

Skarbøvikgata 4

SKARBØVIKA

notar



Prisantydning Kr. 2 100 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 67/83 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Skarbøvikgata 4

Flott og oppgradert toppleilighet| 2 soverom|

Vestvendt veranda på 13 kvm| Parkering|

Hybelrom på 12 kvm| Fin utsikt

Adresse	Skarbøvikgata 4 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 2 100 000,-
Fellesgjeld	Kr 238 167,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 348 157,-
Fellesutgifter	Kr 7 000,-
BRA-i/BRA Total	67/83 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1958
Soverom	2
Etasje	3

Flott leilighet beliggende i Skarbøvika ca 3 km vest for Ålesund sentrum. Fra leiligheten har man gangavstand til butikk, treningssenter, skole, barnehage og flotte turområder for å nevne noe. Leiligheten ligger i 3.etasje og fremstår som innholdsrik med god planløsning. Leiligheten inneholder gang, nylig oppusset bad, kjøkken, stue med utgang til romslig vestvendt veranda på 13 kvm og 2 soverom. I tillegg har leiligheten en bod på loftet på ca 4 kvm og et hybelrom i kjeller på ca 12 kvm. Leiligheten er oppgradert i senere tid med nytt kjøkken i 2020 og overflateoppusset bad i 2026 for å nevne noe. Leiligheten disponerer 1 p-plass med elbil-lader.

- Velkommen til visning - husk påmelding!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	94

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Andelsleilighet beliggende i Skarbøvika. Fra eiendommen er det gangavstand barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og treningssenter – barneskole på Hessa. I Skarbøvika ligger også Fergekaia, som er en hurtigmatrestaurant. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Skarbøvikgata hvor bussen går både utover til Hessa samt innover til Ålesund sentrum.

Atlanterhavsparken, et av Nord-Europas største saltvannsakvarier, ligger på Tueneset like i nærheten av Skarbøvika. Tueneset kan også skilte med flott sandstrand, gapahuker samt Barnas Naturlekeplass i Berngardskogen. Det er også laget til flotte trestier hvor en kan gå i vakker natur.

Hessøya har også et godt idrettstilbud med idrettsanlegg både på Hessabana og Siffen. Her kan en spille både fotball og håndball via SIF/Hessa.

Midt på Hessøya ligger fjellet Sukkertoppen (314 moh) som blir brukt mye til turgåing. Det er også flotte turmuligheter rundt Sukkertoppen samt langs gangveg ved fjorden, som strekker seg fra Sævollen til Slinningen. For den mindre garden er det muligheter for en gåtur opp på et lite lokalt fjell som heter Pila.

Årlig blir det også bygd Slinningsbålet på Hessa. Slinningsbålet er et sankthansbål som årlig blir laget av lokale entusiaster på Hessa. I 2016 var bålet hele 47,4 meter høyt! Slinningsbålet er et spektakulært syn som årlig tiltrekker seg tilskuere fra hele verden.

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole på Hessa samt ny idrettshall i Osane ble ferdigstilt i 2025. Det bygges også en ny dagligvarebutikk i Skarbøvika som også skal inneholde café og apotek.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0143/26

SELGER

Malin Nesdal Aske

MATRIKKE

Gårdsnummer 120, bruksnummer 334, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 6 i Borettslag Skarbøvikgjærde AI med orgnr.: 952842501 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.032 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal samt noe plen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 11.08.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1958

BYGGEMÅTE

Boligblokken er fra 1958 og strekker seg over tre etasjer, i tillegg til en underetasje og et råloft. Bygningen er oppført i murkonstruksjoner med pussede og malte fasader, samt enkelte platekledd partier. Taket er teknet med skifer. Vinduer og balkongdør er utført i PVC med 3-lags isolerglass fra cirka 2014. Ytterdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert.

Fra et av soverommene er det utgang til en vestvendt treveranda med trekkverk. Balkongene ble bygget rundt 1989/90.

Leiligheten disponerer et hybelrom i kjelleren med laminatgulv, malte vegger, støpt himling og et PVC-vindu. I tillegg er det en kjellerbod med betonggulv, malte murvegger, en spilevegg i tre og et PVC-vindu. Loftsboden har tregulv og flettverksvegger.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORT

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Overflater - Gulv

Avvik: Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj uten dusjkabinett og bli stående, forholdet vurderes ikke å være i henhold til gjeldende krav.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon på tettesjiktet på vegger på badet grunn av alder over 15 år.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Foreliggende dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene for TG 0, da det blant annet mangler bilder av membranarbeidene.

- Varmer- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Vannledninger

Avvik: Hovedstoppekran for leiligheten er ikke montert. Det er kun interne stengeventiler for deler av anlegget samt felles stoppekran for oppgangen, i tillegg er det montert vannstoppsystem i rønnkassing på badet og kjøkken som kompenserende tiltak.

I forbindelse med utbedring av skade på røren ble det vurdert mulighet for etablering av egen stoppekran for leiligheten, men konkludert med at dette ikke var mulig uten betydelig ombygging av anleggene til de to leilighetene.

Det er usikker fremtidig funksjon for de eldre delene av vannledningene.

- Yttervegg - Vinduer og ytterdører

Avvik: Det er registrert mangelfull åpnings- og lukkefunksjon på vinduer. Enkelte av vinduene kniper i karm enkelte steder.

- Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Avvik: Rekkverkstolper har noe høyt fuktnivå som kan indikere risiko for utvikling av råteskader eller råteskader i enkelte søyler.

- Andre forhold for boligeiendommen utvendig - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Dusjsonen grenser mot fellesgang og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot bad uten røropplegg, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk i hulltakingen, tørt treverk. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Beskrivelse: Ved utskiftning av sluk juni-26 vart det oppdaga ein liten drypplekkasje på borettslaget sine felles rør som er på badet til denne leiligheita. Dette vart utbedra av borettslaget.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Flisleggar: Mur og Bygg Ålesund AS. Rørleggar: VB Kjell Wanberg Larsen AS, Rør og Energi Service AS
Elektriker: Zenith Elektro AS

Beskrivelse: Mars-26: Arbeid utført av Rør og Energi Service AS: Innstallering av ny varmtvannstank. Arbeid utført av Zenith Elektro AS: Ny kurs til varmtvannstank, samt fast tilkobling av varmtvannstank. Sommaren-26: Arbeid utført av VB Wangberg Larsen AS: Ny sluk, skifte av eit vannrør, nytt avløp til ny do, samt til vask. Nytt vannrør til do. Vedrørende rør som borettslaget har vedlikeholdsansvarleg for: Er bytta rør som hadde drypplekkasje, samt rør som gjekk inn til nabo frå leiligheita her. Arbeid utført av VB Kjell Wangberg Larsen AS. Arbeid utført av Mur og Bygg Ålesund AS: Støypt fall til sluk, ny membran på gulv og 20 cm oppetter vegg. Nye golv- og sokkelflisar. Arbeid utført av Zenith Elektro AS: Installert nye spottar i tak, montert vifte, stikkontakt, lampe over spegel, samt lagt varmekabel på golv, montert termostat. Ufaglært/eigeninnsats: Montering av veggplater (Snapwall easycover) utanpå eksisterande veggflis (veggflis frå 2001). Er fuga med blank våtromssilikon i alle skøyter på platene i våtromssoner (dusj, vask og do). Montering og tilkopling av dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Smøring av membran i kasse under servant, samt innstallering av vannsensor (Deltaco Smart home vannlekkasjesensor). Opplegg av avløp frå vaskemaskin og dusj til sluk.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Juli-26: Ny sluk, ny membran på gulv og 20 cm oppetter vegg.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørleggermester Trond E. Madsen AS, VB Kjell Wanberg Larsen AS

Beskrivelse: Tidlegare eigar har opplyst i sin egenerklæring frå 2024 at Rørleggermester Trond E. Madsen AS har utført renovering av kjøkken, nytt rørsystem på kjøkken, samt installasjon av ekstra uttak til vann på badet. Dette var utført i 2020. Sommaren 2026 skifta VB Kjell Wanberg Larsen AS sluken på badet, avløp til do og vask, samt delar av røret til varmtvannstanken på badet og nytt vannrør til do, samt skifte av felles vannrør (ref punkt ovanfor som omhandlar utført arbeid på bad/våtrom).

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

Ja

Beskrivelse: Kan få innslag av røyk om det brukes kjøkkenvifte uten lufting.

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

Ja

Beskrivelse: Overflatesprekker på nokre delar av fasaden.

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

Ja

Beskrivelse: Ikkje observert skjeggkre, men observert 3 sølvkre på 2 år. Desse kom trolig fra en kabel gjennomføring, som tidlegare eigar lagde. Denne er blitt tetta og ikkje observert noko sidan.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vassdraget AS og Zenith Elektro AS

Beskrivelse: Vassdraget AS utførte elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2020. Zenith Elektro AS har utført elektrisk arbeid i perioden 2024 - 2026. Oppgradering av elektrisk installasjon på soverom 1, soverom 2, stove, bad, gang, kjellerbod, loftsbod og hybelrom. Utskiftning av innmat i sikringsskap.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av anlegget for heile bygget i 2019 av Mørenett.

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

Ja

Beskrivelse: Borettslaget har installert ladarar til elbilar. Kvar leilighet har 1 ladar kvar.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Langvas AS

Beskrivelse: Nytt tak i 2022 i borettslaget (gjenbruk av skifer).

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

Ja

Beskrivelse: Hovudvannledningen til bygget er eldre og det er forslag til å bytte/oppgradere deler av dette.

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:

- delvis oppgradert i 2026. Badet har Snapwall easycovers-plater pålimt i 2026 uten på fliser/ tettesjikt fra 2001. På gulv er det nye fliser, tettesjikt, varmekabler og plastsluk fra 2026.
- servantinnredning (2026)
- Varmtvannsbereider vegghengt på bad, ca. 120 l (2026)
- stekeovn (2026)
- installasjon av vannstoppsystem på kjøkken og i kasse på bad
- Oppgradering av elektrisk installasjon på soverom 1, soverom 2, stove, bad, gang, kjellerbod, loftsbod og hybelrom. Utskiftning av innmat i sikringsskap.

2020:

- Nytt kjøkken og delvis nytt rørapplegg på kjøkken utført av Trond E Madsen aS.
- Vassdraget AS utførte elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2020.

2001:

- Bad oppusset i 2001

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Lagt inn fiber fra Tafjordkraft.

2022:

- Blokk har skifertaktekking som er opplyst omlagt i 2022.
- Borettslaget har installert el-bil ladere, hver leilighet har 1 lader hver.

2021:

- Tak ble rehabilitert i 2021.

2014:

- Vinduer og balkongdør i PVC med 3-lags isolerglass ca. 2014.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht reguleringsplan for Skarbøvik datert 22.09.1986.

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

OPPVARMING

Vedovn i stue og varmekabler på bad.

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

PARKERINGSFORHOLD

Det er opparbeidet faste asfalterte parkeringsplasser med el-bil lader.

Borettslaget har installert el-bil ladere, hver leilighet har 1 lader hver.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

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

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest angående boligblokk i betong på 3 etasjer, med 6 leiligheter og 6 enkeltrom /hybler) i kjeller datert 12.04.1958.

Det foreligger et vedtak angående oppføring av balkonger datert 22.06.1989.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Brannskille: Det er påvist tegn på avvik i brannskille i forhold til dagens krav, røropplegg går fra leilighet og inn i naboleilighet – usikkert om dette er en brannteknisk god nok løsning. Ukjent og om brannskille mot felles råloft er tilfredsstillende. Utifra byggeårets alder er ikke slike avvik unormale.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

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

Innhold

Leiligheten inneholder gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

Vestvendt veranda på ca. 13 kvm.

En bod på loftet på ca. 4 kvm samt et hybelrom i kjelleren på ca. 12 kvm.

Felles toalettrom er tilgjengelig for hyblene i kjelleren.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 11.08.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

Vegger hovedsakelig malt/tapetserte vegger, oppusset siste tiden, det er himlingsplater i innvendig tak. Gulv med laminat i oppholdsrom.

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte blå fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøl/frys, stekeovn (2026), induksjonstopp og oppvaskmaskin Ventilator/avtrekk fra kokesone ut gjennom yttervegg. Kjøkkenet har gulv med laminat. Det er montert vannstoppsystem.

Bad oppusset i 2001 og delvis oppgradert i 2026. Badet har Snapwall easycover-plater pålimt i 2026 utenpå fliser/tettesjikt fra 2001. På gulv er det nye fliser, tettesjikt, varmekabler og plastsluk fra 2026. Det er malte panelplater i innvendig tak med innfelte spotter. Badet har dusjkabinett, toalett, servantinnredning (2026) og opplegg for vaskemaskin Det er enkel avtrekksvifte, tilluft via dørspalte. Varmtvannsbereder vegghengt på bad, ca. 120 l (2026).

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannrør hovedsakelig i kobber, lokale utskiftninger på bad i 2026.
- Innvendige avløpsrør hovedsakelig i plast (PVC/PP, lokale utskiftning i forbindelse med sluk i 2026.
- Varmtvannstank på ca. 120 l fra 2026 hengt på vegg på bad, med avrenning til sluk.
- Ventilasjon er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad; friskluft via vegg-/vindusventiler.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

Selger opplyser om at nattbord ikke medfølger leiligheten.

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 13 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal

BODER/HYBELROM

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 12 m² Hybelrom.
4. etasje
BRA-e: 4 m² Bod

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 100 000,-

VERDITAKST

Kr 2 100 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 000,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Drift og vedlikehold, forsikring på bygg (ikke innbo), kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm på fellesareal, tv/ internett via Telia (fiber) og andre driftskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 514 500,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 058 000,- 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. 2 100 000,- (Prisantydning)

kr. 238 167,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 338 167,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 348 157,- (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

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:

1956/1419-1/58 14.12.1956 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/921-1/58 25.07.1957 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1955/901020-1/58 06.10.1955 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 121

BNR: 2

2020/19563-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 120 BNR: 334

2024/913585-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 120 BNR: 334

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

17.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

6659809

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 238 167,- pr. 17.08.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207992070, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 185

Saldo per 15-06-2026: kr 1429025.00

Andel av saldo: kr 238167.01

(siste termin 30-11-2041)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 97 219,- 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.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -10 475 kr

Årsresultat for 2025: 50 864 kr

Styrets årsrapport

- Vi i styret har hatt 4 møter + forklaring og oppklaringsmøte.
- Vi har hatt 4-5 dugnader. Malt mur og satt opp nytt gjærde på fremsiden av huset. Rydda inn gjærde som blåste ned rundt huset. Satt opp nytt (dette var forsikringssak og fikset av ocab). Ryddet ,spylt og kjørt vekk boss til 17 mai .Ellers holdt det i orden rundt huset ved behov.
- Fikk inn befaring problematiske vinduer . Dette tilfelle Stelmach som har importert disse vinduene) Der hørte vi ikke mere fra så jobber med saken om ny befaring fra noen andre.
- Fikk kommunen til å få tømt sluken våres i gata som var full av stein og sand etter oppgraderingen av Skarbøvikgata.
- Satt inn lufteventil i vindu i inngangspartiet
- Lagt inn fiber fra Tafjordkraft. Bindingstid 5 år Fra 2026 og Telia internett og tv. Bindingstid 2 år.

SIKRINGSFOND

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

STYREGODKJENNELSE

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

DYREHOLD

Dyrehold i leiligheter skal taes opp i styret.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget 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

21.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	33 000,-	(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, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest

BUDGIVNING

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

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

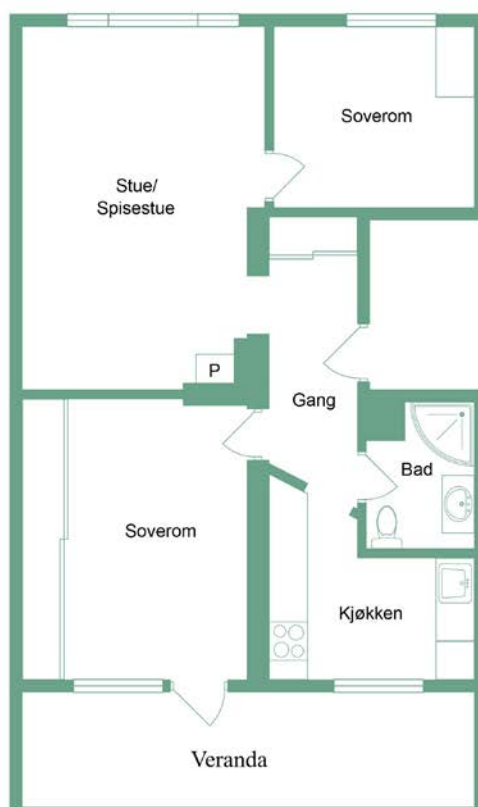
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning

notar



Skarbøvikgata 4

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

SKARBØVIKGATA 4

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest



BORETTSLAGSLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED
VERDITAKST

Skarbøvikgata 4

6006 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 120: Bnr 334
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1958
Befaringsdato	11.08.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STQXJ62U
Rapportdato	12.08.2026

0

TG3

7

TG2

14

TG1

2

TG0

Vurdert markedsverdi
kr 2 100 000

BRA-i
67 m²

BRA-e
16 m²

BRA-b
0 m²

TBA
13 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	18
3.4 - Lovlighetsmangler	19
4 - Verdivurdering	21
4.1 - Oppsummering	21
4.2 - Borettslag	21
4.3 - Teknisk verdi	22
4.4 - Sammenlignbare objekter	22
5 - Bilder	24
6 - Vedlegg og kilder	25
7 - Forutsetninger	26
8 - Ansvarlig takstingeniør	29

9 - Versjoner av rapporten

30

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

3-roms borettslagsleilighet beliggende i mindre blokk i Skarbøvikgata 4, Skarbøvika vest for Ålesund sentrum. Et etablert boligområde med kort avstand til barnehage, Hessa skole og Skarbøvik ungdomsskole, dagligvare, bussforbindelser samt sjø- og friluftsområder (bl.a. Tueneset med badeplass, turstier, lekeplasser og utsiktspunkt). Borettslagsleilighet i boligblokk fra 1958, beliggende i 3. etasje, ca. 67 m². Vestvendt veranda ca. 13 m². Oppgradert kjøkken (2020) og bad (opprinnelig 2001, delvis oppgradert 2026). Medfølgende hybelrom i kjeller (ca. 7 m²), kjellerbod (ca. 5 m²) og loftsbod. : Fullstendige vurderinger og dokumentasjon fremgår av Tilstandsrapport med verditakst.

1.2 Spesielle forhold

- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, separate vurderinger på våtrom/kjøkken

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Malin Nesdal Aske

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Verdi

kr 2 100 000

Dato verdsetting

11.08.2026

Befaringsdato

11.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Malin Aske

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

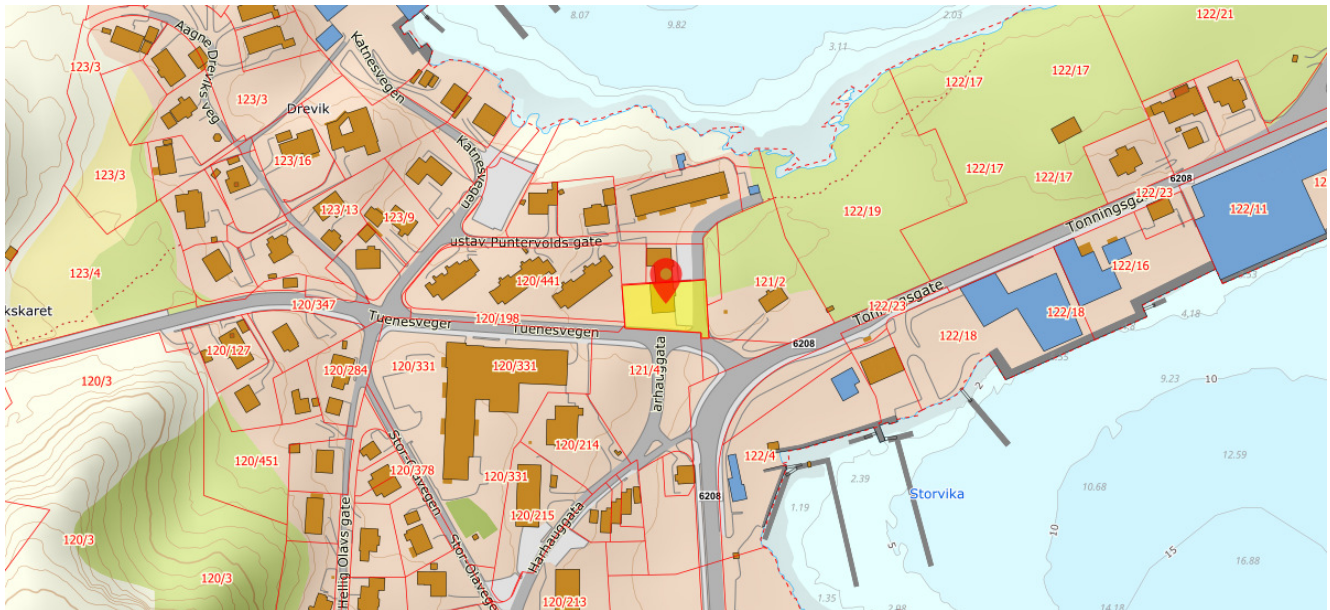
Tlf. 92236850

20.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: a7e7dfea-65d9-47ca-beca-ab38fe55474e - version 3)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Skarbøvikgata 4 ligger i Skarbøvika, vest for Ålesund sentrum, i et etablert boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse og nærhet til sjø og friluftsområder. Området har kort avstand til Skarbøvika barnehage, Hessa skole og Skarbøvik ungdomsskole, samt dagligvarebutikker. Tueneset friområde ligger i nærområdet og byr på badeplass, turstier, lekeplasser, trimpark og utsiktspunkt. Det er bussholdeplasser i området, med forbindelse mot Ålesund sentrum og øvrige deler av kommunen.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	BORETTSLAG SKARBØVIKGJÆRDE AL	1/1
Gårdsnummer	120	Tomteareal	1031.5 m ²
Bruksnummer	334		

Totalt tomteareal

1031.5 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

83 m²

Sum BRA-i 67 m²

Sum BRA-e 16 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 13 m²

2.3.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Byggeår: 1958

Skarbøvikgata 4
6006 ÅLESUND



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms borettslagsleilighet i 3.etasje i blokk.
Boligblokk fra 1958 over 3 etasjer + underetasje + råloft.
Borettslaget består av 6 leiligheter.

UTVENDIGE FORHOLD

Blokk oppført ca. 1958, adresse Skarbøvikgata 4, 6006 Ålesund
Blokk har skifertaktekking som er opplyst omlagt i 2022.
Blokk er oppført i murkonstruksjoner som er pusset og malt, noe platekledde fasader.
Utgang fra soverom til vestvendt treveranda ca. 13 m² med trekkverk
Vinduer og balkongdør i PVC med 3-lags isolerglass ca. 2014. Brann- og lydklassifisert leilighetsdør

INNENDIGE FORHOLD

Vegger hovedsakelig malt/tapetserte vegger, oppusset siste tiden, det er himlingsplater i innvendig tak. Gulv med laminat i oppholdsrom
Innvendige dører som malte fyllingsdører
Skyvedørsgarderobe

VÅTROM

Bad oppusset i 2001 og delvis oppgradert i 2026. Badet har Snapwall easycover-plater pålimt i 2026 utenpå fliser/tettesjikt fra 2001. På gulv er det nye fliser, tettesjikt, varmekabler og plastsluk fra 2026. Det er malte panelplater i innvendig tak med innfelte spotter. Badet har dusjkabinett, toalett, servantinnredning (2026) og opplegg for vaskemaskin
Det er enkel avtrekksvifte, tilluft via dørspalte. Varmtvannsbereder vegghengt på bad, ca. 120 l (2026)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte grå fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøl/frys, stekeovn (2026), induksjonstopp og oppvaskmaskin
Ventilator/avtrekk fra kokesone ut gjennom yttervegg. Kjøkkenet har gulv med laminat. Det er montert vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

innvendige vannrør hovedsakelig i kobber, lokale utskiftninger på bad i 2026
Innvendige avløpsrør hovedsakelig i plast (PVC/PP, lokale utskiftning i forbindelse med sluk i 2026.
Varmtvannstank på ca. 120 l fra 2026 hengt på vegg på bad, med avrenning til sluk
Ventilasjon er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad; friskluft via vegg-/vindusventiler
Skorstein: mursteinspipe i blokken, vedovn i stue.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1958

2020	Kjøkken	Nytt kjøkken og delvis nytt røropplegg på kjøkken utført av Trond E Madsen aS.
2026	El-anlegg	Eier er elektriker utført endel oppgradering av anlegget gjennom Zenith Elektro AS.
2026	Våtrom etc	Flislegger: Mur og Bygg Ålesund AS. Rørlegger: VB Kjell Wanberg Larsen AS, Rør og Energi Service AS Elektriker: Zenith Elektro AS

2.3.1.3 AREAL

3.etasje	TBA: 13 m ²	Sum BRA: 67 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom, Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue	67 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal samt noe plen.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Hovedvannledningen til bygget er eldre og det er forslag til å bytte/oppgradere deler av dette.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Det er opparbeidet faste asfalterte parkeringsplasser med el-bil alder.

Felleskostnader:

- Kr 7000 pr måned i felleskostnader inkl fiber

2.3.2 BODER/HYBELROM

Skarbøvikgata 4
6006 ÅLESUND

Byggeår: 1958



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Hybelrom på ca. 7 kvm i kjelleren har nytt laminatgulv, malte vegger med tapet, og støpt malt himling. Vinduet har PVC-karmer, 3-lags isolerglass og spalteventil. Det er opplagt lys og kontakt.

En nyere brannklassifisert dør inn til rommet.

Felles toalettrom er tilgjengelig for hyblene i kjelleren.

Kjellerboden på ca. 5 kvm har betonggulv, malte murvegger og en enkel spilevegg i tre. Den har også et PVC-vindu med 3-lags isolerglass.

Loftsboden har trebord på gulvet og flettverksvegger.

2.3.2.2 AREAL

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 4 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		4 m ²
Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 12 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod, Hybelrom e.l.		12 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG0
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG0
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.17	Yttervegg	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner

3.2 Leilighet



Byggeår: 1958

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

2001

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Bad er oppusset i 2001, samt gulv og sluk etc i 2026.

På vegger er det pålimt plater utenpå fliser/tettesjikt fra 2001-Snapwall easycover-plater, det er fuget med blank silikon i dusjsone. På gulv er det i 2026 lagt nye varmekabler, nytt tettesjikt og ny sluk. Sistnevnte arbeid er utført av Mur og Bygg Ålesund AS.

Badet har malte panelplater i innvendige tak med innfelt spottbelysning. Det har dusjkabinett, toalett og innredning med servant fra 2026, samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er hengt på veggen i badet.

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på 6-8 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj uten dusjkabinett og bli stående, forholdet vurderes ikke å være i henhold til gjeldende krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fallforholdene er ikke innenfor gjeldende krav, og bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående ved normal bruk av dusj eller badekar.

- Avviket betinger bruk av tett dusjkabinett.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Vegger

Beskrivelse:

Veggene på badet er kledd med Snapwall Easy Cover-plater, montert utenpå eksisterende veggkledning. Platene vurderes som overflatekledning og ikke som et dokumentert, selvstendig tettesjikt i dusjsone. Produktets vannfasthet og eventuell fuging av skjøter erstatter ikke krav til et dokumentert, sammenhengende vanntett sjikt med tette detaljer ved skjøter, hjørner, gjennomføringer og overgang vegg/gulv.

Det legges derfor til grunn at eventuell fuktsikring av vegg i våtsone er avhengig av underliggende tettesjikt fra opprinnelig løsning, antatt fra 2001. Funksjon, utførelse og sammenkobling mot nytt tettesjikt på gulv og i gulv-/vegg-overgang fra 2026 er ikke dokumentert og kan ikke verifiseres uten ytterligere undersøkelser.

Løsningen innebærer dermed usikkerhet knyttet til veggens fuktsikring i dusjsonen. Bakenforliggende tettesjiktet ca 15 cm opp på vegg fra gulv er dokumentert med bilder/sjekkliste jamfør gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon på tettesjiktet på vegger på badet grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikkerhet knyttet til det underliggende tettesjiktet anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utbedring eller utskifting, da det foreligger økt risiko for fuktskader ved eventuell svikt i bakenforliggende tettesjiktet.
- Badet bør kun benyttes med tett dusjkabinett.

TG0 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gulv

Årstall: 2026

Beskrivelse:

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, det er fremlagt dokumentasjon både sjekkliste og bilder fra Mur og Bygg Ålesund AS på at det foreligger bakenforliggende tettesjikt med høyde minimum 25 mm, dette legges til grunn jamfør dokumentasjonspunkt.

Det foreligger ok dokumentasjon i form av sjekklister og bilder på utførelsen av tettesjikt på gulvet og overgang gulv/vegg fra 2026.

TG0 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 2026

Beskrivelse:

- Det er plastsluk fra 2026 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk samt dokumentasjon fra Varme og Bad(K Wangberg Larsen AS datert 24.06.2026.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Ny sluk på bad.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Badet har en enkel avtrekksvifte kombinert med naturlig tilluft via spalte i dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot fellesgang og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot bad uten røropplegg, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Det er målt 8 vekt% fuktighet i treverk i hulltakingen, tørt treverk. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG1 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Gulv

Beskrivelse:

Det foreligger dokumentasjon på utførelsen av ny sluk etc på badet fra K Wangberg Larsen AS, videre foreligger det sjekklister og bilder etc fra Mur & Bygg Ålesund AS på membranarbeid, dokumentasjonen anses tilfredsstillende i forhold til alternativ 4 i NS 3600 2025.

Vurdering/Avvik:

- Foreliggende dokumentasjon tilfredsstillende ikke kravene for TG 0, da det blant annet mangler bilder av membranarbeidene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Foreliggende dokumentasjon for membranarbeid og sluk er mangelfull, og utførelsen av det vanntette sjiktet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse.

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vegger

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt på vegger.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets tettesjikt på vegger er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt på vegger medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse; forholdet bør vurderes nærmere ved behov eller ved planlagte arbeider på vegger. Jmfør Vanntett sjikt på vegger.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn - Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

I 3. etasje, i stue og soverom øst er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 7 og 8 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil 10 og 13 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Det har i 2026 være foretatt lokal utskiftning av noen av rørene på badet.

Stoppekran for hele leiligheten finnes ikke, det er interne stengeventiler for deler av anlegget, samt felles stoppekran i bod i underetasje for hele oppgangen.

Det har vært foretatt noe utbedringer av røropplegget i forbindelse med en drypplekkasje på inntaket på vannledningen i vegg mellom denne og naboileilighet, utbedret gjennom borettslaget 11.08.2026 av Varme og bad/K Wangberg Larsen AS, det ble da også foretatt installasjon av vannstoppsystem på kjøkken og i kasse på bad, det foreligger dokumentasjon.

Vurdering/Avvik:

- Hovedstoppekran for leiligheten er ikke montert. Det er kun interne stengeventiler for deler av anlegget samt felles stoppekran for oppgangen, i tillegg er det montert vannstoppsystem i rørinnkassing på badet og kjøkken som kompenserende tiltak.
- I forbindelse med utbedring av skade på røren ble det vurdert mulighet for etablering av egen stoppekran for leiligheten, men konkludert med at dette ikke var mulig uten betydelig ombygging av anleggene til de to leilighetene.
- Det er usikker fremtidig funksjon for de eldre delene av vannledningene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ved ombygging av røropplegget i fremtiden må det forsøkes å etablere egne stoppekran, da manglende egen avstengningsmulighet kan medføre økt skadeomfang ved lekkasje og ved arbeid på anlegget medfører felles stenging ulemper for naboer.
- Dette forholdet er normalt sett en TG 3, men her har det vært gjort forsøk på etablering av egen stoppekran uten å lykkes, men samtidig etablert vannstoppsystemer som skal kompensere delvis for manglende egen stoppekran, derfor settes TG 2.
- De eldre delene av vannledningene har usikker fremtidig funksjon grunnet alder, og bør følges opp jevnlig med planlegging for fremtidig utskifting. Det er risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Årstall: 2001

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

Det har i 2026 være foretatt noe lokal utskiftning av rør/sluk på bad.

Felles stammer i blokka kan være eldre støpejernsrør, ikke vurdert

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Boligen har en ca 120 l varmtvannstank fra 2026, vegghengt på badet. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til bad med sluk, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Boligen er lokalisert i 3. etasje eller høyere, og det er derfor ikke krav til gjennomføring av radonmålinger.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

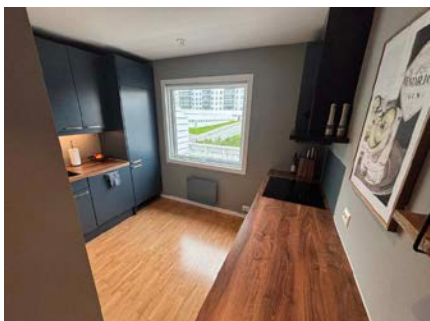
Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Jmfør egenerklæring angående sølvkre.

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning er fra 2020 utifra tidligere salgsoppgave. Den har glatte grå fronter, laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer, kjøøl/fryseskap, stekeovn (2026), induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppsystem. Det er laminat på gulv. Det er kjøkkenventilator/avtrekk fra kokesonen ut på vegg.



Oversikt kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Leiligheten har malte tapetserte vegger, med noen vegger sparklet opp igjen i senere tid. Innvendig tak har himlingsplater, på gulvet er det laminatgulv.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er vedovn i stue, det er ei eldre mursteinspipe i blokka.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er avvik i forhold til synlige pipevanger. Det er her påvist ei mursteinspipe fra byggeår, det er påvist ny feieluke på råloftet, men ikke tegn på at pipen er rehabilitert. Kravet er da at ei slik pipe skal ha 4 synlige sider, i leiligheten er 2 sider platekledd e.l.

For å tilfredsstille dagens krav må det foretas tiltak, enten synliggjøre alle 4 sider av pipa eller foreta piperehabilitering, sistnevnte et anliggende for borettslaget.

Konsekvensen av avviket er at det er vanskelig å oppdage eventuelle sprekker i pipen, når sider ikke er synlige.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

Vinduer med 3-lags isolerglass og pvc karmen fra ca 2014.

Brann og lydklassifisert ytterdør til leiligheten.

Balkongdør i PVC fra ca 2014 med 3-lags isolerglass.

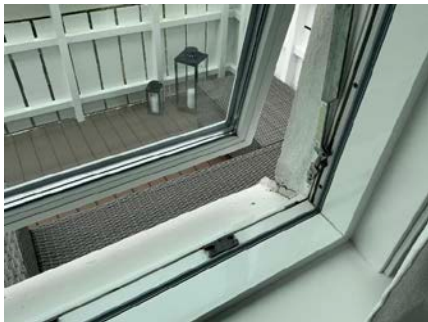
TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert mangelfull åpnings- og lukkefunksjon på vinduer. Enkelte av vinduene kniper i karm enkelte steder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Åpnings- og lukkefunksjonen bør utbedres, da mangelfull funksjon kan medføre redusert brukervennlighet og økt slitasje på vinduer og ytterdører.



A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra hovedsoverom til vestvendt treveranda på cirka 13 m². Det er trekkverk med høyde cirka 0,90 m. Balkongene er bygd i ca 1989/90.

Vurdering/Avvik:

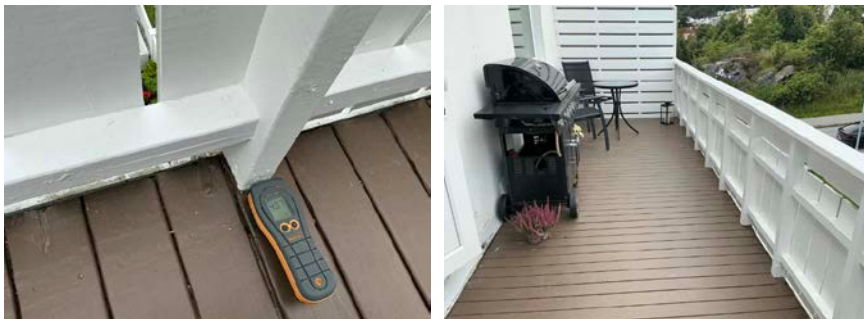
- Rekkverkstolper har noe høyt fuktnivå som kan indikere risiko for utvikling av råteskader eller råteskader i enkelte søyler.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Rekkverkstolper med noe høyt fuktnivå som bør kontrolleres og følges opp med nødvendig vedlikehold og utbedring for å redusere risikoen for videre fuktrelaterte skader. Det kan ikke utelukkes behov for lokal utskiftning.

Helse, miljø og sikkerhet:

Høyde på rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift, det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG2 A.3.24.1 - Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Borettslagstyret bør utarbeide tilstandsanalyserapport for fellesdeler og etablere vedlikeholdsplan.
- Dette er normalt borettslaget/styrets ansvar, ikke den enkelte andel. Manglende planverk kan føre til feilprioritert/ utsatt vedlikehold, uforutsette driftsavvik og følgeskader, noe som kan medføre økte felleskostnader eller ekstraordinære innkrevinger.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Nei

Arbeid utført av eier gjennom Zenith Elektro AS på bad: Installert nye spotter i tak, montert vifte, stikkontakt, lampe over speil, samt lagt varmekabel på golv, montert termostad.

Vassdraget AS utførte elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2020.

Zenith Elektro AS har utført elektrisk arbeid i perioden 2024 - 2026. Oppgradering av elektrisk installasjon på soverom 1, soverom 2, stove, bad, gang, kjellerbod, loftsbod og hybelrom. Utskiftning av innmat i sikringsskap.

Det var el-tilsyn i leiligheten 18.02.2019 uten avvik.

Borettslaget har installert el-bil ladere, hver leilighet har 1 lader hver.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Nei

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget? **Nei**

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? **Ja**

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Ja**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? **Ja**

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarerklæring for arbeid utført etter 1999? **Ja**

Det ligger på boligmappa.no dokumentasjon på det arbeid dagens eier (elektriker) har fått utført - utstedt av Zenith Elektro AS.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person? **Nei**

Dagens eier er elektriker og har foretatt en god del utskiftning/utbedring av det som ble vurdert som nødvendig. En slik fagmessig vurdering av elektriker legges til grunn samt dokumentasjon på dette arbeidet.

3.4 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Brannskille:

- Det er påvist tegn på avvik i brannskille i forhold til dagens krav, røropplegg går fra leilighet og inn i naboileilighet - usikkert om dette er en brannteknisk god nok løsning. Ukjent om brannskille mot felles råloft er tilfredsstillende. Utifra byggeårets alder er ikke slike avvik unormale.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	11.08.2026
Estimert markedsverdi	2 324 000
- Andel fellesgjeld	238 000
+ Andel felles formue	14 000
Markedsverdi etter fradrag	2 100 000

3-roms borettslagsleilighet beliggende i 3.etasje i boligblokk i Skarbøvika fra ca 1958, ca 4 km vest for Ålesund sentrum.

Leiligheten og borettslaget er jevnt vedlikeholdt. Jamfør Tilstandsrapport. Den har gode sol og utsiktsforhold mot vest fra veranda.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Borettslag

Borettslagets navn:	Borettslag Skarbøvikgjærde AI
Organisasjonsnummer:	952842501
Forretningsfører:	OBOS
Andelseier:	Malin Nesdal Aske
Andelsnummer:	6
Leilighetsnummer:	6

Andel fellesgjeld:	238 000	per 01.08.2026
Andel felles formue:	14 000	per 31.12.2025

Årsregnskap 2025

Omløpsmidler:	587 245	Innskutt kapital:	600
Kortsiktig gjeld:	2 571	Langsiktig gjeld:	1 453 274

Felleskostnader kr 7 000 pr måned.

4.3 Teknisk verdi

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 999 967
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 388 000

Teknisk verdi Leilighet (avrundet fra 2 661 967) **2 650 000**

Boder/hybelrom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	288 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 100 000

Teknisk verdi Boder/hybelrom (avrundet fra 188 000) **190 000**

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	4 287 967
Diverse tillegg alle bygg	50 000
Fradrag alle bygg	- 1 488 000

Teknisk verdi alle bygg **2 840 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi **400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger **3 240 000**

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1972 Soverom: 3	12/05/2025	2 100 000	2 050 000	1 134 716	21 354 Areal: 96 m²
Skarbøvikgata 18A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1956 Soverom: 2	07/03/2026	2 250 000	2 250 000	550 997	34 615 Areal: 65 m²
Gustav Puntervolds gate 31C, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1955 Soverom: 1	02/28/2025	700 000	975 000	979 000	17 727 Areal: 55 m²
Harhauggata 8B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1962 Soverom: 2	03/28/2025	1 550 000	1 350 000	616 446	19 286 Areal: 70 m²
Harhauggata 5B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1969 Soverom: 2	02/20/2024	1 890 000	2 000 000	127 000	26 316 Areal: 76 m²

Anton Alvestads gate 9A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1967 Soverom: 2	08/27/2025	1 450 000	1 540 000	662 000	20 000 Areal: 77 m²
Harhauggata 34, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1920 Soverom: 2	07/29/2025	2 450 000	2 550 000	0	35 915 Areal: 71 m²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1972 Soverom: 2	04/02/2025	1 615 000	1 600 000	1 009 000	20 513 Areal: 78 m²
Harhauggata 5B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1969 Soverom: 2	03/07/2025	1 850 000	1 750 000	114 000	23 973 Areal: 73 m²
Tuenesvegen 5, 6006 ÅLESUND Byggeår: 1959 Soverom: 1	01/22/2025	1 375 000	1 375 000	886 000	20 522 Areal: 67 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

23 956 kr

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	11.04.1958		Nei
Ferdigattest	12.04.1958		Nei
Egenerklæring	10.08.2026		Nei
Borettslagsinformasjon	11.08.2026		Nei
Reguleringskart	11.08.2026		Nei
Diverse dokumenter på arbeid gjort siste par årene	12.08.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

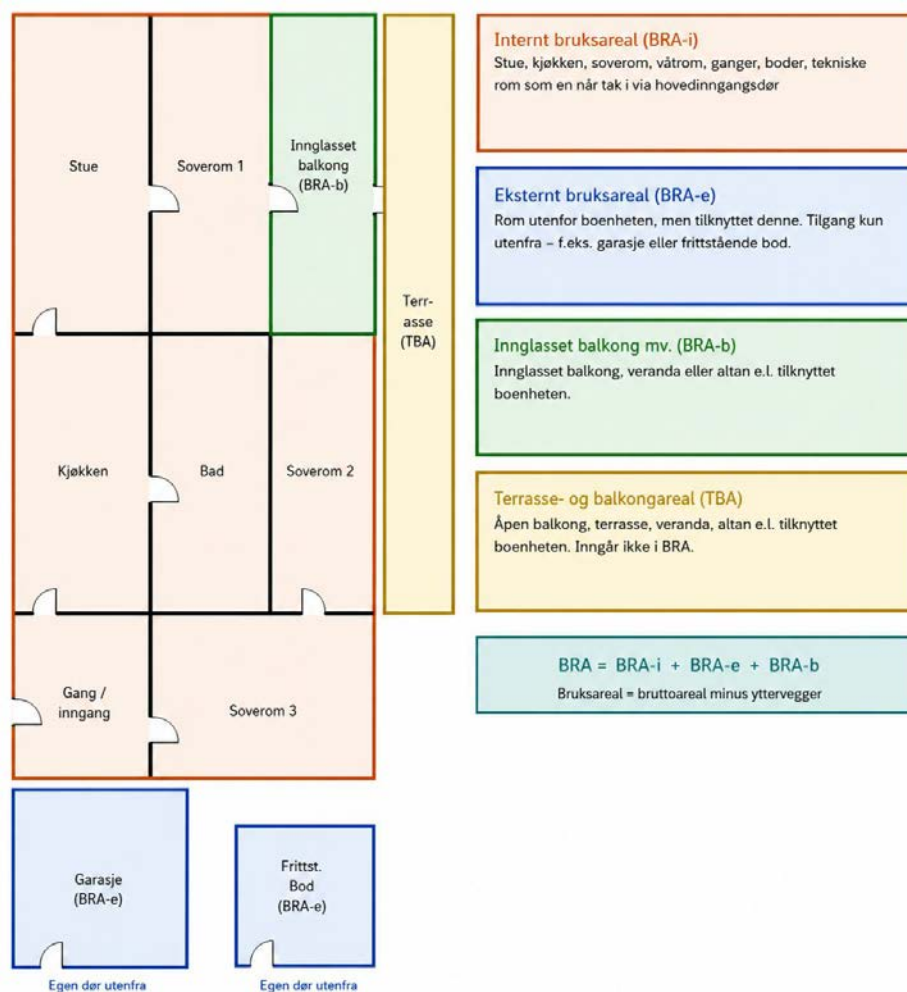
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	12.08.2026	
2	14.08.2026	korrigert dok
3	20.08.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0143/26	

Selger 1 navn
Malin Nesdal Aske

Gateadresse	
Skarbøvikgata 4	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0143/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MNA

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved utskifting av sluk juni-26 vart det oppdaga ein liten drypplekkasje på borettslaget sine felles rør som er på badet til denne leiligheita. Dette vart utbedra av borettslaget.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Mars-26: Arbeid utført av Rør og Energi Service AS: Innstallering av ny varmtvannstank. Arbeid utført av Zenith Elektro AS: Ny kurs til varmtvannstank, samt fast tilkobling av varmtvannstank. Sommaren-26: Arbeid utført av VB Wangberg Larsen AS: Ny sluk, skifte av eit vannrør, nytt avløp til ny do, samt til vask. Nytt vannrør til do. Vedrørende rør som borettslaget har vedlikeholdsansvarleg for: Er bytta rør som hadde drypplekkasje, samt rør som gjekk inn til nabo frå leiligheita her. Arbeid utført av VB Kjell Wangberg Larsen AS. Arbeid utført av Mur og Bygg Ålesund AS: Støypet fall til sluk, ny membran på golv og 20 cm oppetter vegg. Nye golv- og sokkelflisar. Arbeid utført av Zenith Elektro AS: Innstallert nye spottar i tak, montert vifte, stikkontakt, lampe over spegel, samt lagt varmekabel på golv, montert termostat. Ufaglært/eigeninnsats: Montering av veggplater (Snapwall easycover) utanpå eksisterande veggflis (veggflis frå 2001). Er fuga med blank våtromssilikon i alle skøyter på platene i våtromssoner (dusj, vask og do). Montering og tilkopling av dusjkabinett og baderomsinnredning med servant. Smøring av membran i kasse under servant, samt innstallering av vannsensor (Deltaco Smart home vannlekkasjesensor). Opplegg av avløp frå vaskemaskin og dusj til sluk.

Arbeid utført av

Flisleggar: Mur og Bygg Ålesund AS. Rørleggar: VB Kjell Wangberg Larsen AS, Rør og Energi Service AS Elektriker: Zenith Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Juli-26: Ny sluk, ny membran på golv og 20 cm oppetter vegg.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidlegare eigar har opplyst i sin eigenerklæring frå 2024 at Rørleggermester Trond E. Madsen AS har utført renovering av kjøkken, nytt rørsystem på kjøkken, samt installasjon av ekstra uttak til vann på badet. Dette var utført i 2020. Sommaren 2026 skifta VB Kjell Wangberg Larsen AS sluken på badet, avløp til do og vask, samt delar av røret til varmtvannstanken på badet og nytt vannrør til do, samt skifte av felles vannrør (ref punkt ovanfor som omhandlar utført arbeid på bad/våtrom).

Arbeid utført av

Rørleggermester Trond E. Madsen AS, VB Kjell Wangberg Larsen AS

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

Beskrivelse

Kan få innslag av røyk om det brukes kjøkkenvifte uten lufting.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overflatesprekker på nokre delar av fasaden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikkje observert skjeggkre, men observert 3 sølvkre på 2 år. Desse kom trolig fra en kabel gjennomføring, som tidligare eigar lagde. Denne er blitt tetta og ikkje observert noko sidan.

Initialer selger: MNA

2

Document reference: 1-0143/26

- 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

Vassdraget AS utførte elektrisk arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2020. Zenith Elektro AS har utført elektrisk arbeid i perioden 2024 - 2026. Oppgradering av elektrisk innstallasjon på soverom 1, soverom 2, stove, bad, gang, kjellerbod, loftsbod og hybelrom. Utskiftning av innmat i sikringsskap.

Arbeid utført av

Vassdraget AS og Zenith Elektro AS

- 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

Beskrivelse

Kontroll av anlegget for heile bygget i 2019 av Mørenett.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har installert ladarar til elbilar. Kvar leilighet har 1 ladar kvar.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak i 2022 i borettslaget (gjenbruk av skifer).

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

Beskrivelse

Hovudvannledningen til bygget er eldre og det er forslag til å bytte/oppgradere deler av dette.

- 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

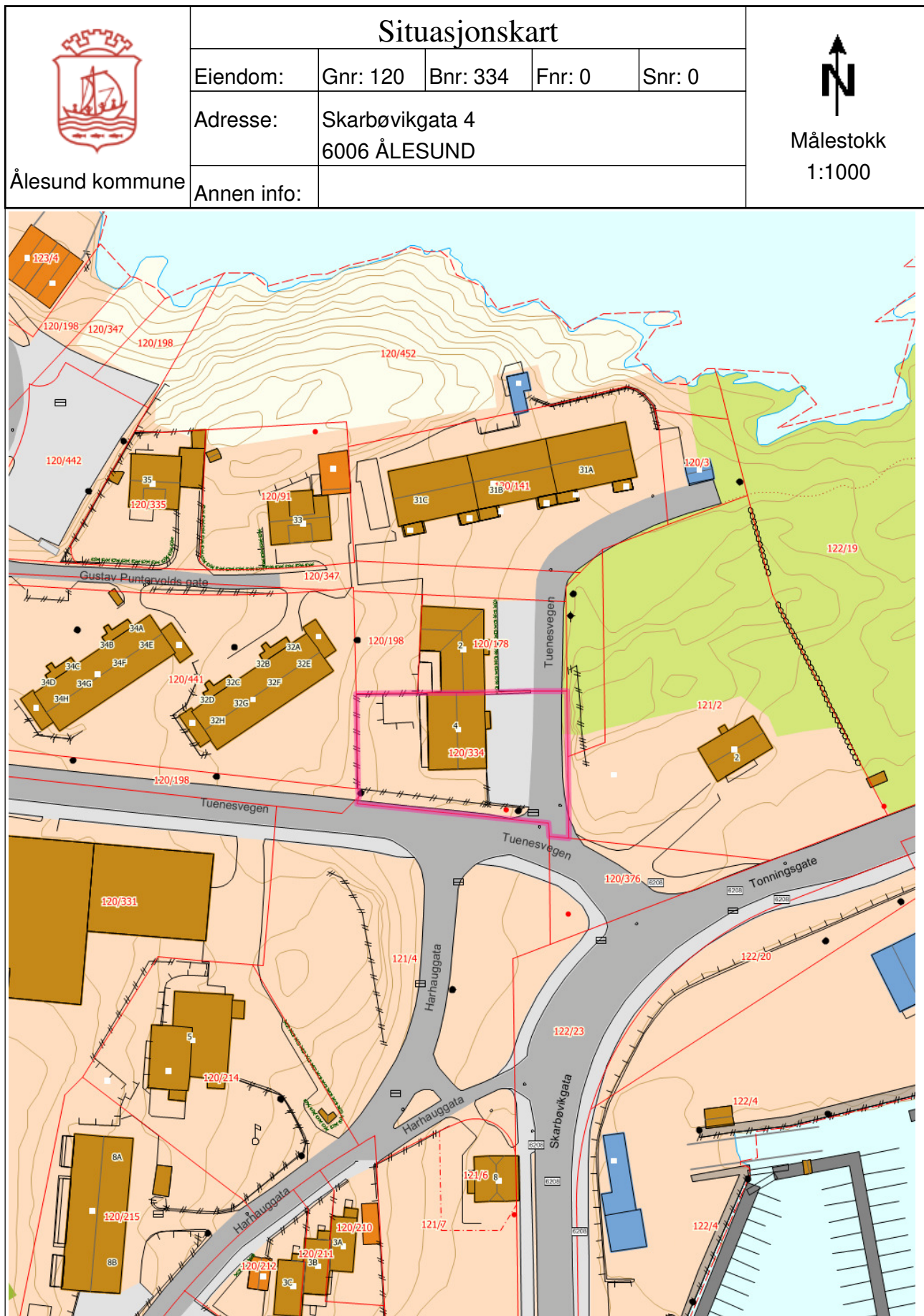
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Nesdal Aske	ae578ad58d6ccbd281f25 4055bdcba860a0f1350	10.08.2026 18:46:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0143/26

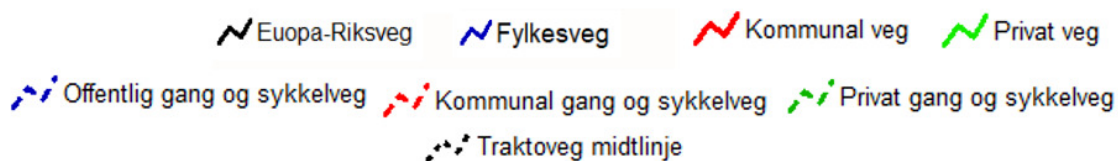
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Kai- og bryggekant	 Slipp	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Lekeplass
 Bebygd område	 Skog	 Havflate
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

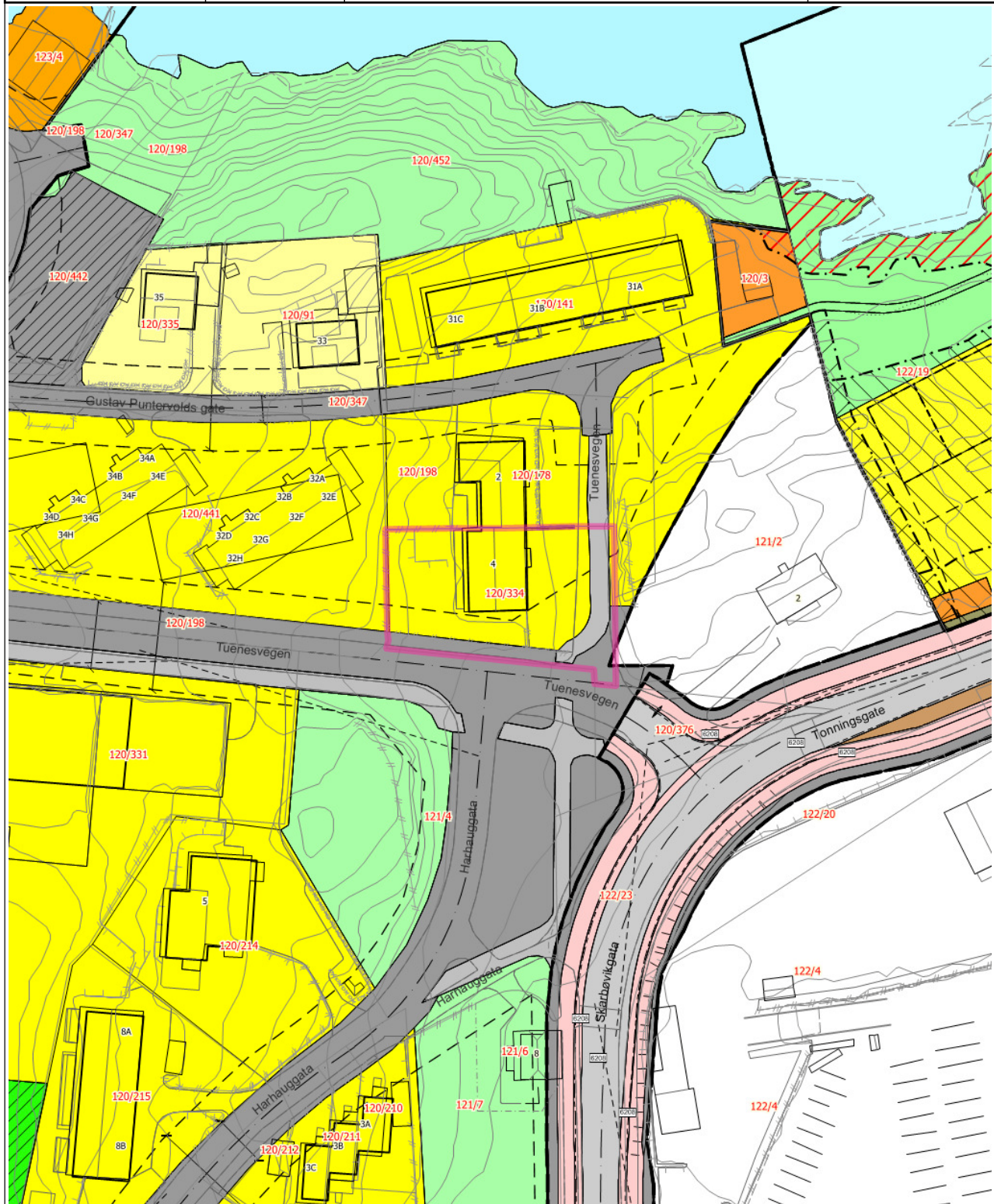
Eiendom: Gnr: 120 Bnr: 334 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Skarbøvikgata 4
6006 ÅLESUND

Annen info:



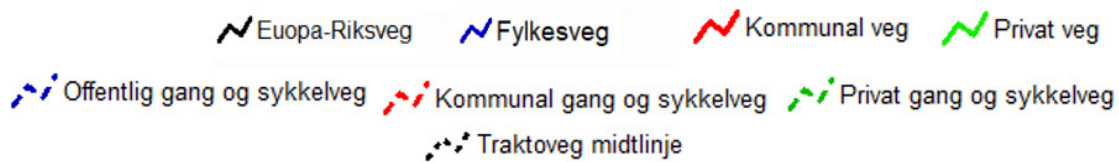
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Fiktiv avgrensning for anlegg
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Hekk
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Kai- og bryggekant	Loddrett mur	Slipp
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpAngittHensynGrense
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel
Regulert tomtgrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert støttemur	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Fritidsbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Park
Frrområde i sjø og vassdrag	Felles avkjørsel	Felles lekeareal
Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø	Flomfare
Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse, blokker
Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg	Kjøreveg	Fortau
Sykkelanlegg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal
Holdeplass eller plattform	Turveg	Frrområde
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

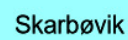
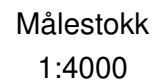
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

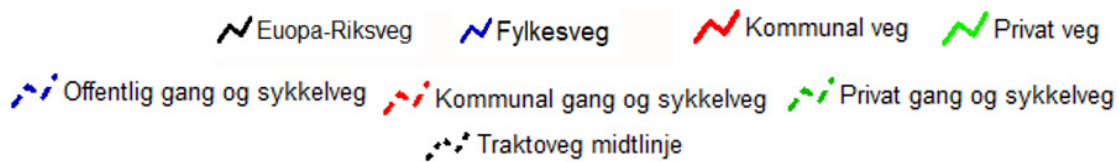
Annen info:



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Fremtidig
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Farled - Nåværende	 Vegkryss - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for infrastruktursoner	 Bevaring kulturmiljø
 Krav vedrørende infrastruktur	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende
 Uteoppholdsarealer - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
 Parkering - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig
 Grønnstruktur - Nåværende	 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Småbåthavn - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ferdig attest.

Gammelt matrikelnummer:

MTR. NR. 112 INR. 12

SNARØVITGATA 4

JR:

dnes, at det for *Opplyst, skolekjende*

gningsarbeide på *14-12-1958 - Skolekassen.*

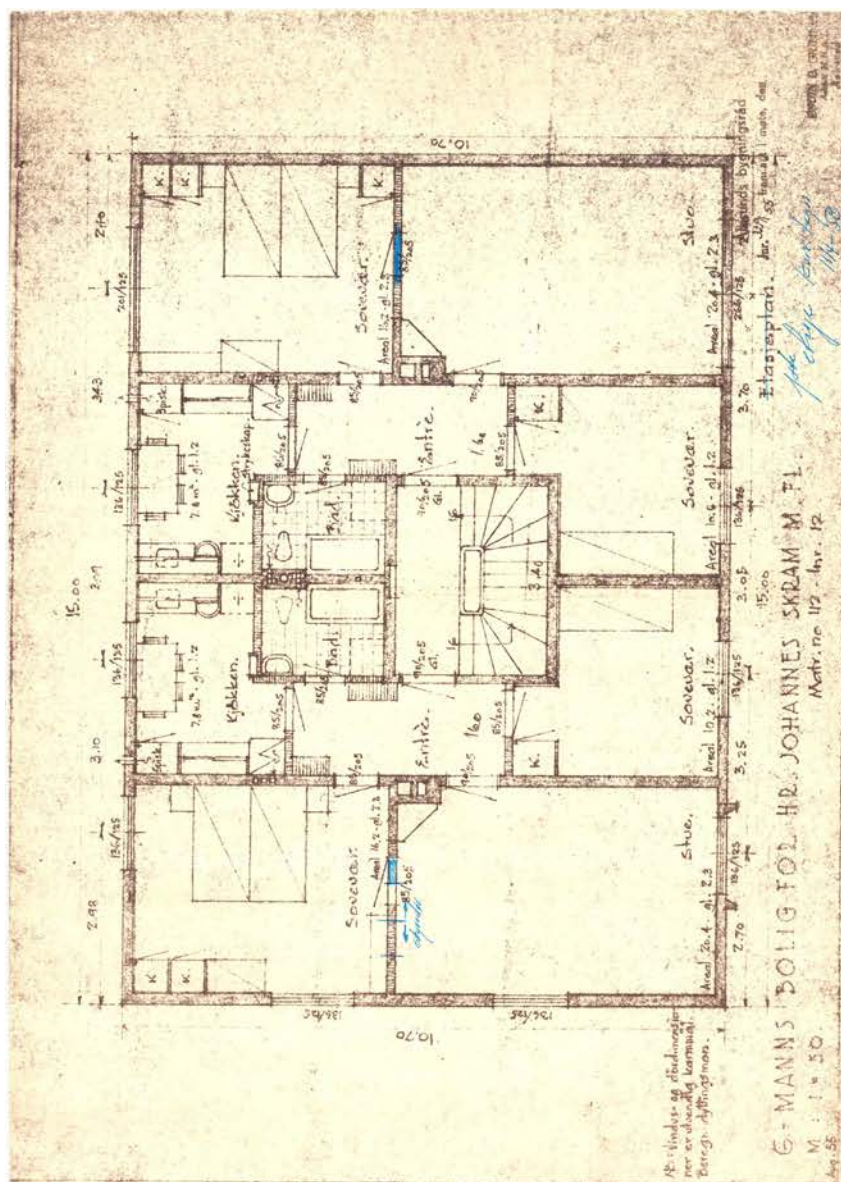
*Byggetilstand i beløp på 3.000,- med 6 byggetilstand
6 enkelte planer (hybler) i kjeller*

oldig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den *12-4-58*

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

Sigurd Rasmussen



G-MANN'S BOLIG FOL. HR. JOHANNES SKRAM M. FL.
M : 1 = 50.
Mats. no 112 hrv. 12.
15.00

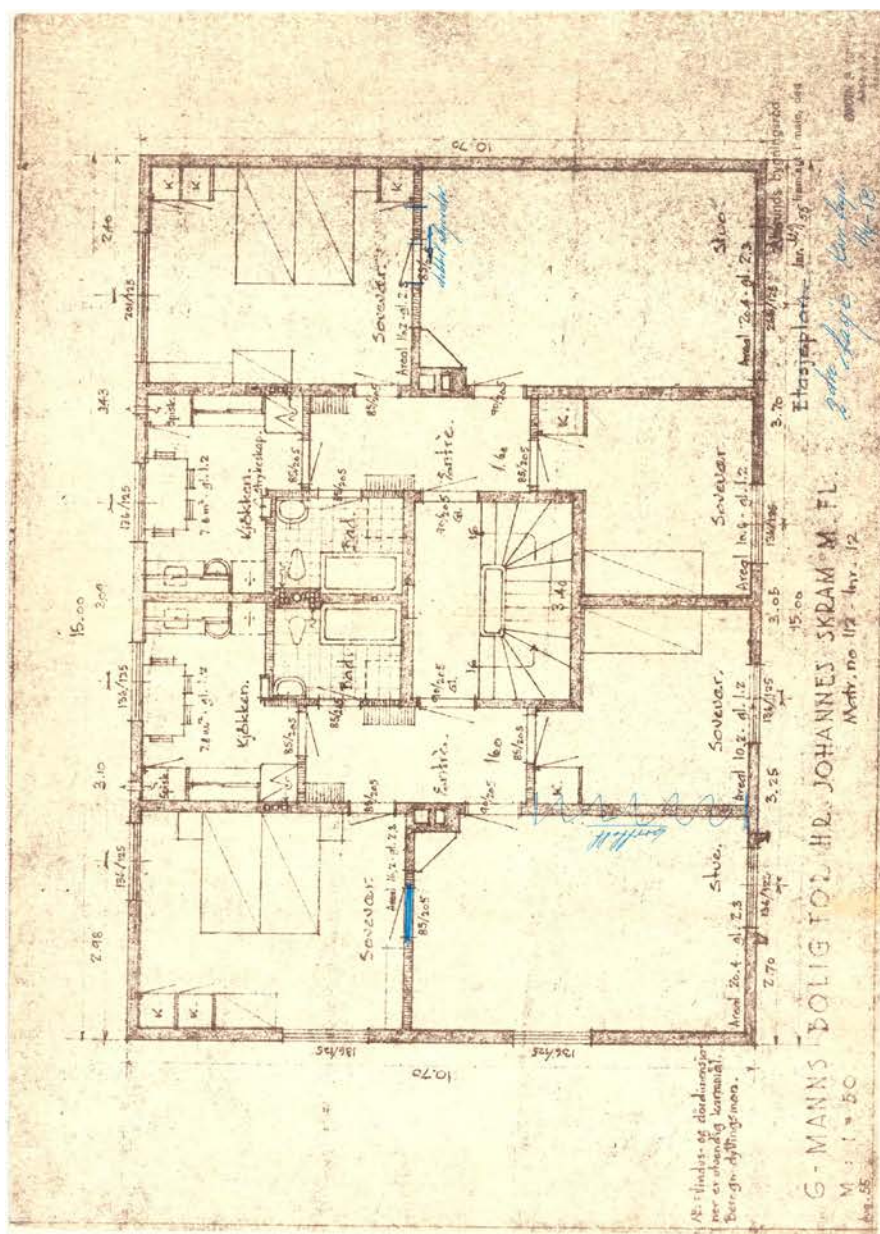
M : 1 = 50.

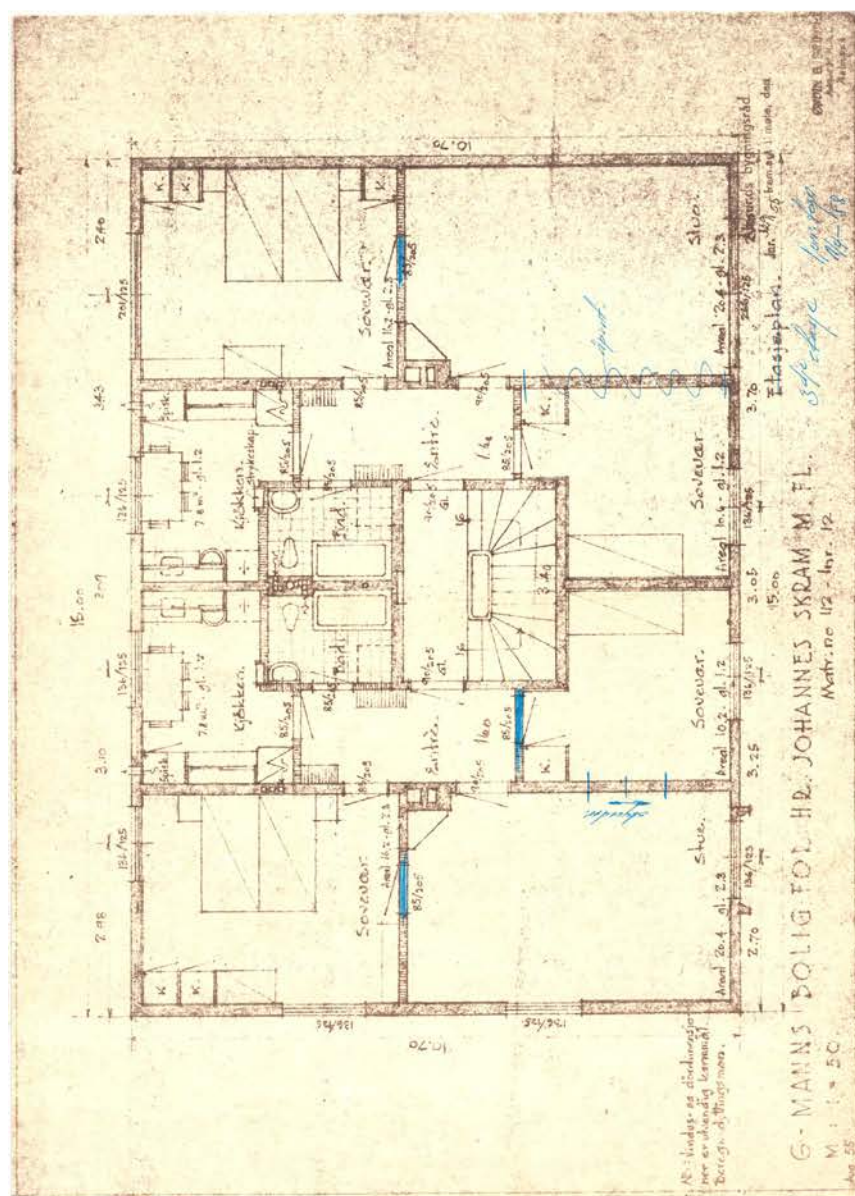
Matr. no 112 - hr. 12

[illegible]

for chips for legs 1/16-1/2

ST. JAMES' B. NICHOLSON







ÅLESUND KOMMUNE

KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

Borettslaget Skarbøvikgjerdet
v/ Robert Gøncz
Skarbøvikgt. 4

DEL.SAK NR. 367/89

6006 ÅLESUND

Saksbehandler:
J. Hansen

Deres ref.

Vår ref.
JH/bfl

Dato
22. juni 1989

GNR. 120 BNR. 334 ADR. SKARBØVIKGT. 4
EIER: BORETTSLAGET SKARBØVIKGJERDET.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPEFØRING AV BALKONGER.

Beliggenhet: Skarbøvik
Søknad av: 23.5.89
Byggets art: Boligbygg
Byggherre: Borettslaget Skarbøvikgjerdet
Anmelder: Robert Gøncz

Viser til Deres søknad datert 23.5.89 vedr. ovennevnte.

For området er det stadfestet reguleringsplan.

Bygningssjefens merknader:

I h.h.t. byggeforskriftenes kap. 30 skal fasaden utformes slik at spredning av brann hindres. Brennbare materialer skal brytes ved branncellebegrensende konstruksjoner.

Ut ifra dette kan balkongene tillates oppført av trekonstruksjoner når gulvene utføres tette og de vertikale konstruksjonene skilles med bygningsdeler med brannmotstand B 30. Dette gjelder også mot nabo Skarbøvikgt. 2.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 og 2 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 23.5.89.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas tilfølge.
2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. plan- og bygningslovens § 98.

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 071 - 21 919 - Telefax 20 291



Når ovenstående vilkår nr. 1 og 2 er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjenningen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages. Kfr. eget vedlegg.

Med hilsen


Kjell Ejørtoft
bygningssjef


Jan Hansen
avd. ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Bilagshett 23.06.89



FASADE MOT SÖR

ANMELDELSESTEGNINGER

☐ Sak nr. dat.

☐ Brev dat.

BORRETTET ER VILKAR SATT AV

Byggherrens for bygningss-

og reguleringsloven

☒ Bygningssketch

☒ Sak nr. 367, dat. 22.06.89

☐ Brev dat.

[Signature]

ÅLENDEN - HJØRNING

KORREKTUR TILBUD

23. MAI 1989

ARK. NR. 120/334 T

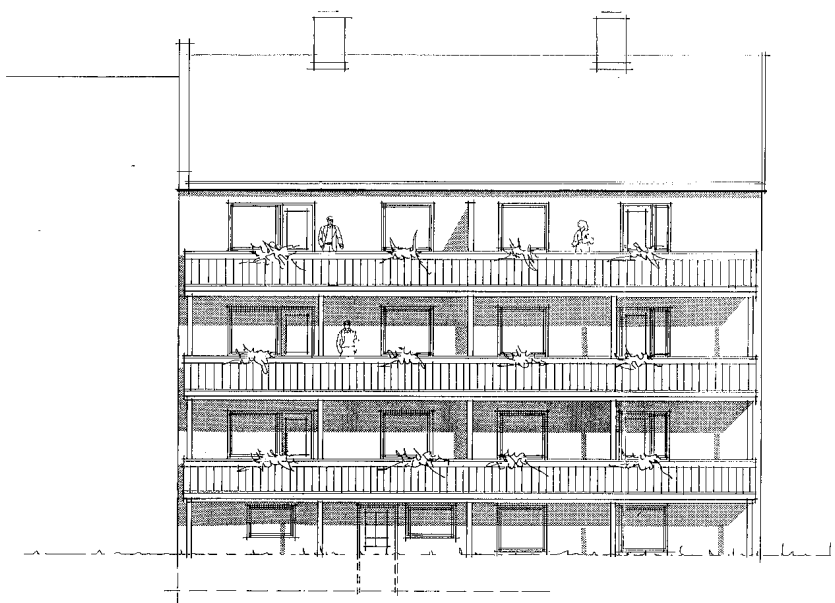
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN.
		BORRETTSLAGET SKARBØVIKJERE V/ ROBERT GØNCZ	DATO 28.04.89	
			TEGN. <i>[Signature]</i>	
			MÅL 1:100	
			SAK NR.	
			8940081	
			TEGN. NR.	REV.
			112	

 **Leite og Howden a.s.**
arkitekt - ingeniørkontor
RÅDSTUG. 5 6003 ÅLESUND TLF. (071) 25751

ANMELDELSESTEGNINGER

☐ Sak nr.dat.

☐ Brev dat.



FASADE MOT VEST

Godkjent på vilkår satt av

☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

☒ Bygningsseksjonen

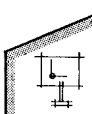
Sak nr. 3.67. dat. 28.04.89

☐ Brev dat.

ÅLESUND KOMMUNE

23. MAI 1989

ARK. NR. 120/334 T

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	DATE	SIGN.
BORETTSLAGET SKARBØVIKJERE V/ ROBERT GØNCZ			DATE 28.04.89	
			TEGN. <i>L.R.</i>	
			MÅL 1:100	
 Leite og Howden a.s arkitekt - ingeniørkontor RÅDSTUGT. 5 6003 ÅLESUND TLF. (071) 25751			SAK NR.	
			TEGN. NR.	REV.
			330031	
			01	

Vedtekter

for Borettslaget Skarbøvikgjerdet AL org nr 952 842 501

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. november 1963, sist endret den 11. mai 2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Skarbøvikgjerdet AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 4-2.

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) Nekte 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukeren 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-, 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 §§ 5-13 og 5-15.

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, sluk, 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 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 brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(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.

(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 framtredeende 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

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

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.

BORETTSLAGET SKARBØVIK GATA . 4

1.

Skal det være trivelig å bo i blokk som vår, må alle bidra til at det skal være ro og orden i huset. Hver beboer må derfor være ansvarlig for at husreglene følges og at pålegg av styret/tillitsmenn blir fulgt.

Husordenen er satt opp for å sikre beboerne, ro og hygge i hjemmet.

2.

Gårdsplass, trappeoppganger holdes ryddige og rene. Det må ikke hensettes noe i ganger eller trappekroer. Barnevogner kan plasseres under trappekroer i 1. etasje og vaskekjeller. Alle øvrige gjenstander settes i private rom. Bildekk kan settes i vaksekjeller.

Kjeller, loft og ganger er ikke lekeplass for barn.

Bruk ikke bart lys i kjellerbuene og loft dersom det kan unngås. Slå ikke på mer lys enn nødvendig. Husk og vern beplantning og plener.

3.

Døren til vaskekjeller skal holdes stengt, hoveddøren lukket. På den måten kan en unngå og få utøy i huset.

4.

Kjeller og loft som brukes av beboerne ryddes etter bruk. Heng ikke tøy som drypper på loftet.

5.

Tøy må ikke henges til tørking ute eller lufting på søndager og andre helligdager.

6.

Det skal i allminnelighet herske ro i huset mellom 23.00 og 07.00. Vis mest mulig hensyn i denne tid.

7.

Dyrehold i leiligheter skal taes opp i styret.

8.

Renhold av gårdsplass, ytre rom og boskasser skal skje etter tur.

Vedkommende som har denne tur er samtidig husets tillitsmann.

Det skal denne uken sørges for renhold av gårdsplass, vasking av boskasser etter tømning, (det bør ikke kastes søppel i boskasser før kl 18.00 denne dag) vasking av kjellerganger, hybelgang, WC og nedre ganger. Klipping av plen. Samt slukking av gatelys på dagtid.

Mulige tvister om forståelse av husordenen avgjøres av styret.



Adresse

Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-334478

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

178924729

Gårdsnummer

120

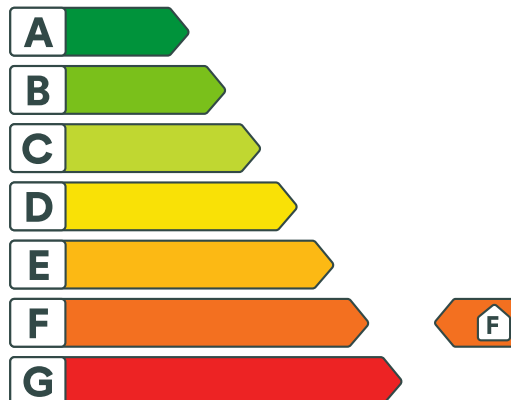
Bruksnummer

334

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302


Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår

1958

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjón

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

275,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

265,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 784 kWh



Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

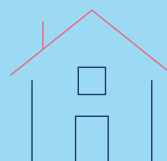
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0143/26

Adresse: Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND, gnr. 120, bnr.
334, andelsnr. 6 i Borettslag Skarbøvikgjærde Al
med orgnr. 952842501 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/