

notar



ÅLESUND

Vikagata 63

Rekkehus | BRA-i/BRA Total 145/161 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 382 926,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Rekkehus med nydelig utsikt | Garasje |
Gode solforhold | Attraktiv beliggenhet i
Spjelkavik



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Bilder	11
Plantegning	26
Ditt nye nabolag	30
Om eiendommen	34
Vedlegg	55
Budskjema	154

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Vikagata 63, 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld	Kr 64 530,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 3 382 926,-
Fellesutgifter	Kr 5 955,-
BRA-i/BRA Total	145/161 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1978
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Vikagata 63

Rekkehus beliggende i Vikagata like sør for Spjelkavik sentrum. Boligen er innholdsrik og går over 3 plan. Her er veranda i både første og andre etasje og eiendommen er vestvendt med nydelig utsikt og gode solforhold. Boligen disponerer egen garasje.

- Det er rundt 500 meter til både barne-, ungdoms- og videregående skole i Spjelkavik
- Kun 3 minutter med bil til Amfi Moa
- Omtrent 400 meter til Vikapuben og Bowling
- Gangavstand til Spar Myrstad, Bunnpris og Kiwi
- Fine turområder som Skiheisa, Lillevannet, Trimløypa, Tufteparken etc.
- Kort avstand til kollektivtransport med gode bussforbindelser

Velkommen til visning!





























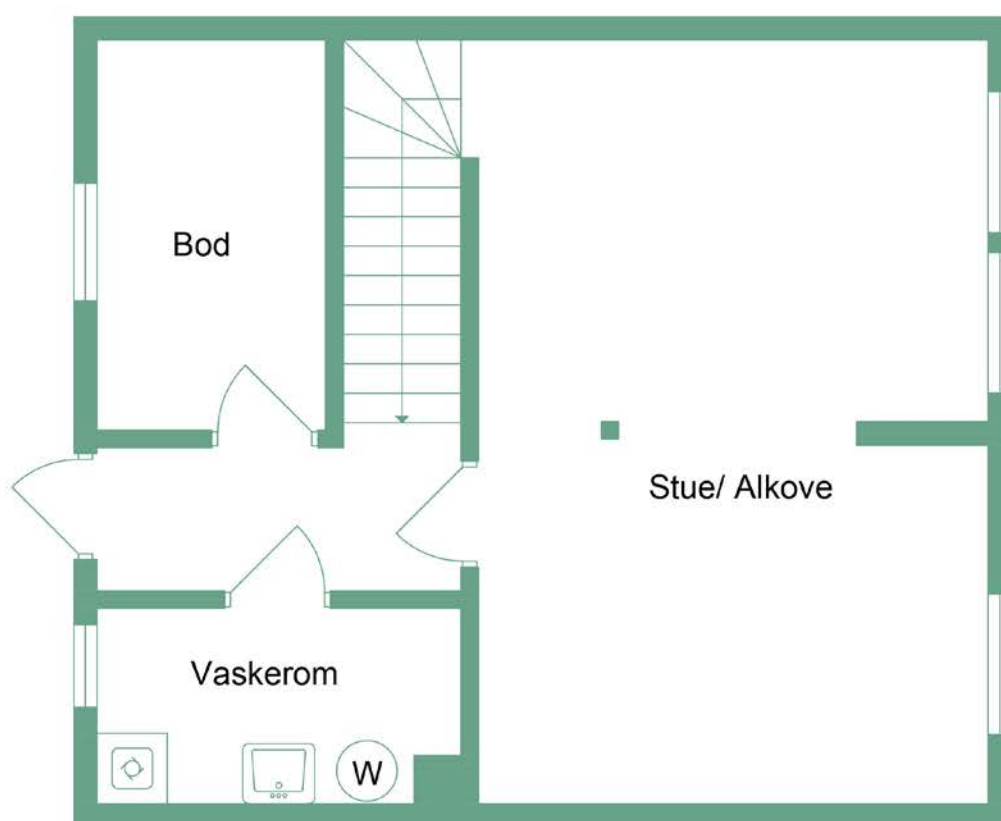




Vikagata 63

Plantegning





Vikagata 63

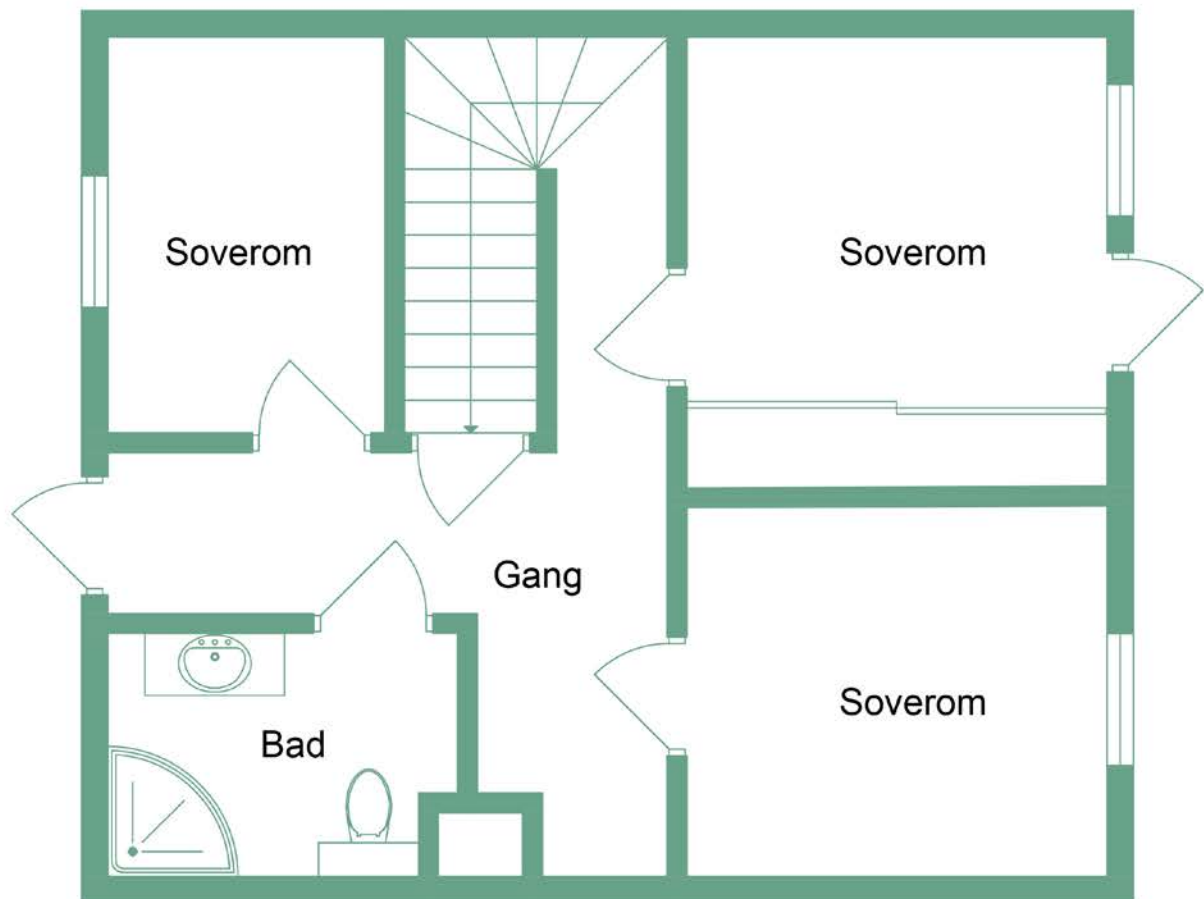
U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme



Vikagata 63

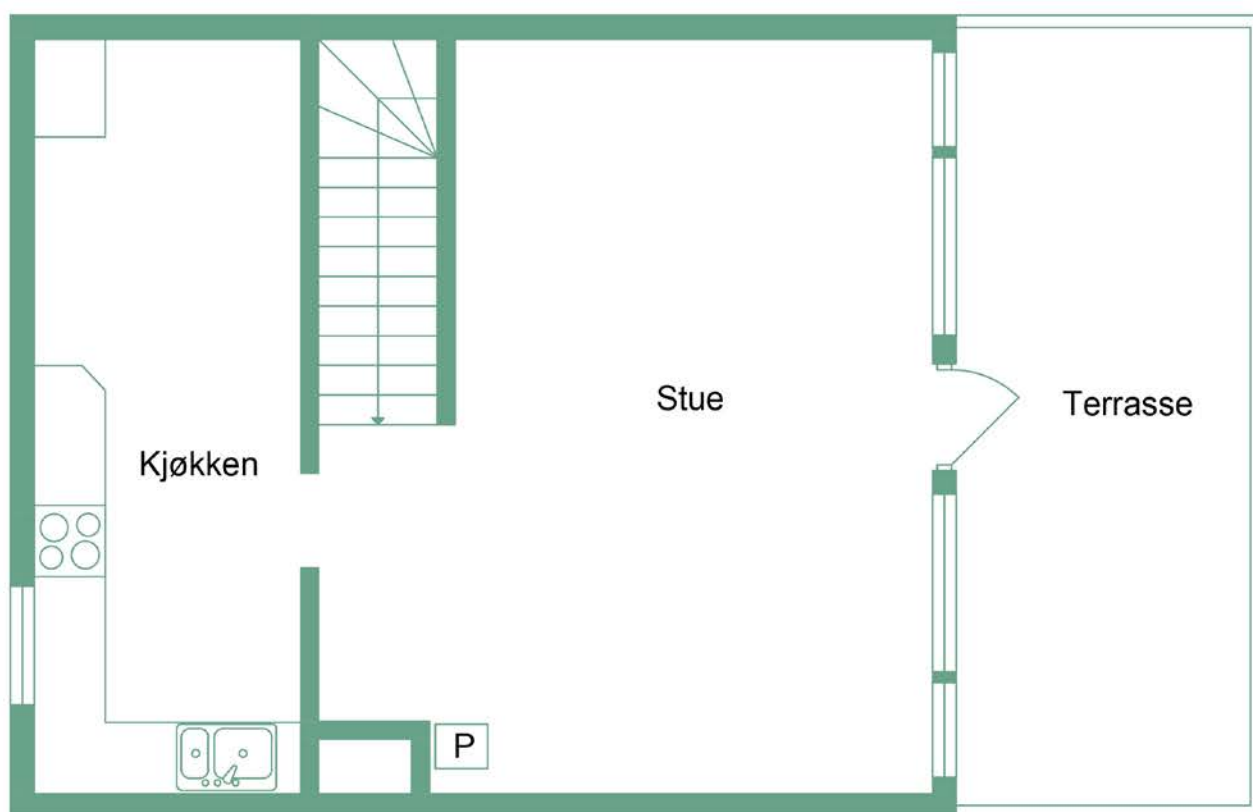
1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme



notar

Vikagata 63

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Del av rekkehus i Spjelkavika i Ålesund Kommune.

Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området vurderes som veldig trygt med opplevd trygghet på 91/100. Turmulighetene er vurdert til 96/100 med nærhet til skog og mark.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Porten med linje 1, 2, 4, 12, 14, 21, 41, 110 og 250 ligger 6 min unna, ca. 0.4 km fra boligen. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger 28 min unna.

For barnefamilier finnes flere skoler og barnehager i nærområdet. Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) og Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) ligger begge 10 min unna, ca. 0.8 km fra boligen. Borgund vidaregåande skole ligger 19 min unna, 1.6 km fra boligen, og Spjelkavik vidaregåande skole ligger 21 min unna, 1.8 km fra boligen. Tommeliten Fus barnehage og Skogheim barnehage ligger begge 0.6 km unna, henholdsvis 7 min og 8 min fra boligen. Veslefrikk barnehage Ålesund ligger 12 min unna, 1 km fra boligen.

Daglige servicetilbud er også lett tilgjengelige. Spar Spjelkavik ligger 8 min unna, 0.6 km fra boligen, og Bunnpris Spjelkavik ligger 10 min unna, 0.8 km fra boligen. AMFI Moa ligger 14 min unna, og Apotek 1 Moa Gård ligger også 14 min unna. For elbil finnes Recharge Esso Spjelkavik og AMFI Moa - Nord, begge 16 min unna.

For den aktive finnes flere tilbud i nærheten. Sandingane sandvolleyballbaner ligger 6 min unna, 0.5 km fra boligen, og Spjelkavik barne- og ungdomsskole aktivitetshall ligger 10 min unna, 0.8 km fra boligen. EasyFit Ålesund ligger 14 min unna, og Family Sports Club Moa ligger 17 min unna.

ADKOMST

Adkomst fra Vikagata via borettslagets interne veinett.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Vikagata 63

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Vikagata 63, 6010 ÅLESUND

Oppdragsnummer

2-0180/26

Selger

Oddrun Mailis Heggen

Matrikkel

Gårdsnummer 24, bruksnummer 102, ideell andel 1/1, andelsnr. 2 i Spjelkavik Borettslag 1 AL med orgnr.: 956434521 i Ålesund kommune.

Eieform

Andel

Boligtype

Rekkehus

Energiklasse

D

Info energiklasse

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 den vedlagte energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Tomt

Eiet tomt på 12.972 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og treterrasser. Boligen inngår i borettslagets felleseide eiendom.

Takst

Tilstandsrapport datert 28.09.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår

1978

Byggemåte

REKKEHUS

Rekkehuset fra 1978 har grunnmur av betong, med ukjent fundamentering under grunnmuren og ukjent alder og utførelse på fuktsikring og drenering. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon og kledd med liggende bordkledning. Taket er et saltak med W-takstoler i tre og kaldtloft, tekket med steinbelagte stålplater; takrenner og nedløp er av metall, og taket har beslag ved overganger og gjennomføringer samt vindskier og toppbord av tre. Ved fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold, men det er registrert fuktskjolder i sutaksplater og treverk. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og gulv på grunn er av betong. Vinduer er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass, og ytterdører er i treverk med malt balkongdør i tre og 2-lags glass.

Veranda og terrasser på terreng er oppført med bærende trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk av tre, og utvendige trapper består av betongtrapper ved inngang og kjellernedgang samt tretrapp fra veranda til terrasse.

GARASJE

Boligen disponerer garasjeplass i en felles garasjerekke. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner og malt utvendig trekledning. Innvendig er det synlig bindingsverk og delvis platekleddede vegger, blant annet med OSB-plater. Takkonstruksjonen har synlige trebjelker og takbord. Garasjen har leddport i metall. Det er montert ladeboks for elbil. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking

Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) Avstanden mellom bordkledning og terrassebord er stedvis liten eller mangler helt.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Terrassebord er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Betongtrappene har begroing og tilsmussing, spesielt i kjellernedgangen, noe som kan føre til glatte trinn og økt fare for fallulykker. Rekkverk og metalleder har slitasje på overflatebehandlingen samt synlig rust. Tretrappen mot hagen mangler rekkverk og håndløper på den åpne siden, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

- Innvendig > Overflater - gulv

Avvik: I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv. Varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier, og årsak til avviket er ikke kjent.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Avvik: Det er påvist støvskjold og heksesot/kjemisk sverting i kjøkken i 2. etasje. Ukjent årsak.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: Eier opplyser i egenerklæringen at det var skjeggkre i boligen for ca. 5-6 år siden. Det er også opplyst om en enkelt hendelse med mus rundt 2006, da kjellerdøren sto åpen over natten. Eier opplyser videre at det er observert rotter på borettslagets fellesområde, og at Pelias setter ut feller. Nåværende aktivitet og omfang i boligen er uavklart.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Det er påvist mindre sprekker i muren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge alder, tilstand og restlevetid på utvendige vann- og avløpsledninger, da dette er ukjent.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Avvik: Det er påvist værslitte terrassebord.
Videre er det registrert råte i leveggen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Eier opplyste at det ved én anledning, da avløpet fra dusjkabinettet ikke gikk ned i sluket, rant vannet ut gjennom døren. Dette resulterte med lekkasje til underetasjen.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

ELEKTRISK ANLEGG

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjeller. Skapet har automatsikringer/jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget har både åpent og skjult ledningsnett. Eier opplyser at sikringsskapet er oppgradert av ACEL. Det foreligger dokumentasjon for installasjon av AMS-måler i 2018 og elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i 2020.

Avvik: Anlegg har ukjent alder og det mangler

dokumentasjon.

Det foreligger et pålegg fra Det lokale eltilsyn datert 25.06.2009.

Pålegget omfatter varmegang ved inntak, manglende lokk på koblingsbokser, uisolerte ledningsender og mangelfull festing av kabel.

Dagens status for forholdene i pålegget er uavklart.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll. Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige kostnader. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektriker.

Status for pålegget må avklares med Det lokale eltilsyn. Registrert elektrovirksomhet må kontrollere de påpekte forholdene dersom avslutning av tilsynssaken ikke kan dokumenteres.

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/kostnadsestimat 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.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 30.09.2026 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 1998.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 27 og 10 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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?

Svar: Ja.

Kommentar: Avløpet fra dusjen låg ikkje korrekt og det rant vatn utover gulvet, under dørstokken og ned taket i gangen i underetasjen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Det blei utført av svigersønn som er snekker, bekjent som er rørlegger og en elektriker. Har kvittering på varmekabler.

Arbeid utført av: Bravida.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Kommentar: Tror alt ble skiftet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

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

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

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

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

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

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

Svar: Ja.

Kommentar: Har hatt mus en gang, rundt år 2006, da kjellerdøren sto åpen ei natt.

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

Svar: Ja.

Kommentar: Hadde skjeggkre for ca. 5-6 år siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet sikringsskap til automat sikring.

Arbeid utført av: ACEL.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Kommentar: Montert lader i garasjen.

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)?

Svar: Ja.

Kommentar: Det er utført av faglært for 20 år siden, men finner ikke dokumentasjon.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Tak skiftet i 97, ukjent faglært, pipehatt byttet i 2026 av Lanvas AS Pluss dugnadsarbeid.

Arbeid utført av: Langvas AS.

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

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

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.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/

manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Svar: Nei.

25 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.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/
boligaksjeselskap:

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

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

28 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.

Svar: Ja.

Kommentar: Observerte rotter i fellesområde, Pelias setter ut feller.

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

Svar: Ja.

Kommentar: Har hørt at det har vært skjevgkre i andre rekkehus.

Tilleggs kommentar: Ingen tilleggs kommentar.

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:

2026:

- Stuen ble malt i 2026.

2020:

- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank produsert i 2019 og dokumentert tilkoblet i 2020. Det foreligger dokumentasjon for elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i 2020.

2018:

- Det foreligger dokumentasjon for installasjon av AMS-måler i 2018.

2006:

- Badet er ifølge eier renoveret ca. 2006. Arbeidet ble utført av et familiemedlem som dugnadsarbeid.
- Ifølge eier er kjøkkeninnredningen levert av Vegsund Kjøkken i 2006 og montert i egenregi av familie.

- Eier opplyser at sikringsskapet er oppgradert av ACEL.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Byttet samtlige pipehatter i borettslaget. Pipehatten er ifølge eier skiftet i 2026 av Langvas AS.

1997:

- Taket ble ifølge styrer i borettslaget skiftet i 1997.

- Byttet en del råtten bordkledning rundt om i borettslaget.

- Byttet endevegg ved Vikagata 25.

- Utbedret fallunderlag ved dissestativ.

- Utført grunnarbeid og klargjøring for oppsetting av nytt gjerde på fotballbanen.

- Asfaltert samtlig trafo (purring og oppfølging av arbeid utført av Linja AS).

- Utbedret sprekk i asfalt på fotballbanen samt asfaltert (gratis asfaltering via Linja AS).

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, med vedtatt ikrafttredelse den 09.03.2017, så er eiendommen avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (13045.37 kvm)
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende (2506.94 kvm)
- miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og

grønnstruktur (2331.93 kvm)

- Nedslagsfelt drikkevann (2506.94 kvm)
- Turvegtrase - Nåværende

GJELDENE REGULERING

Deler av eiendommen er underlagt Reguleringsplan for Spjelkavik sentrum, med vedtatt ikrafttredelse den 01.06.1995. I henhold til denne planen så er eiendommen regulert til:

- Boliger (11 931.46 kvm)
- Felles lekeareal (1 021.21 kvm)

Borettslaget har en tilhørende teig beliggende ved Vasstrandvegen. Dette område omfattes av reguleringsplan for Spjelkavik idrettsanlegg og anlegg_Storhall og område er avsatt til følgende:

- Nedslagsfelt drikkevann (290.54 kvm)
- Turvei (118 kvm)
- Naturområde - grønnstruktur (123.22 kvm)
- Annen veggrunn - grøntareal (49.32 kvm)

RELATERTE PLANER

- Reguleringsplan for Spjelkavik sentrum - Kanalvegen gnr/bnr 24/258 mfl.
- Reguleringsplan for Spjelkavik idrettsanlegg - reguleringsendring vedr. omlegging av bekkeløp (09.12.2021)

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 02.09.2026.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 02.09.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 02.09.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata (21):

- Tettsteder 2025
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Radon aktsomhet

- Løsmasser
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Dyrbark jord
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrbark jord
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde
- Nedbørfelt til hav
- Naturtyper - utvalgte
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Flomsoner
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Tilgjengelighet

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan, kommunedelplan samt DOK-analyserapport 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

Det er montert vedovn på stue. Elementpipe. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv, men varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier.

INFORMASJON

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.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på gjennomført feiing, men neste planlagte feiing er i 2028.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Anlegget har målarnummer 5706567284161084. Anlegget ble kontrollert 10.03.2009, og det vart funnet avvik som måtte rettes. Utbedring er utført, og anlegget er godkjent 13.08.2009. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

TV/Internett/Bredbånd

TV-anlegg/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkeringsforhold

Garasje følger leiligheten. Garasjeleie/ administrasjonskostnader belastes etter gjeldene satser.

Hver boenhet disponerer én garasjeplass. Boligen disponerer garasjeplass i en felles garasjerekke. Garasjen har leddport i metall. Det er montert ladeboks for elbil.

Gjesteparkering er primært for besøkende. Beboere kan benytte den dersom det er ledig kapasitet.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser og må ikke hindre utrykningskjøretøy eller andre beboere.

Kjøring inne på borettslagets interne veier skal begrenses til adkomst til egen bolig, av- og pålessing samt transport av bevegelseshemmede. Hastigheten skal holdes lav for å ivareta sikkerheten for beboere og barn som ferdes i området.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen har adresse tilknyttet til offentlig og privat vei, jfr vedlagte kart over veiadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER

Tommeliten Fus barnehage - 7 min gange
Skogheim barnehage - 8 min gange
Veslefrikk barnehage Ålesund - 12 min gange

SKOLER

Spjelkavik barneskole (Barneskole) - 10 min gange
Åse skole (Barneskole) - 7 min kjøring
Spjelkavik ungdomsskole (Ungdomsskole) - 10 min gange
Borgund videregående skole (Videregående skole) - 19 min gange
Spjelkavik videregående skole (Videregående skole) - 21 min gange

SPORT OG TRENING

Sandingane sandvolleyballbaner - 6 min gange
Spjelkavik barne- og ungdomsskole med aktivitetshall, ballspill, fotball m.m. - 10 min gange
EasyFit Ålesund - 14 min gange
Family Sports Club Moa - 17 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Skolekrets 4-Spjelkavik, Åse og Lerstad. (Spjelkavik barneskole og Spjelkavik Ungdomsskole)

Adgang til utleie

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

Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsshaverne. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden.

Se vedlagte vedtekter og husordensregler for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

REKKEHUS

Det foreligger ferdigattest for nybygg av fire hus i rekke A i Spjelkavik, gnr. 24 bnr. 102, datert 13.07.1978.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 03.04.1975, men det er avvik mellom disse og dagens bruk. I underetasjen er opprinnelig klesbod og sportsbod slått sammen og innredet som stue/sovealkove. I 1. etasje er bad og WC slått sammen til ett rom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringene er omsøkt eller godkjent. Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel stiller regelverket blant annet krav til takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsvei og brannsikkerhet. Takstmann opplyser at rommet i underetasjen har små vinduer og begrenset dagslysinnslipp, og det er ikke dokumentert at dagslys- og rømningsforholdene tilfredsstiller kravene for dagens bruk.

OVERBYGG INNGANGSPARTI 2005

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 11.02.2005 som samsvarer med dagens utførelse. Tiltaket ble behandlet som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a, jf. vedtak datert 11.02.2005.

UTVIDELSE VERANDA 2017

Det ble gitt tillatelse til utvidelse av veranda 22.06.2017. Godkjenningen gjaldt også som igangsettingstillatelse. Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens utførelse.

Det fremgår av godkjenningen at tiltaket ikke kunne tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse forelå. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt for tiltaket.

LOVLIGHET

Det tas spesifikt forbehold om bruksendringen i underetasjen samt manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for utvidelsen av verandaen. Kommunen kan kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, godkjennes, rettes eller tilbakestilles. Kjøper overtar ansvar og risiko for

GARASJE

Det foreligger bygningsanmeldelse for 32 garasjer på gnr. 24 bnr. 102, 119, 214, 215, 216, 217, 218 og 220, datert

28.04.1975. Ferdigattest datert 13.07.1978 omfatter også garasjene.

Det foreligger byggemeldte tegninger for tilbygg til garasjen datert 16.06.2021. Ifølge matrikelopplysninger ble det utstedt ferdigattest for tilbygget 08.12.2023.

GENERELT OM OFFENTLIGRETSLIGE FORHOLD

Kommunen har myndighet til å følge opp tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent i samsvar med gjeldende regelverk. Det er eier som til enhver tid har ansvar for at eiendommen og utførte tiltak er i samsvar med lover, forskrifter og offentlige tillatelser.

Bygningsmyndighetene kan blant annet gi pålegg om dokumentasjon, søknad, retting eller tilbakeføring. Det kan også ilegges tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr, og i ytterste konsekvens gis pålegg om riving. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til slike forhold.

Radonmåling

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold

REKKEHUS

Underetasje: Kjellerstue, vaskerom, bod og bod under trapp.

1. etasje: Entré, 3 soverom, bad og trapperom. Terrasse på ca. 5 m².

2. etasje: Stue og kjøkken. Veranda på ca. 17 m².

GARASJE

Garasje på ca. 16 m².

LOVLIGHET

Rom benyttet og beskrevet som kjellerstue er pr. tid ikke godkjent for varig opphold, og er opprinnelig godkjent

som bodareal. Tiltaket er ikke omsøkt. Det kreves omsøking og godkjenning fra kommunen for lovlig bruk av rommet. Takstmann gjør oppmerksom på at rommet har små vinduer og begrenset dagslysinnslipp. Det er ikke dokumentert at dagslys- og rømningsforholdene er tilfredsstillende for dagens bruk. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

VEDLEGG

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Standard

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra 2006 og er levert av Vegsund Kjøkken. Innredningen har lyse, profilerte fronter, enkelte overskap med glassfelt og mørke laminatbenkeplater. Det er nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandeblender. Mosaikkfliser på vegg over benkeplatene. Oppvaskmaskin under benk og frittstående komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD

Badet er renoveret ca. 2006. Veggene har våtroms-/baderomsplater, og himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er avtrekksventilasjon.

VASKERIN

Vaskerommet er fra byggeår med betonggulv, malte murflater og enkelte panel-/platekledd veggpartier. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: parkett, laminat og belegg.
Vegger: trepanel, panelplater, malte plater og malt strie.
Himling: malte plater og himlingsplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, produsert i 2019.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i kjeller. Skapet har automatsikringer/jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget har både åpent og skjult ledningsnett. Det foreligger dokumentasjon for installasjon av AMS-måler i 2018 og elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i 2020.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr, kjøle- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer

BRA - i: 145 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 161 m²
TBA: 22 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:

BRA-i: 47 m² Kjellerstue, vaskerom, bod og bod under trapp.

1. etasje:

BRA-i: 49 m² Entré, 3 soverom, bad og trapperom.

2. etasje:

BRA-i: 49 m² Stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

5 m² Terrasse.

2. etasje:

17 m² Veranda.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 16 m² Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen inngår i borettslagets felleseide eiendom.

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og treterrasser.

Boligen disponerer garasjeplass i en felles garasjerekke.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

REKKEHUS

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk av kjelleren avviker fra disse. Kjelleretasjen er på tegningene disponert med boder, disponibelt areal/ sportsbod og vaskerom. Deler av arealet benyttes i dag som kjellerstue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

Kjellerstuen har små vinduer og begrenset dagslysinnslipp. Det er ikke dokumentert at dagslys- og rømningsforholdene er tilfredsstillende for dagens bruk. Godkjenningssstatus bør avklares med kommunen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak må påregnes.

Nyere håndverkstjenester:

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

Pipehatten skiftet i 2026.

Stuen ble malt i 2026.

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Rom benyttet som kjellerstue har manglende

dagslysflate. Ytterligere undersøkelser er anbefalt og tiltak må påregnes.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 300 000,-

Verditakst

Kr 3 300 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter (eiendomsskatt, feie-/tilsynsgebyr, renovasjon 240 L, vanngebyr og avløpsgebyr) er inkludert i borettslagets felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-, 500 kr

Felleskostnader

Kr. 5 955,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Personalkostnader

Styrehonorar

Avskrivninger

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Konsulenthonorar

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Kommunale avgifter

TV-anlegg/bredbånd

Andre driftskostnader

Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi - Primær

Kr. 939 810,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 759 241,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

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. 3 300 000,- (Prisantydning)

kr. 64 530,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 3 364 530,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 382 926,- (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:

ANDELEN

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/157897-1/201 07.12.2006 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

BORETTSLAGET

Gårdsnummer 24, Bruksnummer 102 i 1508 ÅLESUND kommune

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1976/4298-1/58 04.08.1976 HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

ORG.NR: 956 434 521

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:

1897/900031-1/58 16.12.1897 ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN/ PÅSTÅENDE BYGNINGER/TILBEHØR ER UNNTATT.

1947/300160-2/58 30.01.1947 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 24 BNR: 139 Elektriske kraftlinjer

1949/302656-1/58 22.11.1949 ERKLÆRING/AVTALE Gjelder naboavstand mellom d.e. og bnr. 139 og 143 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/4613-2/58 13.11.1969 JORDSKIFTE

Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/354-1/58 22.01.1975 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/2440-1/58 12.05.1975 SKJØNN
Gjelder vannverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/4295-1/58 22.08.1975 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1980/637-1/58 29.01.1980 OBLIGASJON
Beløp: NOK 2 876 800
Panthaver: ÅLESUND BOLIGBYGGELAG AL
LØPENR: 1968631

1980/7756-1/58 11.12.1980 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/6828-1/58 24.05.1994 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 24 BNR: 290
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2012/1072804-1/200 17.12.2012 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 600 000
Panthaver: SPAREBANKEN MØRE
ORG.NR: 937 899 319
2014/487100-1/200 16.06.2014 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 500 000
Panthaver: SPAREBANKEN MØRE
ORG.NR: 937 899 319

GRUNNDATA
1932/900020-1/58 25.04.1932 REGISTRERING AV
GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 24
BNR: 1

1947/300160-1/58 30.01.1947 REGISTRERING AV
GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 24
BNR: 139

1962/300176-1/58 16.01.1962 REGISTRERING AV
GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 24
BNR: 221

1975/990004-1/58 26.09.1975 SAMMENSLÅTT MED
DENNE MATRIKKELENHET:
Gnr. 24, bnr. 214. 215. 216. 217. 218. 219 og 220

2020/1437786-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 24 BNR: 102
2024/881623-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 24 BNR: 102

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1947/902153-1/58 31.01.1947 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 24 BNR: 139
Bestemmelse om kloakkledning

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende
rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

Grunnboksdato

05.10.2026

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

93631605

Om borettslaget

Borettslaget Spjelkavik I AL er et borettslag i Ålesund
kommune med organisasjonsnummer 956 434 521.
Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget har tre søppelskur.

Vedtatte saker:

- Tiltaket med bytte av pipehatter ble godkjent av årsmøtet og finansiert gjennom låneopptak.
- 08.03.2025: Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og gjelder for alle beboere og besøkende.

Pågående saker:

- I løpet av perioden har styret avholdt 10 styremøter, samt regnskapsmøte og forberedelser til det kommende årsmøtet.
- Innhentet sponsor til grunnarbeid på lekeplass og fotballbane.
- Gjennomført dugnad.
- Utbedret fallunderlag ved dissestativ.
- Utført grunnarbeid og klargjøring for oppsetting av

nytt gjerde på fotballbanen.

- Arbeider med å få fjernet gamle coax-koblingsbokser rundt om i borettslaget.
- Byttet en del råtten bordkledning rundt om i borettslaget.
- Byttet endevegg ved Vikagata 25.
- Asfaltert rundt trafo (purring og oppfølging av arbeid utført av Linja AS).
- Utbedret sprekk i asfalt på fotballbanen samt asfaltert (gratis asfaltering via Linja AS).
- Utført service på plenklippere.

Innskudd

Kr. 89 900,-

Andel Fellesgjeld

Kr. 64 530,- pr. 02.09.2026

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Sparebank Møre

Lånenummer: 39058885014

Restsaldo: 64 530,20

Kapitalkostnader: 1 426,59

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 530,20,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Sparebank Møre

Lånenr.: 39058885014

Lånetype: Serielån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo 2 065 000,00

Innfrielsesdato: 01.05.2031

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

OBOS gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel

om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Andel Formue

Kr. 42 764,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd kr 339 880,-

Årsresultat for 2025: Underskudd -kr 157 181,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Sikringsfond

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende

innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

Gebyr forkjøpsrett

Kr 8 406,-

Styregodkjenning

Sameiet praktiserer styregodkjenning av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal

godkjenning regnes som gitt.

(4) 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.

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

Dyrehold

I følge borettslagets husordensregler gjelder følgende verd. dyrehold:

- Hver husstand kan ha inntil to husdyr uten å søke styret. Ønskes flere dyr, må skriftlig søknad sendes styret.
- Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre med hensyn til støy, lukt eller adferd.
- Dyreeiere skal rydde opp etter dyrene og sørge for at fellesområder ikke forurenses.
- Katter kan ferdes fritt, men eiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og redusere potensielle ulemper.
- Dersom det kommer klager på husdyrhold, skal styret først gi dyreeier en skriftlig advarsel og anledning til å iverksette tiltak. Ved gjentatte, dokumenterte klager kan styret kreve at husdyret fjernes.

Vedtekter/Husordensregler

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER DATERT 07. april 2025.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
- (5) Styret 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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 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 brukerhusstanden 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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 inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, sluk i baderomsgulv,

gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

(8) Andelseiere som har oppført eller i fremtiden oppfører tilbygg, påbygg eller andre konstruksjoner utover borettslagets originale bygninger, har fullt vedlikeholdsansvar for disse. Dette gjelder boder, terrasser, leegger, gjerder og lignende installasjoner. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold eller skader på slike byggverk, herunder eventuelle følgeskader eller tap av innbo som skyldes manglende vedlikehold. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på fellesareal eller andre boenheter, som kan dokumenteres å være en direkte følge av manglende vedlikehold av vedkommendes påbygg eller tilbygg.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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, samt 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.

(5) Andelseier i en husrekke kan etter søknad til styret og ved 100% enighet i rekken foreta fargeendringer på fasade. Fargeendringen må være innen et rimelig fargespekter av opprinnelig farge.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

UTDRAG FRA BORETTSLAGETS HUSORDENSREGLER

For å sikre et godt bomiljø skal alle beboere bidra til ro, orden og trivsel.

Husordensreglene skal sikre et trygt og harmonisk bomiljø. Borettslavere er ansvarlige for at både de selv, eventuelle leietakere og gjester overholder reglene.

Alle beboere plikter å vise alminnelig hensyn til hverandre, jf. nabolovens regler om urimelig eller unødvendig ulempe.

Garasjer, fellesgarasje og boder

- Hver boenhet disponerer én garasjeplass.
- Fellesgarasjen og bodene er tilgjengelige for oppbevaring av plenklipper, tilhenger og stillas. For å sikre rettferdig bruk har borettslaget etablert et bookingsystem på Vibbo.
- Garasjene skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som skaper brannfare eller hindrer adkomst.
- Brannfarlige væsker skal kun oppbevares i henhold til gjeldende forskrifter.

Parkering og trafikk

- Kjøring inne på borettslagets interne veier skal begrenses til adkomst til egen bolig, av- og pålessing samt transport av bevegelseshemmede.
- Hastigheten skal holdes lav for å ivareta sikkerheten for beboere og barn som ferdes i området.
- Gjesteparkering er primært for besøkende. Beboere kan benytte den dersom det er ledig kapasitet.
- Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser og må ikke hindre utrykningskjøretøy eller andre beboere.

Fremleie og bruk av boligen

- Fremleie skal godkjennes av styret i samsvar med borettslagets vedtekter og gjeldende lover.
- Styret kan kun nekte fremleie dersom det foreligger saklig grunn, slik som mislighold fra leietakers side eller andre forhold som kan skade borettslaget.
- Borettslavere er ansvarlige for at leietakere overholder

husordensreglene.

Vedlikehold og fellesarbeid

- Beboere plikter å holde egen boenhet i forsvarlig stand.
- Snørydding og strøing organiseres i samarbeid med borettslaget.
- Vedlikehold av fellesarealer skjer etter en vedtatt plan.
- Borettslaget arrangerer to årlige dugnader (vår og høst) for blant annet rensing av kummer, plenstell og hekkeklipping.
- Plenklipping organiseres på dugnad, og styret utarbeider en klippeliste som oppdateres årlig.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Diverse opplysninger

Teksten i salgsopgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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 godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20

dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse 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

09.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Ansvarlig megler

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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 markedspakke 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.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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 bygnings sakkyndig 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>

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 dekningsalg 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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

ole@notar.no
928 06 440

Hei!

Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg. Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene. Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.

Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!

Vikagata 63

Vedlegg

- Tilstandsrapport Inkl. energiattest
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldt/godkjent rekkehus 1975
- Ferdigattest rekkehus 1978
- Byggetegninger overbygg inngangsparti 2005
- Byggmeldte tegninger utvidelse av veranda 2017
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasje 1975
- Byggemeldte/godkjente tegninger tilbygg garasje 2021
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Tilstandsrapport

Rekkehus

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 24, bnr. 102

Andelsnummer 2

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 08.10.2026

Oppdragsnr.: 21643-1409

Eiendomsverdi ref nr: ID8075

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Vikagata 63, 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vikagata 63, 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Taket ble ifølge styrer i borettslaget skiftet i 1997. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall. Taket har beslag ved overganger og gjennomføringer, samt vindskier og toppbord av tre. Pipehatten er ifølge eier skiftet i 2026 av Langvas AS. Takrenner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og kaldtloft. Ved fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold. Det er registrert mange fuktskjolder i sutakplater og i treverk, men det ble ikke målt forhøyet fuktighet på befæringsdatoen.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning.

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i treverk, samt malt balkongdør i tre, med 2-lags glass. Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Det er terrasser på terreng oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Ved hovedinngangen er det en betongtrapp under overbygg.

Rekkverket består av malte trebord festet til metallstolper.

På fremsiden mot hagen er det en tretrapp fra verandaen ned til terrassen.

Kjellernedgangen har en betongtrapp mellom pussede og malte murvegger, med håndløper av metall. Det er sluk i gulv foran kjellerdøren.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med parkett, laminat og belegg. I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv. Varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier, og årsak til avviket er ikke kjent.

Veggene har trepanel, panelplater, malte plater og malt strie.

Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Det er ikke etablert radonspærre, og det er ikke utført radonmåling.

Det er elementpipe og vedovn.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue, med måleresultat 20 vekt%. Innvendige trapper har malte vanger og håndløper. Det er belegg i trinnene.

Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Badet er ifølge eier renoveret ca. 2006. Arbeidet ble utført av et familiemedlem som dugnadsarbeid. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføringen av våtrommet var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med betonggulv, malte murflater og enkelte panel-/platekledd veggpartier. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ifølge eier er kjøkkeninnredningen levert av Vegsund Kjøkken i 2006 og montert i egenregi av familie.

Innredningen har lyse, profilerte fronter, enkelte overskap med glassfelt og mørke laminatbenkeplater. Nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandeblender.

Mosaikkfliser på vegg over benkeplatene. Oppvaskmaskin under benk og frittstående komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank produsert i 2019 og dokumentert tilkoblet i 2020.

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjeller. Skapet har automatsikringer/jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget har både åpent og skjult ledningsnett. Eier opplyser at sikringsskapet er oppgradert av ACEL. Det foreligger dokumentasjon for installasjon av AMS-måler i 2018 og elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i 2020.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Grunnmuren er av betong. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Forstøtningsmurene er av betong.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann og

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	145 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

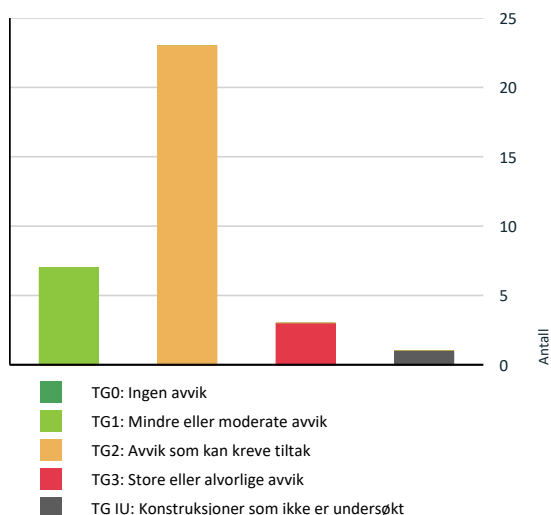
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk av kjelleren avviker fra disse. Kjelleretasjen er på tegningene disponert med boder, disponibelt areal/sportsbod og vaskerom. Deler av arealet benyttes i dag som kjellerstue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

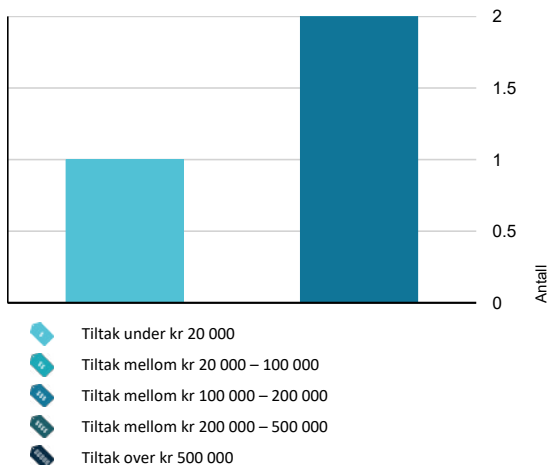
Kjellerstuen har små vinduer og begrenset dagslysinnslipp. Det er ikke dokumentert at dagslys- og rømningsforholdene er tilfredsstillende for dagens bruk. Godkjenningsstatus bør avklares med kommunen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak må påregnes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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](#)

! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 1978, bærekonstruksjon i tre, original takisolasjon, original isolering i vegger, original gulvisolering, originale vinduer

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Vikagata 63, 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Eier opplyser at borettslaget har ansvar for alt utvendig vedlikehold av bygningene, herunder drenering. Ansvarsfordelingen må ses i sammenheng med borettslagets vedtekter og eventuelle særskilte avtaler.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Taket ble ifølge styrer i borettslaget skiftet i 1997. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Taket har beslag ved overganger og gjennomføringer, samt vindskier og toppbord av tre. Pipehatten er ifølge eier skiftet i 2026 av Langvas AS. Takrenner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og kaldtloft. Ved fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold. Det er registrert mange fuktskjolder i sutaksplater og i treverk, men det ble ikke målt forhøyet fuktighet på befæringsdatoen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Avstanden mellom bordkledning og terrassebord er stedvis liten eller mangler helt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Avstanden mellom bordkledning og terrassebord bør økes der dette er mulig, for å hindre fuktopptrekk og råteskader på kledningen. Manglende avstand øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på ytterveggen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, samt malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Terrassebord er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør vaskes og overflatebehandles for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist værslitte terrassebord.
- Videre er det registrert råte i leveggen.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte terrassebord bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert bæreevne.
- Råteskader i leveggen må utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for svekket sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det en betongtrapp under overbygg. Rekkverket består av malte trebord festet til metallstolper.

På fremsiden mot hagen er det en tretrapp fra verandaen ned til terrassen.

Kjellernedgangen har en betongtrapp mellom pussede og malte murvegger, med håndløper av metall. Det er sluk i gulv foran kjellerdøren.

Vurdering av avvik:

- Betongtrappene har begroing og tilsmussing, spesielt i kjellernedgangen, noe som kan føre til glatte trinn og økt fare for fallulykker.

Rekkverk og metaldeler har slitasje på overflatebehandlingen samt synlig rust.

Tretrappen mot hagen mangler rekkverk og håndløper på den åpne siden, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Trappene bør rengjøres for begroing, løv og smuss for å redusere risikoen for glatte trinn og fallulykker.
- Sluket i kjellernedgangen bør renses og funksjonsprøves for å sikre god drenering og hindre vannansamling.
- Rekkverk og metaldeler bør vedlikeholdes, og innfestingene kontrolleres for å forhindre videre rustdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
- Tretrappen mot hagen bør sikres med rekkverk og håndløper for å redusere risikoen for fallskader.
- Trinn og vanger bør kontrolleres for råte og stabilitet for å sikre trygg bruk av trappene.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat og belegg. I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv. Varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier, og årsak til avviket er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv. Varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier, og årsak til avviket er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Feilsøking og eventuelt utbedring av gulvvarmen bør utføres av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak til manglende funksjon og sikre korrekt reparasjon.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, panelplater, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting i kjøkken i 2. etasje. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Tiltak må påregnes for å hindre videre sverting og mulig skade på overflater, samt for å redusere risiko for dårlig innemiljø.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vikagata 63, 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue, med måleresultat 20 vekt%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper har malte vanger og håndløper. Det er belegg i trinnene.



Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser i egenerklæringen at det var skjeggkre i boligen for ca. 5–6 år siden. Det er også opplyst om en enkelt hendelse med mus rundt 2006, da kjellerdøren sto åpen over natten. Eier opplyser videre at det er observert rotter på borettslagets fellesområde, og at Pelias setter ut feller. Nåværende aktivitet og omfang i boligen er uavklart.

Konsekvens/tiltak

- Status for tidligere forekomst av skjeggkre bør avklares med eier, og oppfølgingen på fellesområdet bør avklares med borettslaget. Ved tegn til aktivitet i boligen anbefales kartlegging og vurdering av tiltak fra skadedyrfirma. Åpninger som kan gi gnagere tilgang til bygningen, bør tettes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier renoveret ca. 2006. Arbeidet ble utført av et familiemedlem som dugnadsarbeid. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføringen av våtrommet var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyste at det ved én anledning, da avløpet fra dusjkabinettet ikke gikk ned i sluket, rant vannet ut gjennom døren. Dette resulterte med lekkasje til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres forskriftsmessig fall mot sluk gjennom hele rommet for å forhindre at vann renner ut av våtrommet og forårsaker skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende fall øker risikoen for fuktskader og følgeskader i bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med betonggulv, malte murflater og enkelte panel-/platekledd veggpartier. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ifølge eier er kjøkkeninnredningen levert av Vegsund Kjøkken i 2006 og montert i egen regi av familie.

Innredningen har lyse, profilerte fronter, enkelte overskap med glassfelt og mørke laminatbenkeplater. Nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandebatteri. Mosaikkfliser på vegg over benkeplatene. Oppvaskmaskin under benk og frittstående komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

1 TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1 TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank produsert i 2019 og dokumentert tilkoblet i 2020.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklede 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjeller. Skapet har automatsikringer/jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget har både åpent og skjult ledningsnett. Eier opplyser at sikringsskapet er oppgradert av ACEL. Det foreligger dokumentasjon for installasjon av AMS-måler i 2018 og elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i 2020.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.
- Det foreligger et pålegg fra Det lokale eltilsyn datert 25.06.2009. Pålegget omfatter varmegang ved inntak, manglende lokk på koblingsbokser, uisolerte ledningsender og mangelfull festing av kabel. Dagens status for forholdene i pålegget er uavklart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige kostnader. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektriker.
- Status for pålegget må avklares med Det lokale eltilsyn. Registrert elektrovirksomhet må kontrollere de påpekte forholdene dersom avslutning av tilsynssaken ikke kan dokumenteres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utførelse av fuktsikring og drenering. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert funksjon og mulige fuktskader i konstruksjonen.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

1 TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge alder, tilstand og restlevetid på utvendige vann- og avløpsledninger, da dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres undersøkelser for å avdekke type, alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, slik at eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting kan identifiseres. Ukjent tilstand og alder medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boligen disponerer garasjeplass i en felles garasjerekke. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner og malt utvendig trekledning. Innvendig er det synlig bindingsverk og delvis platekledd vegg, blant annet med OSB-plater. Takkonstruksjonen har synlige trebjelker og takbord. Garasjen har leddport i metall. Det er montert ladeboks for elbil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

145 m²/145 m²

Rekkehus: Stue, Kjøkken, Entré, Bad, 3 Soverom, Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Teknisk verdi andelsbolig Kr 4 050 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Markedsverdi 3 300 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9
EIENDOM			SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrabakken 1B ,6010 ÅLESUND 102 m² 2014	3 sov	14-08-2025	4 200 000	4 250 000		4 250 000	40 865
2	Myrabakken 3B ,6010 ÅLESUND 102 m² 2014	3 sov	19-05-2025	4 150 000	4 080 000		4 080 000	39 231
3	Myrabakken 5B ,6010 ÅLESUND 101 m² 2014	3 sov	29-04-2024	3 900 000	3 950 000		3 950 000	37 981
4	Myrabakken 5B ,6010 ÅLESUND 101 m² 2014	3 sov	11-01-2023	3 800 000	3 750 000		3 750 000	36 058
5	Vikagata 59 ,6010 ÅLESUND 134 m² 1978	3 sov	03-08-2023	3 250 000	3 350 000	69 000	3 419 000	25 515
6	Vikagata 27 ,6010 ÅLESUND 144 m² 1977	3 sov	06-05-2026	3 490 000	3 490 000	71 444	3 561 444	24 732
7	Vikagata 17 ,6010 ÅLESUND 135 m² 1977	3 sov	19-11-2024	2 990 000	3 350 000	54 000	3 404 000	23 972
8	Vikagata 11 ,6010 ÅLESUND 145 m² 1977	3 sov	10-09-2026	2 890 000	2 940 000	67 989	3 007 989	20 745
9	Vikagata 21 ,6010 ÅLESUND 116 m² 1977	3 sov	14-04-2024	2 890 000	2 725 000	64 000	2 789 000	19 103

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 bygggear, 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.

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 910 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 550 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 740 000
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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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

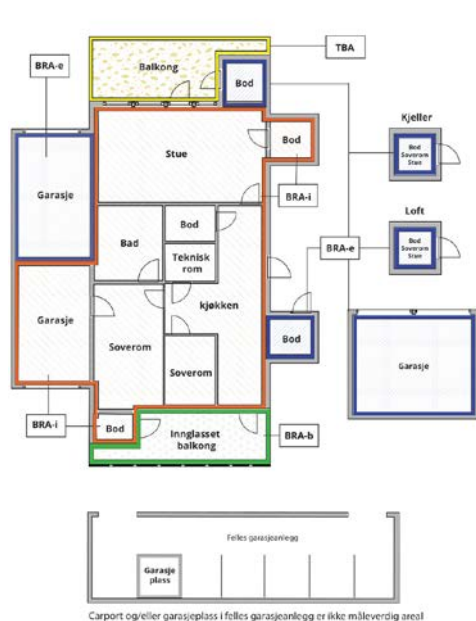
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Vikagata 63, 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	49			49	17
1. Etasje	49			49	5
Kjeller	47			47	
SUM	145				22
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom, soverom, trapperom		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod, bod (under trapp)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk av kjelleren avviker fra disse. Kjelleretasjen er på tegningene disponert med boder, disponibelt areal/sportsbod og vaskerom. Deler av arealet benyttes i dag som kjellerstue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

Kjellerstuen har små vinduer og begrenset dagslysinnslipp. Det er ikke dokumentert at dagslys- og rømningsforholdene er tilfredsstillende for dagens bruk. Godkjenningsstatus bør avklares med kommunen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pipehatten skiftet i 2026.
Stuen ble malt i 2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom benyttet som kjellerstue har manglende dagslysflate. Ytterligere undersøkelser er anbefalt og tiltak må påregnes.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Oddrun Mailis Heggen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	24	102		0	15562.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vikagata 63

Hjemmelshaver
Borettslaget Spjelkavik I AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
956434521			Heggen Oddrun Mailis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av rekkehus i Spjelkavika i Ålesund Kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Vikagata via borettslagets interne veinett.

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 asfalt, plen og treterrasser. Boligen inngår i borettslagets felleseide eiendom. Matrikkelen oppgir et samlet beregnet tomteareal på 15 562,1 m², fordelt på hovedteig på 13 055,2 m² og separat teig på 2 506,9 m².

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND
Gnr 24 - Bnr 102
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte tilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0180/26	
Selger 1 navn	
Oddrun Mailis Heggen	
Gateadresse	
Vikagata 63	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010
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	1998
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalnr.	93631605

Document reference: 2-0180/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: OMH

1

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

Avløpet fra dusjen låg ikke korrekt og det rant vatn utover gulvet, under dørstokken og ned taket i gangen i underetasjen.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Det blei utført av svigersønn som er snekker, bekjent som er rørlegger og en elektriker. Har kvitering på varmekabler.

 Arbeid utført av

Bravida
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Tror alt ble skiftet.
- 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
- 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

Har hatt mus en gang, rundt år 2006, da kjellerdøren sto åpen ei natt.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Hadde skjeggkre for ca 5-6 år siden.
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Skiftet sikringsskap til automat sikring

 Arbeid utført av

ACEL
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0180/26

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert lader i garasjen.

- 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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført av faglært for 20 år siden, men finner ikke dokumentasjon

- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak skiftet i 97, ukjent faglært, pipehatt byttet i 2026 av Lanvas AS Pluss dugnadsarbeid

Arbeid utført av

Langvas AS

- 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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.

☒ Nei ☐ Ja

- 25 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 28 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

Observerte rotter i fellesområde, Pelias setter ut feller.

Document reference: 2-0180/26

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hørt at det har vært skjeppkre i andre rekkehus.

Document reference: 2-0180/26

Initialer selger: OMH

4

Tilleggs kommentar

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 overtakelse.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0180/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddrun Mailis Heggen	4a12f1fc4b621cb8895059 a6b4145e7c0ecc33cd	30.09.2026 11:10:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0180/26

- 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>

Nabolagsprofil

Vikagata 63 - Nabolaget Spjelkavika - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Porten	6 min
Linje 1, 2, 4, 12, 14, 21, 41, 110, 250	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vågan	28 min

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	10 min
548 elever, 26 klasser	0.8 km
Åse skole (1-7 kl.)	7 min
276 elever, 15 klasser	2.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
489 elever, 19 klasser	0.8 km
Borgund videregående skole	19 min
730 elever, 54 klasser	1.6 km
Spjelkavik videregående skole	21 min
492 elever	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Spjelkavik	16 min
AMFI Moa - Nord	16 min

«Midt i sentrum, stille og rolig ,har alt en trenger innen en kort spasertur.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

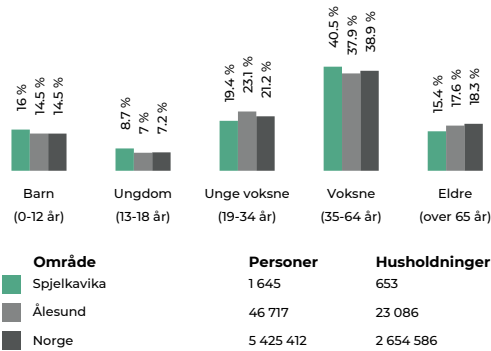
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tommeliten Fus barnehage (1-5 år)	7 min
52 barn	0.6 km
Skogheim barnehage (1-5 år)	8 min
38 barn	0.6 km
Veslefrikk barnehage Ålesund (0-6 år)	12 min
61 barn	1 km

Dagligvare

Spar Spjelkavik	8 min
PostNord	0.6 km
Bunnpris Spjelkavik	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

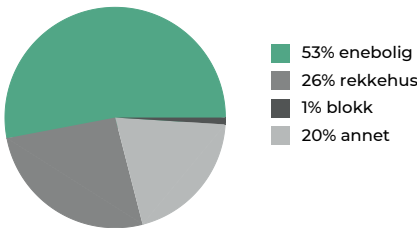
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

 Sandingane sandvolleyballbaner	6 min 
Sandvolleyball	
 Spjelkavik barne- og ungdomsskole	10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	
 EasyFit Ålesund	14 min 
 Family Sports Club Moa	17 min 

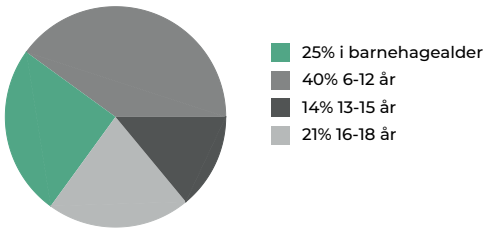
Boligmasse



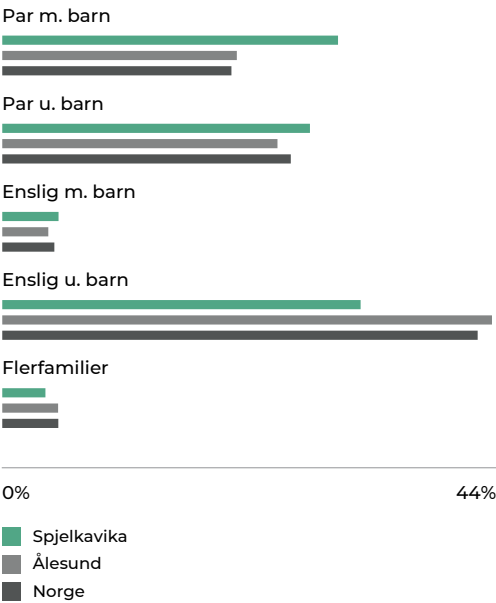
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	14 min 
 Apotek 1 Moa Gård	14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

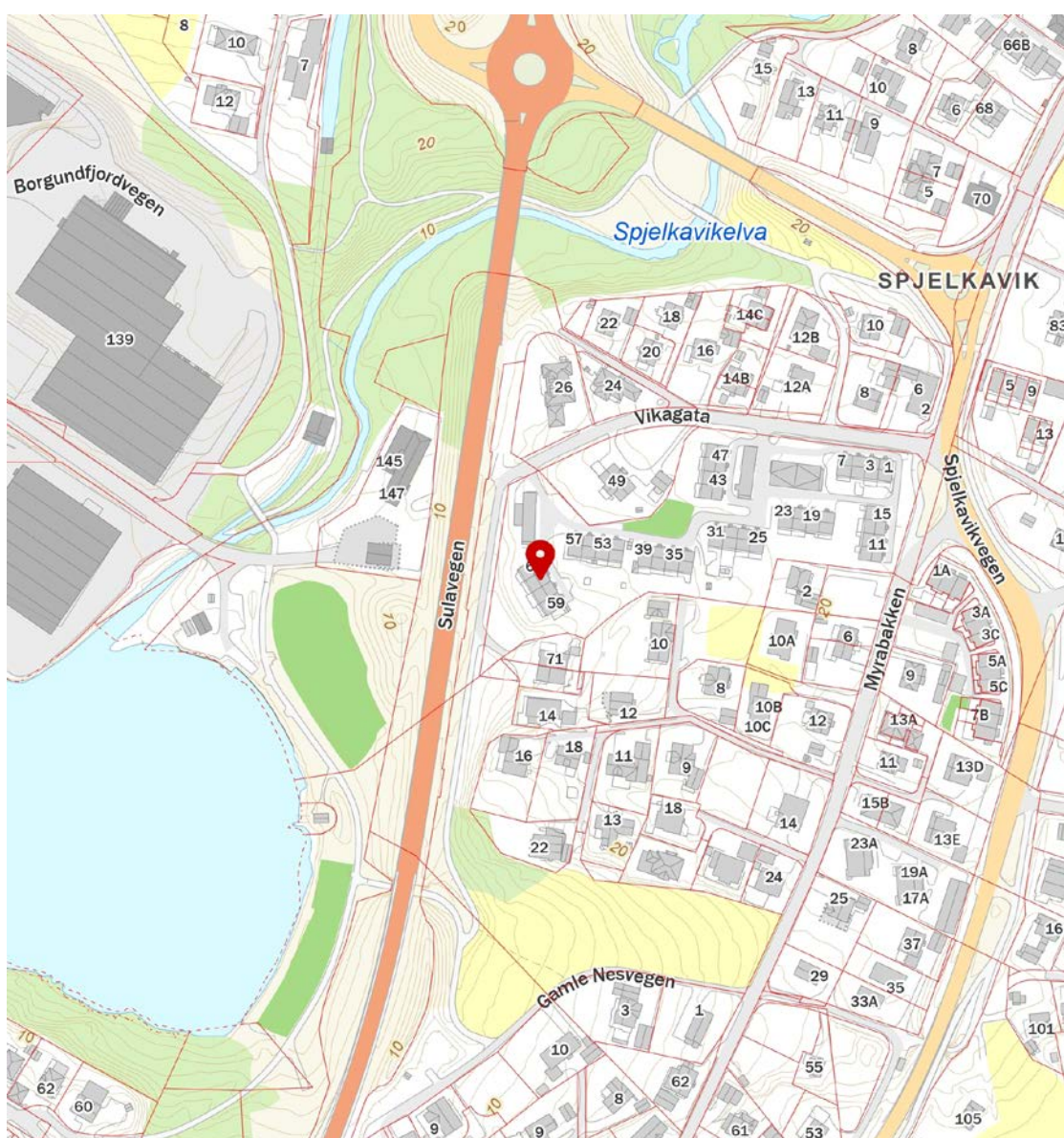
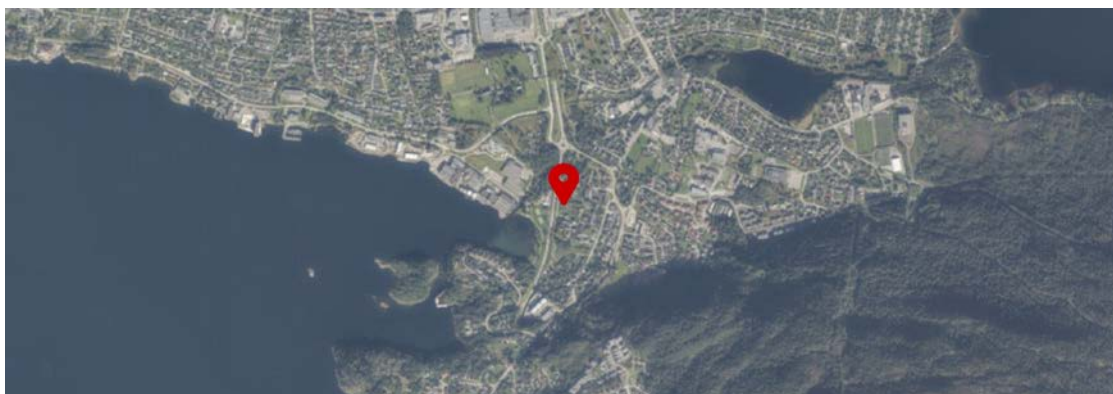


Familiesammensetning

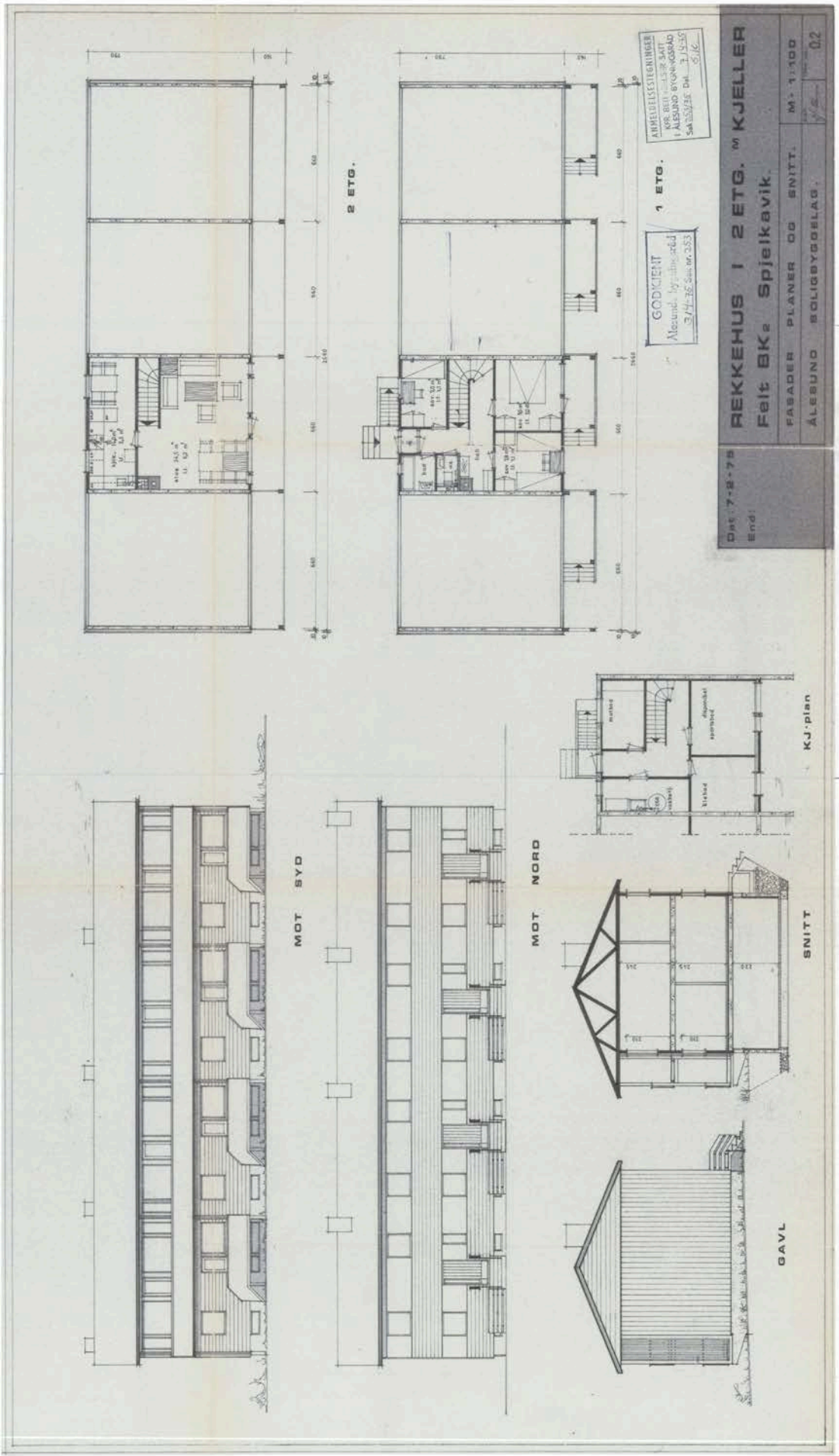


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separeert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Spjelkavik			24	102	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	4 hus i rekke A	17.6.74	3.4.75 253/75 dato 28.4.75 sak 232/75		
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Ålesund boligbyggelag A/L		Kongensgt. 11, 6000 Ålesund			25691
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ålesund Boligbyggelag A/L		Kongensgt. 11, 6000 Ålesund			25691
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Ingar Kvithyld - arbeid før 19.4.78		Apotekergt. 1			24094
Harald Ove Olsen - arbeid etter 19.4.78		Kongensgt. 11			25691

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 13.7.78



bygningssjefen

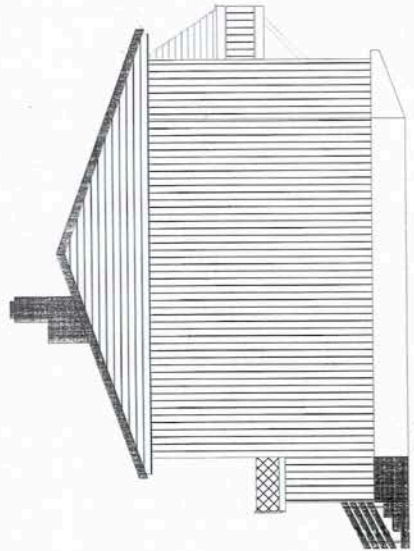
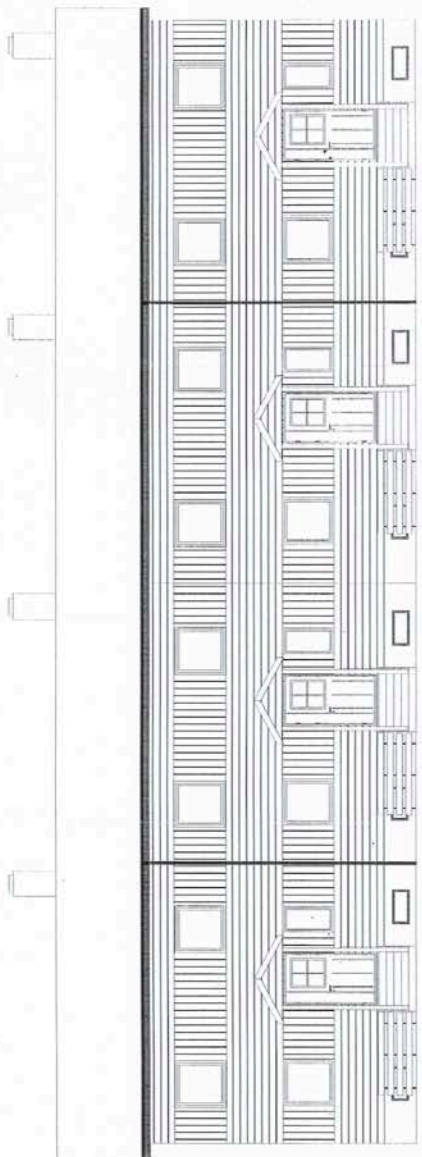
Peter Kjelsvik
bem.


Jan Hansen
avd. ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeldyemyndighet
☒ feiermester
☐ Helserådet v/ Rogne
☒ Driftsavd. v/ Lyngstad

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Fasade Nord

1:100m

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

☐ Byggesaksutvalget

☐ Plan- og bygningssjefen

☐ Sak nr.

☒ Brev datert 11.02.05

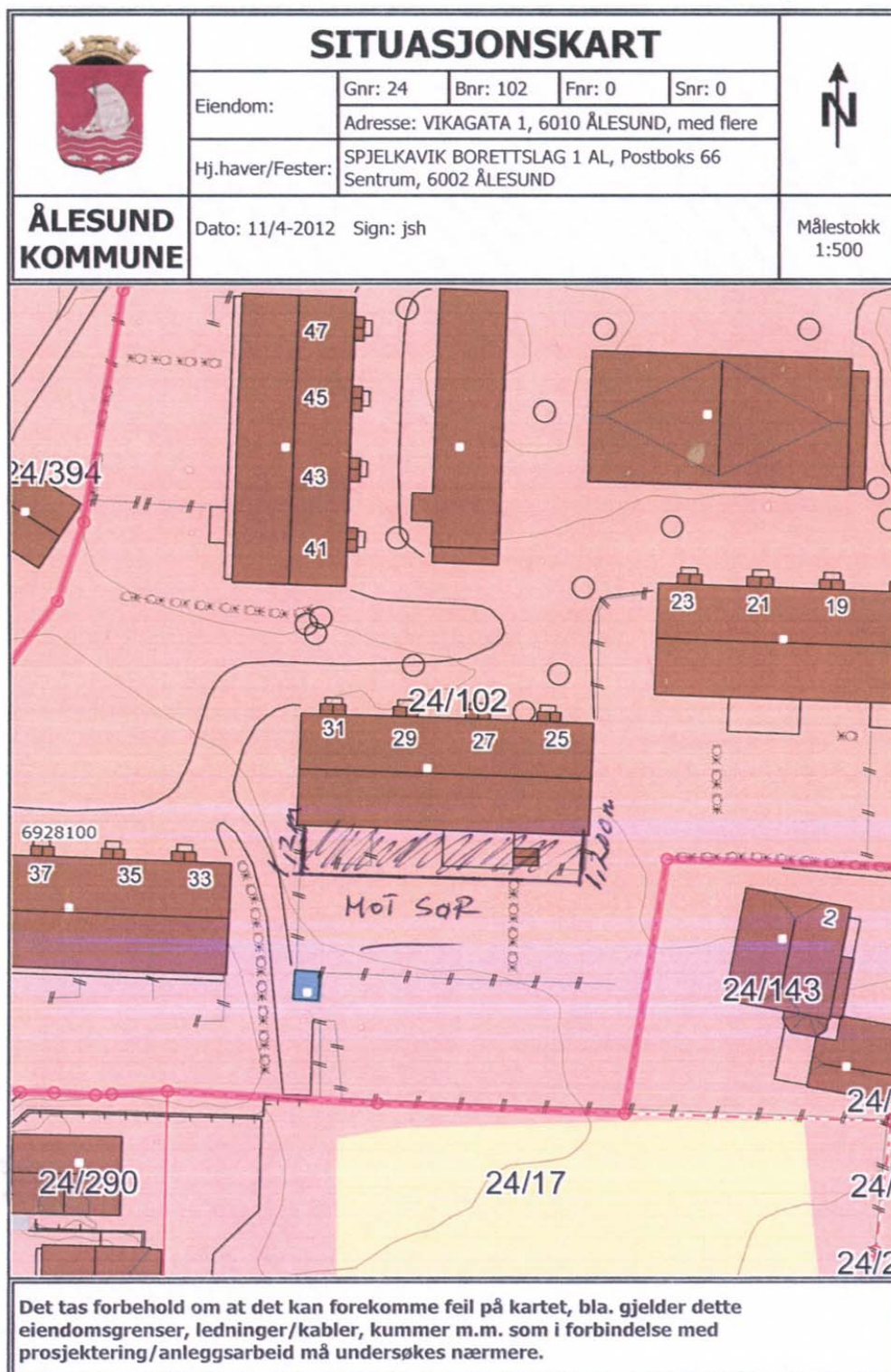
Date: 05.02.05

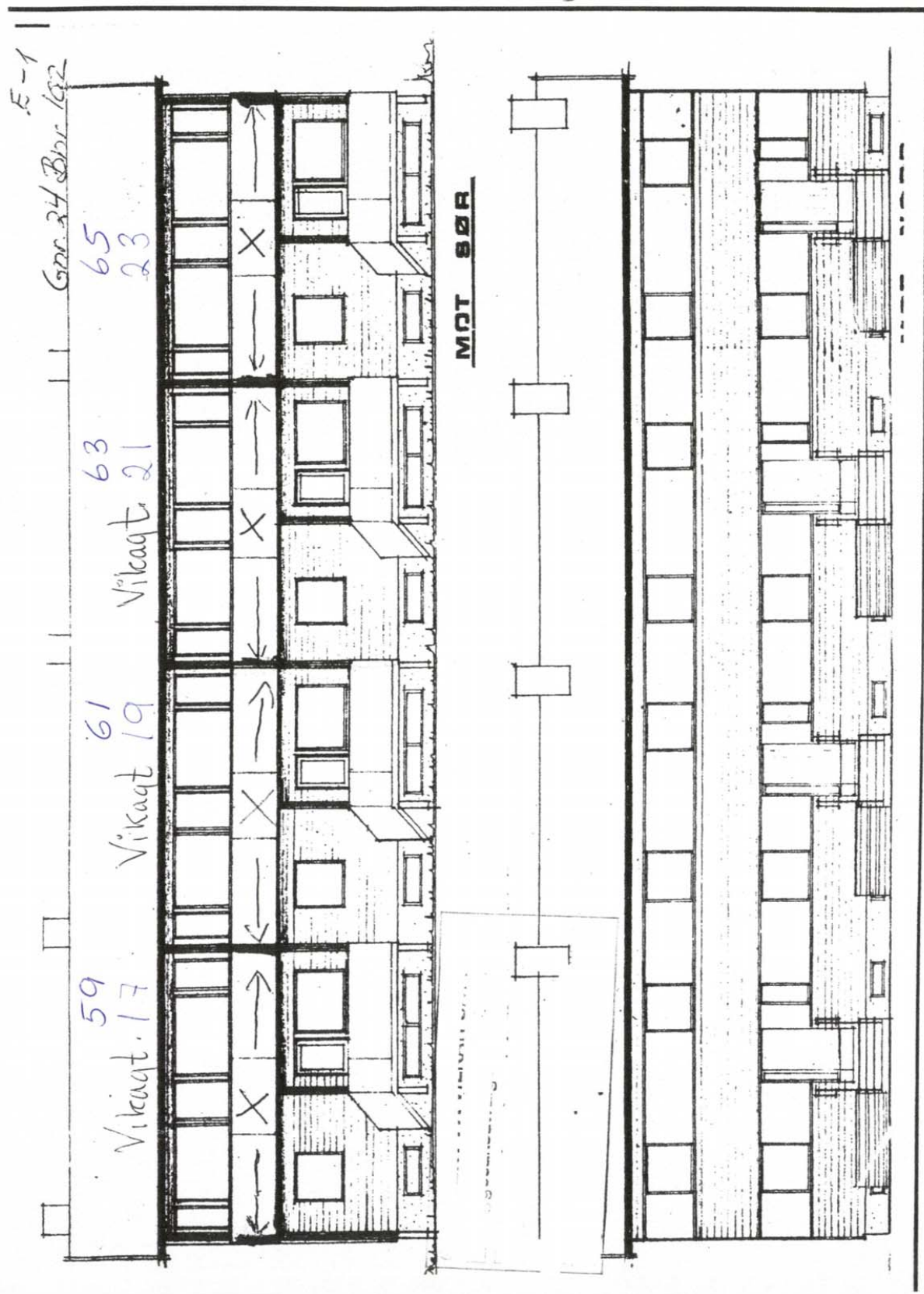
Dato	19.01.2005	Konstr. Tegnet	Godkjent:	SA	1:100	Tegnar:	E:01
Gr nr.	24	Br nr.	102				
Gjelder:				Fasadeendring til			
				Borettslaget Spjelavik 1 AL			
				V/Brede Venås Vikagt 9, 6010 Alesund			
Kommisjon:		Beregning:		Fasader			

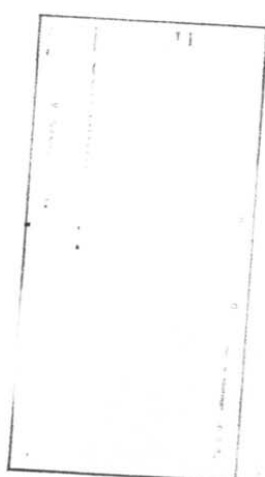
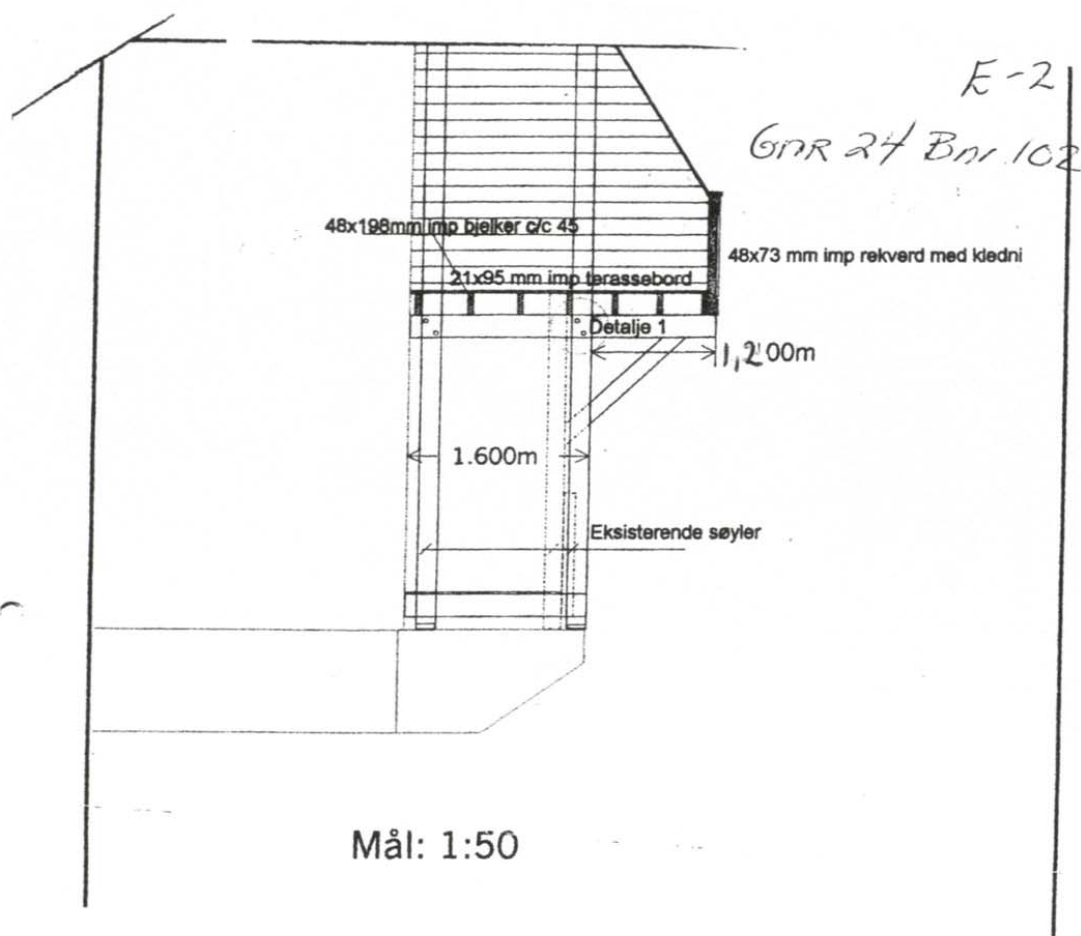
Utskrift

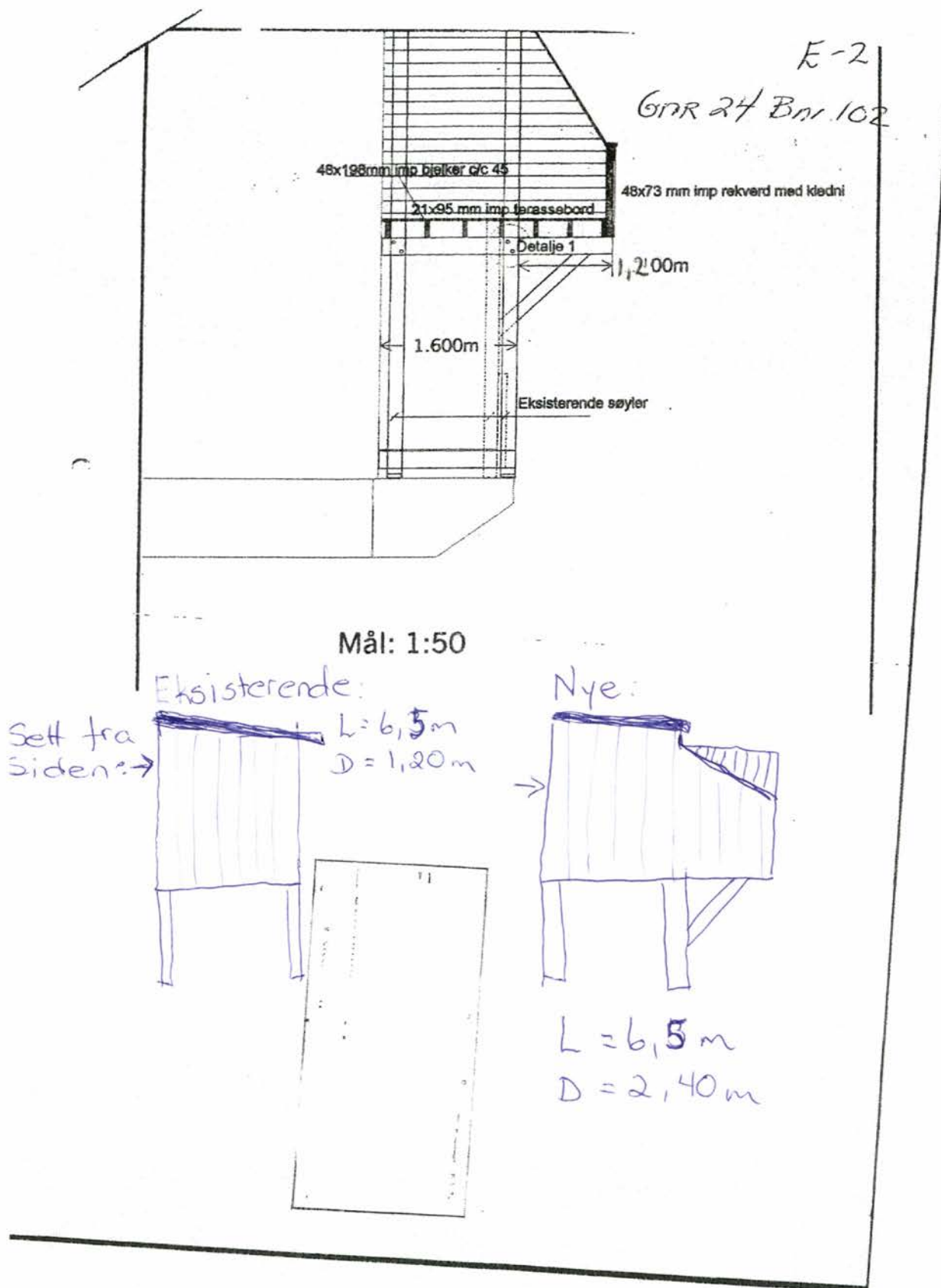
Page 1 of 1

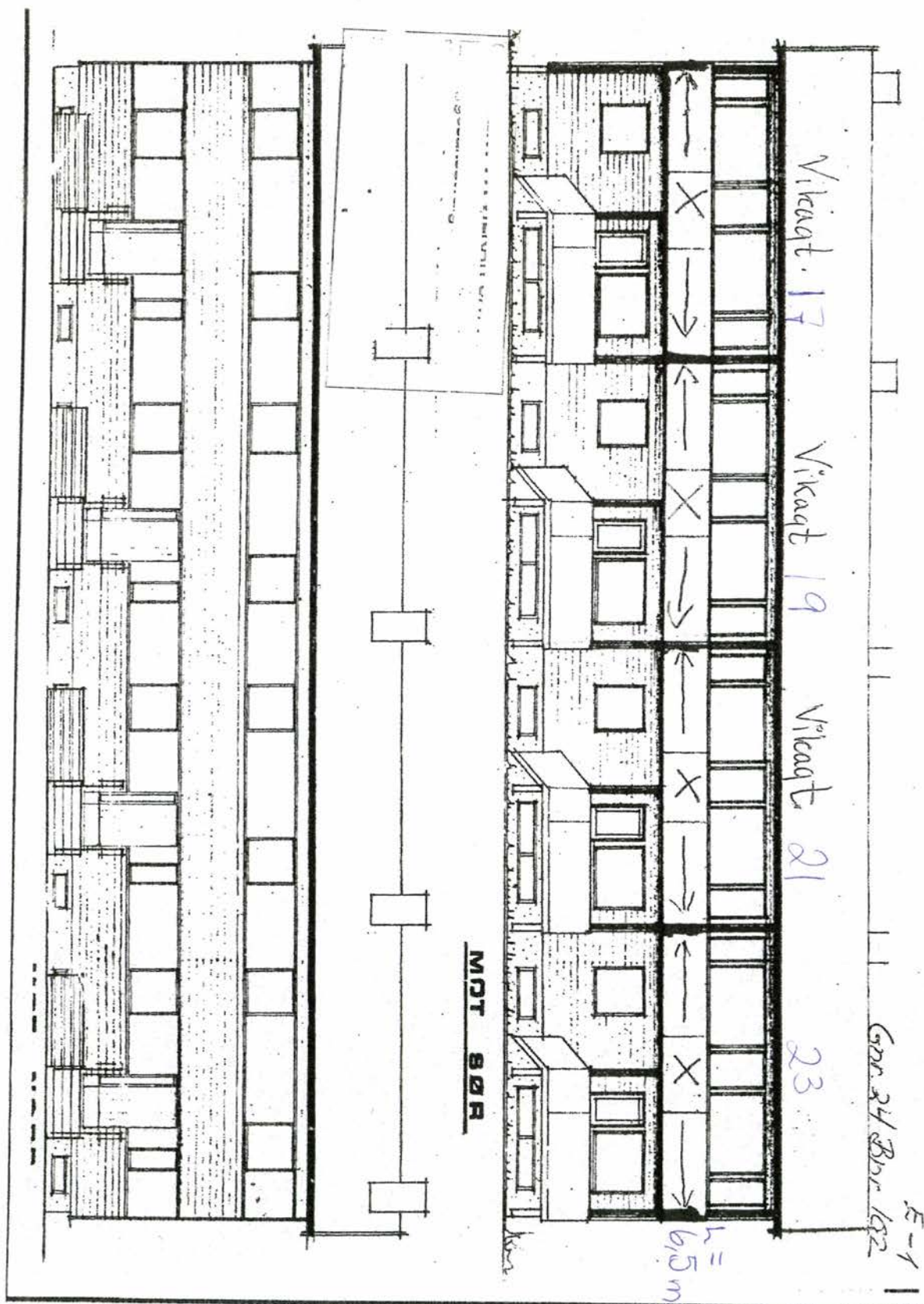
D-1

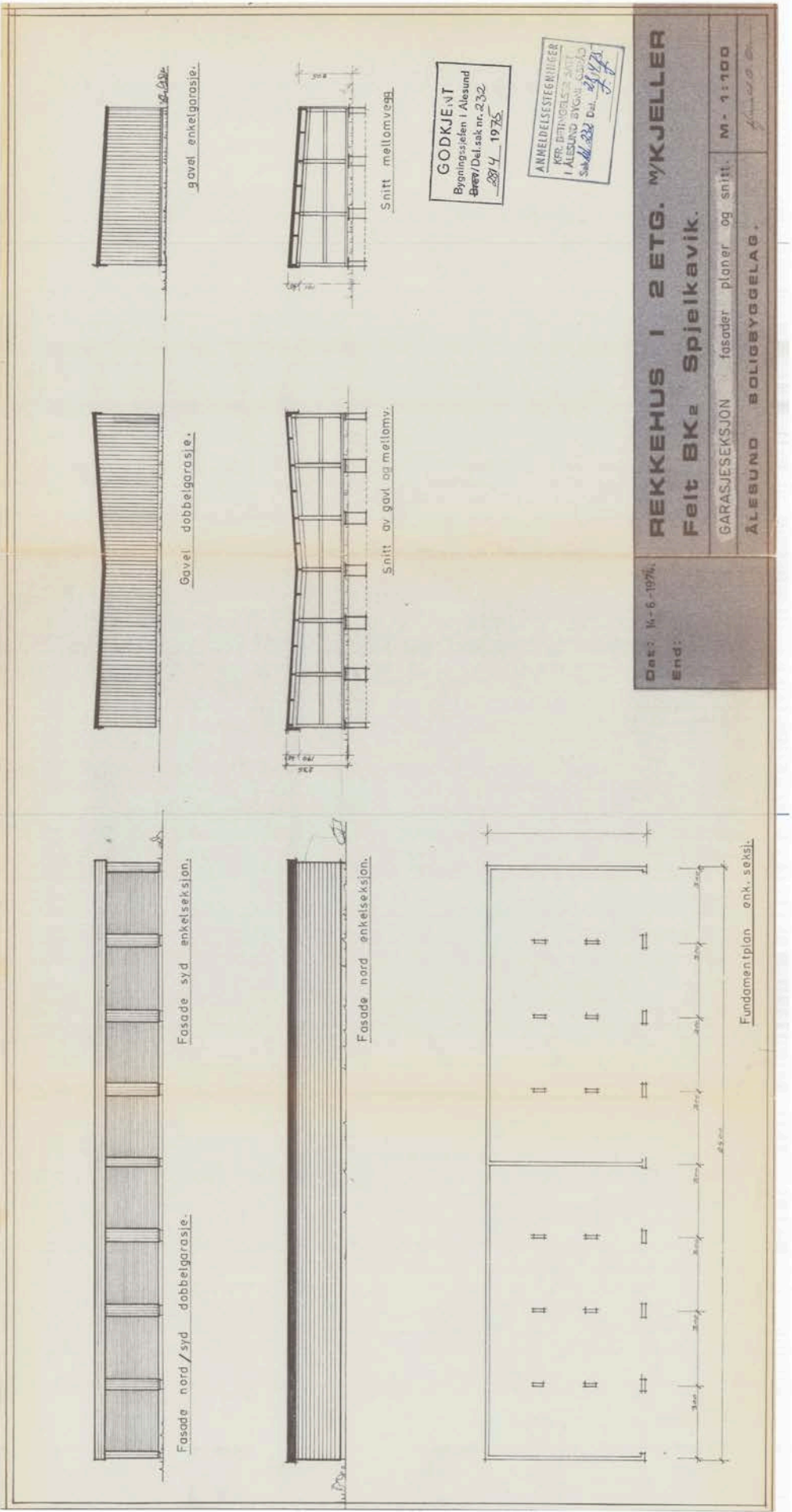

<http://kart.alesund.kommune.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.asp?...> 11.04.2012

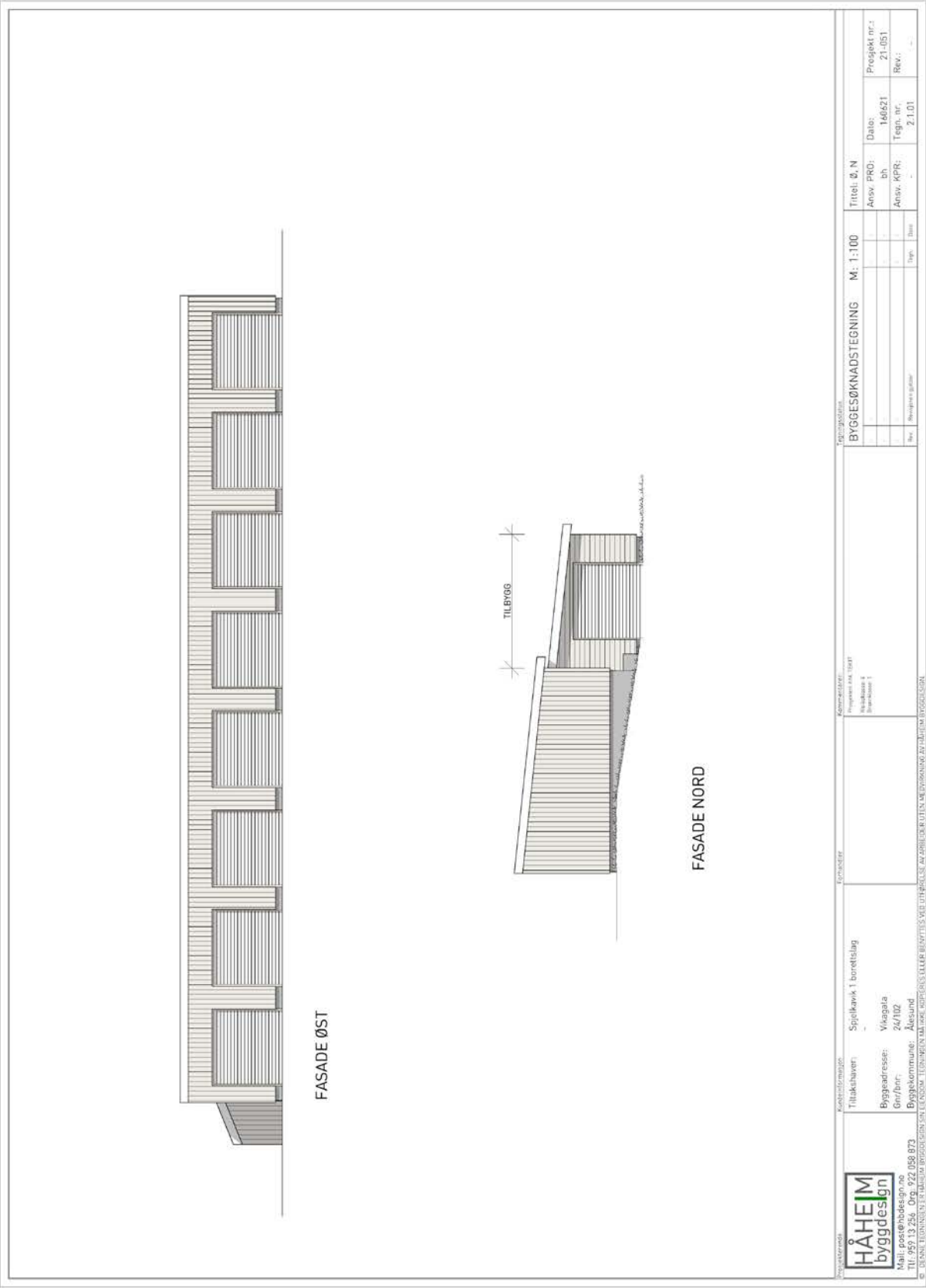


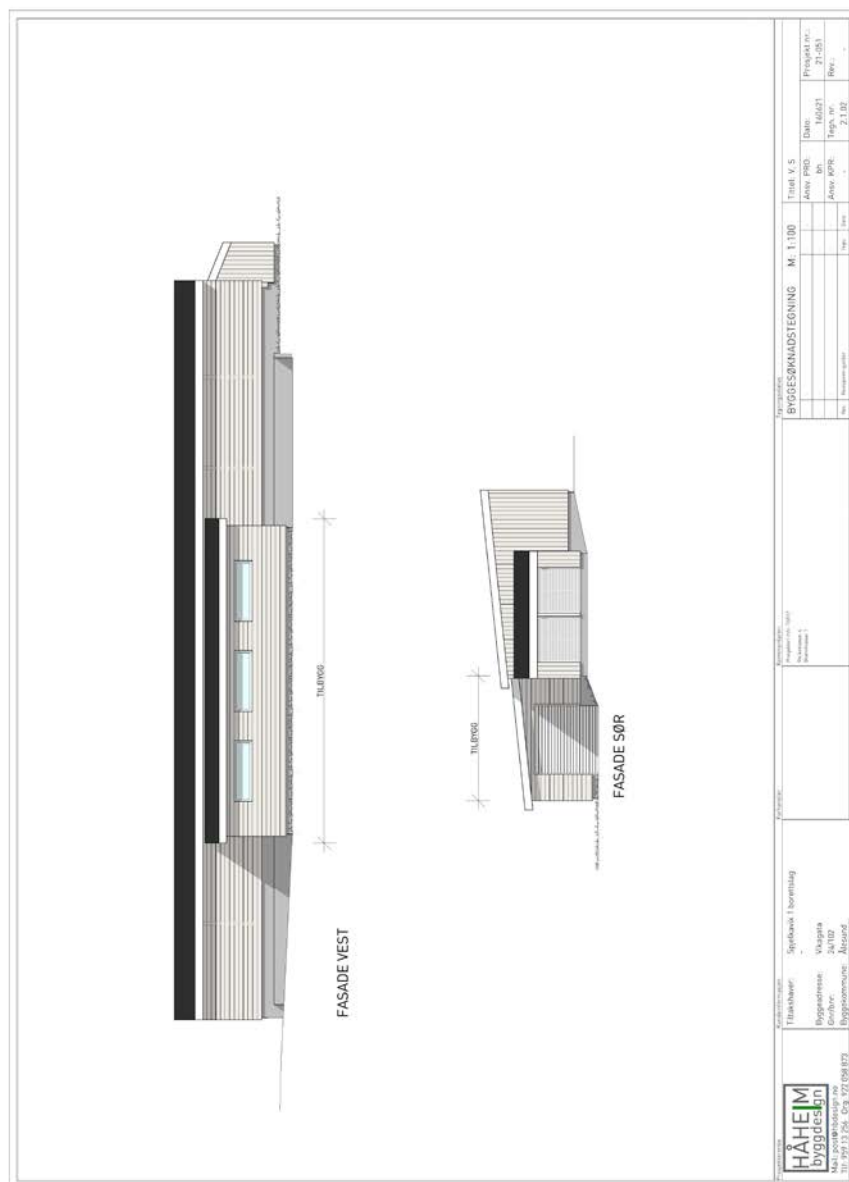




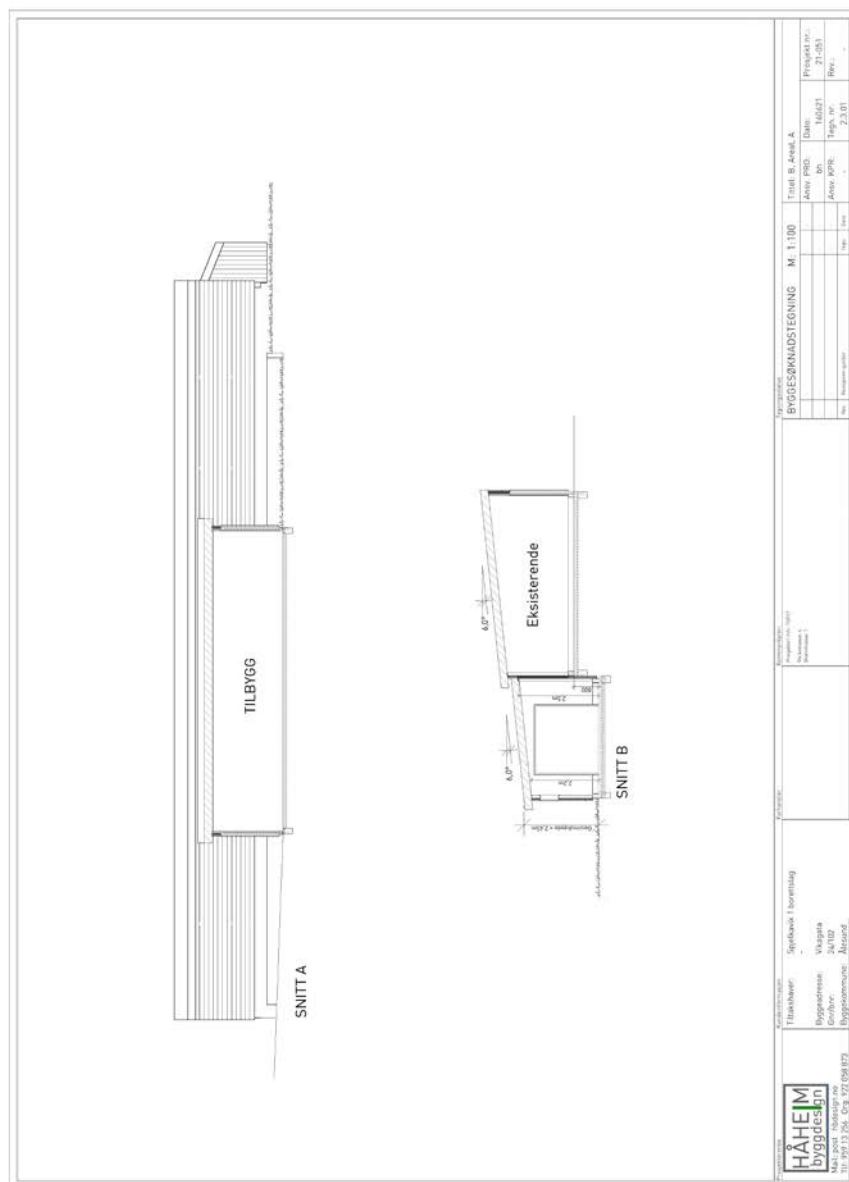














Vedtekter

for Spjelkavik I borettslag org nr. 956 434 521

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. april 1974,
sist endret den 07. april 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Spjelkavik I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
- (5) Styret 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.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 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 brukerhusstanden 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, 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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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 inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, **sluk i baderomsgulv**, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

(8) Andelseiere som har oppført eller i fremtiden oppfører tilbygg, påbygg eller andre konstruksjoner utover borettslagets originale bygninger, har fullt vedlikeholdsansvar for disse. Dette gjelder boder, terrasser, leegger, gjerder og lignende installasjoner. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold eller skader på slike byggverk, herunder eventuelle følgeskader eller tap av innbo som skyldes manglende vedlikehold. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på fellesareal eller andre boenheter, som kan dokumenteres å være en direkte følge av manglende vedlikehold av vedkommendes påbygg eller tilbygg.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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, samt 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.

(5) Andelseier i en husrekke kan etter søknad til styret og ved 100% enighet i rekken foreta fargeendringer på fasade. Fargeendringen må være innen et rimelig fargespekter av opprinnelig farge.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med minimum 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan meddele prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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 to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Borettslaget Spjelkavik I AL

1. Generelt

For å sikre et godt bomiljø skal alle beboere bidra til ro, orden og trivsel.

Husordensreglene skal sikre et trygt og harmonisk bomiljø. Borettslavere er ansvarlige for at både de selv, eventuelle leietakere og gjester overholder reglene.

Alle beboere plikter å vise alminnelig hensyn til hverandre, jf. nabolovens regler om urimelig eller unødvendig ulempe.

2. Fellesområder og utendørs arealer

- Fellesarealer som gårdsrom, inngangspartier og grøntområder skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboer.
- Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesområder uten styrets tillatelse og må ikke hindre andre beboere.
- Beplantning og fellesarealer skal behandles med respekt.
- Det er ikke tillatt å endre fellesarealer ved maling, oppmerking eller lignende uten skriftlig godkjenning fra styret.

3. Ro og støy

- Det skal være ro mellom kl. 23:00 – 06:00 på hverdager og kl. 23:00 – 07:00 i helger.
- På helligdager skal det utvises særlig hensyn, og unødvendig støy bør unngås.
- Støyende arbeid, som oppussing og bruk av støyende verktøy, skal ikke foregå i disse tidsrommene.

4. Avfallshåndtering

- Alt avfall skal sorteres i henhold til Ålesund kommunes retningslinjer og plasseres i borettslagets søppelskur.
- Større gjenstander som ikke får plass i søppelskurene, må beboerne selv levere til godkjent avfallsmottak.
- Avfall skal ikke henses utenfor søppelskurene.
- Borettslaget har tre søppelskur. Rengjøring av disse går på rundgang blant beboerne, og en oppdatert vaskeliste er tilgjengelig i hvert søppelskur.
- Elektronisk avfall, maling, kjemikalier og annet farlig avfall skal leveres til godkjent miljøstasjon. Det er ikke tillatt å sette slikt avfall i søppelskur eller fellesområder.

5. Garasjer, fellesgarasje og boder

- Hver boenhet disponerer én garasje plass.
- Fellesgarasjen og bodene er tilgjengelige for oppbevaring av plenklipper, tilhenger og stillas. For å sikre rettferdig bruk har borettslaget etablert et bookingsystem på Vibbo.
- Garasjene skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som skaper brannfare eller hindrer adkomst.
- Brannfarlige væsker skal kun oppbevares i henhold til gjeldende forskrifter.

6. Husdyr

- Hver husstand kan ha inntil to husdyr uten å søke styret. Ønskes flere dyr, må skriftlig søknad sendes styret.
- Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre med hensyn til støy, lukt eller adferd.
- Dyreeiere skal rydde opp etter dyrene og sørge for at fellesområder ikke forurenses.
- Katter kan ferdes fritt, men eiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og redusere potensielle ulemper.
- Dersom det kommer klager på husdyrhold, skal styret først gi dyreeier en skriftlig advarsel og anledning til å iverksette tiltak. Ved gjentatte, dokumenterte klager kan styret kreve at husdyret fjernes.

7. Parkering og trafikk

- Kjøring inne på borettslagets interne veier skal begrenses til adkomst til egen bolig, av- og pålessing samt transport av bevegelseshemmede.
- Hastigheten skal holdes lav for å ivareta sikkerheten for beboere og barn som ferdes i området.
- Gjesteparkering er primært for besøkende. Beboere kan benytte den dersom det er ledig kapasitet.
- Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser og må ikke hindre utrykningskjøretøy eller andre beboere.

8. Fremleie og bruk av boligen

- Fremleie skal godkjennes av styret i samsvar med borettslagets vedtekter og gjeldende lover.

- Styret kan kun nekte fremleie dersom det foreligger saklig grunn, slik som mislighold fra leietakers side eller andre forhold som kan skade borettslaget.
- Borettslavere er ansvarlige for at leietakere overholder husordensreglene.

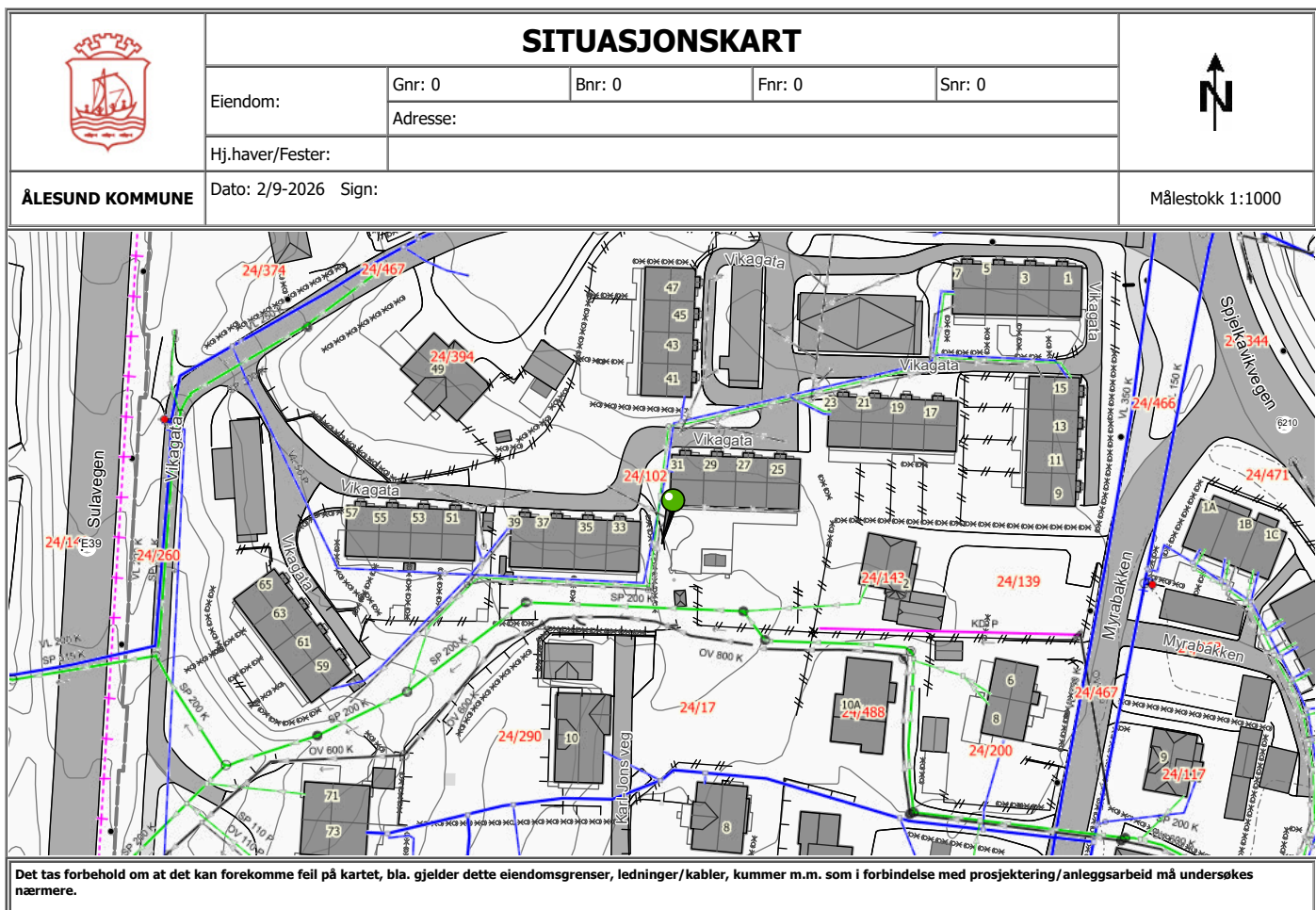
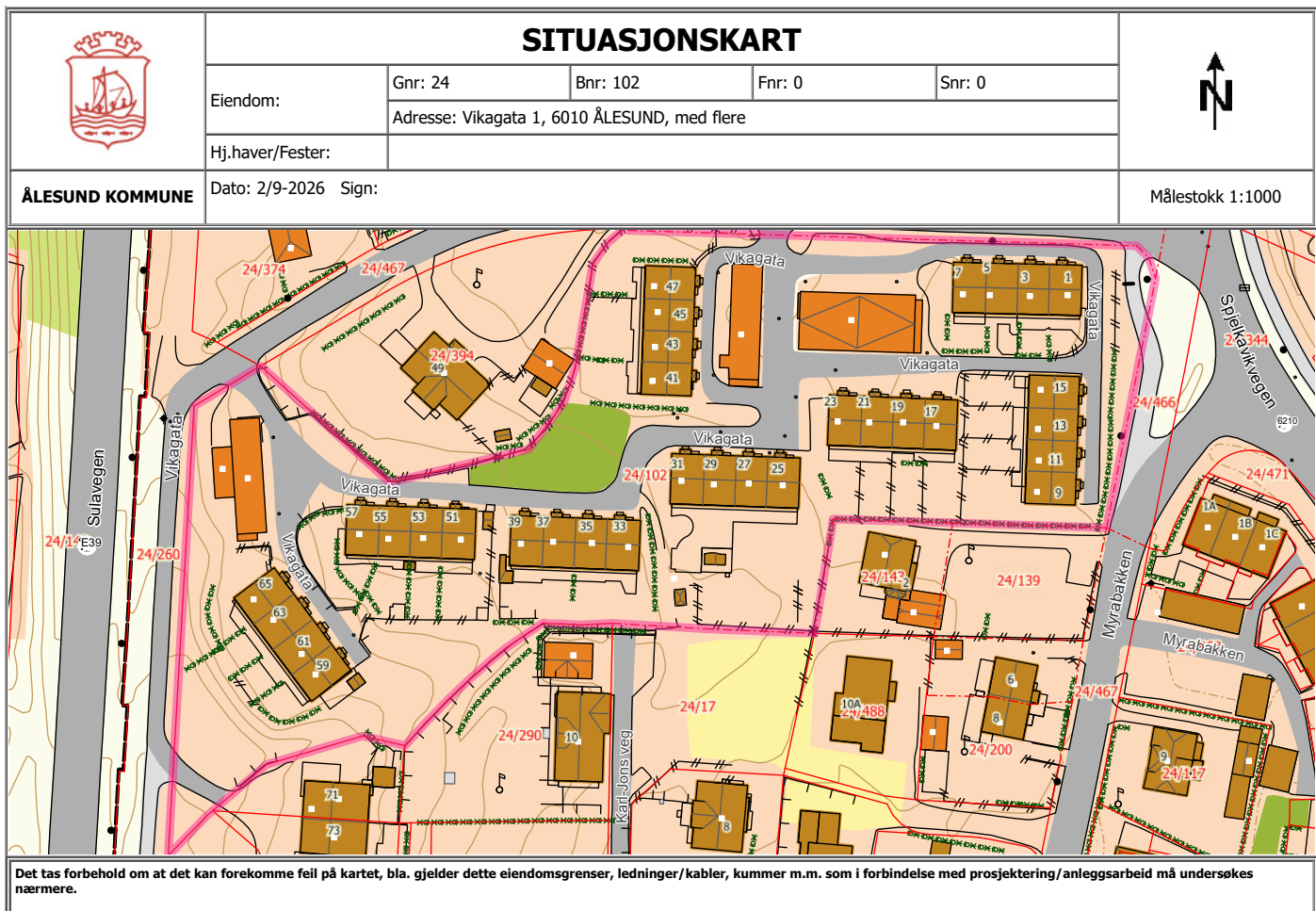
9. Vedlikehold og fellesarbeid

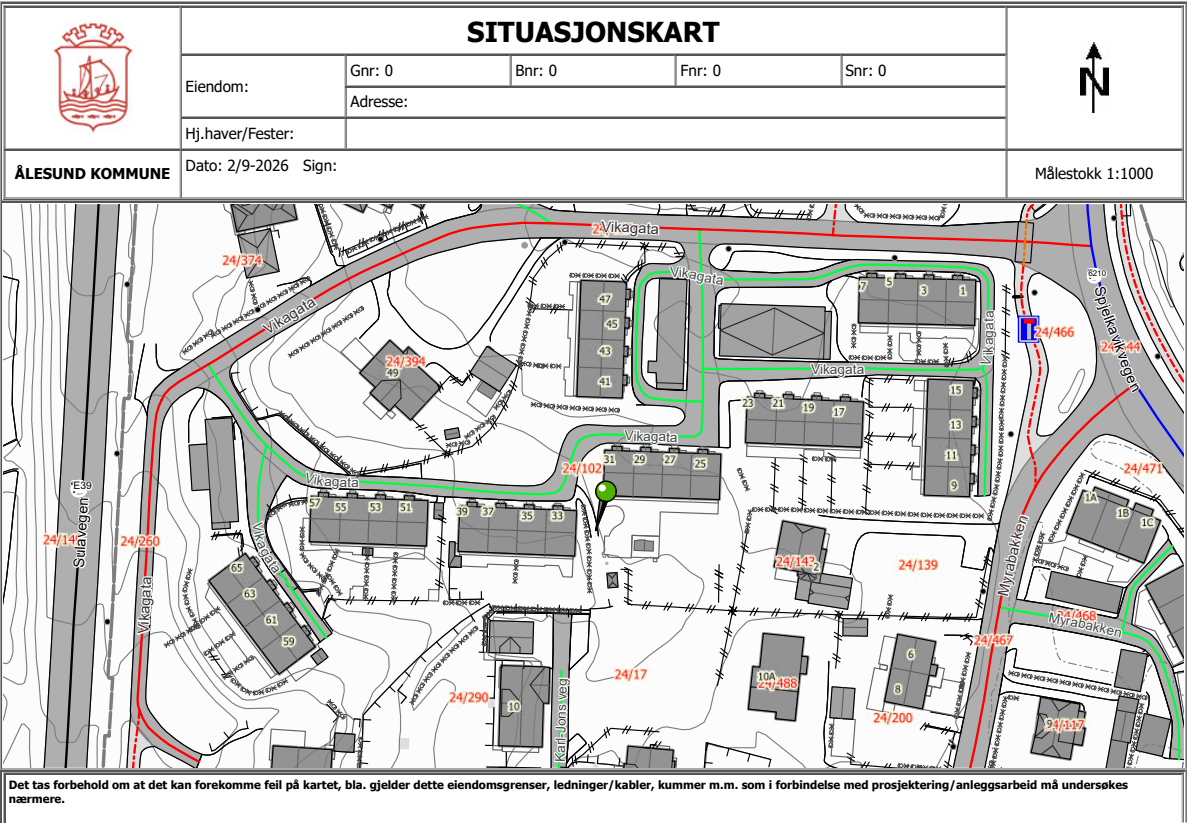
- Beboere plikter å holde egen boenhet i forsvarlig stand.
- Snørydding og strøing organiseres i samarbeid med borettslaget.
- Vedlikehold av fellesarealer skjer etter en vedtatt plan.
- Borettslaget arrangerer to årlige dugnader (vår og høst) for blant annet rensing av kummer, plenstell og hekkeklipping.
- Plenklipping organiseres på dugnad, og styret utarbeider en klippeliste som oppdateres årlig.

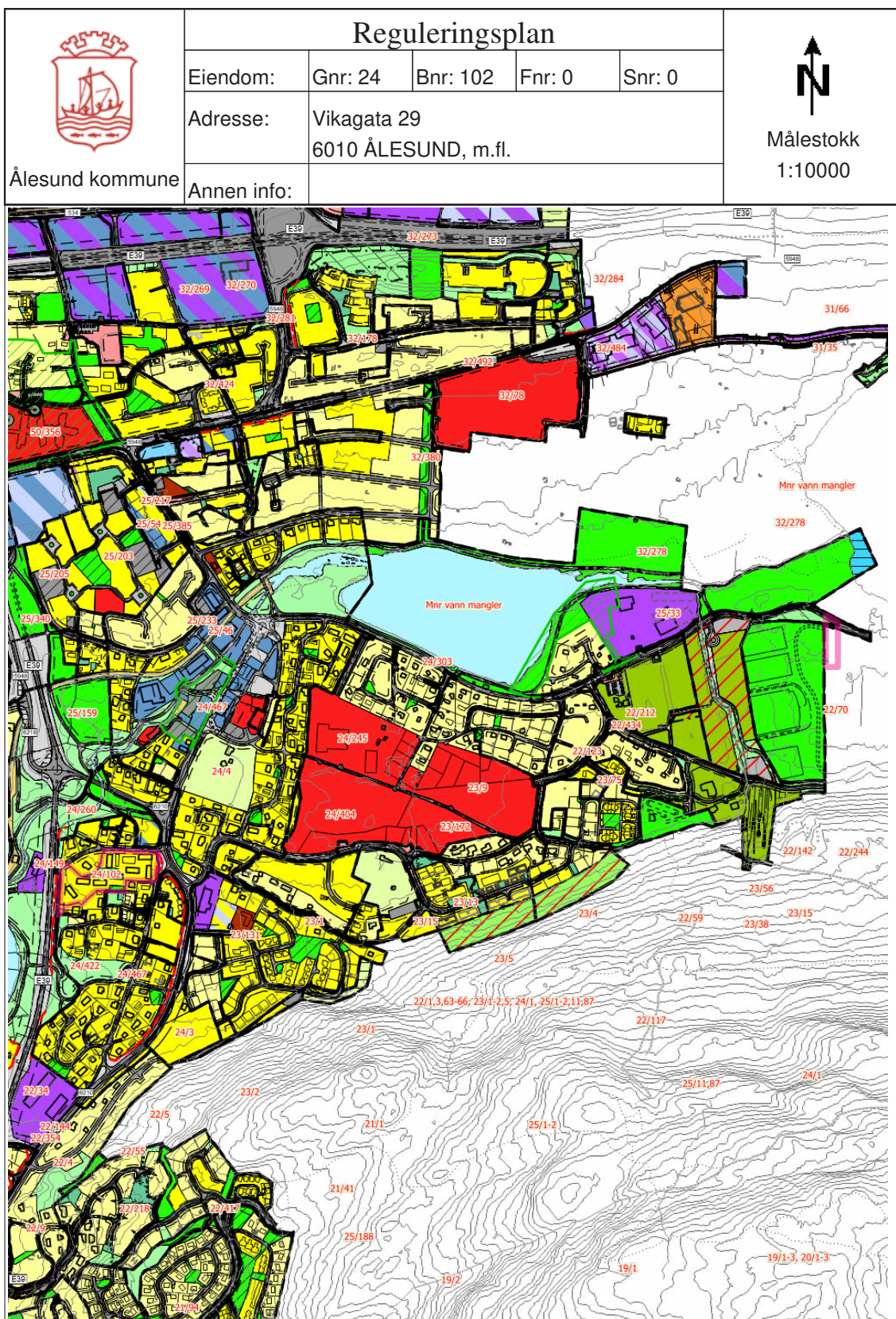
10. Brudd på husordensreglene

- Brudd på reglene skal rapporteres til styret via Vibbo eller e-post (spjelkavik1@styrommet.no).
- Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret gi advarsler og pålegge tiltak.
- Grove eller gjentatte brudd kan føre til sanksjoner i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende lover, inkludert borettslagsloven.

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og gjelder for alle beboere og besøkende. Sammen skaper vi et trivelig og trygt bomiljø!





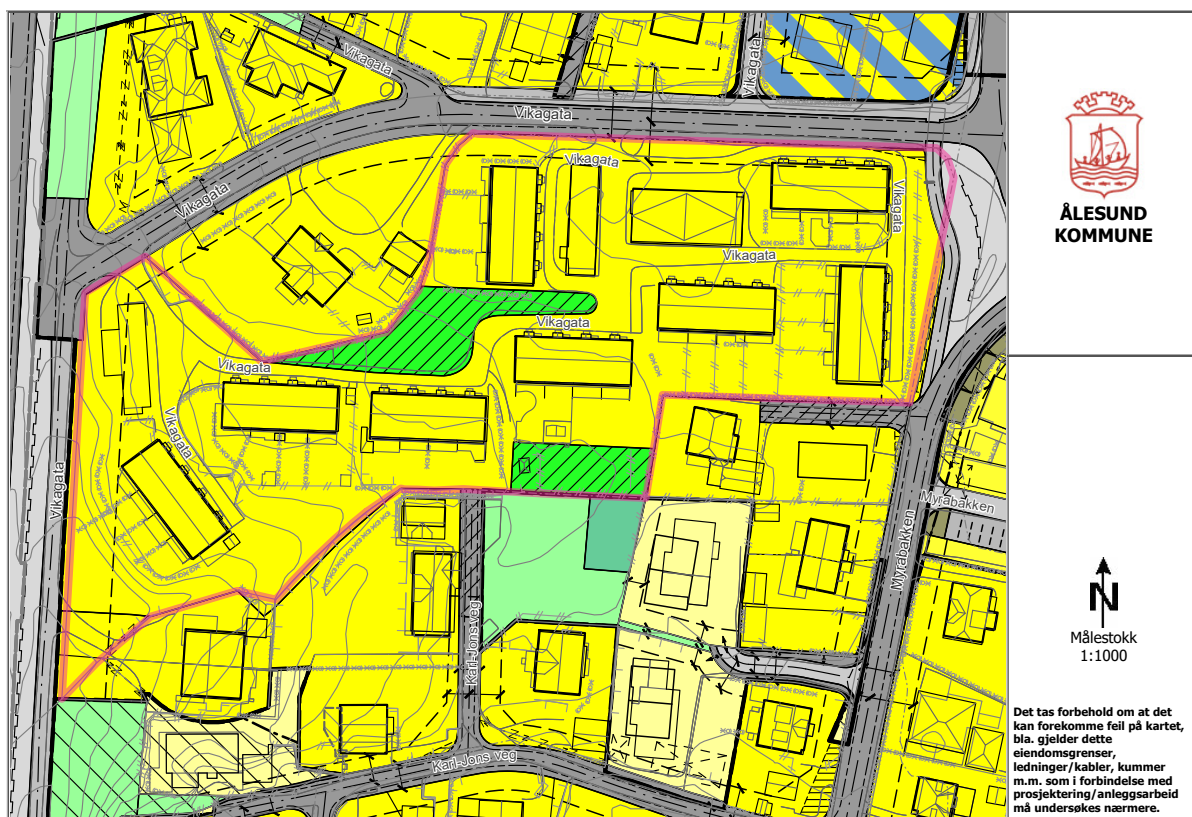


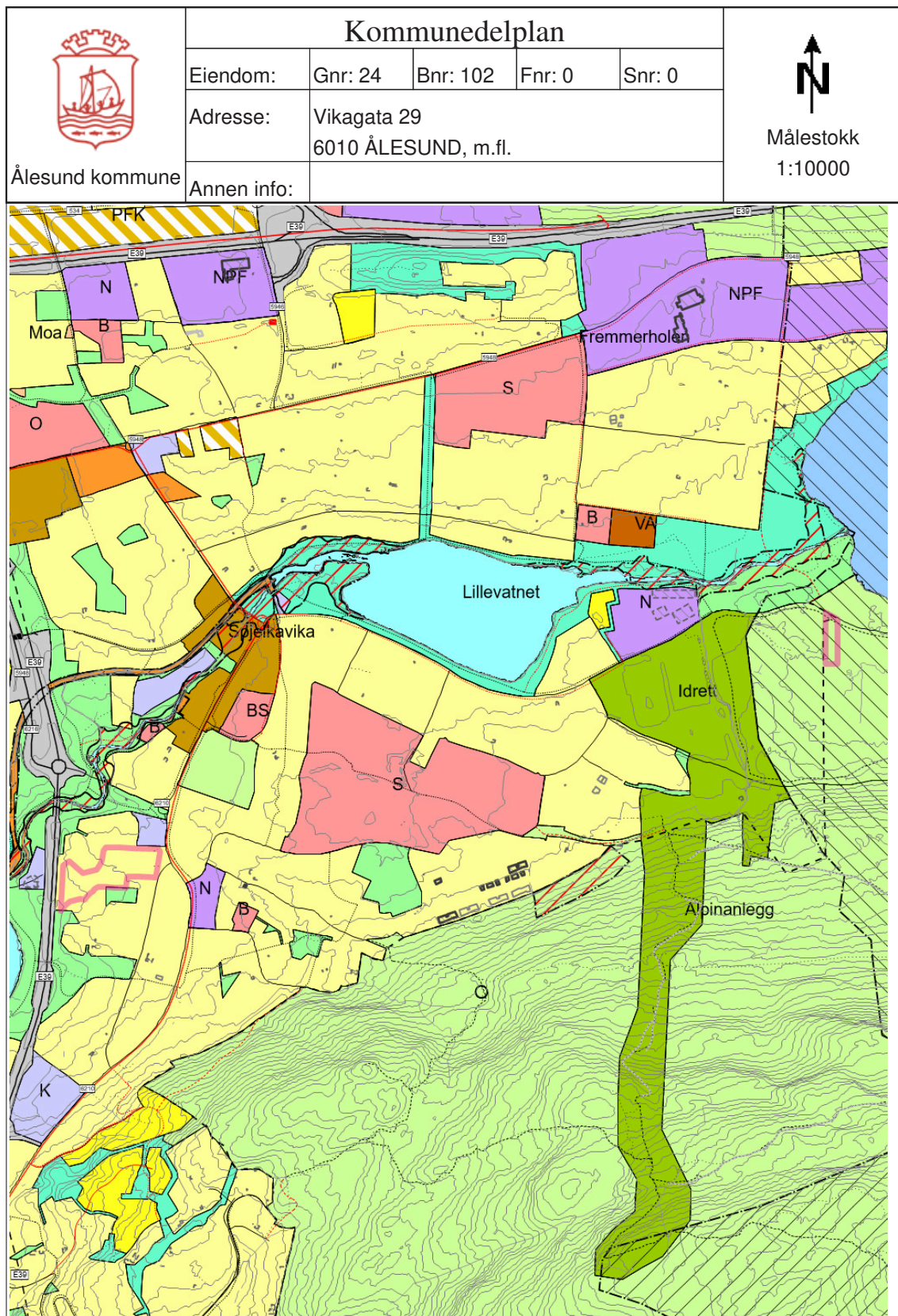
Tegnforklaring

 Europavegboks	 Fylkesvegboks	 Sti
 Traktorveg	 Sti/traktorveg med belysning	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
 RpOmråde vedtatt linje. - på grunnen	 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 Samferdsel tiltak	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Regulert støyskjerm
 PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt	 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense
 RpBåndleggingGrense	 RpGrense	 RpFormålGrense
 RpSikringGrense	 RpStøyGrense	 RpInfrastrukturGrense
 RpDetaljeringsGrense	 RpBestemmelseGrense	 RpRegulertHøyde
 Stengning av avkjørsel	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Avkjørsel - kun innkjøring
 Avkjørsel - kun utkjøring	 Regulert tomtgrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Byggelinje	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støyskjerm
 Regulert støttemur	 Sikringsgjerde	 Tunnel
 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av landskap og vegetasjon	 Frisiktsone ved veg
 Restriksjonsområde flyplass	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Blokkbebyggelse	 Garasje
 Forretning	 Industri	 Offentlig bebyggelse
 Offentlig bygg - barnehage	 Offentlig bygg - undervisning	 Offentlig bygg - institusjon
 Almennyttig formål	 Almennyttig formål - barnehage	 Bensinstasjon
 Jord- og skogbruk	 Gartneri	 Kjøreveg
 Gate m/fortau	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Sykkelveg	 Gangveg	 Gatetun
 Parkeringsplass	 Bussholdeplass	 Annet trafikkområde
 Offentlig friområde	 Park	 Turveg

	Anlegg for lek		Anlegg for idrett og sport		Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag		Privat veg		Parkbelte industriområde
	Friluftsområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin		Vann- og avløpsanlegg		Annet spesialområde
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Felles gårdsplass		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Bolig/Forretning		Bolig/Forretning/Kontor
	Bolig/Kontor		Forretning/Kontor		Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri		Kontor/Industri		RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Hensyn grønnstruktur		Båndlegging for regulering etter pbl.
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Ras- og skredfare		Flomfare
	Annen fare		Krav vedrørende infrastruktur		Nedslagsfelt for drikkevann
	Frisikt		Rød sone iht. T-1442		Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Barnehage
	Undervisning		Forsamlingslokale for religionsutøvelse		Næringsbebyggelse
	Industri		Idrettsanlegg		Vannforsyningsanlegg
	Renovasjonsanlegg		Lekeplass		Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/tjenesteyting		Bolig/kontor
	ForretningKontor		Forretning/industri		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Gatetun
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelanlegg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivanlegg
	Kollektivholdeplass		Parkering		Parkeringsplasser
	Energinett		Grønnstruktur		Naturområde
	Turdrag		Turveg		Friområde
	Vegetasjonsskjerm		Friluftsmål		Naturområde i sjø og vassdrag
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag			Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

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

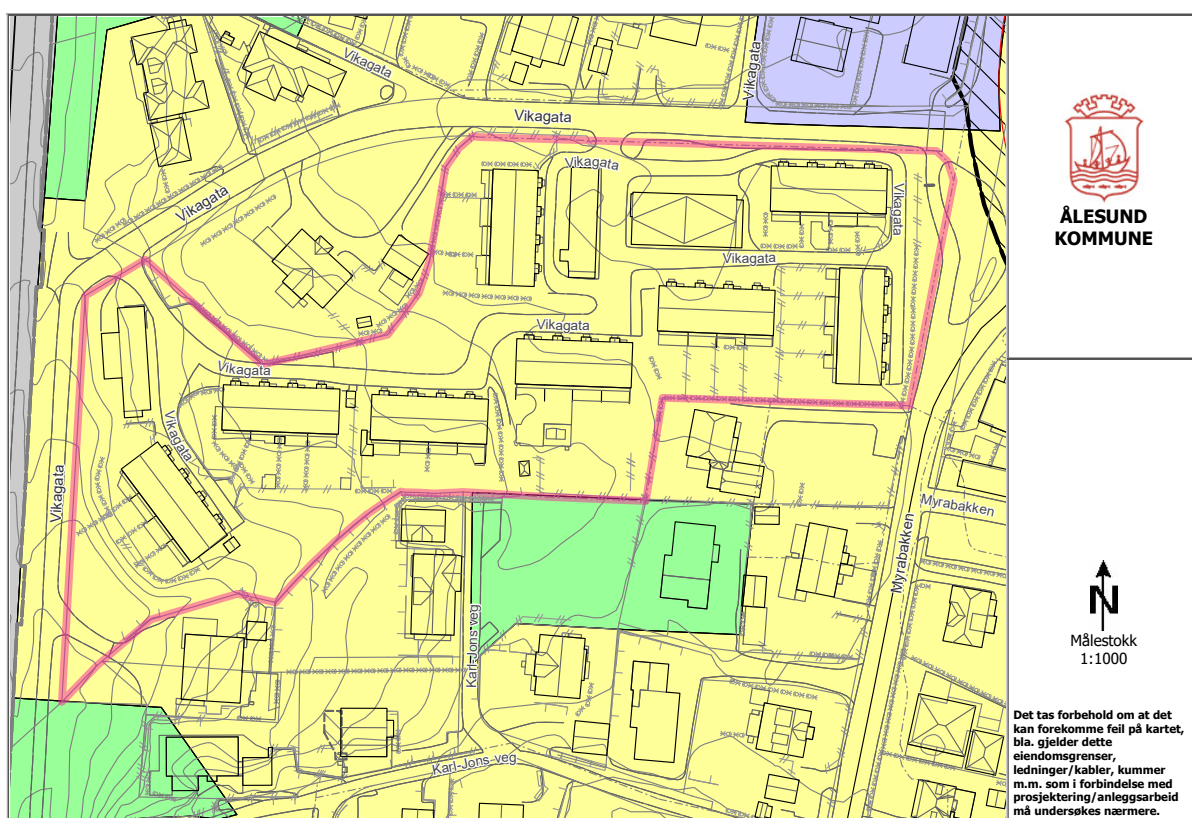




Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Sti
Traktorveg	Sti/traktorveg med belysning	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 5m Ålesund
Elvekant	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Samferdsel tiltak	Byggetiltak Stikningsberegnet
KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - Tunnel - Nåværende	Gangveg - Bro mv. - Nåværende	Gangveg - Bro mv. - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner	Grense for faresoner
Grense for sikringsoner	Bevaring naturmiljø	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging for regulering etter pbl.	Ras- og skredfare	Flomfare
Nedslagsfelt drikkevann	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Boligbebyggelse	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Veg
Trase for teknisk infrastruktur	Blågrønnstruktur	Friområde
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Drikkevann	Naturområde

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



 Ålesund kommune	Alle datasett (DOK)
---	------------------------------

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	24	102	0	0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

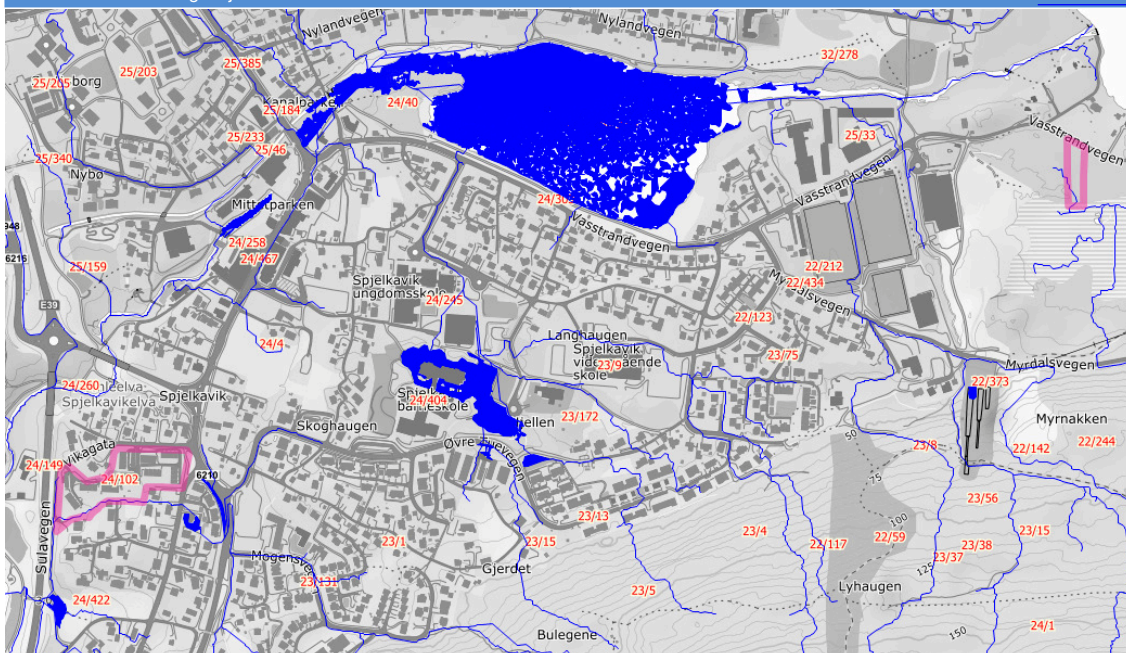
Berørte datasett (21)

Tettsteder 2025	Befolkning på rutenett 250 m 2024
Støykartlegging veg etter T-1442	Friluftslivsområder - statlig sikra
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Radon aktsomhet
Løsmasser	Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Dyrkbar jord	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - ar5	Vassdragsområde
Nedbørfelt til hav	Naturtyper - utvalgte
Naturtyper i Norge - Landskap	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Flomsoner	Flom aktsomhetsområder
Stormflo og havnivå	Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Tilgjengelighet	

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)



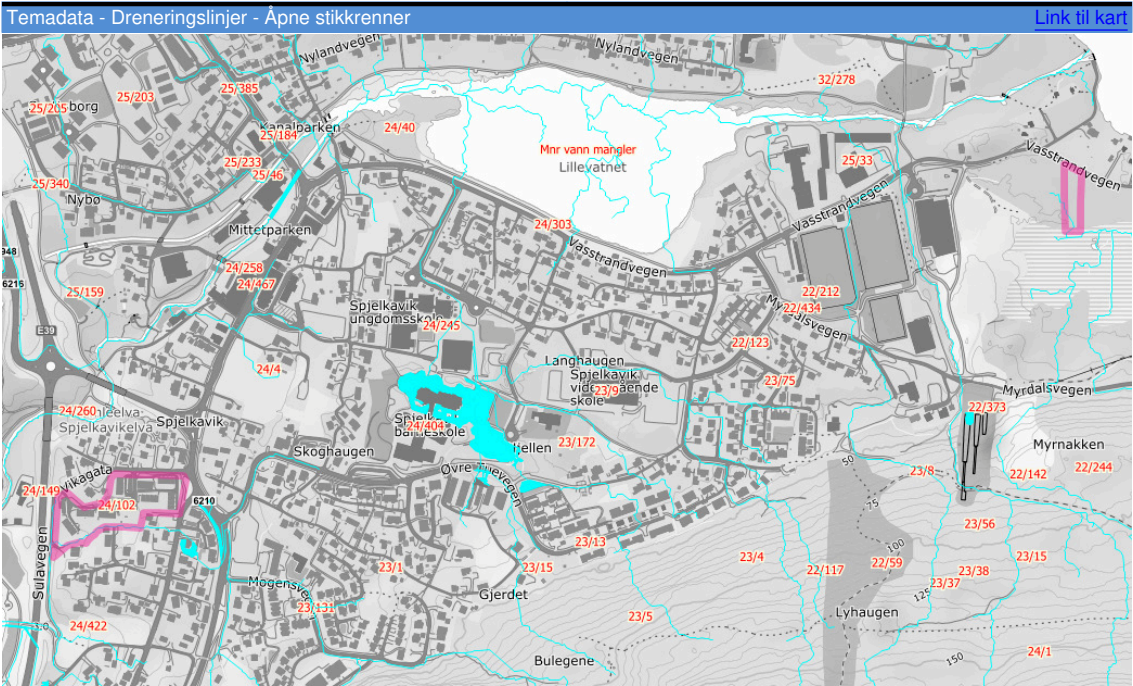
 Dreneringslinjer tette stikkrenner

 Flomareal tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	2	x		

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	3	x		

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Energi

Temadata - Fjernvarme

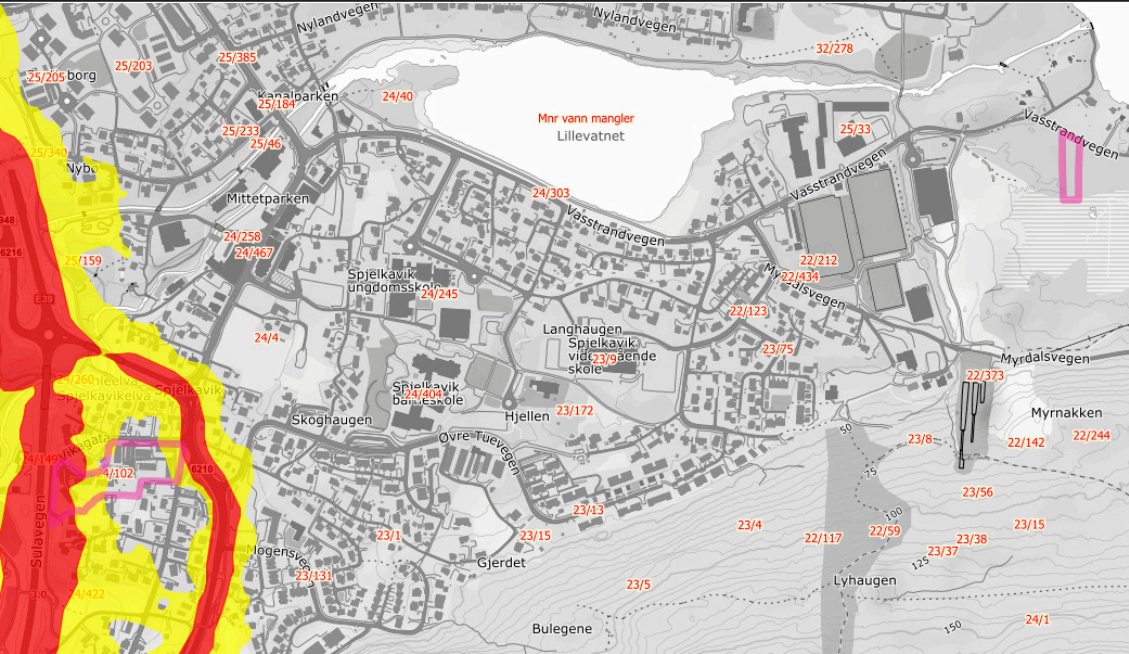
[Link til kart](#)

Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		2506.94m ²

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-08-25	Kart



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA) ■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

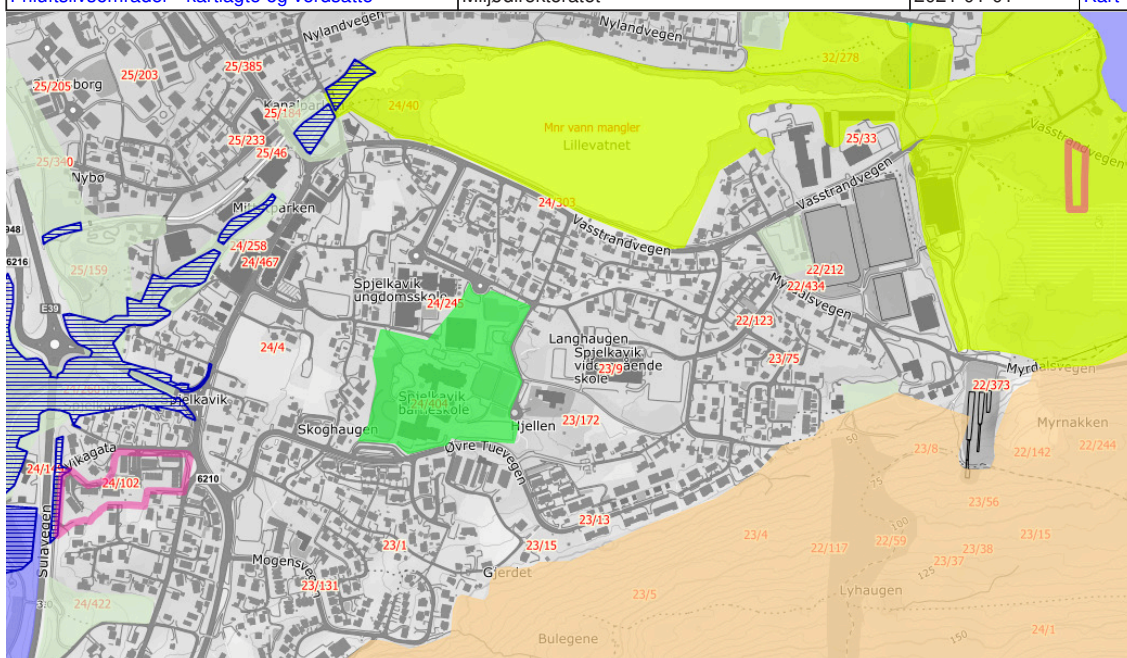
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	2	x		2675.4m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		3807.04m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

Friluftsliv

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



	Statlig sikra friluftslivsområde		Nærturterreng		Leke- og rekreasjonsområde
	Grønncorridor		Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag		Store turområder med tilrettelegging
	Andre friluftslivsområder				

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Statlig sikra friluftslivsområde	1	x		0m ²
Nærturterreng	1	x		2506.94m ²

Tema uten treff:

Fotroute	Sykkelrute	AnnenRute
Skiløype	Leke- og rekreasjonsområde	Grønncorridor
Marka	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Jordbrukslandskap
Utfartsområde	Store turområder med tilrettelegging	Store turområder uten tilrettelegging
Særlige kvalitetsområder	Andre friluftslivsområder	Bestemmelsesområde marka

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	2	x		14843.66m ²
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		718.44m ²

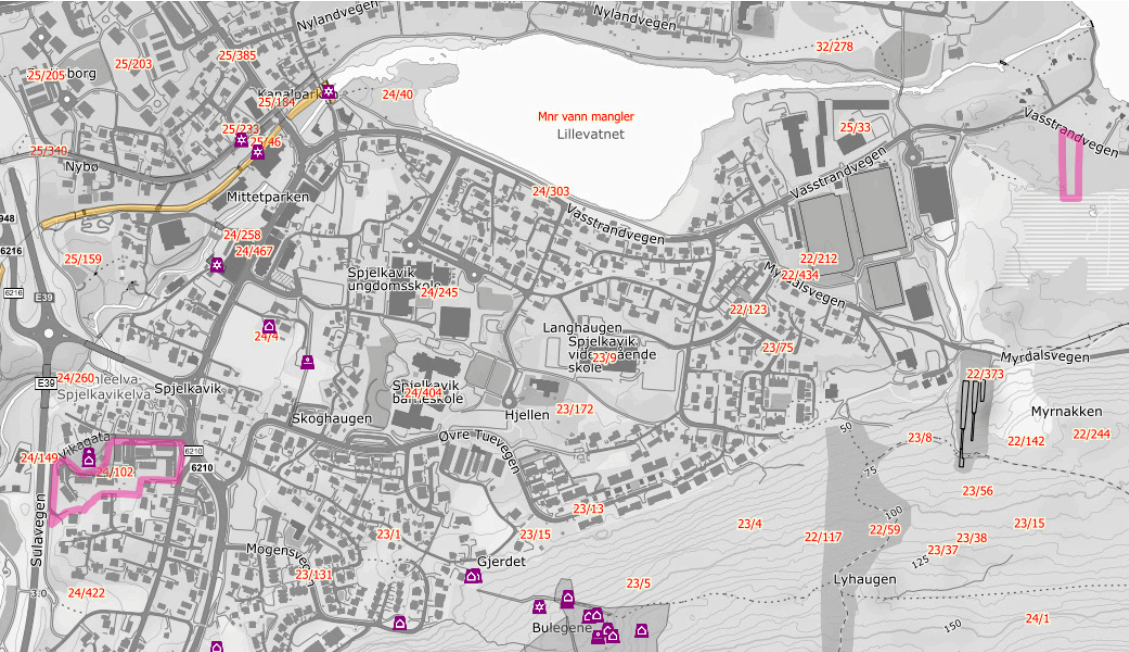
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-09-02	Kart



Enkeltminner - Verneverdig Enkeltminner - Ikke fredet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		945.11m ²

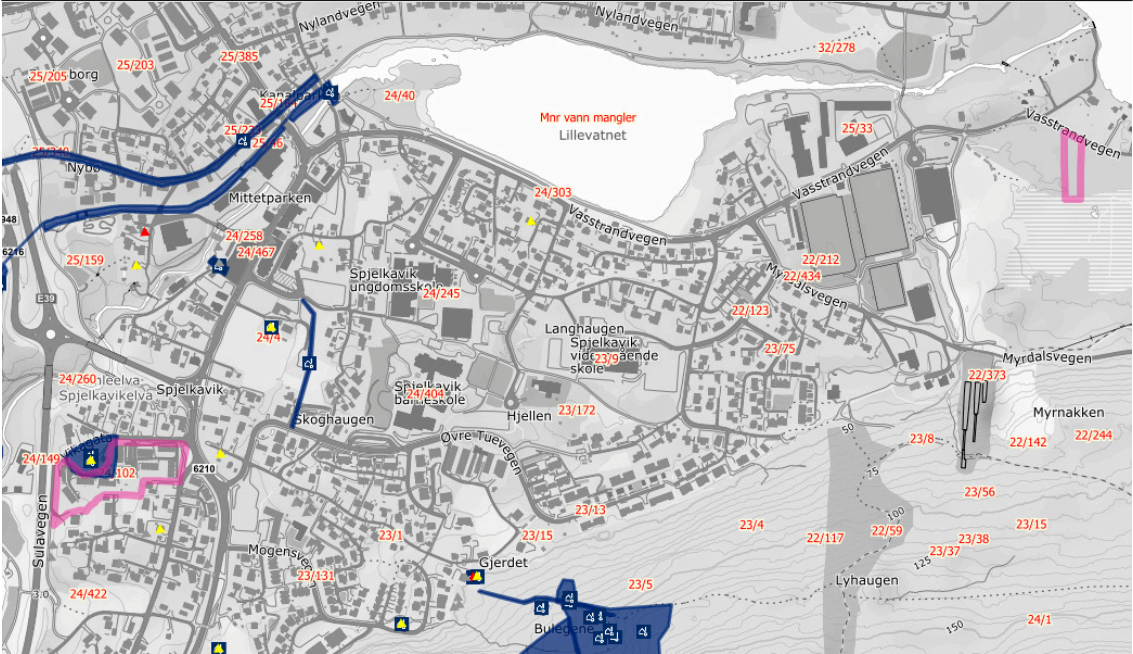
Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet
Brannmitteområder

Enkeltminner - Verneverdig
Verneverdige tette trehusmiljøer

Enkeltminner - Listeført
Kulturmiljøer

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-09-02	Kart



▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	▲ Annet SEFRAK-bygg	▲ SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
■ Lokalitet		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		945.11m ²

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		15562.1m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Nedbørfelt til hav	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		13306.72m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



 Naturtyper - Svært viktig og viktig	 Naturtyper - Lokalt viktig	 Innenlandslandskap
 Kystlandskap		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Naturtyper - Lokalt viktig	1	x		2385.08m ²
Innenlandslandskap	1	x		2506.94m ²
Kystlandskap	1	x		13055.16m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Marine landskap

Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



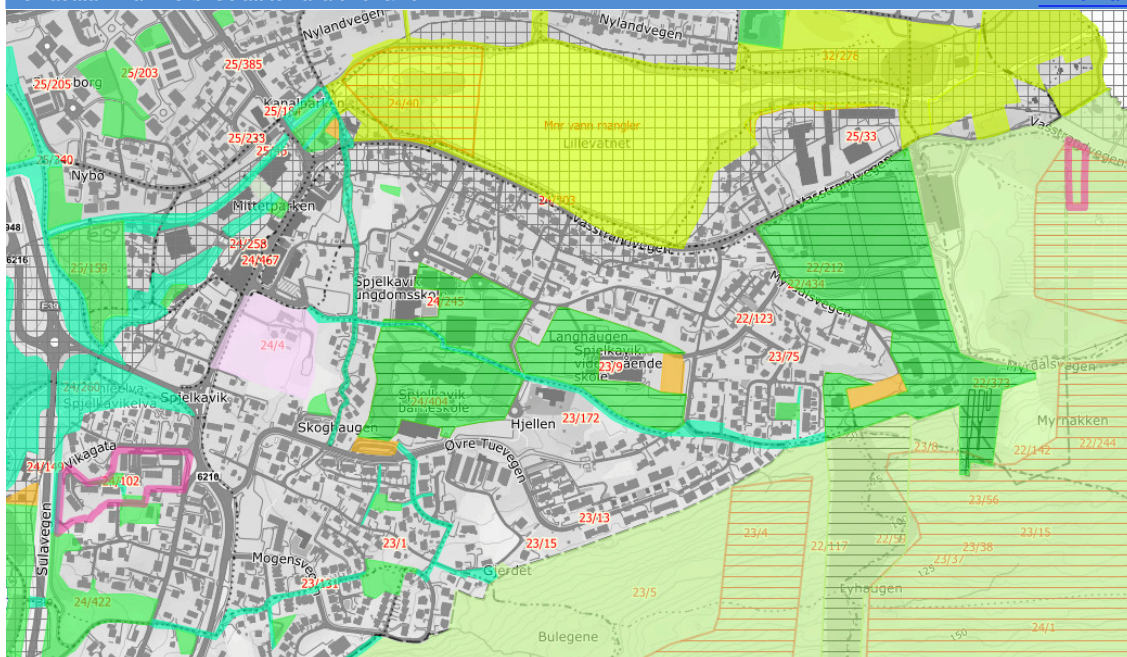
100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		6.2m ²

Tema uten treff:

Markagrensen

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

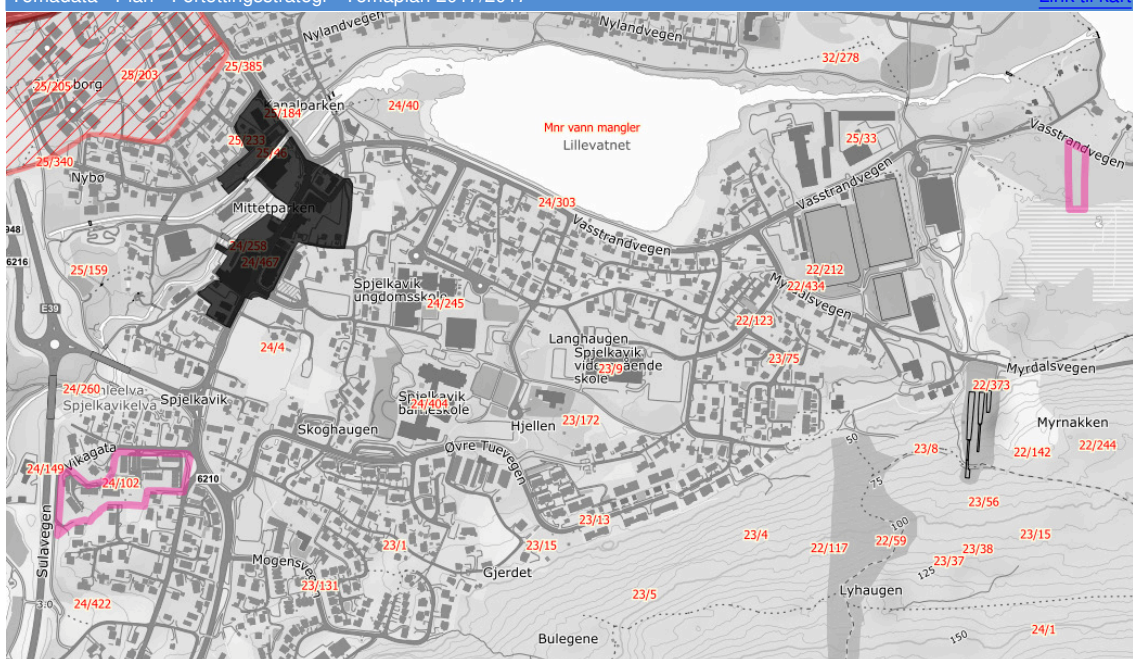
[Link til kart](#)

	Leike- og rekreasjonsområder		Grøntkorridor		Nærturterreng
	Marka		Parkering for turområde		Kulturlandskap
	Andre friluftsområder		Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted		Badeplass
	Turveg/turdrag		Gangveg		Markagrense i arealplanen
	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk		Friluftstinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk		Prioriterte naturtyper
	Viktige områder vilt				

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	4	x		877.81m ²
Grøntkorridor	1	x		103.3m ²
Marka	2	x		2506.94m ²
Turveg/turdrag	1	x		
Markagrense i arealplanen	1	x		
Prioriterte naturtyper	1	x		2384.4m ²

Tema uten treff:

Nærturterreng	Utfartsområder	Parkering for turområde
Kulturlandskap	Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
Badeplass	Gangveg	Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk
Friluftstinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde	Utvalgt naturtype - slåttemark
Utvalgt naturtype - kystlynghei	Viktige områder vilt	Gyteområder



 Sone 1 - Urban fortetting

 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

☐ Bydels-/nærcenter

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærssenter	1	x		13055.16m ²

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

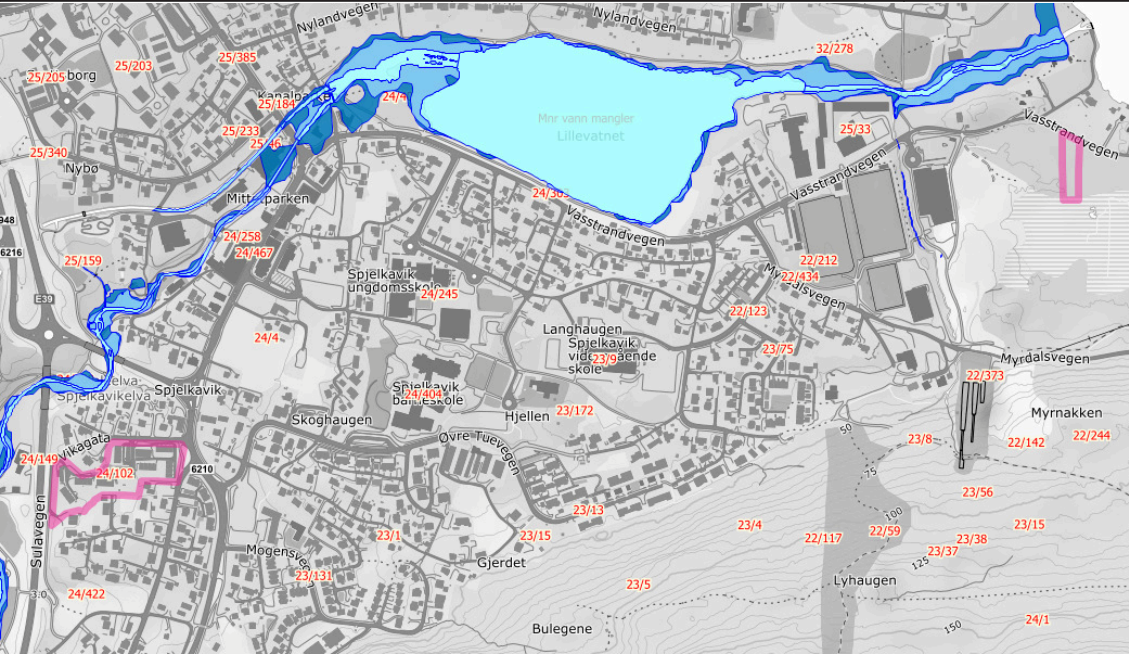
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-09-01	Kart



Flomsone 10 år Flomsone 200 år Flomsone - Elv og vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flomsone Analyseområde	1	x		2506.94m ²

Tema uten treff:

Flomsone 10 år Flomsone 20 år Flomsone 50 år
Flomsone 100 år Flomsone 200 år Flomsone 500 år
Flomsone 1000 år Flomsone - Elv og vann

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



- Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m
- Maksimal vannstandstigning 5-6 m
- Flom aktsomhetsområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flom aktsomhetsområde	1	x		2105.48m ²
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		15562.1m ²

Tema uten treff:

- Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m
- Maksimal vannstandstigning 2-3 m
- Maksimal vannstandstigning 3-4 m
- Maksimal vannstandstigning 4-5 m
- Maksimal vannstandstigning 5-6 m
- Maksimal vannstandstigning 6-7 m
- Maksimal vannstandstigning 7-8 m
- Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 Grundig kartlagt med funn  Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		13055.16m ²
Kartlagt uten funn	1	x		2506.94m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Utenfor jurisdiksjonsområde

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-08-10	Kart



 KvikkleireskredAktsomhet

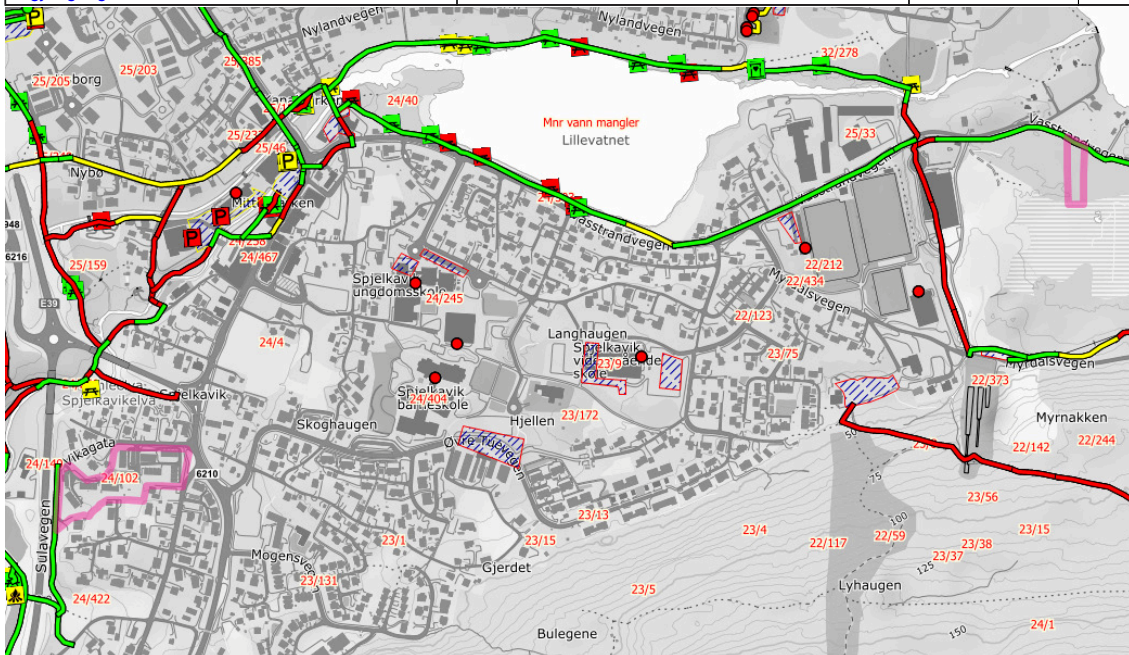
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		13054.37m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Tilgjengelighet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tilgjengelighet	Kartverket	2026-09-02	Kart
Tilgjengelighet	Kartverket	2026-09-02	Kart
Tilgjengelighet	Kartverket	2026-09-02	Kart



	Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol		Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol		Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
	Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol		Vei - Tilgjengelig for rullestol		Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol
	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol		Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol		Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol		Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol		Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol		Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol		Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol		Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede		Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
	Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede		Vei - Tilgjengelig for synshemmede		Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
	Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede		Grill/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol		Toalett - Tilgjengelig for rullestol
	Turvei - Tilgjengelig for rullestol		Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol		Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol
	Parkeringsområde friluft - Ikke		Toalett - Tilgjengelig for		Turvei - Tilgjengelig for

 Tilgjengelig for rullestol	 Elektrisk rullestol	 Elektrisk rullestol
 Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
 Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	 Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	 Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
 Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	 Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol	 Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Turvei - Tilgjengelig for rullestol	1	x		
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	1	x		

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol	Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede
Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede	Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede
Toalett - Tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Ikke vurdert for synshemmede	Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	24	102	0	0	2	15562.10m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Rekkehus					32	2320.03m ²
Garasje, uthus, annekst til bolig					3	672.54m ²
Ukjent bygningstype					1	0m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag					Nåværende	2506.94m ²
Friområde					Nåværende	9.78m ²
Boligbebyggelse					Nåværende	13045.37m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
15042014002046	Spjelkavik sentrum - Myrabakken. Reguleringsendring innenfor område B24 og F10	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan		0.00m ²	
1504413	Spjelkavik sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		13055.16m ²	
1504352	Spjelkavik, detaljreg. for idrettshall og idrettsanlegg m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		156.25m ²	
15042015008476	Spjelkavik idrettsanlegg og anlegg_ Storhall	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		290.54m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boliger						11931.45m ²
Kjørevei						171.43m ²
Felles lekeareal						1021.21m ²
Felles avkjørsel						0.25m ²
Gang-/sykkelvei						64.02m ²
Annen veigrunn						23.03m ²
Annen veggrunn - grøntareal						49.32m ²
Naturområde - grønnstruktur						123.22m ²
Turvei						118.00m ²
Friområde						0m ²

Datasett uten treff/status ukjent (46)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låsettingsplasser	Reindrift - Reindrifftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Inngrepsfri natur i Norge
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



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 eignedom (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-antennene 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. AVTREKKSIFTER** 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/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 kontakinformasjon, 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

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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

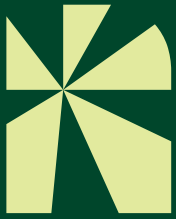
Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____	Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____	Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.