

# Skaregata 18B

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 2 390 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 85/98 kvm Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar





# Skaregata 18B

Romslig leilighet med innglasset balkong|3  
soverom |Gangavstand til alle  
sentrumsfasiliteter|Parkering- og lademulighet

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Adresse         | Skaregata 18B<br>6002 ÅLESUND |
| Prisantydning   | Kr 2 390 000,-                |
| Fellesgjeld     | Kr 29 626,-                   |
| Omkostninger    | Kr 1 090,-                    |
| Totalpris       | Kr 2 420 716,-                |
| Fellesutgifter  | Kr 4 250,-                    |
| BRA-i/BRA Total | 85/98 m²                      |
| Eierform        | Andel                         |
| Boligtype       | Andelsleilighet               |
| Byggeår         | 1960                          |
| Soverom         | 3                             |
| Etasje          | 1                             |

Velkommen til Skaregata 18B! Leiligheten inneholder entrè/gang, romslig stue, kjøkken, bad med varmekabler, toalettrom, samt tre soverom. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 9 kvm – et flott tilleggsareal som kan benyttes store deler av året. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller.

Borettslaget disponerer 7 parkeringsplasser, som kan leies. I tillegg er det etablert 5 ladestasjoner på tomten, for kun beboerne.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet. Umiddelbar nærhet til flotte turområder mot Akslafjellet, byparken rett i nærheten og et rolig rolig bomiljø uten gjennomgangstrafikk.

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



Henrik Pettersen

Eiendomsmeglerfullmektig  
465 28 349 / hp@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 17  |
| Nøkkelinformasjon | 18  |
| Plantegning       | 29  |
| Vedlegg           | 31  |
| Budgivning        | 100 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning







































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leilighet beliggende i Skaregata. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Byparken. Her kan en velge mellom å nyte en rolig dag i parken eller å gå trappene opp til Fjellstua. Belønningen på toppen av trappetrinnene er en spektakulær panoramautsikt over Ålesund, fjordene og øyene rundt. Rett ved Byparken ligger også Bybadet som ble åpnet i 2021.

Fra Ålesund sentrum er det også gode bussforbindelser som går både utover mot Hessa og innover mot Moa.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere velbeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Skaregata 18B, 6002 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

1-0040/26

### SELGER

Stephan André Germann

### MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 597,, ideell andel 1/1.  
, andelsnr. 20 i Skareg 18 B/L med orgnr.: 955 631 838 i  
Ålesund kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav E.

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

## STRØMFORBRUK

Kostnader er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 2.297 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, plener og hekk. Tomten gjelder for hele borettslaget.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 17.02.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik.

## BYGGEÅR

1960

## BYGGEMÅTE

Boligen er en andelsleilighet i en bygning som ble oppført i 1960. Bygningen har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene.

Fasadene gjennomgikk en rehabilitering i 1994.

Taktekkingen på bygningen ble fornyet i 2024. Veggene har en betongkonstruksjon, og fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillene er av betongdekke.

Bygningens vinduer er av PVC med 2-lags glass. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og balkongdøren er en PVC-dør fra 2001.

Leiligheten har en innglasset balkong med støpt dekke.

Balkongen ble innglasset i perioden 2001/2002.

Bod:

Boden er av den enkle typen som var vanlig i blokkbebyggelse fra byggeåret, med hovedkonstruksjon i betong og lette innvendige skillevegger av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

### – Utvendig > Vinduer

Avvik: Vinduer er ca. 30 år gamle. For vinduer av denne alderen er det normalt med behov for vedlikehold og stedvis oppgraderinger. Levetiden kan være begrenset, spesielt for vinduer som er utsatt for vær og vind. Pakningene viser tegn til svekkelse etter over 30 år.

### – Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist skade på pakningen til balkongdøren.

### – Utvendig > Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### – Innvendig > Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har slitasjegrad som overstiger det som anses som normalt for alder og bruk, samt ufagmessig finish.

### – Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er observert noe slitasje på enkelte innvendige dører, samt dører som tar i karm.

### – Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### – Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### – Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### – Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### – Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### – Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften i hovedsak kun tilføres via luftespalter i vinduene på enkelte rom.

### – Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

### – Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

o På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 36 mm gjennom hele rommet (TG 3).

o På soverom ved siden av bad/vaskerom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

### – Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende



tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 12.02.2026

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn nytt dusjkabinett og byttet varmeovn.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Fremmedlegeme i sluk, ble fjernet umiddelbart.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Firmanavn: Ocab AS

Beskrivelse: Soppskade utbedret av Ocab AS, etter

vannlekasje fra bereder på kjøkken

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladebokser for elbil utenfor hovedinngang, satt opp i 2025

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byttet taklampe på et soverom

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Firmanavn: Langvas

Beskrivelse: Nytt tak i 2024

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Firmanavn: Ocab

Beskrivelse: Sopp funnet av Ocab i vegg bak bereder.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det er skiftet varmtvannstank i 2024.
- Det foreligger kun dokumentasjon i forbindelse med arbeid på kjøkken i 2024.

2021:

- Radiator i stuen, skiftet i 2020/2021
- Det er også i 2020 og 2021 skiftet laminat og montert nytt dusjkabinett og ny varmelampe på bad/vaskerom

2020:

- dusjkabinett fra 2020

- Veggmontert varmelampe fra 2020

2001:

- Nytt kjøkken i følge tidligere takstrapport (leilighet)

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Ny taktekking (borettslag)

2002:

- Ny balkongdør og innglasset balkong 2001/2002 (borettslag)

1994:

- Fasaderehabilitering og nye vinduer (borettslag)

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert tilblokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Ålesund sentrum med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 17.03.2000.

Det er regulering under arbeid som inkluderer/berører eiendommen jf. Ålesund sentrum - Brosundtunnel - detaljregulering. Formålet er å sikre nødvendig areal som skal nyttes til kryssløsning, tunnelinnslag, lokalgater og løsninger for mye trafikanter. Planavgresningen for planområdet er for det østlige tunnelinnslaget på Ystenestet. I tillegg til et areal vestover langs E136 for å sikre gang- og sykkelveg. Området p.t. berører ikke denne eiendommen.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

## OPPVARMING

Leiligheten varmes opp med:

- Fjernvarme med radiatorer i leiligheten.
- Veggmontert varmelampe på bad fra 2020.
- Elektrisitet

Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av

energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av vannbåren varme i radioatorer. OBOS

Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år/1 - 31/12 mot innkrevd akontobeløp.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## PARKERINGSFORHOLD

Borettslaget disponerer 7 parkeringsplasser, som kan leies. I tillegg er det etablert 5 ladestasjoner på tomten, for kun beboerne. Det er også muligheter for leie av parkeringsplass i garasjeanlegg like ved siden av. Ellers soneparkering i gate etter stedets regler.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## ADGANG TIL UTLEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt innflytningsattest på eiendommen datert 18.06.1960.

Det ble gitt ferdigattest på tilbygg/innglassede balkonger, datert 03.07.2002.

## BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stort sett stemmer med dagens bruk.

Det er utført enkelte mindre endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene. På byggemeldte tegninger er leiligheten blant annet godkjent med tre soverom, soverom ved siden av kjøkken er i dag omgjort til spisestue.

Ene soverommet er utvidet litt inn på rommet som er benevnt som "loft" (sekundærareal). Endring fra sekundær til primærareal er søknadspliktig.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks bod, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

## RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## INNHold

Leiligheten inneholder entré/gang, bod, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og 3 soverom, samt innglasset balkong og bod i kjeller.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 17.02.2026,

utført av Arnt Erik Blindheimsvik .

## STANDARD

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Tapet.

Himling: Malte overflater, trepanel og himlingsplater.

### Kjøkken

Kjøkkenet har en innredning fra 2001 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter, og rommet har også en elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg. Det er frittstående hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har vinyl på gulv og malte vegger og tak. Rommet er utstyrt med en innredning med nedfelt vask, dusjkabinett fra 2020 og opplegg for vaskemaskin. Det er en veggmontert varmelampe fra 2020.

### Toalettrom

Toalettrommet har flis på gulv og malte vegger og tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant.

### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og stål.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Vannbåren varme: Radiator i stuen, skiftet i 2020/2021.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr og oppvaskmaskin (2022).

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.



## INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## AREALER

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

## LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Entré/gang, bod, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og 3 soverom

BRA-b: 9 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

## BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Svar: Ja

Kommentar: Det er skiftet varmtvannstank i 2024. Det er også i 2020 og 2021 skiftet laminat og montert nytt dusjkabinett og ny varmelampe på bad/vaskerom.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 2 390 000,-

### VERDITAKST

Kr 2 400 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 4 250,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Energi/fyring på fellesområder (Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år 01.01.-31.12)

Tv-anlegg/bredbånd

Fjernvarme via radiator

Drift og vedlikehold

Forsikring på bygg (ikke innbo)

Forretningsførerhonorar

Styrehonorar

Andre driftskostnader.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 832 000,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 328 000,- som sekundærbolig for 2026

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 2 390 000,- (Prisantydning)

kr. 29 626,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 2 419 626,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 1 090,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 420 716,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

##### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1958/188-2/58 28.02.1958 URÅDIGHET

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV EIENDOM

##### GRUNNDATA

1954/903786-1/58 27.11.1954 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 201  
BNR: 598

1958/900634-1/58 01.03.1958 OPPRETTELSE AV

MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

2020/427616-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 597

2024/51519-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 597

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### GRUNNBOKSDATO

19.02.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

#### POLISENUMMER

6651853

#### ANDEL FELLESBJELD

Kr. 29 626,- pr. 12.02.2026

#### LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208374907

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo: 841 910

Innfrielsesdato: 30.07.2039

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

#### ANDEL FORMUE

Kr. 35 227,- pr. 31.01.2026

#### REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i

hovedsak økning i parkeringsleie.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av tak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med vedlikehold av tak.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24 var kr 1 288 350.

#### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

#### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

#### FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS



## **FORKJØPSRETT**

Borettslaget er et frittstående borettslag. På generalforsamling 03.05.2011, ble det vedtatt å fjerne forkjøpsretten internt. Det er derfor ikke forkjøpsrett internt eller for obos medlemmer.

## **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## **DYREHOLD**

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## **DIVERSE OPPLYSNINGER**

### **DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## **LEGALPANT**

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

## **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

02.03.2026

## **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Ålesund Eiendomsmegling AS  
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

## **MEGLER**

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Epost: hp@notar.no

## **ANSVARLIG MEGLER**

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: torstein@notar.no

## **MEGLERS VEDERLAG**

|                                      |     |          |              |
|--------------------------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag                    | kr. | 35000.00 | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse                | kr. | 13 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                        | kr. | 6 500,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                         | kr. | 22 500,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtagelse (pr. stk.)  | kr. | 2 500,-  | (inkl. mva.) |
| Foto, virtuell visning og planskisse | kr. | 5 500,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing     | kr. | 2 000,-  | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt                 | kr. | 1 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## **VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det

være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

### HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

### BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist

enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Plantegning



Skaregata 18B

notar

notar.no @notarsaleund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## SKAREGATA 18B

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskartet
- Kommuneplankartet
- Byggtegning
- Innflytningsattest
- Ferdigattest på tilbygg/innglassede balkonger
- Husordensregler
- Vedtekter
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Skaregata 18 B, 6002 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 201, bnr. 597

 Andelsnummer 20

**Markedsverdi**

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 20499-1313

Referansenummer: FQ1825

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik  
Blindheimsvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

970 32 020





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligbygning oppført i 1960. Bygningen er gjennom årene løpende vedlikeholdt og oppgradert. Leiligheten vurderes å stå foran oppgraderinger, blant annet fornyelse av bad/vaskerom samt øvrige vedlikeholds- og utbedringstiltak. For nærmere omtale av tilstand, avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens respektive punkter.

## Leilighet - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC balkongdør fra 2001 og brann- og lydklassifisert entrédør.

Innglasset balkong med støpt dekke, størrelse ca. 9 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte overflater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med vinyl på gulv og malte vegger og tak. Innredning med nedfelt vask, dusjkabinett fra 2020 og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert varmelampe fra 2020. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Rommet har også elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulv og malte vegger og tak. Gulvmontert toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og stål.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Radiator i stuen, skiftet i 2020/2021.

Elektrisk anlegg med automatsikring og ny type strømmåler.

Innmaten i sikringsskapet er av nyere dato.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 98 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 94 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 2 400 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

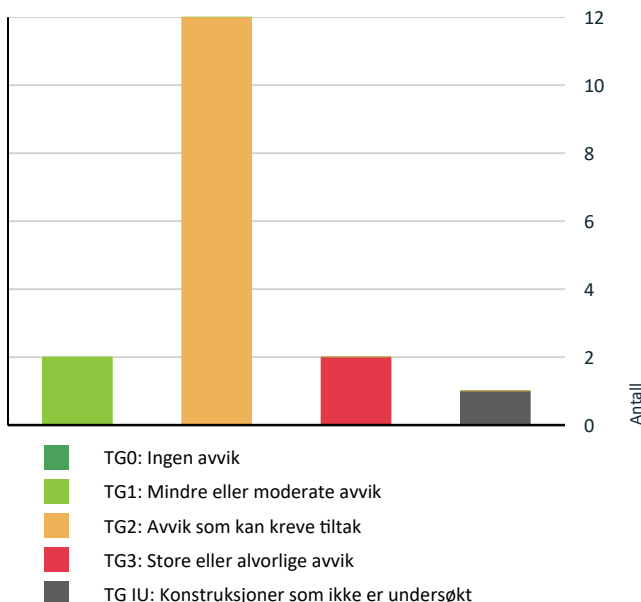
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene. På byggemeldte tegninger er leiligheten blant annet godkjent med tre soverom, soverom ved siden av kjøkken er i dag omgjort til spisestue.

#### Bod

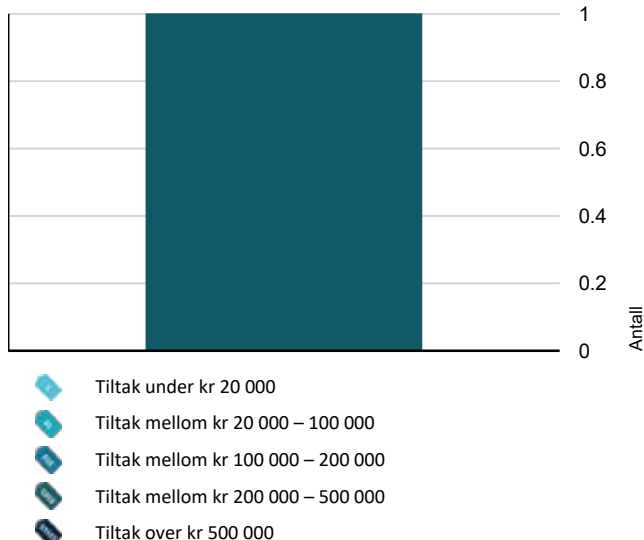
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

- På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 36 mm gjennom hele rommet (TG 3).
- På soverom ved siden av bad/vaskerom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.



##### Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer er ca. 30 år gamle. For vinduer av denne alderen er det normalt med behov for vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Levetiden kan være begrenset, spesielt for vinduer som er utsatt for vær og vind. Pakningene viser tegn til svekkelse etter over 30 år.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist skade på pakningen til balkongdøren.

## ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har slitasjegrad som overstiger det som anses som normalt for alder og bruk, samt ufagmessig finish.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er observert noe slitasje på enkelte innvendige dører, samt dører som tar i karm.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften i hovedsak kun tilføres via luftespalter i vinduene på enkelte rom.

## ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Jf. matrikkel

### Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt, men tiltak må påregnes - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                            |
|------|---------------|------------------------------------------------------------|
| 1994 | Modernisering | Fasaderehabilitering og nye vinduer (borettslag)           |
| 2001 | Modernisering | Ny balkongdør og innglasset balkong 2001/2002 (borettslag) |
| 2001 | Modernisering | Nytt kjøkken i følge tidligere takstrapport (leilighet)    |
| 2024 | Modernisering | Ny takteking (borettslag)                                  |

## UTVENDIG

### Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er ca. 30 år gamle. For vinduer av denne alderen er det normalt med behov for vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Levetiden kan være begrenset, spesielt for vinduer som er utsatt for vær og vind. Pakningene viser tegn til svekkelse etter over 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelle nødvendige oppgraderinger bør vurderes, spesielt med tanke på aldrende pakninger og begrenset levetid. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for trekk, varmetap, etc.

### Dører

Bygningen har PVC balkongdør fra 2001 og brann- og lydklassifisert entrédør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade på pakningen til balkongdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes per i dag som kun estetiske, uten funksjonell betydning.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med støpt dekke, størrelse ca. 9 m<sup>2</sup>.

## TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller lignende for fellesdeler i bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte overflater, trepanel og himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har slitasjegrad som overstiger det som anses som normalt for alder og bruk, samt ufagmessig finish.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflateavvikene vurderes per i dag som kun estetiske, uten funksjonell betydning. Over tid må likevel utbedring påregnes da forholdene kan forverres eller påvirke helhetsinntrykket.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene.

o På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 36 mm gjennom hele rommet (TG 3).

o På soverom ved siden av bad/vaskerom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 12 mm og 23 mm gjennom hele rommet (TG 2).

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er observert noe slitasje på enkelte innvendige dører, samt dører som tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport

Dørene fremstår i dag med et estetisk avvik som følge av slitasje. Det bør vurderes vedlikehold eller utskifting av dører med synlig slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje over tid redusere både funksjon og brukervennlighet.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom med vinyl på gulv og malte vegger og tak. Innredning med nedfelt vask, dusjkabinett fra 2020 og opplegg for vaskemaskin. Veggmontert varmelampe fra 2020. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det er imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking bak den mest utsatte delen; dusjsonen som grenser mot yttervegg og toalettrom. Derfor gis TGIU, selv om hulltaking er foretatt i mindre utsatte områder.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.



## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

**Årstall:** 2001

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Rommet har også elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, og det må også sørges for tilstrekkelig tilluft til rommet.

## SPESIALROM

## 1.ETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og malte vegger og tak. Gulvmontert toalett og servant.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og stål.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er en begrenset tilluftsløsning, da tilluften i hovedsak kun tilføres via luftespalter i vinduene på enkelte rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

Årstell: 2024

Kilde: Eier

### Vannbåren varme

Radiator i stuen, skiftet i 2020/2021. Vurdert basert på alder og at den var i funksjon ved befaring.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Elektrisk anlegg med automatsikring og ny type strømmåler. Innmaten i sikringsskapet er av nyere dato.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det foreligger kun dokumentasjon i forbindelse med arbeid på kjøkken i 2024.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

**Ja** Det er ikke utført kontroll av anlegget de siste 5 årene og det mangler dokumentasjon.

## Generell kommentar

Ut i fra observasjoner og en samlet vurdering anbefales det en kontroll av anlegget av fagperson. Undertegnende takstingeniør er ikke fagperson innen elektro, anlegg av eldre dato kan i flere tilfelle ha feil/mangler som ikke kommer frem ved en visuell vurdering.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1960

#### Kommentar

Jf. matrikkel

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

#### Beskrivelse

Boden er av den enkle typen som var vanlig i blokkbebyggelse fra byggeåret, med hovedkonstruksjon i betong og lette innvendige skillevegger av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

94 m<sup>2</sup>/85 m<sup>2</sup>

*Leilighet:* Entré, Bod, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Innglasset balkong

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 2 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi andelsbolig

## Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi uten fradrag

**2 400 000**

|                                |   |        |
|--------------------------------|---|--------|
| Tillegg for andel fellesformue | + | 35 227 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 29 627 |

### Konklusjon markedsverdi

**2 400 000**

### Markedsvurdering

Leiligheten ligger i Skaregata 18B sentralt i Ålesund og ligger i et etablert område med boligblokker og bygårder i nærområdet. Leiligheten ligger i 1. etasje med innglasset balkong. Det er kort vei til alle sentrums fasiliteter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Skaregata 11 ,6002 ÅLESUND<br>60 m² 1907 1 sov         | 13-10-2025 | 2 250 000 | <b>2 510 000</b> |           | 2 510 000 | <b>41 833</b> |
| 2 O.A. Devolds gate 8C ,6002 ÅLESUND<br>77 m² 1966 2 sov | 29-09-2025 | 2 290 000 | <b>2 250 000</b> | 600 462   | 2 850 462 | <b>36 544</b> |
| 3 O.A. Devolds gate 8A ,6002 ÅLESUND<br>76 m² 1966 2 sov | 15-10-2025 | 2 290 000 | <b>2 200 000</b> | 601 783   | 2 801 783 | <b>35 920</b> |
| 4 Skaregata 18A ,6002 ÅLESUND<br>83 m² 1960 3 sov        | 27-02-2025 | 2 750 000 | <b>2 650 000</b> | 31 038    | 2 681 038 | <b>32 302</b> |
| 5 Skaregata 18A ,6002 ÅLESUND<br>78 m² 1959 2 sov        | 07-10-2024 | 2 790 000 | <b>2 650 000</b> | 31 000    | 2 681 000 | <b>32 301</b> |
| 6 O.A. Devolds gate 9A ,6002 ÅLESUND<br>91 m² 1969 3 sov | 30-10-2024 | 1 850 000 | <b>1 400 000</b> | 1 181 000 | 2 581 000 | <b>27 168</b> |
| 7 O.A. Devolds gate 9A ,6002 ÅLESUND<br>91 m² 1969 3 sov | 18-12-2024 | 1 390 000 | <b>1 390 000</b> | 1 181 000 | 2 571 000 | <b>27 063</b> |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                        | Kr.        | 51 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>51 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 4 150 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 100 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>                                                                      | <b>Kr.</b> | <b>2 050 000</b> |

### Bod

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 60 000           |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 35 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                            | <b>Kr.</b> | <b>30 000</b>    |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 080 000</b> |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

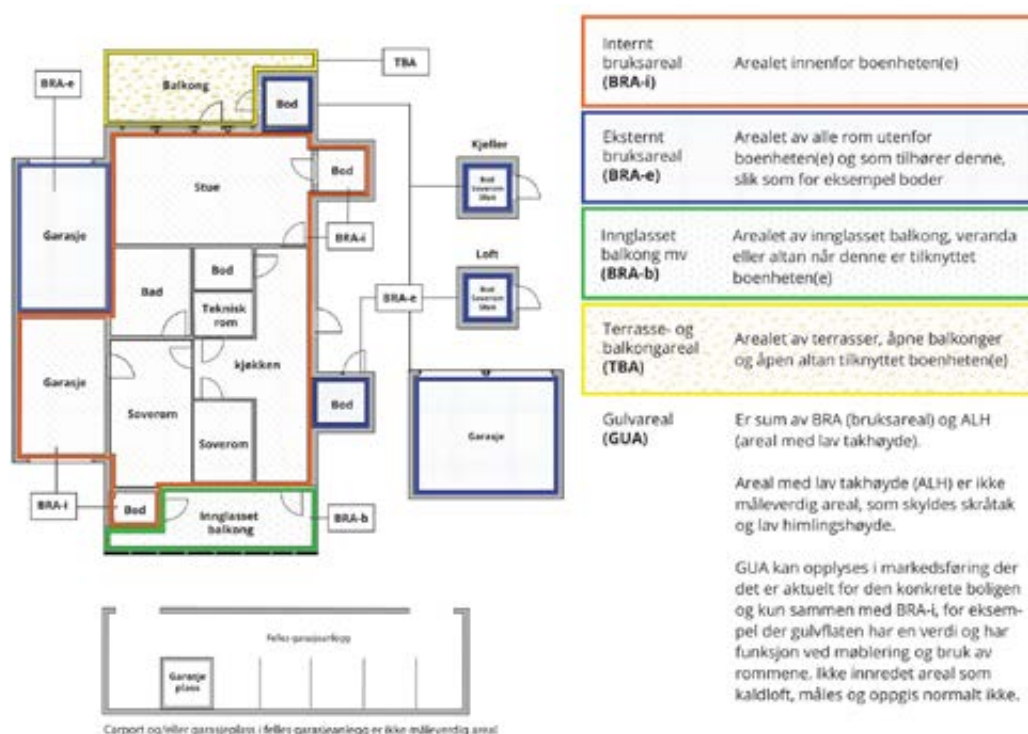
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 85                            |                             | 9                         | 94  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>85</b>                     |                             | <b>9</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>94</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1.Etasje | Entré/gang, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken |                             | Innlasset balkong         |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og disse samsvarer i det vesentlige med dagens bruk, men det er utført enkelte mindre endringer i som ikke fullt ut fremgår av tegningene. På byggemeldte tegninger er leiligheten blant annet godkjent med tre soverom, soverom ved siden av kjøkken er i dag omgjort til spisestue.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er skiftet varmtvannstank i 2024. Det er også i 2020 og 2021 skiftet laminat og montert nytt dusjkabinett og ny varmelampe på bad/vaskerom.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 4                           |                           | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje  | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Kjeller |                            | Bod                         |                           |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                    | Rolle         |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 17.2.2026 | Arnt Erik Blindheimsvik      | Takstingeniør |
|           | Stephan André Rognmo Germann | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1508 ÅLESUND | 201  | 597  |      | 0    | 2297.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Skaregata 18 B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Skaregt 18 Al

## Andelsobjekt

| Boligselskap               | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter    |
|----------------------------|-----------|-----------|------------------|------------------------------|
| /BORETTLAGET SKAREGT 18 AL | 955631838 |           | OBOS             | Germann Stephan André Rognmo |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|--------------------|-------------------|
| 20           | 35 227 31.12.2025  | 29 627 12.02.2026 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i Skaregata 18B sentralt i Ålesund og ligger i et etablert område med boligblokker og bygårder i nærområdet. Leiligheten ligger i 1.etasje med innglasset balkong. Det er kort vei til alle sentrums fasiliteter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, plener og hekk etc.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

## Forsikring

| Selskap         | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------|----------|------|----------------|--------------|
| Tryg Forsikring | 6651853  |      |                |              |
| Kommentar       |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar                                                                                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring            | 12.02.2026 |                                                                                                             | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Dokumentpakke fra megler |            | Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Byggekost.no             | 23.02.2026 |                                                                                                             | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no         | 23.02.2026 |                                                                                                             | Gjennomgått | 8     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar        |
|---------|------------|------------------|
| 1       | 01.03.2026 |                  |
| 2       | 02.03.2026 | Korrigert tekst. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ1825>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|               |  |
|---------------|--|
| Meglerfirma   |  |
| Notar Ålesund |  |
| Oppdragsnr.   |  |
| 1-0040/26     |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Stephan André Germann |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Skaregata 18B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ÅLESUND  | 6002   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0040/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei   ☐ Ja



2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Satt inn nytt dusjkabinett og byttet varmeovn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fremmedlegeme i sluk, ble fjernet umiddelbart.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Soppskade utbedret av Ocab AS, etter vannlekasje fra bereder på kjøkken

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladebokser for elbil utenfor hovedinngang, satt opp i 2025

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet taklampe på et soverom

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak i 2024

Arbeid utført av

Langvas

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sopp funnet av Ocab i vegg bak bereder.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER            | TIME         | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------|
| Stephan Germann | b4679258081b8f6c9b4ce | 12.02.2026   | Signer authenticated by<br>One time code |
|                 | 1419b4f5c7e17e47a21   | 13:03:41 UTC |                                          |

Document reference: 1-0040/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Ålesund kommune

## Situasjonskart

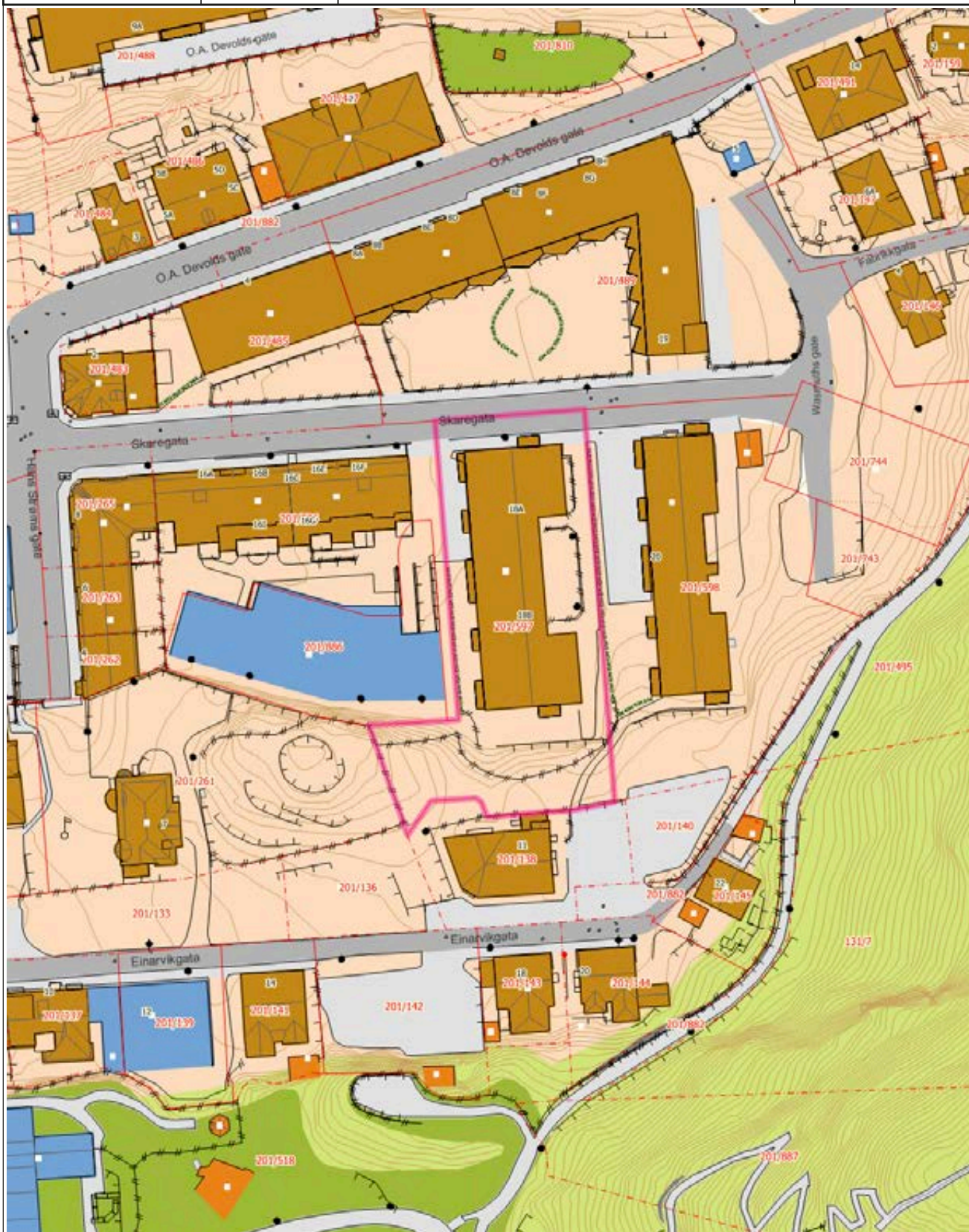
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 597 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skaregata 18B  
6002 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

| Kommunalveg gatenavn.                                                                                       | Privatveg gatenavn.                                                                                           | Bygningspunkt                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                 | ▪ Gatelys (Lysarmaturl)                                                                                       | ● Mast                                                                                                                             |
| • Skap                                                                                                      |  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
|  Flaggstang                |  Hekk                        |  Frittstående mur                               |
|  Gjerde                    |  Loddrett mur                |  Bygningsdelelinje                              |
|  Bygningslinje             |  Mønelinje                   |  Takkant                                        |
|  Takoverbyggkant           |  Taksprang                   |  Trapp inntill bygg                             |
|  Veranda                   |  Takkant Annen Bygning       |  Annet vegareal avgrensning                     |
|  Vegdekkekant              |  Stitrapp                    |  Sti                                            |
|  Takoverbygg               |  Udefinerte bygg             |  Bolig                                          |
|  Garasje, carport og uthus |  Næring og carport           |  Sluk                                           |
|  Hydrant                   |  Kumlokk                     |  Gang- og sykkelveg                             |
|  Veg                       |  Parkeringsområde            |  Parkdetalj                                     |
|  Trapp                     |  Skrå forstøtningsmur        |  Forsenkningskurve Ålesund                      |
|  Høydekurve 1m Ålesund   |  Eiendomsteig              |  Lekeplass                                    |
|  Park                    |  Bebyggt område            |  Skog                                         |
|  Annet                   |                                                                                                               |                                                                                                                                    |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



Ålesund kommune

## Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 597 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skaregata 18B  
6002 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:1000





# Tegnforklaring

|                                                                                                                          |                                                                                                                 |                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kommunalveg gatenavn.                  |  Privatveg gatenavn.           |  Bygningslinje                            |
|  Mønelinje                              |  Takkant                       |  Takoverbyggkant                          |
|  Taksprang                              |  Trapp inntill bygg            |  Veranda                                  |
|  Stitrapp                               |  Sti                           |  Eiendomsgrense_nøyaktigh<15              |
|  Eiendomsgrense_nøyaktigh>15            |  Eiendomsgrense fiktiv         |  VeggFrittstående                         |
|  Hekk                                   |  MurFrittstående               |  MurLoddrett                              |
|  Gjerde                                 |  Frittstående mur              |  Loddrett mur                             |
|  Annet vegareal avgrensning             |  Vegdekkekant                  |  VegAnnenAvgrensning                      |
|  AnnetVegarealAvgrensning               |  Vegdekkekant                  |  VegAnnenAvgrensning                      |
|  Forskningskurve Ålesund                |  Høydekurve 1m Ålesund         |  RpOmråde vedtatt linje - på grunnen      |
|  RpOmråde vedtatt linje - under grunnen |  RpOmråde vedtatt - på grunnen |  RpOmråde vedtatt - under grunnen         |
|  RpGrense                              |  RpFormålgrense               |  Byggegrense                             |
|  Bebyggelse som inngår i planen       |  Regulert kant kjørebane     |  Bevaring av bygninger                  |
|  Bevaring av anlegg                   |  Boligområde                 |  Blokkbebyggelse                        |
|  Offentlig bygg - barnehage           |  Gate m/fortau               |  Gangveg                                |
|  Offentlig friområde                  |  Park                        |  Anlegg for lek                         |
|  Kommunalteknisk virksomhet           |  Felles avkjørsel            |  Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif) |
|  RpFormålgrense                       |  RpGrense                    |  RpSikringGrense                        |
|  Byggegrense                          |  Andre sikringssoner         |  Parkering                              |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |





Ålesund kommune

## Kommunedelplan

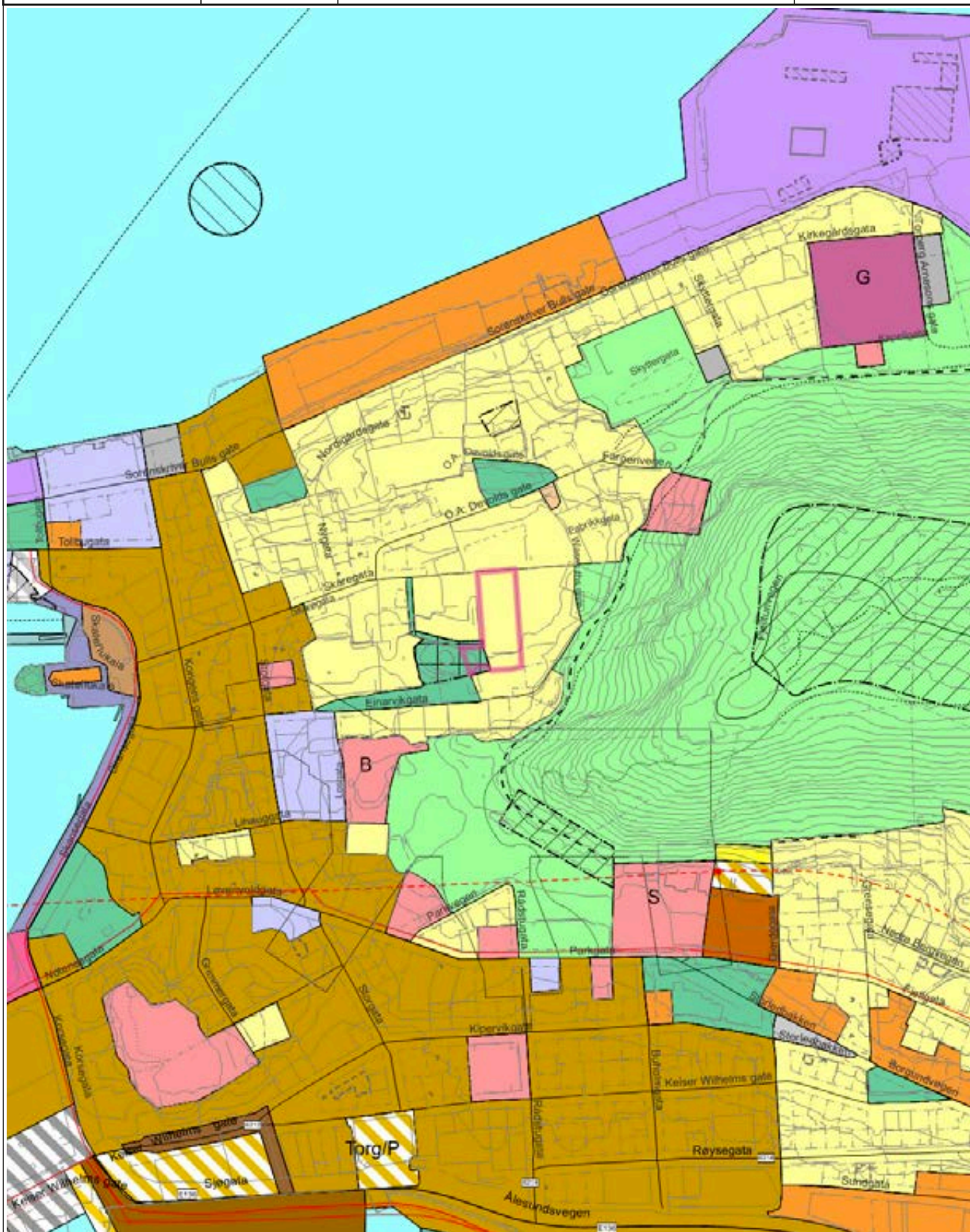
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 597 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skaregata 18B  
6002 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:4000



# Tegnforklaring

|                                                      |                                                 |                                                  |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Europavegboks                                        | Fylkesvegboks                                   | Europaveg gatenavn..                             |
| Fylkesveg gatenavn..                                 | Kommunalveg gatenavn..                          | Privatveg gatenavn..                             |
| Sti                                                  | Vegbom                                          | Eiendomsgrense_nøyaktigh<15                      |
| Eiendomsgrense generert                              | Eiendomsgrense_nøyaktigh>15                     | Eiendomsgrense fiktiv                            |
| Fiktiv avgrensning for anlegg                        | Flytebrygge landgang                            | Idrettsanlegg                                    |
| Kai- og bryggekant                                   | Frittstående mur                                | Loddrett mur                                     |
| Slipp                                                | Byggetiltak Stikningsberegnet                   | Byggetiltak Ca. angivelse                        |
| Byggetiltak Ca. angivelse                            | Forskningskurve Ålesund                         | Høydekurve 5m Ålesund                            |
| Elvekant                                             | Kystkontur tekniske anlegg                      | Kystkontur                                       |
| Innsjøkant                                           | Takkant                                         | Byggetiltak Stikningsberegnet                    |
| Byggetiltak Ca. angivelse                            | KpOmråde kommunedelplan gjeldende               | Bygg godkjent revet                              |
| KpBestemmelseGrense                                  | Fjernveg - På bakken - Nåværende                | Fjernveg - På bakken - Fremtidig                 |
| Hovedveg - På bakken - Nåværende                     | Hovedveg - Tunnel - Fremtidig                   | Samleveg - På bakken - Nåværende                 |
| Atkomstveg - På bakken - Nåværende                   | Atkomstveg - Tunnel - Nåværende                 | Sykkelveg - På bakken - Fremtidig                |
| Gangveg - På bakken - Nåværende                      | Gangveg - På bakken - Fremtidig                 | Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende           |
| Farled - Nåværende                                   | Vegkryss - På bakken - Fremtidig                | Grense for arealformål                           |
| Grense for angitt hensynsoner                        | Grense for båndleggingssoner                    | Grense for infrastruktursoner                    |
| Bevaring kulturmiljø                                 | Båndlegging etter lov om kulturminner           | Krav vedrørende infrastruktur                    |
| Boligbebyggelse                                      | Sentrumsformål                                  | Forretninger                                     |
| Offentlig eller privat tjenesteyting                 | Fritids- og turistformål                        | Næringsvirksomhet                                |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg      | Uteoppholdsareal                                | Grav- og urnelund                                |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                | Boligbebyggelse                                 | Sentrumsformål                                   |
| Offentlig eller privat tjenesteyting                 | Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg | Kombinert bebyggelse og anlegg                   |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | Havn                                            | Kollektivknutepunkt                              |
| Parkering                                            | Trase for teknisk infrastruktur                 | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller |

|                                                                                                       |                                                                                                                                                          |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kollektivknutepunkt |  Friområde                                                              | teknisk infrastruktur                                                                              |
|  Småbåthavn          |  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur |  Friluftsområde |

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

|                                                                                                               |                                                                                                              |                                                                                                              |                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Euopa-Riksveg               |  Fylkesveg                  |  Kommunal veg               |  Privat veg |
|  Offentlig gang og sykkelveg |  Kommunal gang og sykkelveg |  Privat gang og sykkelveg |                                                                                                |
|  Traktoveg midtlinje         |                                                                                                              |                                                                                                              |                                                                                                |

### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

|                                                                                                        |                                                                                                 |                                                                                                    |                                                                                                     |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  VAPåskrift (1:1.000) |  Hydrant       |  Kum              |  Pumpestasjon      |  Renseanlegg |
|  Sandfangskum         |  Slamavskiller |  Slamavskiller    |  Sluk              |  Sluk        |
|  AvløpFelles          |  Drensledning  |  Overvannsledning |  Spillvannsledning |  Trekkør     |
|  Vannledning          |  Datakabel     |  Gassledning      |                                                                                                     |                                                                                                 |

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering                 |
| <b>G</b> Gravsted      | <b>O</b> Omsorgssenter             |
| <b>H</b> Sykehus       | <b>S</b> Skole                     |
| <b>K</b> Kontor        | <b>T</b> Terminal                  |
| <b>F</b> Forretning    |                                    |



# PROFIL FASADE

ALESUND KOMMUNE  
TEKNIKKONTOR  
19526 13.05.01  
MAPPE NR.  
ARK.NR.



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER  
☒ AVDELINGSSJEFEN  
☒ SAK NR. 522/01 DAT. 27.7.01  
☐ BREV DAT. 21.8.01



**BL.SKAREGT. 18 - AL**  
BALKONGREHABILITERING

**FASADE VEST**

**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**

SIVILARKITEKTER MNAL - NPA  
KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM  
TELEFON:73500100 FAX:73500105 E-MAIL:arkiaht@online.no

|            |           |             |        |
|------------|-----------|-------------|--------|
| DATO       | 29.05.01  | TEGN. VISER | FASADE |
| TEGINGSNR. | 103       | MÅLESTOKK   | 1:100  |
| ARKIVNR.   | 01.07-103 | TEGNET AV   | SSM    |

PROFIL FASADEI



Arkitekttegning  
Profil - 1:100  
Arkitekt: HEGGENHOUEN  
Dato: 20.05.2011

UTGITT AV HEGGENHOUEN  
1. HEGGENHOUEN  
2. HEGGENHOUEN  
3. HEGGENHOUEN  
4. HEGGENHOUEN  
5. HEGGENHOUEN  
6. HEGGENHOUEN  
7. HEGGENHOUEN  
8. HEGGENHOUEN  
9. HEGGENHOUEN  
10. HEGGENHOUEN

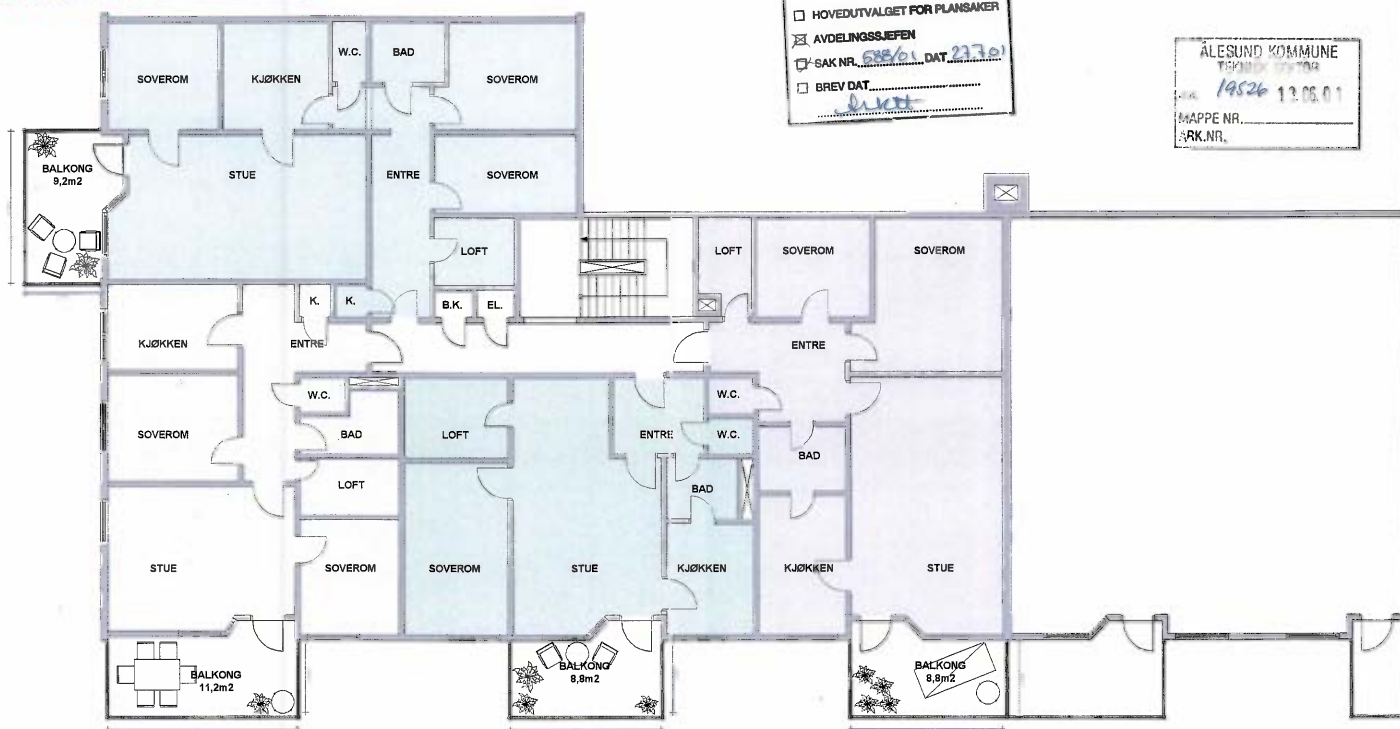


BILSKAREGT. 18 - AL  
BILSKAREGT. 18 - AL  
FASADE  
HEGGENHOUEN ARKITEKTER A/S  
KONGSVEIEN 10, 0150 KJELLER  
T: 022 55 55 55  
E: info@heggenhouen.no  
WWW.HEGGENHOUEN.NO

| DATE       | FILE NAME  |
|------------|------------|
| 20.05.2011 | FASADE     |
| 1:100      | 1:100      |
| 01.07.2011 | 01.07.2011 |



# PROFIL FASADE



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER  
☒ AVDELINGSSJEFEN  
☒ SAK NR. 688/01 DAT. 23.01.01  
☐ BREV DAT. 21.01.01

ÅLESUND KOMMUNE  
 TEKNISK ETTER  
 19526 13.05.01  
 MAPPE NR.  
 SAK NR.



**BL.SKAREGT. 18 - AL**  
**BALKONGREHABILITERING**

**PLAN, utsnitt**  
 typisk Etasje

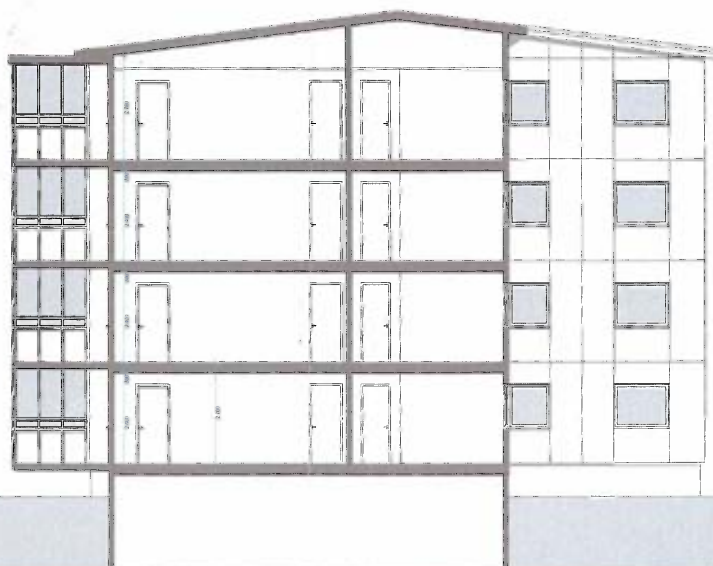
**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**  
 SIVILARKITEKTER MNAL - NPA

KJØPMANNSGT. 17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7409 TRONDHEIM  
 TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiahh@online.no

|            |           |             |       |
|------------|-----------|-------------|-------|
| DATO       | 29.05.01  | TEGN. VISER | PLAN  |
| TEGINGSNR. | 101       | MÅLESTOKK   | 1:100 |
| ARKIVNR.   | 01.07-101 | TEGNET AV   | ssm   |

# PROFIL FASADES

ÅLESUND KOMMUNE  
TEGNET AV  
Joh. 19526 13.05.01  
MAPPE NR.  
ARK.NR.



G  
☐ TEGN  
☒ AV  
☒ SAK N 588/01 DAT. 23.7.01  
☐ BREV  
Joh



**BL.SKAREGT. 18 - AL**  
**BALKONGREHABILITERING**

**Snitt a-a**

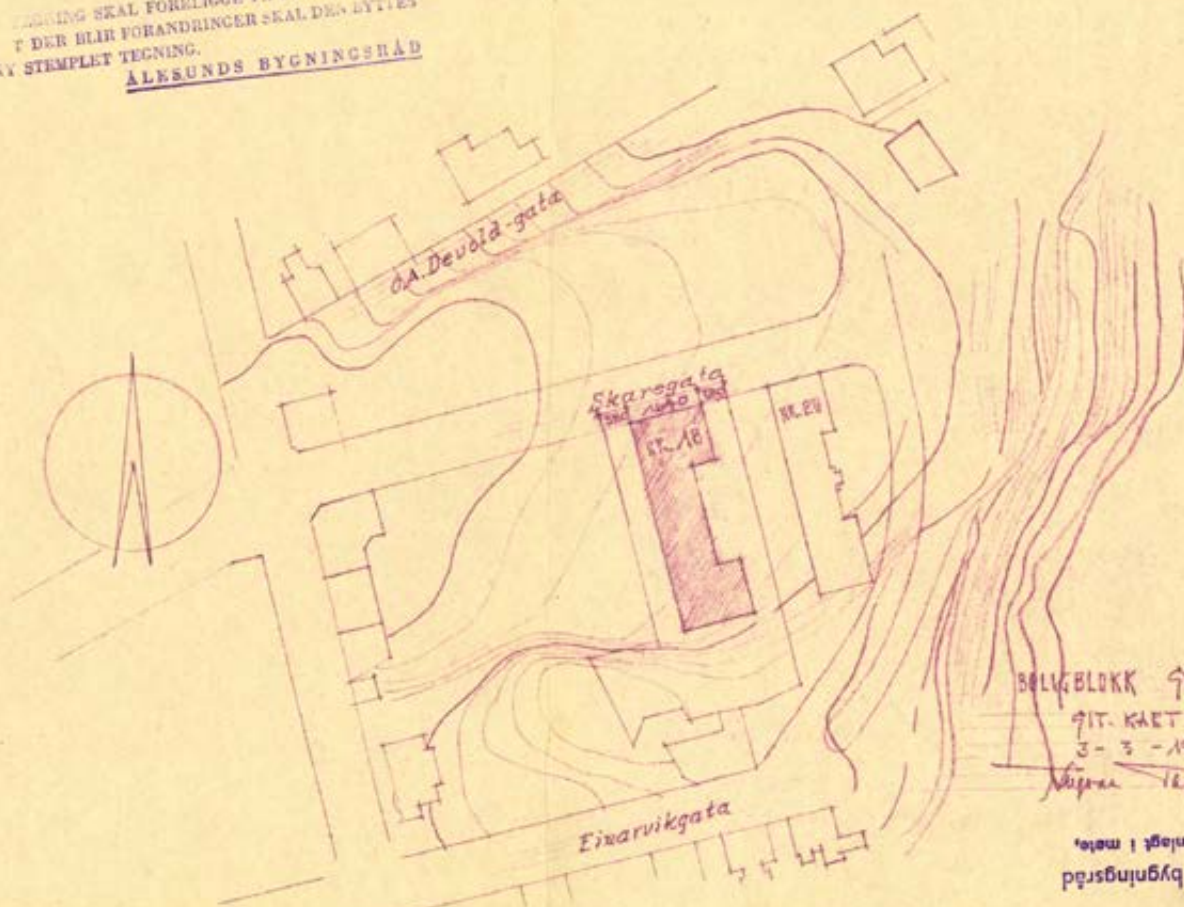
**HEGGENHOUGEN ARKITEKTER A/S**

SIVILARKITEKTER MNAL - NPA  
KJØPMANNSGT.17, 7013 TRONDHEIM / POSTBOKS 889, 7405 TRONDHEIM  
TELEFON: 73500100 FAX: 73500105 E-MAIL: arkiahh@online.no

|            |           |             |       |
|------------|-----------|-------------|-------|
| DATO       | 29.05.01  | TEGN. VISER | Snitt |
| TEGINGSNR. | 104       | MÅLESTOKK   | 1:100 |
| ARKIVNR.   | 01.07-104 | TEGNET AV   | ssm   |

TEGNING SKAL FORELIGGE PÅ BYGGPlassen.  
 SÅFØRTE DER BLIR FORANDRINGER SKAL DEN BYTTES  
 MED NY STEMPELET TEGNING.  
ALESUNDS BYGNINGSRÅD

7

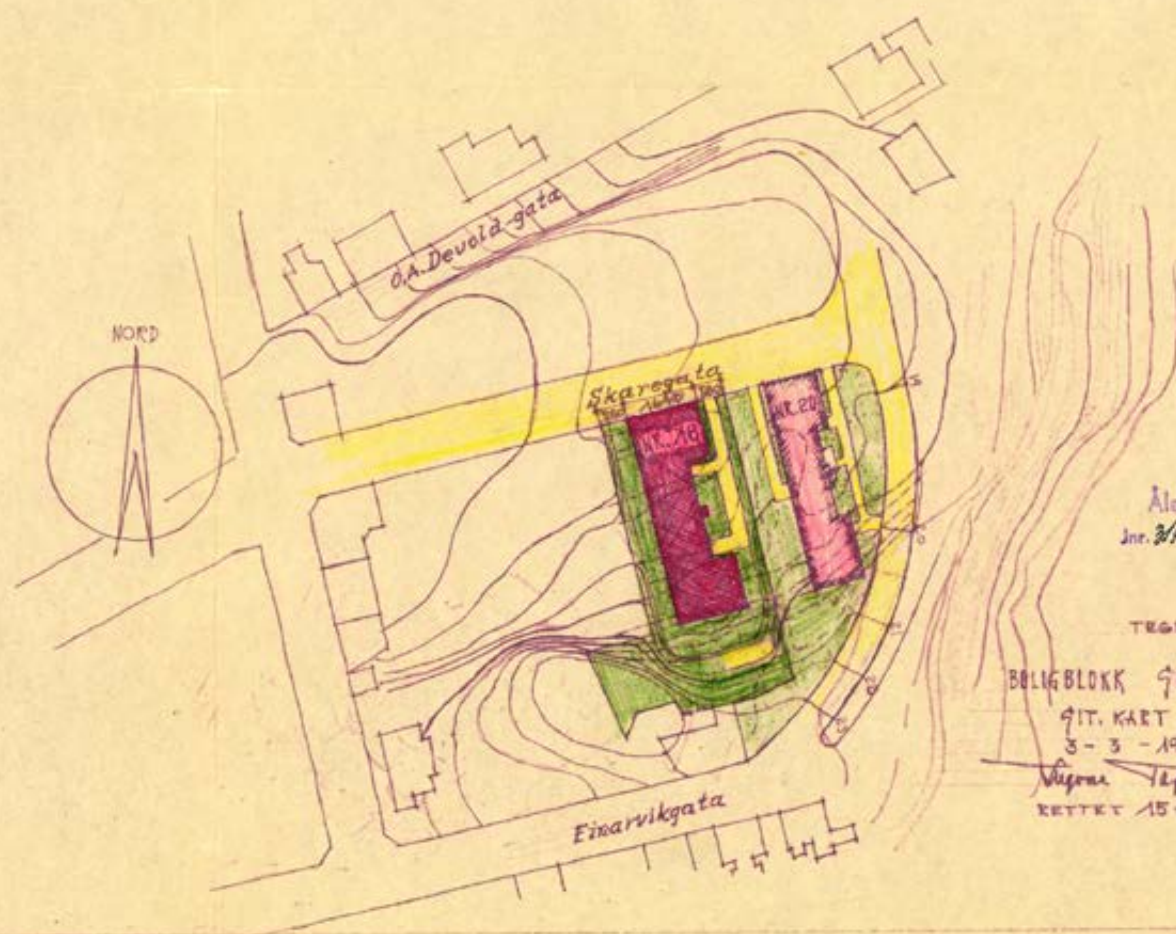


BOLVBLOKK SKAREGT. 18  
 SIT. KÆT M. 1:1000  
 3-3-1958

*Signatur* M.H.A.L.

Mr. 8/12 fremlagt i møte  
 Alesunds bygningsråd

8



Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 3468 fremlagt i møte.

TEGN. NR. (10)

BOLIGBLOKK SKAREGT. 18

9 IT. KART MÅL. 1:1000  
3-3-1958

Vagnar Tjøstet M.H.A.L.  
RETTET 15-9-58





A.T. 119



A.T. 120

BEHNE THINGE DEAL FORDHIDE IN STUDYPLANNEN.  
 ALBERT BUCH HEN & HANDELSKUNDE TALENTETTES  
 MED ET STREKT FORDHIDE

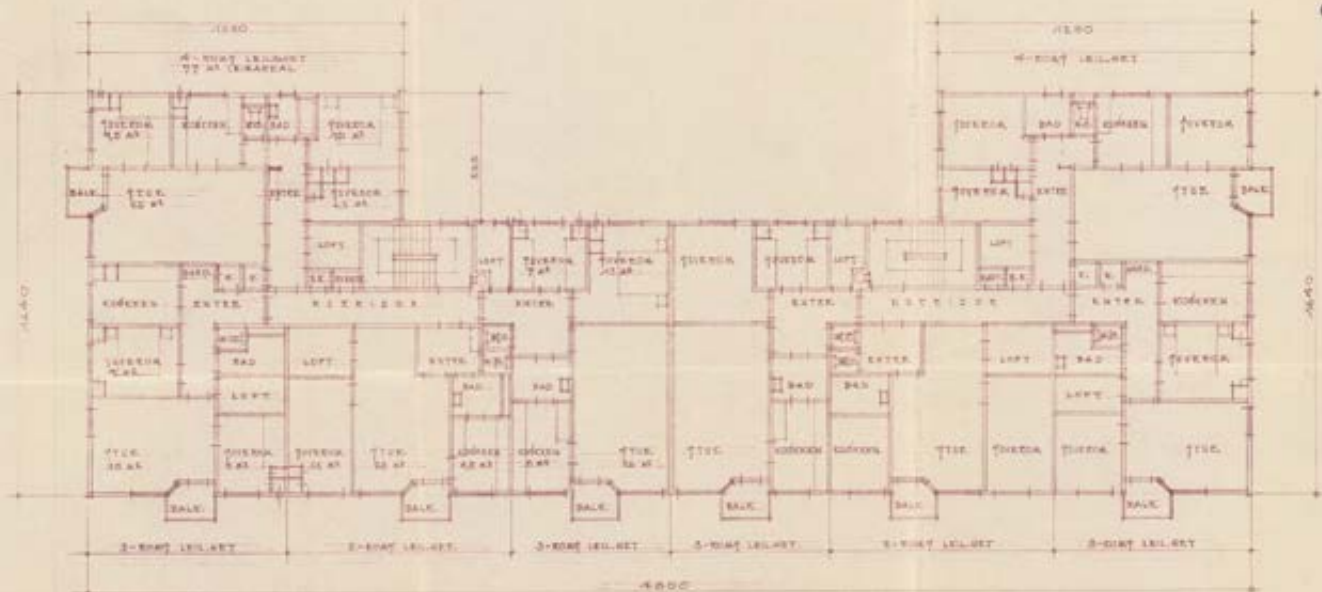
ALSO THE STUDYPLANNEN

Alfred ...  
 for ...  
 R





5.



ETA 9 2 EPLAN SA 670 M

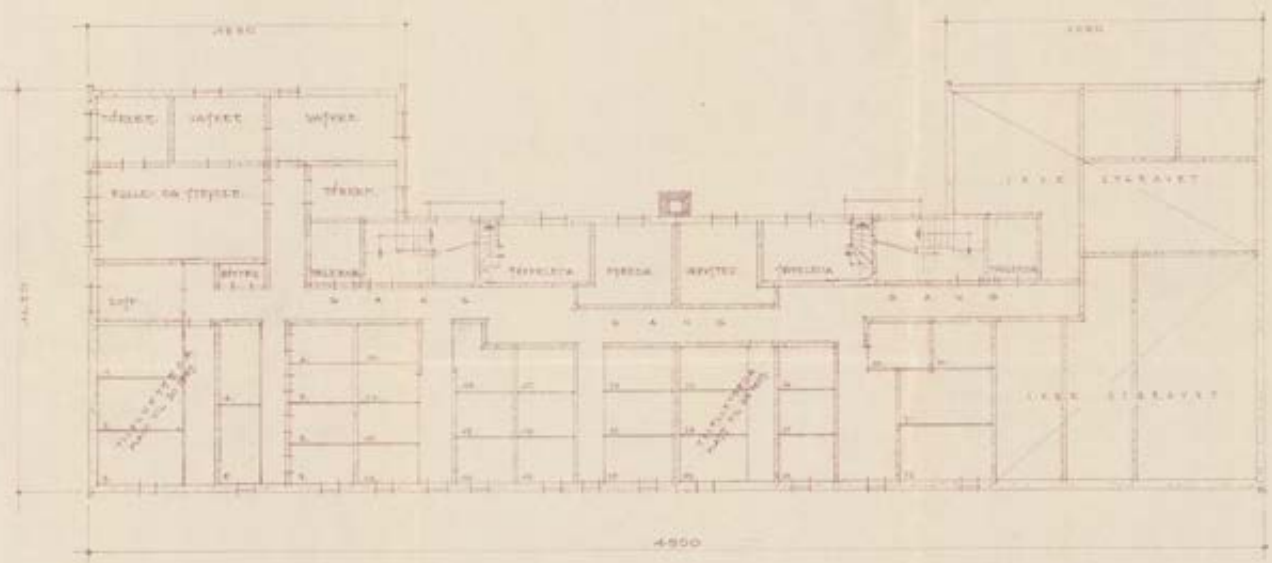
NOTA: TÖÐINGU ÞÁÐ FORSKOÐA ÞÁ TÖÐINGU ÞÁ  
 HÖFUNDURINN HAFIR FORSKOÐINGU - SÁL - 11.00  
 HAFIR HÖFUNDURINN HÖFUNDURINN  
ALFREYDUR ÞYRRINGSSON

Alfreður Þyrringsson  
 11.00 11.00 11.00 11.00

\* BELISBLUKK 9 KATENT. 10 ALFREYDUR \* KAL 11.00 \* 11.00 11.00 \* 11.00 11.00 \* 11.00 11.00

528  
128  
400

1.



KÖKELERPLAN

THESE RÖRNINGAR SÄLLER SIG I HÖGSKOLEN.  
SÄLLER SIG I HÖGSKOLEN. SÄLLER SIG I HÖGSKOLEN.  
SÄLLER SIG I HÖGSKOLEN. SÄLLER SIG I HÖGSKOLEN.

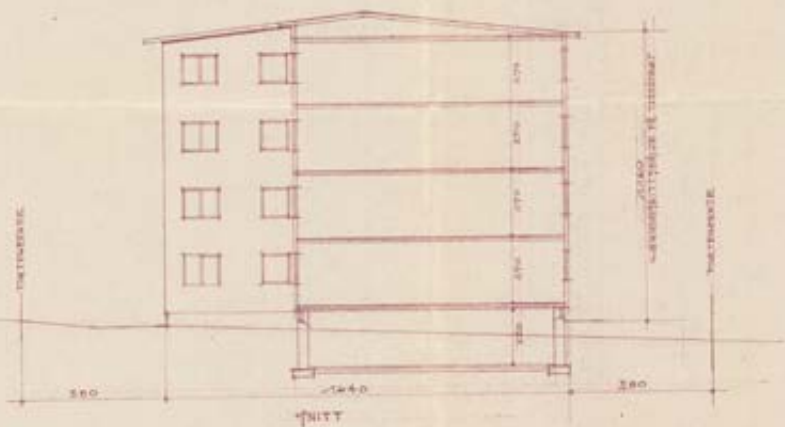
Alexander Ljungberg  
1880

• FÖRSTÄNDELSE FÖRSTÄNDELSE 18 ALEXANDER • HALL 11100-34-4-175 • Västmanlands Län •

6.

Alexander bygninger  
No. 17/12 bygning i m.m.

Bygningen er bygget af træ og er  
opført på en grund af 1000 m<sup>2</sup>.  
Den er opført i 1912.



• Bygningen er bygget af træ og er opført på en grund af 1000 m<sup>2</sup>. Den er opført i 1912. •





/MB

Disponent Bratteberg  
Roald Amundsenveien 14.

her

Innflytting Skaregata 18

Det bekreftes at innflyttingstillatelse er gitt for  
boligblokk på ovennevnte eiendom.

Alesund Byarkitektkontor, 18. juni 1960.

*Wagner Brække*

Wagner Brække  
bem.



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Profil-Fasade AS  
Vestre Rosten 88 B

7075 TILLER

Saksbehandler  
Anne Laura Rasch Haugen  
Tlf 70162627

Deres ref:

Vår ref:  
ARIH/2002/16910/201/597 200101555

Dato:  
03.07.2002

**F E R D I G A T T E S T**  
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

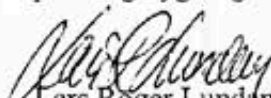
GNR. 201 BNR. 597 - ADRESSE: SKAREGATA 18  
TILTAKSHAVER: BL SKAREGATA 18 AL  
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONGER

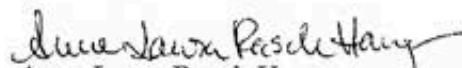
|                          |                               |                     |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Beliggenhet:             | Bydel nr. 03                  | Grunnkrets nr. 0302 |
| Søknad av:               | 11.06.01                      |                     |
| Tiltakets art:           | Tilbygg/innglassede balkonger |                     |
| Tiltakshaver:            | BL Skaregata 18 AL            |                     |
| Ansvarlig søker:         | Profil-Fasade AS              |                     |
| Byggetillatelse:         | 27.07.01, del.sak nr. 588/01  |                     |
| Ansvarlig samordner:     | Profil-Fasade AS              |                     |
| Igangsettingstillatelse: | 27.07.01, del.sak nr. 588/01  |                     |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Røger Lundanes  
seksjonsleder

  
Anne Laura Rasch Haugen  
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: Berørte parter



Postadresse:  
Rådhuset  
N-6025 Ålesund

Sentralbord:  
Tlf 70 16 20 00  
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:  
Rådhuset  
Keiser Wilhelms gate 11

Ekspedisjon 6. et  
Tlf 70 16 26 00  
Faks 70 16 26 34

## HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SKAREGT 18 A/L

Skal det være trivelig å bo i et hus som vårt, må alle bidra til at det hersker ro og orden i og omkring huset, og at det er mest mulig ro i de vanlige hviletider. Hver beboer må følge lagets vedtekter, husordens regler og eventuelle pålegg fra styret.

Gårdsplass, trapper, korridorer og kjellerganger skal holdes ryddige. Bossposer skal ikke mellomlagres i gangene før de kastes i bossdunkene. Snus, sigarettneiper og tomflasker/bokser skal ikke kastes på eiendommen. Sykler, barnevogner, som er i daglig bruk, skal oppbevares i kjellergang under trapp. Øvrige gjenstander skal lagres i private rom/boder. Balkongene skal ikke brukes til risting/banking av tepper. Grilling på balkongene med elektrisk grill er godkjent, og man må ta hensyn til matos og ha åpne vindu på balkongen under grilling, ta hensyn til sikkerhet. Klessnorer i kjeller kan benyttes av alle, så vis hensyn.

Parkering og unødig kjøring i inngangspartiet / østsiden av blokken bør unngås. Inngangspartiet skal kun benyttes av kortsiktige stopp for varelevering, taxi, sykebil, brannbil, vaktmester. Hele inngangspartiet / østsiden av blokken skal være fri for bilder da brannbil skal kunne rygge helt til enden av blokken, dette grunnet brannsikkerheten. Borttauing på bileiers egen regning og risiko.

Det skal være ro i huset mellom kl.**23.00** og **kl.07.00**. Støyende søndag og hellig dagsarbeid bør unngås. Tenk over dette når man setter på vaskemaskin / tørketrommel / vaskemaskin og andre støyende maskiner.

Styrets tillatelse må foreligge for å holde dyr i leiligheten.

Rett til bruksoverlating/fremleie kan gjelde for inntil 3 år, og det må søkes til styret.

Korttidsleie av hele leiligheten må meldes styre, hvem som skal leie og når leieforholdet finner sted.

Styret sørger at det blir iverksatt dugnadsarbeid.

Mulige tvister om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret. Det er hver enkelt andelshaveres plikt å sørge for at husordensreglene blir fulgt.

Alle klager skal skje skriftlig til styret.

Borettslaget har ansatt vaktmester, og videre vaskehjelp til trapper og ganger.

Andelshaverne skal melde fra til styret om skader, og behov for vedlikehold som går utover eget ansvar. Vesentlige bygningsmessige endringer av leilighetene må meldes til styret, og fagfolk skal brukes der dette er påkrevd.

Brannslukker og TV-dekoder/Router tilhører borettslaget og skal være igjen i leiligheten ved flytting. Dette gjelder også balkongflagg.

Søppel, papp, glass/metall samt mat containerne er til det daglige forbruk, Dvs at store mengder papp o.l. skal leveres i Olsvika/Bingsa. Eierne av leilighetene til Skaregata 18 A/L har mulighet til å kaste avfall hos Bingsa miljøstasjonen, benytt dere av denne muligheten. Kort kan man få ved å henvende seg til Attvin - Eller man kan laste ned appen ATTVIN .

## **VEDTEKTER BORETTSLAGET SKAREGATA 18 AL ORG. NR. 955 631 838**

Vedtatt på Generalforsamling 06.06.2006, siste oppdatering Generalforsamlingen 29.03.2021

### **§ 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER**

#### **1-1 Formål**

BL SKAREGATA 18 AL, er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold:**

Borettslaget har forretningskontor i Ålesund kommune. Styret står for forretningsførsel men kan ansette forretningsfører.

### **§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE**

#### **2 -1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10 (ti) prosent av boligene i laget:

- 1. stat
- 2. fylkeskommune
- 3. kommune
- 4. selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- 5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. – 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har borettslaget BL SKAREGATA 18 AL rett til å eie inntil 2 av andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Overføring av andeler og godkjenning av ny andelseier.**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når erververen tidligere er pålagt å selge sin andel i borettslaget som følge av mislighold jf. Kap. 7 eller når det er annen saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap.2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etterat søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **§ 3. BORETT OG OVERLATING AV BRUK**

#### **3-1 Boretten**

(1) hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **3-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av

hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens §5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3(tre) år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapsloven. Godkjenning

kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- Korttidsutleie av hele boligen som definert av Lov om burettslag (burettslagslova) § 5-4 Ved Korttidsutleie av hele boligen skal styre informeres om når og hvem som skal bo i leiligheten før leieforholdet inntreffer.

- Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### (5) Kostnader ved eierskifte

Eierskifte gebyr, gebyrets størrelse er 4 ganger rettsgebyret, som selger betaler.

#### (6) Forkjøpsrett

På Generalforsamlingen 03.05.2011, ble det vedtatt å fjerne den delen av § 3 som omhandlet forkjøpsrett av leiligheter.

#### 3-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting

av private radio og tv-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### § 4 VEDLIKEHOLD

#### 4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som

hører boligen til i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og

vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler,

inventar, utstyr inkl. Vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv -og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Det er ikke lov til å fjerne radiatorer som er tilknyttet felles varmeanlegg uten godkjenning av styret på forhånd.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. (7)

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle være utført av den forrige andelseier.

#### 4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom

boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

#### 4-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.



(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-1

## § 5 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 5-1 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### (3) Felleskostnadene regulering

Felleskostnadene justeres en gang i året, i utgangspunktet følges statistisk sentralbyrås KPI (konsumpris indeks) som publiseres i begynnelsen av hvert år, fra SSB. Borettslaget justerer felleskostnader fra den 01.07 hvert år. Det vurderes av styre om vi event skal fravike siste års KPI. Styret kan forøvrig endre felleskostnadene etter normale regler i henhold til borettslagsloven, med en måneds varsel.

### 5-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 6 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikter, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## § 7 STYRET OG DETS VEDTAK

### 7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgave

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret skal ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

-1. ombygging, påbygging, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

-2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

-3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

-4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

-5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

-6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 (fem) prosent av de årlige felleskostnadene.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## § 8 GENERALFORSAMLINGEN

### 8-1 Myndighet

(1) Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### 8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 (to) andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. 8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. (3)

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse innen fristen i 1. ledd.

#### 8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

-Godkjenning av årsberetning fra styret

-Godkjenning av årsregnskap

-Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

-Eventuelt valg av revisor

-Fastsetting av godtgjørelse til styret

-Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 8-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### § 9 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

#### 9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### 9-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### 9-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

### § 10 VEDTEKTENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSSLOVENE

#### 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### 10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



Adresse

**Skaregata 18B, 6002 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**02.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-265106**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**178919091**

Gårdsnummer

**201**

Bruksnummer

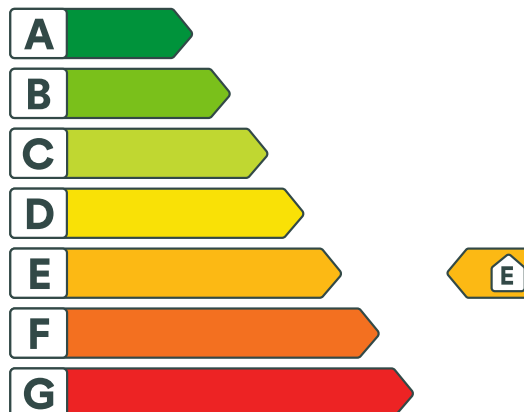
**597**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**98,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**85,0 m²**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**199,86 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**192,69 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**31 680 kWh**



# Skaregata 18B, 6002 ÅLESUND



## Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Skaregata 18B, 6002 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



## Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 24: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufing. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

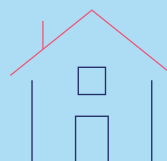
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0040/26

Adresse: Skaregata 18B, 6002 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 597,  
andelsnr. 20 i Skareg 18 B/L med orgnr. 955 631  
838 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 46528349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.03.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



[illegible]

# NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)