

# O.A. Devolds gate 8C

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 2 290 000,- Boligtype Andelsleilighet  
BRA-i/BRA Total 78/100 kvm Megler Henrik Pettersen Tlf 465 28 349

NOTAR.NO

notar





# O.A. Devolds gate 8C

Lys og pen 3-roms i bysentrum med kort vei til  
"Alt"|Innglasset balkong|Mulighet for leie av  
parkeringsplass

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Adresse         | O.A. Devolds gate 8C<br>6002 ÅLESUND |
| Prisantydning   | Kr 2 290 000,-                       |
| Fellesgjeld     | Kr 600 462,-                         |
| Omkostninger    | Kr 1 090,-                           |
| Totalpris       | Kr 2 891 552,-                       |
| Fellesutgifter  | Kr 7 918,-                           |
| BRA-i/BRA Total | 78/100 m <sup>2</sup>                |
| Eierform        | Andel                                |
| Boligtype       | Andelsleilighet                      |
| Byggeår         | 1966                                 |
| Soverom         | 2                                    |
| Etasje          | 2                                    |

Lys og pen 3-roms leilighet i bysentrum. Leiligheten ligger midt i hjertet av Ålesund sentrum med gangavstand til alle byens fasiliteter, samt flotte tur- og rekreasjonsområder rundt Aksla og i Byparken like ved. Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, gang og kott. Samt 3 boder og 1 fellesbod i underetasjen. Fra stua er det utgang til en stor og fin innglasset balkong på 14kvm. Leiligheten fremstår som tiltalende og trivelig med god standard. Det er muligheter for leie av parkeringsplass.

- Velkommen til visning - husk påmelding!

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



**Henrik Pettersen**

Eiendomsmeglerfullmektig  
465 28 349 / hp@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 16  |
| Nøkkelinformasjon | 17  |
| Plantegning       | 28  |
| Vedlegg           | 30  |
| Budgivning        | 106 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leilighet beliggende i O.A Devolds Gate 8C i Ålesund kommune. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet og har gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

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

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



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

O.A. Devolds gate 8C, 6002 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

1-0187/25

### SELGER

Mariann Gran Olsen

### MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 489, andelsnr. 15 i O A Devoldsg 8 Borettslaget A/L med orgnr.: 955 193 555 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav 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 er ikke oppgitt og vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 4.710 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, asfalterte biloppstillingsplasser, forstøtningsmur og beplantet areal. Felles tomt for Borettslaget.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 08.09.2025. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

## BYGGEÅR

1966

## BYGGEMÅTE

### UTVENDIG:

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 1990-tallet, vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2005. Vinduer av aluminium med enkelt glass og skyveluker i innglasset balkong. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør av treverk med 3-lags energiglass fra 2016.

Innglassa balkong på ca 14 m². Oppført i stålkonstruksjoner med støpt betongplate med filtteppe på gulv, vegger med fasadeplater og aluminiumsvinduer med enkelt glass og skyveluker. Ang Borettslaget; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Boder:

Det tilhører 3 boder til leiligheten; 2 boder på henholdsvis ca 2,5 m² og 2 m² i første underetasje, en bod på ca 3,5 m² i kjeller. Det er støpt plate på gulv, lettvegger av treverk med rupanel og luftenetting i øvre del av bodvegger. Normal, enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til



avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

#### SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Andre utvendige forhold  
Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Pipe og ildsted  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe og kamin er fra byggeår.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk  
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
• Det er påvist sprekker i fliser. Det er målt 18 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør-anbefalt 25 mm. Det er påvist en liten sprekk/riss i en gulvflis.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning  
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon  
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### VIKTIG

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag): 14.09.2025

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært.  
Beskrivelse: Bytte og montering av nytt dusjkabinett i 2019.  
Arbeid utført av: John A. Larsen AS.

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: 3 sikringer ble byttet til automatsikringer.  
Arbeid utført av: Olsbø og Paulsen AS.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
Svar: Ja

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.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et regulert område med planid. 1508

1504446 - Ålesund sentrum (17.3.2000). Reguleringsformål:

- Blokkbebyggelse (2886.35 kvm)
- Boliger (120.82 kvm)
- Felles avkjørsel (171.78 kvm)
- Gate med fortau (1083.01 kvm)
- Kommunalteknisk virksomhet (113.65 kvm)
- Offentlig friområde (288.2 kvm)

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplanen er avsatt til:

Boligbebyggelse (4256.64 kvm)

Friområde (291.19 kvm)

Samlevei

Trase for teknisk infrastruktur (160.4 kvm)

Gjeldende plan: Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

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

Boligen varmes opp med:

- Gulvvarme på bad.
- Peis på stue.

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 medfølger ikke garasje eller parkeringsplass. Man kan leie parkeringsbevis på biloppstillingsplass. Det er 19 parkeringsplasser til disposisjon. Dette koster 250 kr/mnd.

Borettslaget har 9 parkeringsplasser i garasje som tildeles etter ansiennitet. Søknad sendes skriftlig til styret. Dette koster 600 kr/mnd. Når det gjelder garasjeplassene så informerer styreleder om at det er jevnt over en stor

etterspørsel etter disse.

Ellers soneparkering etter gjeldende satser.

Opplegg for el bil-lading på parkeringsplassen ble montert i 2023 av EI-24.

### VEI/VANN/KLOAKK

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

### ADGANG TIL UTLEIE

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

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

### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest for boligblokk den 04.11.1966.

Det ble gitt ferdigattest for fasadeendring den 18.06.1993.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring med utviding og endring av balkonger den 11.05.2017.

Det foreligger igangsettingstillatelse for nyanlegg parkering og avkjørsel datert 28.04.2014. Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Dette er et anliggende for styret i borettslaget.

### BYGGETEGNINGER

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

### RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

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 stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, gang og kott. Samt 3 boder og 1 fellesbod i underetasjen.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 08.09.2025, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

## STANDARD

### INNvENDIG

Det er laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe og kamin. Det er innvendige slette finerdører i boligen. Det er plassbygde garderober i soverom og i gang.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fyllingsfronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, integrert kjøl- og fryseskap. Det er fliser mellom benk og overskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Bad/vaskerom

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2009.

### Tekniske installasjoner

- Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Oppgradert ca 2009.
- Det er avløpsrør av plast og støpejern. Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
- Boligen har naturlig ventilasjon. 120 liter vv-bereder fra 2009 i kott.

- Sikringsskap med automat- og skrusikringer. Felles sikringsskap i trappegang utenfor leiligheten.
- Brannslukkingsapparat.
- Røykvarsler.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert komfyr og integrert kjøl- og fryseskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 100 m<sup>2</sup>

#### LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, gang og kott.

BRA-b: 14 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

#### BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> 2 boder

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei

#### ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr. 2 290 000,-

#### VERDITAKST

Kr 2 300 000,-

#### FELLESKOSTNADER

Kr. 7 918,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Personalkostnader

Styrehonorar

Avskrivninger

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Kontingenter

Drift og vedlikehold

Forsikring på bygg (ikke innbo)

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Energi/fyring for fellesområder

TV-anlegg/bredbånd

Andre driftskostnader

Herav:

Andel F.kostnader 7 339,00

TV/internett 579,00

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 686 764,- som primærbolig for 2023

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 747 055,- som sekundærbolig for 2023

#### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### OMKOSTNINGER

2 290 000 Prisantydning

-----  
600 462 Andel av fellesgjeld  
-----

2 890 462 Pris inkl. fellesgjeld

-----  
Omkostninger

7 900 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

545 Tinglysning pantedokument

545 Tinglysning skjøte

-----  
1 090 Omkostninger totalt

8 990 (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

11 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
2 891 552 Totalpris. inkl. omkostninger

2 899 452 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

2 902 252 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
Andel fellesgjeld kr. 600 000,00,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.
- Det er pliktig medlemskap i borettslaget

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

#### HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1963/1043-1/58 13.09.1963 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Televerket

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/367-1/58 07.04.1967 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 872 500

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 1969619

1986/865-1/58 28.01.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: Ålesund og Sula Everk

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1996/4775-1/58 10.04.1996 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: TAFJORD KRAFTSELSKAP.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/1161827-1/200 20.10.2017 PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

Beløp: NOK 39 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1933/900100-1/58 29.09.1933 OPPRETTELSE AV

MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE – FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.

2020/1798607-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 489

2024/48233-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 489

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

15.09.2025

FORSIKRINGSSELSKAP

TRYG FORSIKRING

POLISENUMMER

3742038

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 600 462,- pr. 05.09.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Lånennummer: 98207648485

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 29.295.737,-

Innfrielsesdato: 01.01.2046

Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet til og med: Det betales avdrag på lånet

Type rente: Flytende

Rente: 5,40%.

OBOS gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om  
renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr  
05.09.2025.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av  
fellesgjeld (IN-lån): Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 29 787,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket  
kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible  
midlene bør til enhver tid være positive, som en del av  
forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.24  
var kr 1 270 735.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær  
drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av  
felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert  
betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel  
til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar  
og risiko for eventuell manglende innbetaling av



felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

#### FORKJØPSRETT

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. 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. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon knyttet til forkjøpsrett.

#### 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

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.

#### VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

#### BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Om våren arrangeres det dugnad på fellesareal i borettslaget. I forbindelse med dugnaden blir det også plassert containere på fellesareal, som også kan benyttes ved rydding av egne boder/fellesboder. Ved oppussing av leiligheter, må avfall fra dette arbeidet kjøres bort av eier, for egen regning.

Det er ansatt en vaktmester i borettslaget.

Arbeidsoppgavene hans er på borettslagets fellesareal, og han skal ikke utføre private gjøremål for beboerne.

Det er ansatt ei som renholder på fellesareal.

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### 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. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.09.2025

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

#### MEGLER

Henrik Pettersen, Eiendomsmeglerfullmektig

Epost: hp@notar.no

#### ANSVARLIG MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

#### MEGLERS VEDERLAG

|                                               |                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Prosentprovisjon med 1.90% av kjøpesum        | (inkl. mva).              |
| Salgstilretteleggelse                         | kr. 13 900,- (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                                 | kr. 6 500,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                                  | kr. 21 000,- (inkl. mva.) |
| Visninger (pr. stk.)                          | kr. 2 500,- (inkl. mva.)  |
| Fotografering, virtuell visning og planskisse | kr. 5 300,-               |

(inkl. mva.)

|                                |     |         |              |
|--------------------------------|-----|---------|--------------|
| Grunnbok/e-tinglysing          | kr. | 2 000,- | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt           | kr. | 1 000,- | (inkl. mva.) |
| Digital styling kr 500 pr. rom | kr. | 1 500,- | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

## 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.

### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

### HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

### BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av

legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

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

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 vil 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.

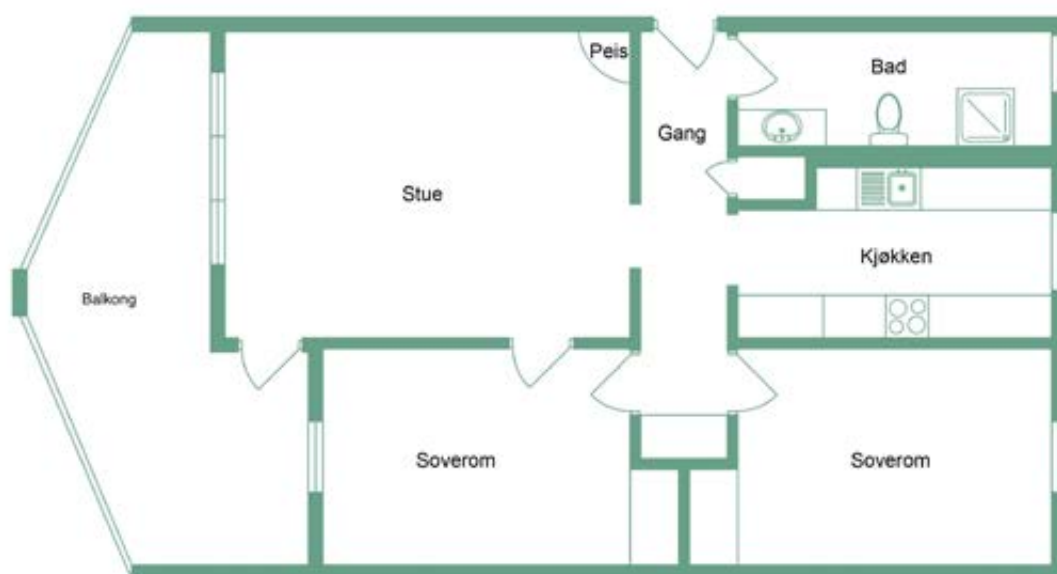
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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





# Plantegning



O.A. Devolds gate 8C

notar

notar.no @notarsalesund

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

O.A. DEVOLDS GATE 8C

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskartet
- Kommuneplankartet
- Byggtegning
- Husordensregler
- Vedtekter
- Ferdigattest
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 O.A. Devolds gate 8 C, 6002 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 # gnr. 201, bnr. 489

 # Andelsnummer 15

**Markedsverdi**

**2 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.09.2025

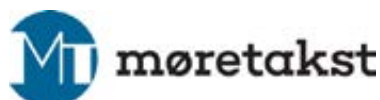
Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 18872-1954

Referansenummer: BV7477

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

*Roger Birkeland*

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Blokken er oppført i murkonstruksjon som er utlektet og kledd med fasadeplater, innglasset balkonger mot sør. Det har vært rehabiliteringsarbeider i flere perioder; innvendige fellesarealer/ganger samt nordfasaden ble oppusset i 2002/03, takteking er oppgradert i 2012 og balkonger/fasade mot sør i 2015/16. Det er ferdigattest for "fasadeendring med utviding og endring av balkonger" datert 11.05.2017. Leiligheten ligger i 2. etasje fra gateplan og inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, gang og kott.

## Leilighet - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 1990-tallet, vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2005. Vinduer av aluminium med enkelt glass og skyveluker i innglasset balkong. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør av treverk med 3-lags energiglass fra 2016. Innglassa balkong på ca 14 m². Oppført i stålkonstruksjoner med støpt betongplate med filteppe på gulv, vegger med fasadeplater og aluminiumsvinduer med enkelt glass og skyveluker. Ang Borettslaget; Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe og kamin. Det er innvendige slette finerdører i boligen. Det er plassbygde garderober i soverom og i gang.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2009.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fyllingsfronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, integrert kjøll- og fryseskap. Det er fliser mellom benk og overskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Oppgradert ca 2009. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Boligen har naturlig ventilasjon. 120 liter vv-bereder fra 2009 i kott. Sikringsskap med automat- og skrusikringer. Felles sikringsskap i trappegang utenfor leiligheten. Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, asfalterte biloppstillingsplasser, forstøtningsmur og beplantet areal. Felles tomt for Borettslaget.

## Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 100 m²    |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 92 m²     |
| Totalpris                      | 2 850 000 |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

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

## Boder

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Infoland

**Anvendelse**  
Bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer av treverk med 2-lags energiglass fra 1990-tallet, vinduer av pvc-material med 2-lags energiglass fra 2005. Vinduer av aluminium med enkelt glass og skyveluker i innglasset balkong.

### TG 1 Dører

Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør av treverk med 3-lags energiglass fra 2016.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglassa balkong på ca 14 m<sup>2</sup>. Oppført i stålkonstruksjoner med støpt betongplate med filteppe på gulv, vegger med fasadeplater og aluminiumsvinduer med enkelt glass og skyveluker. Balkongen ble oppført i 2016.

### TG 2 Andre utvendige forhold

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og kamin.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipe og kamin er fra byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Dette vil være et fellesanliggende for Borettslaget. Pipe blir normalt kontrollert av feier.

### TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige slette finerdører i boligen.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Det er plassbygde garderobeskap i soverom og i gang.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad med fliser og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst at badet ble oppusset i 2009.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger, malte himlingsflater.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er fliser og varmekabler i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er målt 18 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Det er påvist en liten sprekke/riss i en gulvflis.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Sprekker i fliser kan skade vanntettheten i gulvet, noe som øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Sprekkene kan påvirke gulvets evne til å lede vann effektivt mot sluk. Sprekker kan være et tegn på bevegelser i underlaget eller svikt i membransjiktet.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret inspeksjonshull i vegg i kjøkken mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fyllingsfronter. Det er ventilatorhette over integrert komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, integrert kjø- og fryseskap. Det er fliser mellom benk og overskap, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

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

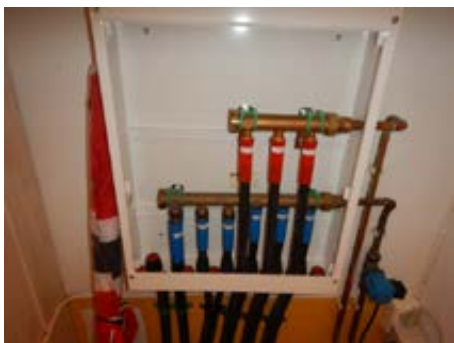
##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Oppgradert ca 2009.



#### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

120 liter vv-bereder fra 2009 i kott. Det er montert fuksensor tilknyttet magnetventil på gulv under vv-bereder. Ekspansjonskran/sikkerhetsventil på bereder bør ledes til bad med sluk, eventuelt til avløp fra servant.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automat- og skrusikringer. Felles sikringsskap i trappegang utenfor leiligheten.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1966**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Det foreligger samsvarserklæring med befaringsrapport av el-anlegget 13.9.2025 med kommentar om at anlegget er alminnelig god stand. Men gjør oppmerksom på at denne vurderingen IKKE er en utvidet EI-kontroll.



## TG 0

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

## TG 0

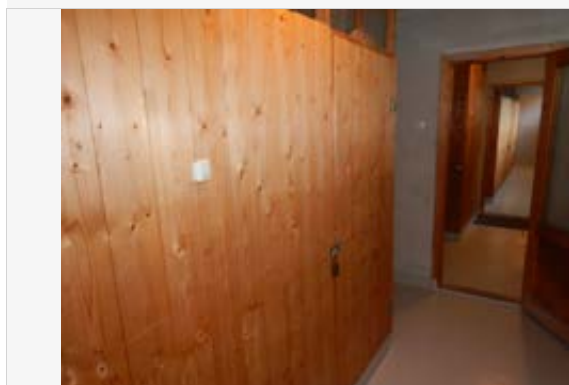
## Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, asfalterte biloppstillingsplasser, forstøtningsmur og beplantet areal. Felles tomt for Borettslaget.



## Bygninger på eiendommen

### Boder

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

1966

**Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Det tilhører 3 boder til leiligheten; 2 boder på henholdsvis ca 2,5 m<sup>2</sup> og 2 m<sup>2</sup> i første underetasje, en bod på ca 3,5 m<sup>2</sup> i kjeller. Det er støpt plate på gulv, lettvegger av treverk med rupanel og luftenetting i øvre del av bodvegger. Normal, enkel standard.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

92 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup>

*Leilighet:* Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Gang, Kott

*Andre bygg:* Boder

*Bruksareal andre bygg:* 8 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 2 300 000

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

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



|                                                                                                                                                                                                       |  |                                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi andelsbolig</b>                                                                                                                                                                      |  | <b>Markedsverdi uten fradrag</b> | <b>2 850 000</b> |
| <b>Kr 3 450 000</b>                                                                                                                                                                                   |  |                                  |                  |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. |  | Tillegg for andel fellesformue + | 29 787           |
|                                                                                                                                                                                                       |  | Fradrag for andel felles gjeld - | 600 462          |
| <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>                                                                                                                                            |  | <b>Konklusjon markedsverdi</b>   | <b>2 300 000</b> |

**Markedsvurdering**

Andelsleilighet beliggende i O. A. Devolds gate like utenfor Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med boligblokker og bygårder fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utfra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

**Sammenlignbare salg**

| EIENDOM                                                  | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 Skaregata 10B ,6002 ÅLESUND<br>62 m² 1978 2 sov        | 11-08-2025 | 2 890 000 | 3 060 000 |           | 3 060 000 | 49 355  |
| 2 O.A. Devolds gate 8G ,6002 ÅLESUND<br>60 m² 1965 1 sov | 14-08-2025 | 1 800 000 | 2 270 000 | 501 469   | 2 771 469 | 46 191  |
| 3 Storgata 31 ,6002 ÅLESUND<br>68 m² 1907 2 sov          | 07-07-2025 | 2 950 000 | 2 900 000 |           | 2 900 000 | 42 647  |
| 4 O.A. Devolds gate 14 ,6002 ÅLESUND<br>85 m² 1940 2 sov | 04-09-2025 | 3 350 000 | 3 350 000 |           | 3 350 000 | 39 881  |
| 5 Skaregata 9 ,6002 ÅLESUND<br>77 m² 1905 2 sov          | 13-03-2025 | 2 690 000 | 2 600 000 |           | 2 600 000 | 33 333  |
| 6 Skaregata 18A ,6002 ÅLESUND<br>83 m² 1960 3 sov        | 27-02-2025 | 2 750 000 | 2 650 000 | 31 038    | 2 681 038 | 32 302  |
| 7 Skaregata 18A ,6002 ÅLESUND<br>78 m² 1959 2 sov        | 07-10-2024 | 2 790 000 | 2 650 000 | 31 000    | 2 681 000 | 32 301  |
| 8 O.A. Devolds gate 8D ,6002 ÅLESUND<br>75 m² 1965 2 sov | 08-12-2024 | 1 650 000 | 1 670 000 | 584 000   | 2 254 000 | 30 053  |

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostnader                        | Kr.        | 95 016        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>95 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Leilighet

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 000 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 200 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>2 800 000</b> |

### Boder

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 80 000           |
| Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 30 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Boder</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b>    |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>2 850 000</b> |

## Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 450 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

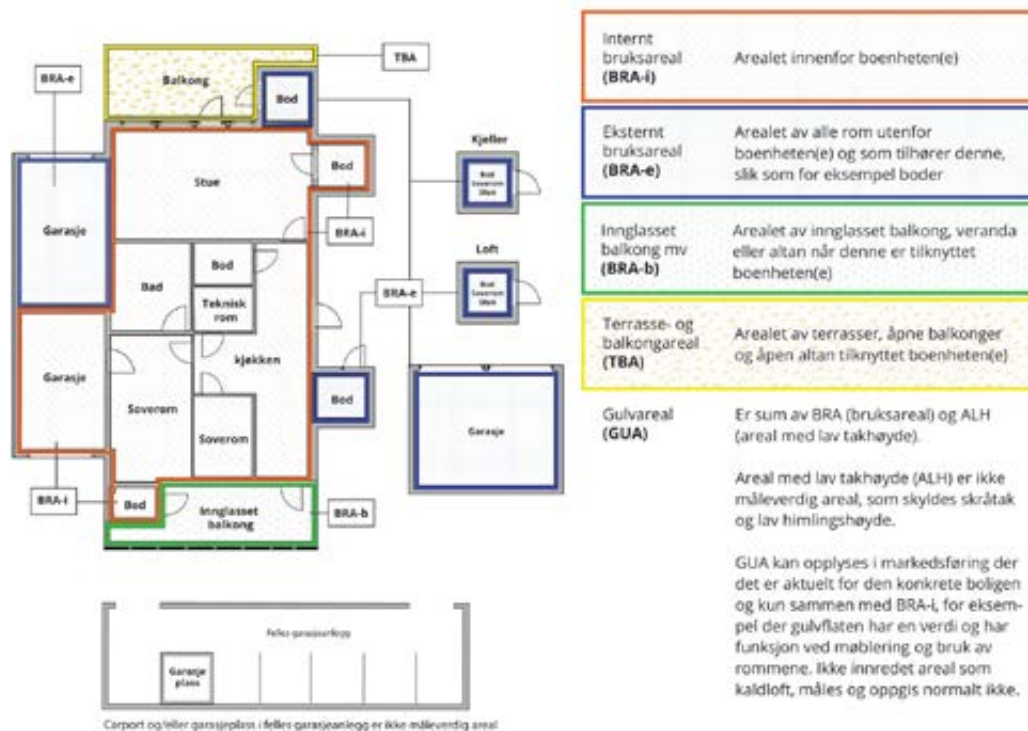
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 78                            |                             | 14                         | 92  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>78</b>                     |                             | <b>14</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>92</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang, kott |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Boder

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje |                            | Bod, bod 2                  |                            |
| Kjeller     |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 77         | 1          |
| Boder     | 0          | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

|             |                  |               |
|-------------|------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b> | <b>Rolle</b>  |
| 08.9.2025   | Roger Birkeland  | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

|                |             |             |             |             |                       |                            |                   |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b> | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b>          | <b>Kilde</b>               | <b>Eieforhold</b> |
| 1508 ÅLESUND   | 201         | 489         |             | 0           | 4709.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet              |

### Adresse

O.A. Devolds gate 8 C

### Hjemmelshaver

O A Devoldsg 8 Borettslaget A/L

## Andelsobjekt

|                                      |                |                  |                         |                                  |
|--------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------|----------------------------------|
| <b>Boligselskap</b>                  | <b>Org.nr.</b> | <b>Leil. nr.</b> | <b>Forretningsfører</b> | <b>Eier av adkomstdokumenter</b> |
| /O A DEVOLD SG 8<br>BORETTSLAGET A/L | 955193555      |                  | OBOS, tlf 70161900      | Olsen Mariann Gran               |

## Innskudd, pålydende mm

|                     |                  |                             |                           |                          |
|---------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Andelsnummer</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Opprinnelig innskudd</b> | <b>Andel fellesformue</b> | <b>Andel fellesgjeld</b> |
| 15                  | 100              | 17 900                      | 29 787      31.12.2024    | 600 462      05.09.2025  |

## Årsregnskap

|                      |           |                                       |              |
|----------------------|-----------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår          | 2024      | Samlet aksjekapital:                  | 6 600        |
| Omløpsmidler:        | 1 783 003 | Samlet innskuddskapital:              | 889 900      |
| Kortsiktig gjeld (-) | -         | Langsiktig gjeld (+):                 | + 29 808 855 |
| Disponible midler:   | 1 270 735 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 30 698 755   |

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i O. A. Devolds gate like utenfor Ålesund sentrum og ligger i et etablert område med boligblokker og bygårder fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Det er kort vei til alle sentrumsfasiliteter.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

### Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med støpt fortau mot gate, asfalterte biloppstillingsplasser, forstøtningsmurer og beplantet areal. Felles tomt for Borettslaget.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostander kr

### Forkjøpsrett

Ja, borettslag. Styregodkjenning.

## Siste hjemmelovergang

|          |      |
|----------|------|
| Kjøpesum | År   |
| 0        | 1964 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar              | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 17.09.2025 |                        | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Infoland.no             | 08.09.2025 |                        | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Tegninger               | 27.08.2015 | Ny fasade              | Gjennomgått | 13    | Nei     |
| Årsberetning/regnskap   | 03.04.2025 |                        | Gjennomgått | 23    | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 11.05.2017 | Ferdigattest ny fasade | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Tegninger               | 15.02.1963 | Plantegning            | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar                    |
|---------|------------|------------------------------|
| 1       | 15.09.2025 |                              |
| 2       | 19.09.2025 | Korrigerer samsvarserklæring |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BV7477>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|               |  |
|---------------|--|
| Meglerfirma   |  |
| Notar Ålesund |  |
| Oppdragsnr.   |  |
| 1-0187/25     |  |

|                    |
|--------------------|
| Selger 1 navn      |
| Mariann Gran Olsen |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Gateadresse          |  |
| O.A. Devolds gate 8C |  |

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

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1-0187/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte og montering av nytt dusjkabinett i 2019.

Arbeid utført av

John A. Larsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

3 sikringer ble byttet til automatsikringer.

Arbeid utført av

Olsbø og Paulsen AS

Filer

[IMG\\_2172-3.pdf](#)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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.
- ☐ 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                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mariann Gran Olsen | 4b34c62372aeef2a068bc<br>37e9ff48b3e669fb589 | 17.09.2025<br>06:36:04 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

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





Ålesund kommune

## KARTUTSNITT

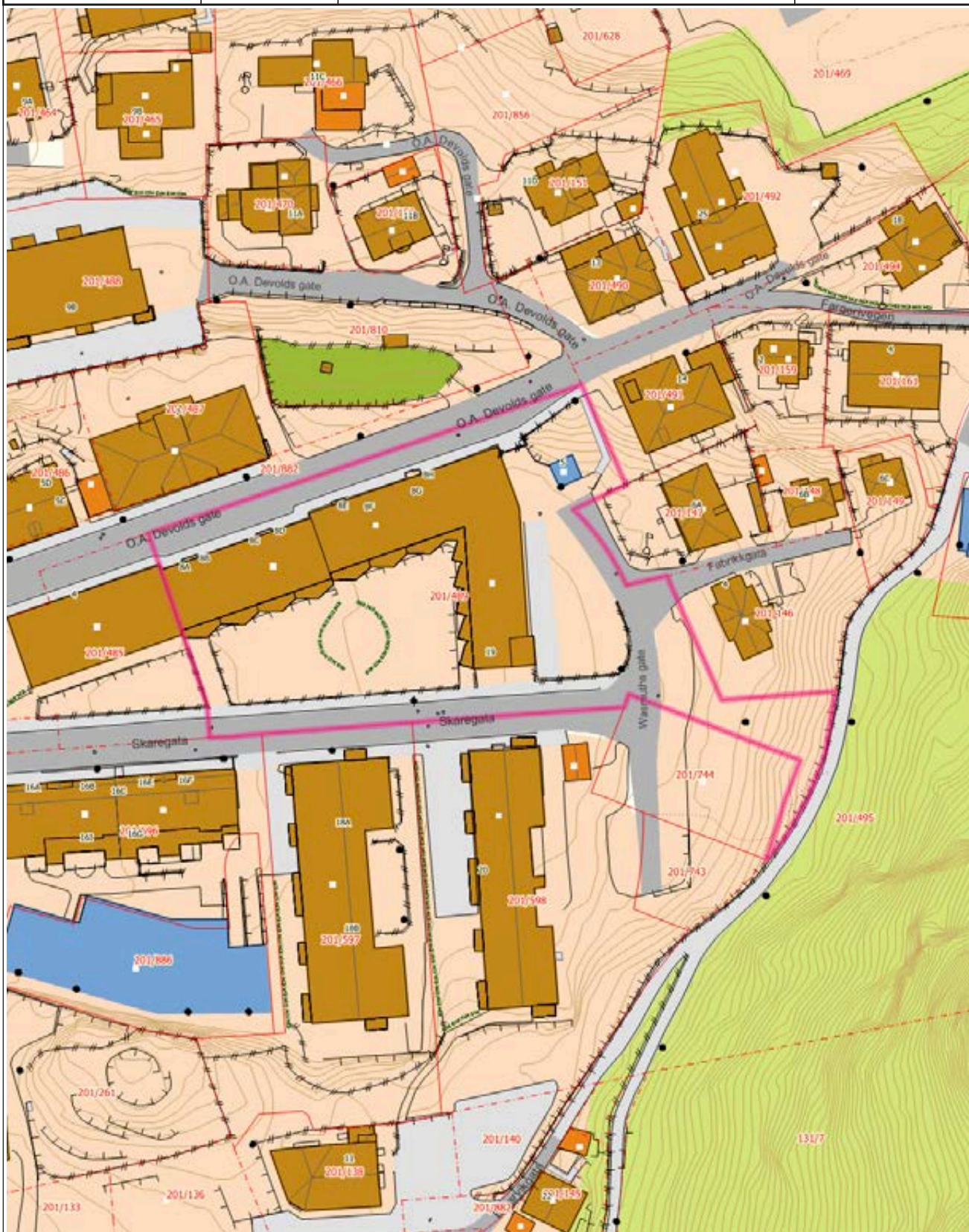
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 489 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: O.A. Devolds gate 8C  
6002 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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





Ålesund kommune

## Reguleringsplan

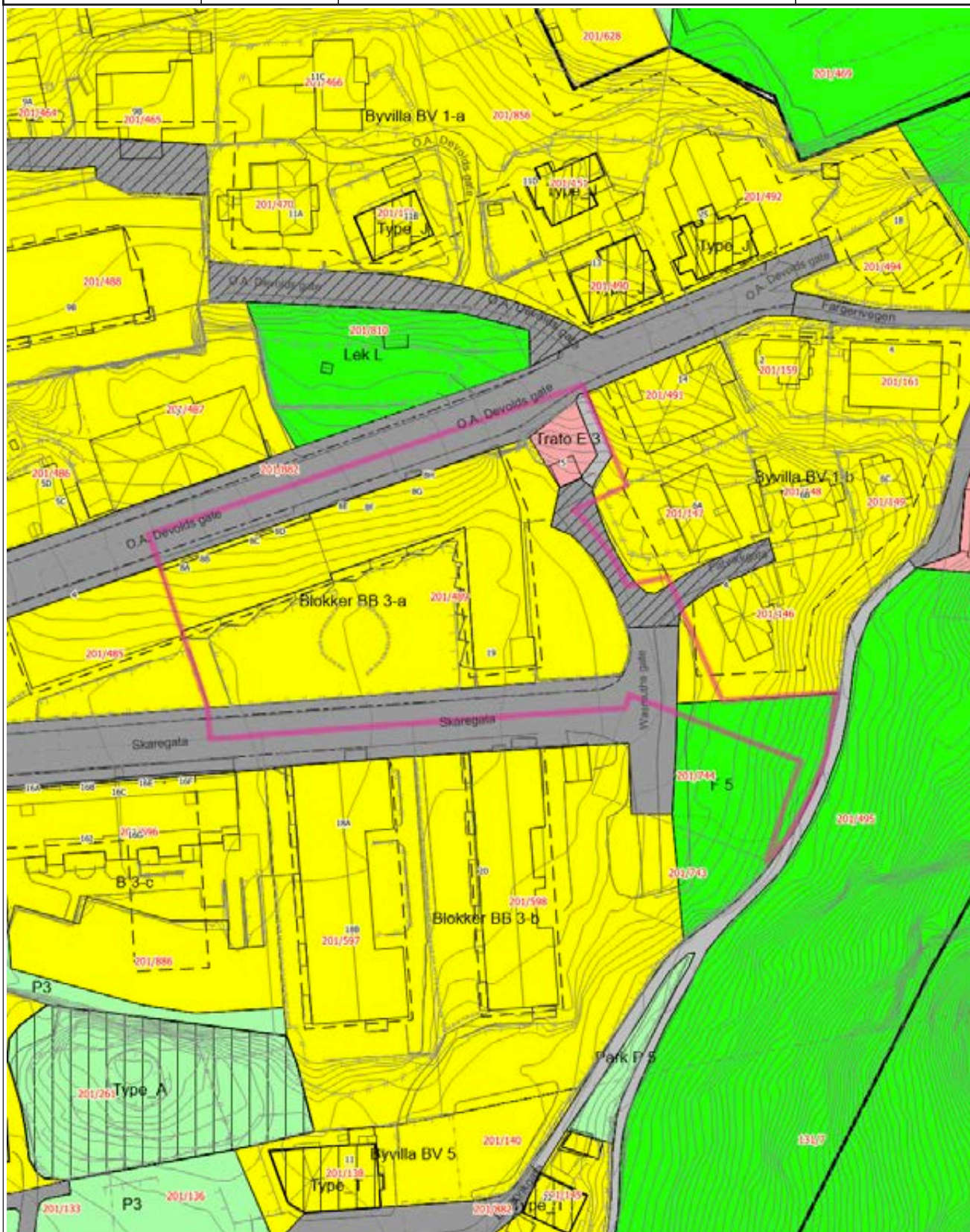
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 489 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: O.A. Devolds gate 8C  
6002 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                   |                                                                                     |                                        |                                                                                       |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|    | Kommunalveg gatenavn.             |    | Privatveg gatenavn.                    |    | Bygningslinje                             |
|    | Mønelinje                         |    | Takkant                                |    | Takoverbyggkant                           |
|    | Taksprang                         |    | Trapp inntill bygg                     |    | Veranda                                   |
|    | Sti                               |    | Eiendomsgrense_nøyaktigh<1<br>5        |    | Eiendomsgrense_nøyaktigh>1<br>5           |
|    | Eiendomsgrense fiktiv             |    | VeggFrittstående                       |    | Hekk                                      |
|    | MurFrittstående                   |    | MurLoddrett                            |    | Gjerde                                    |
|    | Frittstående mur                  |    | Loddrett mur                           |    | Annet vegareal avgrensning                |
|    | Vegdekkekan                       |    | VegAnnenAvgrensning                    |    | AnnetVegarealAvgrensning                  |
|    | Vegdekkekan                       |    | VegAnnenAvgrensning                    |    | Forskningskurve Ålesund                   |
|    | Høydekurve 1m Ålesund             |    | RpOmråde vedtatt linje - på<br>grunnen |    | RpOmråde vedtatt - på<br>grunnen          |
|    | RpGrense                          |    | RpFormålgrense                         |    | Byggegrense                               |
|    | Bebyggelse som inngår i<br>planen |    | Regulert kant kjørebane                |    | Bevaring av bygninger                     |
|   | Bevaring av anlegg                |   | Boligområde                            |   | Blokkbebyggelse                           |
|  | Kjøreveg                          |  | Gate m/fortau                          |  | Gangveg                                   |
|  | Offentlig friområde               |  | Park                                   |  | Anlegg for lek                            |
|  | Kommunalteknisk virksomhet        |  | Anlegg for radionavigasjon             |  | Felles avkjørsel                          |
|  | Friområde                         |                                                                                     | RPvedtatt_pbl2008<br>Maskeringslag     |  | Reguleringsplaner Raster<br>Ålesund (tif) |



## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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





Ålesund kommune

## Kommunedelplan

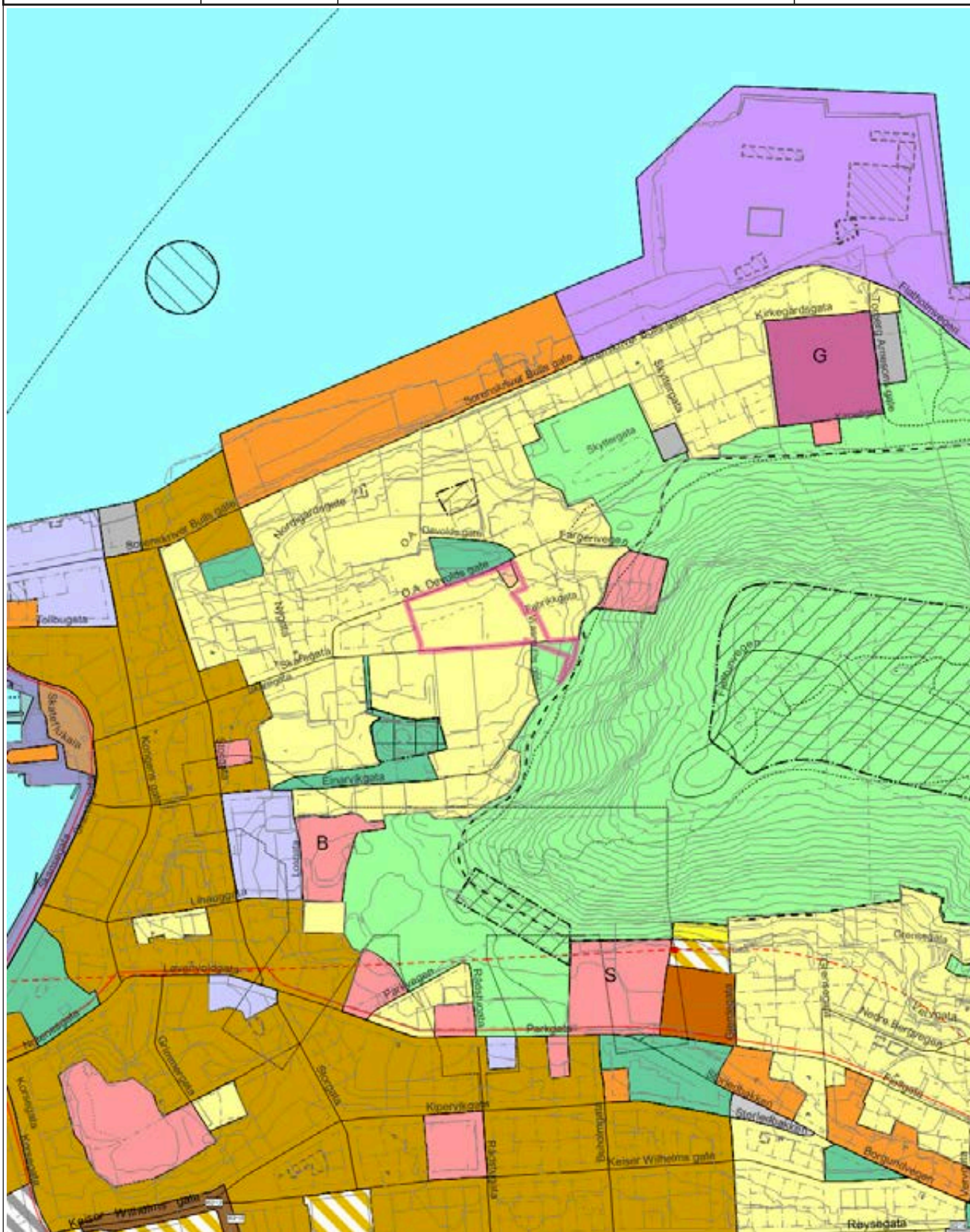
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 489 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: O.A. Devolds gate 8C  
6002 ÅLESUND, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:4000



# Tegnforklaring

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

| Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg<br> Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg<br> Traktoveg midtlinje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                            |
| Tegnforklaring Vann og Avløp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                            |
| Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            |
|  VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg<br> Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk<br> AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekrør<br> Vannledning  Datakabel  Gassledning |                                                                                                                                                            |
| Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.<br><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b><br>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            |
| Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |
| <b>B</b> Barnehage<br><b>BS</b> Brannstasjon<br><b>O</b> Deponi<br><b>G</b> Gravsted<br><b>H</b> Sykehus<br><b>K</b> Kontor<br><b>F</b> Forretning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager<br><b>PF</b> Plasskrevende varer<br><b>P</b> Parkering<br><b>O</b> Omsorgssenter<br><b>S</b> Skole<br><b>T</b> Terminal |





**ORDENSREGLER  
FOR  
BRL O.A. DEVOLDSGATE 8 AL**





# Velkommen til BRL O.A. Devoldsgt. 8 AL

Informasjon til deg som har kjøpt leilighet i borettslaget.

## STYRET

Ålesund Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører. Der kan du få informasjon om styreleder, styremedlemmer, og tillitsvalgte for hver oppgang.

## BRANNFØRESKRIFTER/HUSORDENSREGLER

Gjør deg godt kjent med brannforeskrifter og husordensregler.

## OPPUSSING AV LEILIGHET

Ved renovering av bad må våtromsnormen følges. Berører renoveringen badegulv, der det er sluk av eldre dato, må denne skiftes. Arbeidet utføres av autorisert rørlegger. Når sluk er skiftet, utbetales refusjon, som for tiden utgjør kr. 8.000,-

Skjema for søknad om refusjon fåes hos Ålesund Boligbyggelag, Keiser Wilhelmsgt. 22. Av hensyn til, og med ønske fra beboerne, ber vi om at betongboring blir utført på dagtid.

## VENTILASJONSANLEGG OPPG.SKAREGT.19

I 2009 ble det installert ny motordrevet vifte på loft i oppg. Skaregt. 19.

Denne sørger for god avtrekk fra bad, og kjøkken i leilighetene.

Det må ikke installeres elektriske vifter til ventil på bad, eller kjøkken.

Dette kan føre til at naboileilighetene får dårlig avtrekk, eller tilført dårlig luft, hvis det skulle oppstå tilbakeslag på vifte.

## VARMTVANNSBEREDERE/INNVENDIGE RØR/ELEKTRISKE INSTALASJONER/KAMIN

Det er eiers ansvar å påse at ovennevnte er i forskriftsmessig stand.

Manglende vedlikehold/utføring av arbeid av person som ikke er "fagmann" kan medføre at skaden ikke dekkes av forsikring.

Ved uhell kontaktes fagfolk snarest. Samtidig varsles styrets leder/nestleder.

## VAKTMESTER

Jarle Drønnesund er ansatt som vaktmester i borettslaget. Arbeidsoppgavene hans er på borettslagets fellesareal, og han skal ikke utføre private gjøremål for beboerne.

Emiliya N.Raykova er ansatt som renholder på fellesareal.

## SØPPELSJAKT/SØPPELROM

Søppel skal pakkes godt inn, før det kastes i sjakta. Glass må ikke kastes i sjakta.

I søppelrom i kjeller finner du blådunk for papir. Store esker/kartonger fjernes/bortkjøres av beboer. I plastsekk i søppelrom, kan du også legge rengjort plast, som blir hentet av Årim for gjennvinning.

### BLÅDUNK OPPG. SKAREGT. 19

Ved inngangen er der plassert en blådunk. I denne skal det kun kastes reklame og lignende fra din postkasse.

### PARKERING

I O.A. Devoldsgt. og Skaregt. er der soneparkering. For informasjon kontaktes

Ålesund Parkering.

Borettslaget har 10 parkeringsplasser i garasjen, disse tildeles i dag etter ansiennitet.

Vi eier også en parkeringsplass i Skaregt. med plass til ca 8 biler.

Ønsker du å benytte denne, tak kontakt med styrets leder Ellen L. Johansen tlf 47302397.

### PORTTELEFON/NØKKELSYSTEM

For å komme i kontakt med deg via porttelefonen, må den besøkende taste ditt leilighetsnummer. (Finnes på navnetavla ved inngangsdør) Oppringningen mottas på din telefon som vanlig samtale. Etter at du har mottatt samtalen hører du en spesiell ringetone. Tast 5 for å få kontakt med den besøkende, tast 5 på nytt for å åpne.

NB! Åpne aldri for andre enn egne besøkende.

For informasjon, og for å få registrert ditt fasttelefonnr. eller mobilnr.

ta kontakt med Siri H. Kjerstad tlf. 46639589.

Ønsker du flere nøkler utover de 3 som du får utdelt ved innflytting, ta kontakt med

Ålesund Boligbyggelag, så får du rekvisisjon, og informasjon om hvor du får kjøpt kopi.

### CANAL DIGITAL

Borettslaget har avtale med Canal Digital på tv kanaler og bredbånd.

I hver leilighet finnes det en dekoder og et modem. Disse følger leiligheten, og må ikke taes med ved flytting.

For eventuelle spørsmål vedr. oppkobling, kontakt Canal Digital på tlf 06090.

### VASKEKJELLER OPPG. SKAREGT. 19

I denne oppgangen er der felles vaskekjeller og tørkerom. Gjør deg godt kjent med ordensreglene der. For informasjon, kontakt Tone Weddegjerde tlf 90956364.

### SPORTSBOD

Ett av kjellerlokalene i inng. Skaregt. 19 er tatt i bruk som sportsbod.

Der kan du oppbevare sykler, ski, o.l

Din nøkkel passer til inngangsdøra der.

### DUGNAD/CONTAINERE

Om våren arrangeres det dugnad på fellesareal i borettslaget. I forbindelse med dugnaden blir det også plassert containere på fellesareal, som også kan benyttes ved rydding av egne

boder/fellesboder. Ved oppussing av leiligheter, må avfall fra dette arbeidet kjøres bort av eier, for egen regning.

#### GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Hver vår avholdes generalforsamling for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner regnskapet, stemmer over forslag fra beboerne, og velger styremedlemmer.

Ved oppslag i oppgangene blir det orientert om tidspunkt for innsending av forslag til saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen.

#### FLYTTING FRA BORETTSLAGET

Ved flytting fra borettslaget må en fjerne alt en har hatt oppbevart, i egne, og felles boder.

## ORDENSREGLER FOR BRL O.A. DEVOLDSGT. 8 AL

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et borettslag, er at alle bidrar til at det hersker daglig ro og orden i oppgangene, og at det er rolig i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at pålegg fra styret følges. Leiligheten må ikke brukes slik at det til sjanse for andre.

Det skal i alminnelighet herske ro og orden i borettslaget mellom kl. 2300 og 0700.

Ved oppussing av leiligheter, skal det på hverdager være ro kl. 2200.

Lørdager kl. 1900, søn. Og helligdager skal det være ro.

Lydnivå på musikkanlegg og lignende må ikke være så høyt at det er til sjanse for de andre beboerne.

Gårdsrom, inngangsparti, trapper og ganger, skal til enhver tid være ryddige. Ski, kjelker, sykler, og lignende skal ikke plasseres i oppganger til leilighetene. I søppelrom må det ikke plasseres, eller kastes, emballasje, glass, og eventuelt materialer etter oppussing. Dette plikter hver enkelt å fjerne for egen regning. Husholdningsavfall som kastes i søppelsjakt må være forsvarlig pakket.

Plener og beplantning må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tepper. Det må heller ikke kastes sneiper fra balkonger og vinduer. Markiser, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjennelse. Blomsterkasser må være forsvarlig festet. Bruk ikke bart lys i kjeller eller boder.

Ønsker du å tørke noe på din balkong, ber vi deg om at dette henges opp slik at det ikke er synlig over rekkverket.

Det kreves at dyreeier undertegner lagets retningslinjer for dyrehold, før det kan holdes dyr i leiligheten. Fraviker dyreeier retningslinjene, innebærer denne aksept av at dyreholdet opphører. Dyreeier plikter bl.a.:

Dyrehold skal kunne godkjennes av styret, med undertegning for å ha lest retningslinjer for dyrehold i borettslaget.

Sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse inne eller ute.

Overholde lagets husordensregler.

Lufte hund i bånd på borettslagets område.

Stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake.

Intern framleie må godkjennes av styret. Utleier har det fulle ansvar for alle skader, eller ulemper som framleier påfører laget, eller de andre borettslaga.

Alle pålegg gitt av styret i henhold til lagets vedtekter skal følges. mulig tvist om avgjørelser i henhold til husorden, eller om forståelse av denne, avgjøres etter gjeldende prosedyre.

**Husk at eiendommen er deres, og at det er i deres interesse at eiendommen skjøttes bra.**

**Styret**



## RETNINGSLINJER FOR DYREHOLD I BRL O.A. DEVOLDSGT. 8 AL

### Dyreeier plikter

- å sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre, både inne og ute
- å overholde lagets husordensregler
- å lufte hund i bånd på borettslagets område
- å samle opp ekskrementer etter hund på borettslagets område, samt i nærmiljøet
- å sørge for at dyret har det bra, og i minst mulig grad er overlatt til seg selv
- å stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake
- å overholde alle offentlige lover og regler for dyrehold
- å informere naboer i oppgangen når dyr anskaffes.

Ved overtredelse av disse regler vil dyreeier motta en advarsel fra styret om forholdet. Gjentas overtredelsen, kan det gis pålegg om at husdyrholdet opphører.

Undertegnede.....  
erklærer meg enig i ovenstående retningslinjer. Jeg aksepterer at overtredelse av retningslinjene medfører at dyreholdet opphører.

Dato Underskrift

.....

BRANNINSTRUKS  
FOR  
BORETTSLAGET - O. A. DEVOLDSGATE.

TLF NR. :  
BRANN 110 – POLITI 112 - AMBULANSE 113

VED BRANN HANDLE :  
RASKT - ROLIG - RIKTIG.

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| VARSELE : | • DE SOM ER I FARE |
|           | • BRANNVESENET     |

|         |                 |
|---------|-----------------|
| REDDE : | • HJELP NABOER. |
|---------|-----------------|

|          |                   |
|----------|-------------------|
| SLOKKE : | • HUSBRANNSSLANGE |
|          | • HÅNDSLOKKER     |
|          | • TEPPE           |

|         |           |
|---------|-----------|
| LUKKE : | • DØRER   |
|         | • VINDUER |

FORLAT BYGGET ROLIG.

DU SKAL VITE HVOR SLOKKEUTSTYR ER  
PLASSERT OG HVORDAN DET VIRKER.



# Slokkemetoder

## Brann kan slokkes på fire måter

- Fjerne det brennbare materialet
- Senke temperaturen til under materialets antenelsestemperatur
- Redusere tilgangen på oksygen
- Tilføre kjemiske stoffer



# Manuelt slokkeutstyr

- Brannslanger (minimumskrav)
- Ulike typer håndsløkkeapparater (minimumskrav)
  - Pulver (A, B, C, D)
  - Gass ( $\text{CO}_2$ , inergen, Halon)
  - Vann (med tilsetning stoffer)
- Branntepper (evt. i tillegg til minimumskrav)



## Hva gjør du !

- Branntillop i egen leilighet :
- Forsøk å slokke med slange, teppe, pulver.
- Er brannen for stor, gå ut av leiligheten og LUKK døren (e). Gå helt ut til det fri.
- Varsle naboer og brannvesen 110.
- Orienter brannvesenet når de kommer.





## Hva gjør du !

- Branntilløp hos nabo eller i fellesareal :
- LUKK vinduer og dører.
- Varsle andre og 110.
- Hjelp naboen med å slokke / rømme.
- Er trappen fylt med røyk bli i leiligheten.
- Gi deg til kjenne via vindu / veranda og du vil bli hjulpet ut.

## Retningslinjer for dyrehold i borettslaget O A Devoldsgate 8

### Dyreeier plikter

- å sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre, både inne og ute
- å overholde lagets husordensregler
- å lufte hund i bånd på borettslagets område
- å samle opp ekskrementer etter hund på borettslagets område, samt i nærmiljøet
- å sørge for at dyret har det bra og i minst mulig grad er overlatt til seg selv
- å stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake
- å overholde alle offentlige lover og regler for dyrehold
- å informere naboer i oppgangen når dyr anskaffes.

Ved overtredelse av disse regler vil dyreeier motta en advarsel fra Styret om forholdet. Gjentas overtredelsen, kan det gis pålegg om at husdyrholdet opphører.

Undertegnede, \_\_\_\_\_  
erklærer meg enig i ovenstående retningslinjer. Jeg aksepterer at overtredelse av retningslinjene medfører at dyreholdet opphører

Dato Underskrift

-----

# Velkommen til BRL O.A. Devoldsgt. 8 AL

Informasjon til deg som har kjøpt leilighet i borettslaget.

## STYRET

Ålesund Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører. Der kan du få informasjon om styreleder, styremedlemmer, og tillitsvalgte for hver oppgang.

## BRANNFORSKRIFTER/HUSORDENSREGLER

Gjør deg godt kjent med brannforskrifter og husordensregler.

## OPPUSSING AV LEILIGHET

Ved renovering av bad må våtromsnormen følges. Berører renoveringen badegulv, der det er sluk av eldre dato, må denne skiftes. Arbeidet utføres av autorisert rørlegger. Når sluk er skiftet, utbetales refusjon, som for tiden utgjør kr. 8.000,-

Skjema for søknad om refusjon fåes hos Ålesund Boligbyggelag, Keiser Wilhelmsgt. 22.

Av hensyn til, og med ønske fra beboerne, ber vi om at betongboring blir utført på dagtid.

## VENTILASJONSANLEGG OPPG.SKAREGT.19

I 2009 ble det installert ny motordrevet vifte på loft i oppg. Skaregt. 19.

Denne sørger for god avtrekk fra bad, og kjøkken i leilighetene.

Det må ikke installeres elektriske vifter til ventil på bad, eller kjøkken.

Dette kan føre til at naboileilighetene får dårlig avtrekk, eller tilført dårlig luft, hvis det skulle oppstå tilbakeslag på vifte.

## VARMTVANNSBEREDERE/INNVENDIGE RØR/ELEKTRISKE INSTALASJONER/KAMIN

Det er eiers ansvar å påse at ovennevnte er i forskriftsmessig stand.

Manglende vedlikehold/utføring av arbeid av person som ikke er "fagmann" kan medføre at skaden ikke dekkes av forsikring.

Ved uhell kontaktes fagfolk snarest. Samtidig varsles styrets leder/nestleder.

## VAKTMESTER

Jarle Drønnesund er ansatt som vaktmester i borettslaget. Arbeidsoppgavene hans er på borettslagets fellesareal, og han skal ikke utføre private gjøremål for beboerne.

Emiliya N.Raykova er ansatt som renholder på fellesareal.

## SØPPELSJAKT/SØPPELROM

Søppel skal pakkes godt inn, før det kastes i sjakta. Glass må ikke kastes i sjakta.

I søppelrom i kjeller finner du blådunk for papir. Store esker/kartonger fjernes/bortkjøres av beboer. I plastsekk i søppelrom, kan du også legge rengjort plast, som blir hentet av Årim for gjenvinning.

### **BLÅDUNK OPPG. SKAREGT. 19**

Ved inngangen er der plassert en blådunk. I denne skal det kun kastes reklame og lignende fra din postkasse.

### **PARKERING**

I O.A. Devoldsgt. og Skaregt. er der soneparkering. For informasjon kontaktes

Ålesund Parkering.

Borettslaget har 10 parkeringsplasser i garasjen, disse tildeles i dag etter ansiennitet.

Vi eier også en parkeringsplass i Skaregt. med plass til ca 8 biler.

Ønsker du å benytte denne, tak kontakt med styrets leder Ellen L. Johansen tlf 47302397.

### **PORTTELEFON/NØKKELSYSTEM**

For å komme i kontakt med deg via porttelefonen, må den besøkende taste ditt leilighetsnummer. (Finnes på navnetavla ved inngangsdør) Oppringningen mottas på din telefon som vanlig samtale. Etter at du har mottatt samtalen hører du en spesiell ringetone. Tast 5 for å få kontakt med den besøkende, tast 5 på nytt for å åpne.

NB! Åpne aldri for andre enn egne besøkende.

For informasjon, og for å få registrert ditt fasttelefonnr. eller mobilnr.

ta kontakt med Siri H. Kjerstad tlf. 46639589.

Ønsker du flere nøkler utover de 3 som du får utdelt ved innflytting, ta kontakt med

Ålesund Boligbyggelag, så får du rekvisisjon, og informasjon om hvor du får kjøpt kopi.

### **CANAL DIGITAL**

Borettslaget har avtale med Canal Digital på tv kanaler og bredbånd.

I hver leilighet finnes det en dekoder og et modem. Disse følger leiligheten, og må ikke taes med ved flytting.

For eventuelle spørsmål vedr. oppkobling, kontakt Canal Digital på tlf 06090.

### **VASKEJELLER OPPG. SKAREGT. 19**

I denne oppgangen er der felles vaskekjeller og tørkerom. Gjør deg godt kjent med ordensreglene der. For informasjon, kontakt Tone Weddegjerde tlf 90956364.

### **SPORTSBOD**

Ett av kjellerlokalene i inng. Skaregt. 19 er tatt i bruk som sportsbod.

Der kan du oppbevare sykler, ski, o.l

Din nøkkel passer til inngangsdøra der.

### **DUGNAD/CONTAINERE**

Om våren arrangeres det dugnad på fellesareal i borettslaget. I forbindelse med dugnaden blir det også plassert containere på fellesareal, som også kan benyttes ved rydding av egne

boder/fellesboder. Ved oppussing av leiligheter, må avfall fra dette arbeidet kjøres bort av eier, for egen regning.

#### **GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE**

Hver vår avholdes generalforsamling for borettslaget. Generalforsamlingen godkjenner regnskapet, stemmer over forslag fra beboerne, og velger styremedlemmer.

Ved oppslag i oppgangene blir det orientert om tidspunkt for innsending av forslag til saker som ønskes tatt opp på generalforsamlingen.

#### **FLYTTING FRA BORETTSLAGET**

Ved flytting fra borettslaget må en fjerne alt en har hatt oppbevart, i egne, og felles boder.



# ***Vedtekter***

for O A Devoldsgate 8 AL borettslag org nr 955 193 555

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. juni, 1964, sist endret den 12. mai 2025.

## ***1. Innledende bestemmelser***

### ***1-1 Formål***

O A Devoldsgate 8 AL borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

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

## ***2. Andeler og andelseiere***

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

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 42.

### ***2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier***

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

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

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Boretts og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (eksempelvis Airbnb). Bruksoverlating utover 30 døgn, skal godkjennes av styret.
- (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 4 andre medlemmer med 5 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

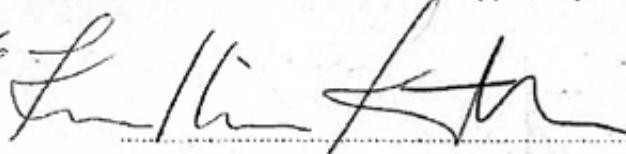
## Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Aalesund Byggekommisjon A.B. A/K  
anmeldte bygningsarbeide på O.A. Døvløstgt. E.  
nemlig: Byggeblokk

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

Aalesund, den

4/11-66





ÅLESUND KOMMUNE  
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L  
H.STRØMSGT. 2-A

6002 ÅLESUND

Deres ref.

Vår ref.  
AGO/93/2227/201/0489

Dato  
18.06.1993

F E R D I G A T T E S T

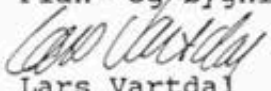
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.

GNR. 201 BNR. 489 - ADRESSE: O.A.DEVOLDSGT. 8  
EIER: BORETTSLAGET O.A.DEVOLDSGT. 8 A/L  
SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU-FASADEENDRING

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Beliggenhet:           | Bydel nr.03 Grunnkr. nr.02       |
| Søknad av:             | 08.05.93                         |
| Arbeidets/byggets art: | Fasadeendring                    |
| Byggherre:             | B.L.O.A.Devoldsgt. 8 A/L         |
| Anmelder:              | Ålesund Boligbyggelag A/L        |
| Godkjenning:           | 13.05.93                         |
| Ansvarshavende:        | Per K.Olsen c/o Nordvest Entrpr. |
| Byggetillatelse av:    | 12.06.93                         |

Vi har besikket arbeidet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Med hilsen  
Plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Vartdal  
avd.sjef

  
Arnvid Godøy  
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

---

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund  
Telefon 07 12 19 19 - Telefax 07 12 02 91

x



Plot Arkitekter AS  
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Cecilie Solli**  
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.

Vår ref.  
CESOL/15/7569-12/GBR - 201/489

Dato:  
11.05.2017

**GNR. 201 BNR. 489 - FERDIGATTEST - BORETTSLAGET O. A. DEVOLDSGATE 8  
AL - O. A. DEVOLDSGATE 8**  
etter plan- og bygningslovens § 21-10

|                         |                                                    |                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|
| Beliggenhet:            | Bydel nr.: 03                                      | Grunnkrets nr.: 0302 |
| Adresse:                | Gnr. 201 Bnr. 489                                  |                      |
| Søknad av:              | 01.04.2017, komplettert 11.05.2017                 |                      |
| Tiltakets art:          | Fasadeendring med utviding og endring av balkonger |                      |
| Tiltakshaver:           | Borettslaget O.A Devolds gate 8 AL                 |                      |
| Ansvarlig søker:        | Plot Arkitekter AS                                 |                      |
| Byggetillatelse:        | 12.11.2015, del.sak nr. 1190/15                    |                      |
| Igangsettingstillatelse | 02.03.2016                                         |                      |

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sluttrapport for avfall er framlagt.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Cecilie Solli  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Norconsult AS  
Retirovegen 4  
6019 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Anne Laura Rasch Haugen**  
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.

Vår ref.  
ARH/13/5378-8/GBR - 201/489

Dato:  
28.04.2014

**GNR. 201 BNR. 489 - IGANGSETTINGSTILLATELSE - PARLKERINGSPLASS -  
BORETTSLAGET O.A. DEVOLDSGATE 8 AL**  
etter plan- og bygningslovens § 21-4

|                  |                                    |                      |
|------------------|------------------------------------|----------------------|
| Beliggenhet:     | Bydel nr.: 03                      | Grunnkrets nr.: 0302 |
| Adresse:         | Gnr. 201 Bnr. 489                  | O.A. Devoldsgate 8   |
| Søknad av:       | 03.04.2014                         |                      |
| Tiltakets art:   | Nyanlegg parkering og avkjørsel    |                      |
| Tiltakshaver:    | Borettslaget O.A. Devoldsgate 8 AL |                      |
| Ansvarlig søker: | Norconsult AS                      |                      |
| Byggetillatelse: | 01.10.2013, del.sak nr. 882/13     |                      |

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes  
fagleder

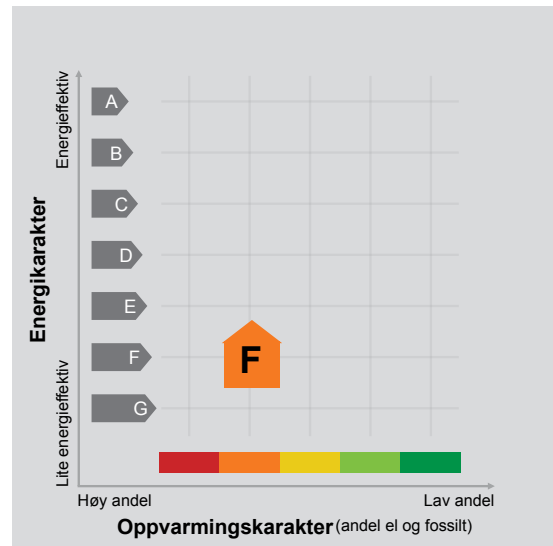
Anne Laura Rasch Haugen  
overarkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*



# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | O.A. Devolds gate 8C     |
| Postnummer        | 6002                     |
| Sted              | ÅLESUND                  |
| Kommunenavn       | Ålesund                  |
| Gårdsnummer       | 201                      |
| Bruksnummer       | 489                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 178919121                |
| Bruksenhetsnummer | H0201                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-168208 |
| Dato              | 14.09.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

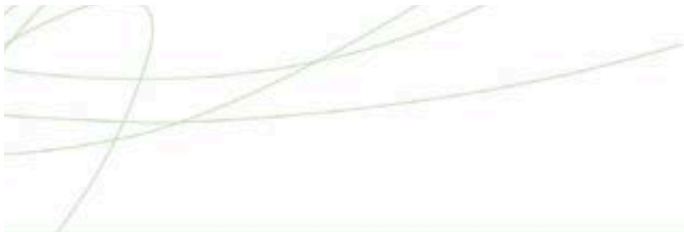
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt peis eller peisfrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montering tetningslister**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1965         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 78           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 5            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

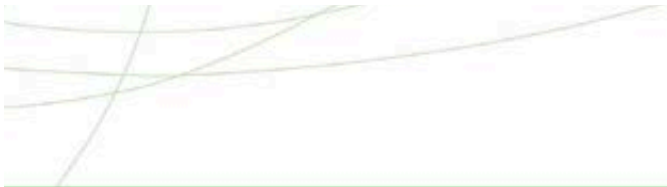
**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

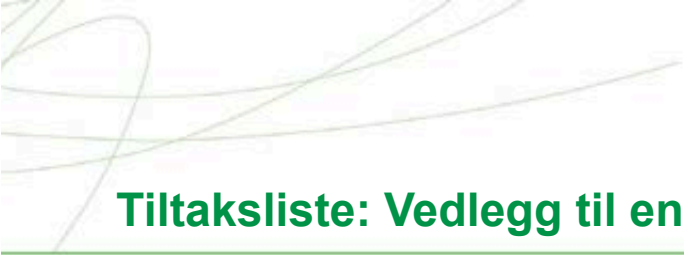
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Bygningsmessige tiltak

### 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 7: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 8: 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 den 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 9: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 20: 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.

### **Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.



## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 25: 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.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.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: 1-0187/25

Adresse: O.A. Devolds gate 8C, 6002 ÅLESUND, gnr. 201,  
bnr. 489, andelsnr. 15 i O A Devoldsg 8  
Borettslaget A/L med orgnr. 955 193 555 i

Kontaktperson: Henrik Pettersen

Tlf: 46528349

Epost: hp@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.09.2025

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)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]



## Følg budrunden live!

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

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