notar



ÅLESUND

Gustav Puntervolds gate 31A

Leilighet | BRA-i/BRA Total 65/80 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 2 545 568,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 450 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 085 178,-
Omkostninger	Kr 10 390,-
Totalpris	Kr 2 545 568,-
Fellesutgifter	Kr 9 332,-
BRA-i/BRA Total	65/80 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1958
Soverom	2
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	26
Budskjema	102

Åpen budrunde

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

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



Din megler



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner

torstein@notar.no
916 26 544

Kjøp og salg av bolig er en av de største transaksjonene man gjør i livet som privatperson, både økonomisk og følelsesmessig. Å bidra til at dette oppleves trygt og at du har full tillit til at jeg vil oppnå et best mulig resultat er mitt største mål som megler. Målrettet markedsføring kombinert med tilpasset og aktiv oppfølging av potensielle interessenter tror jeg er avgjørende for å oppnå høyest mulig pris. Her har jeg lang erfaring etter over 15 år som megler og har meglet de fleste typer eiendommer. Jeg er brennende opptatt av at du som kunde skal føle deg ivaretatt på en trygg og profesjonell måte. Jeg er oppvokst i Ålesund og har jobbet som eiendomsmegler siden 2008. I løpet av disse årene har jeg meglet alle typer eiendommer på hele Sunnmøre med Ålesund og Giske kommune som hovedfokus og jeg har gjennom min fartstid opparbeidet meg god markedskunnskap.
Velkommen til en trygg bolighandel!

Velkommen til Gustav Puntervolds gate 31A

Trivelig 2-roms leilighet beliggende i sentrale omgivelser i Skarbøvika. Fra leiligheten er man kun en kort spasertur unna butikker, treningssenter, barnehage og ungdomsskole samt et vell av turmuligheter på Tueneset og Sukkertoppen. Boligen ligger i et borettslag med 21 leiligheter hvor fasaden har gjennomgått store oppgraderinger i senere tid med blant annet nye balkonger, vinduer og ytterdører i 2022. Leiligheten ligger i høy 1.etasje og inneholder stue/kjøkken, bad, gang og 2 soverom. I tillegg har leiligheten 3 boder i fellesareal. Fra stuen har man utgang til en innglasset balkong på 9 kvm som fungerer som en forlengelse av stuen. Kjøkkenet ble oppusset i 2019 og har en tidsriktig innredning med integrerte hvitevarer. Badet ble sist oppusset i ca 2019 og er helfliset.





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

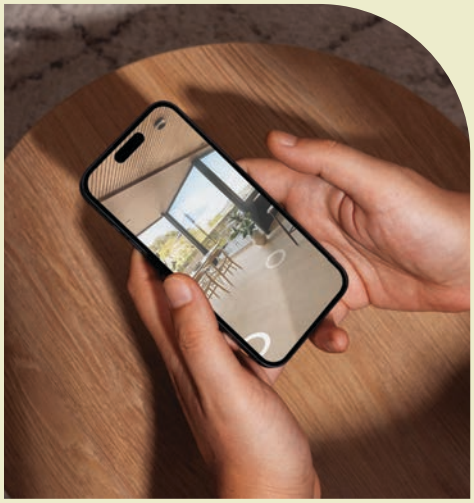
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Gustav Puntervolds gate 31A

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND

Oppdragsnummer
1-0243/26

Selger
May Britt Eide

Matrikkel
Gårdsnummer 120, bruksnummer 141, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 102 i Borettslaget Skarbøvik Nord AL med orgnr.: 955268121 i Ålesund kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
E

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 1.802 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten i borettslaget er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal - plen etc. Det er parkeringsplasser langs friareal øst og langs nordvestsiden. Uteplasser mot syd og nord. Det er inngang til leilighetene fra nordvest og underetg mot sør. Arealet på tomten gjelder for hele

borettslaget.

Takst
Tilstandsrapport datert 27.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår
1958

Byggemåte
Leiligheten er en 3-roms borettslagsleilighet i 1. etasje i blokk fra 1958. Blokken har skifertak og takkonstruksjon i tre. Yttervegger er i betong, etterisolert og platekledd i 2003/2004 mot nord/vest/øst og i 2022 mot sør. Etasjeskiller er i betong. Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass mot nord fra ca. 2003 og 3-lags glass mot sør fra 2022. Den har malt hovedytterdør av nyere dato og PVC skyvebalkongdør med 3-lags glass fra 2022. Sørvendt, innglasset balkong er etablert i 2022 med aluminiumsskyvefelt og enkle glass, teppe og malt betonggulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Bad - Våtrom > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert manglende overstrømning (tilluft) til våtrommet.

- Innvendig > Bad - Våtrom > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner > Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 18 mm i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 meter.
Det er målt total høydeforskjell på ca. 30 mm i stue/kjøkken.
Det er stedvis registrert noe knirk.

- Innvendig > Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) > Vannledninger
Avvik: Innvendige vannledninger av kobber har høy alder, og fremtidig funksjon er usikker.

- Utvendig > Andre forhold for boligeiendommen utvendig > Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Elektrisk anlegg:

Det ble avholdt en el-tilsynkontroll 07.10.2020. Det var mindre avvik som er rettet av Storm Elektro Vest AS datert
17.01.2021 i rettemelding. Tilsyn avsluttet.
Avvik: Det ligger på boligmappa.no dokumentasjon på noe av arbeidet som gjort senere år;
Fra nov-2021 fra Storm Elektro vest AS på arbeid gjort i forbindelse med kjøkken i 2019, avvik i el-tilsyn.
Fra 25.04.2025 fra Bravida AS på mindre arbeid i 2025 i forbindelse med oppmontering av vegg i stue.
Det foreligger ikke dokumentasjon på blant annet arbeid i forbindelse med bad i 2017.
Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll
År: 1958.
Det foreligger el-tilsyn kontroll fra 2020, videre foreligger det ok dokumentasjon på arbeid som er gjort i ettertid. Dette
er lagt til grunn i vurderingen, og ingen elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i leiligheten har vært kontrollert for 6 år siden , vurderes det ikke å være behov for en ny el-kontroll på befaringstidspunktet, basert på dette tilsynet, og at arbeidet i ettertid er dokumentert.
Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja.
Beskrivelse: Skjeggkre har vært observert men ingen problem.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Det var el-tilsyn i leiligheten for 4-5 år siden - alt i orden med el-anlegg.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Christie.
Beskrivelse: Oppgradering av fasade.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja.
Beskrivelse: Vet at det har vært observert skjeggkre i andre leiligheter men ikke noe problem.

Kommentar fra selger: Leiligheten er noe overflateoppusset og det er satt opp skillevegg mellom stue og kjøkken samt lagt nye gulv på stue, kjøkken og gang.

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart samt kommuneplankart 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
Gulvvarme på bad. Murt peis med innsats i 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
Parkering på borettslaget sin tomt. Det er ingen av beboerne som har fast parkeringsplass.

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 er gitt innflyttingstillatelse datert 08.01.1958.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt en ferdigattest angående rehabilitering av fasader datert 03.03.2004.

Det er utstedt en ferdigattest angående skorsteinsrehabilitering datert 17.03.2021.

Det er utstedt en ferdigattest vedrørende fasadeendring og nye balkonger datert 29.12.2022

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

Vegg mellom stue og kjøkken og gang har blitt demontert for mange år siden, og delvis remontert mellom stue/kjøkken, dette er ikke søknadspliktige endringer.

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er

dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

BRA-i 65 kvm: Stue/kjøkken, bad, gang og 2 soverom
BRA-b 9 kvm: Innglasset balkong.

2 boder i kjelleren på totalt 6 kvm. Det er også en bod på loftet som har et gulvareal på ca. 6 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 27.10.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2019 og har glatte grå fronter, laminat benkeplate og sprutplate på vegg over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk fra kokesonen og ut. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem. I hjørnet av kjøkkenbenken står en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2020, med avrenning fra sikkerhetsventil til avløp i kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppusset i 2017. Det har flislagte gulv og vegger, malte himlingsplater og gulvvarme. Tettesjikt og plastsluk er fra 2017, og varmekablene kan være eldre. Innredningen er fra ca. 2019. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og servantinnredning. Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat. Laminatgulv i stue og kjøkken er fra 2025.
Vegger: Malte tapetserte vegger.
Himling: Himlingsplater i innvendige tak.
Vedlikehold: Leiligheten er i stor grad innvendig oppusset i 2019/20 og utover.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført i kobberrør. Stoppekran er montert i felles trapperom bak luke.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger i leiligheten er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP).
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken og bad. Friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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: 65 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 80 m²

LEILIGHET
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 65 m² Stue/kjøkken, bad, gang og 2 soverom
BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

BODER
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 6 m² 2 boder

Ikke målbare arealer
Loftsbod med trebord på gulv, flettverksvegger. ikke måleverdig areal,men ca 6 kvm gulvareal.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 1 450 000,-

Verditakst
Kr 1 450 000,-

Felleskostnader
Kr. 9 332,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, energi/fyring på fellesområder, tv-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader, forsikring på bygg (ikke innbo), drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar,

revisjonshonorar og styrehonorar.

Formuesverdi - Primær
Kr. 694 238,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 776 951,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 1 450 000,- (Prisantydning)
kr. 1 085 178,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 2 535 178,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 10 390,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 545 568,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

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

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter
HEFTELSER
Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de

respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:
1956/1419-1/58 14.12.1956 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/921-1/58 25.07.1957 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1955/903838-1/58 31.12.1955 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 120
BNR: 3

2020/611828-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 120 BNR: 141

2024/912123-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 120 BNR: 141

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1957/899-1/58 17.07.1957 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 120 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 120 BNR: 141
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Andel:
Rettigheter:
Ingen rettigheter registrert.

Grunnboksdato
02.11.2026

Forsikringsselskap
Frende Skadeforsikring AS

Polisenummer
29331220

Andel Fellesgjeld
Kr. 1 085 178,- pr. 23.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Sparebanken Møre

Lånenr.: 39058108662
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,44%
Restsaldo 12 904 775,00
Innfrielsesdato: 01.01.2051
Type rente: Fastrente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15160451707
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 9 405 190,96
Innfrielsesdato: 01.05.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei.

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

Andel Formue
Kr. 31 940,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Regnskap for 2025:
Inntekter: 2 202 570
Kostnader: - 803 185
Driftsresultat: 1 399 385
Resultat finansinnt/kostnader: - 864 621
Årsresultat: 534 764

BUDSJETT 2026:
Inntekter: 2 306 050
Kostnader: - 859 405
Driftsresultat: 1 446 645
Resultat finansinnt/kostnader: - 842 000
Årsresultat: 604 645

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

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

Forretningsfører
OBOS BBL

Forkjøpsrett
Ihht vedtektene står det at dersom en andel skifter eier, har ikke øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder heller ikke.

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

Dyrehold
- Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Vedtekter/Husordensregler
§ 4. Parkering
Ingen av beboerne har p.t. faste parkeringsplasser. Det skal parkeres slik at det ikke er til sjenanse eller til hinder for beboerne. Det skal heller ikke sperres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, brøytebil, drosjer og lignende. Beboerne er ansvarlig for at besøkende parkerer i henhold til reglene. Kjøretøy som er avskiltet eller bilvrak blir tauet vekk på eiers regning. Det skal ikke parkeres foran eller rett under balkongene eller foran kjellerdører.

§ 5. Regler for balkong
Det skal ikke monteres, males eller skrues fast noe i den hvite balkongveggen. Dette fordi det er en brannvegg. Branndør på balkong skal ikke tildekkes av møbler. For å unngå skade må den enkelte beboer påse at vinduer er lukket og låst. Det er ikke lov å installere varmepumpe på balkongen. Det skal ikke kastes ting fra balkong eller ristes/luftes tepper.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg og el-arbeid skal utføres av autoriserte personell. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Bruk av grill
På balkong kan det kun benyttes elektrisk grill. Denne skal være plassert på en stødig måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende materialer. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er ikke tillat med kulegrill/gassgrill. Brudd på disse regler vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

§ 12. Oppslagstavla i gangen
Dersom du skal ha selskap/fest er det fint om du informerer om dette på tavlen.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

Vedlikeholdsplikt
- 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 karmer.
- (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.

Dugnader
- Beboerne skal hver 7. uke vaske trappegangen fra loft og ned til og med kjeller. Alle skal følge oppsatt vaskeliste. Denne skal signeres med dato ved utført vask.
- Hver 21. uke har hver beboer ansvar for å sette ut, vaske og ta inn søppeldunker.
- Alle beboere er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren og utvendig rydding og vedlikehold på sommeren.

Diverse opplysninger

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Dog tidligst etter at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
03.11.2026

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

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

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	35 000,-	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,-	(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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til

enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

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

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

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

Gustav Puntervolds gate 31A

Vedlegg

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



BORETTSLAGSLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Gustav Puntervolds gate 31A

6006 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 120: Bnr 141
Andelsnummer	102
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1958
Befaringsdato	27.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	229
Referansenummer	STTSTG6E
Rapportdato	29.10.2026

TG3	TG2	TG1	TG0
0	5	17	0

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
65 m²	6 m²	9 m²	0 m²

Vurdert markedsverdi
kr 1 450 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
- 1.1 - Sammendrag 4
- 1.2 - Spesielle forhold 4
- 1.3 - Oppdragets mandat 4
- 1.4 - Tilstand 5
- 1.5 - Verdi 5
- 1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 7
- 2.1 - Generell eiendomsinformasjon 7
- 2.2 - Beskrivelse av område 7
- 2.3 - Regulering - Infrastruktur etc 7
- 2.4 - Kostnader 7
- 2.5 - Eiendommer 8
- 2.6 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 11
- 3.1 - Oppsummering 11
- 3.2 - Leilighet 12
- 3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 18
- 3.4 - Branntekniske forhold 19
- 3.5 - Lovlighetsmangler 19

4 - Verdivurdering 20
- 4.1 - Oppsummering 20
- 4.2 - Borettslag 20
- 4.3 - Teknisk verdi 21
- 4.4 - Sammenlignbare objekter 21

5 - Vedlegg og kilder 23

6 - Forutsetninger 24

7 - Ansvarlig takstingeniør 27

8 - Versjoner av rapporten 28

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Overordnet sammendrag
Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Skarbøvika, vest for Ålesund sentrum. Området har hovedsakelig boligbebyggelse og tilbyr nærhet til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skoler, barnehage, sjøområder og gode tur- og friluftsmuligheter. Leiligheten er en 3-roms borettslagsleilighet i 1. etasje i en blokk oppført rundt 1958, og den er i stor grad oppgradert innvendig de senere årene. Det vises for øvrig til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om boligens konstruksjoner, vedlikeholdstilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1958. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som. boder utenfor leilighet kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Objektet er endel av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende

1.3 Oppdragets mandat

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

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1.4 Tilstand

0	5	17	0
TG3	TG2	TG1	TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 1 450 000

Dato verdsetting:

28.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
May Britt Eide

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten.

Befaringsdato
27.10.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren, , Anders Golten

Takstingeniør

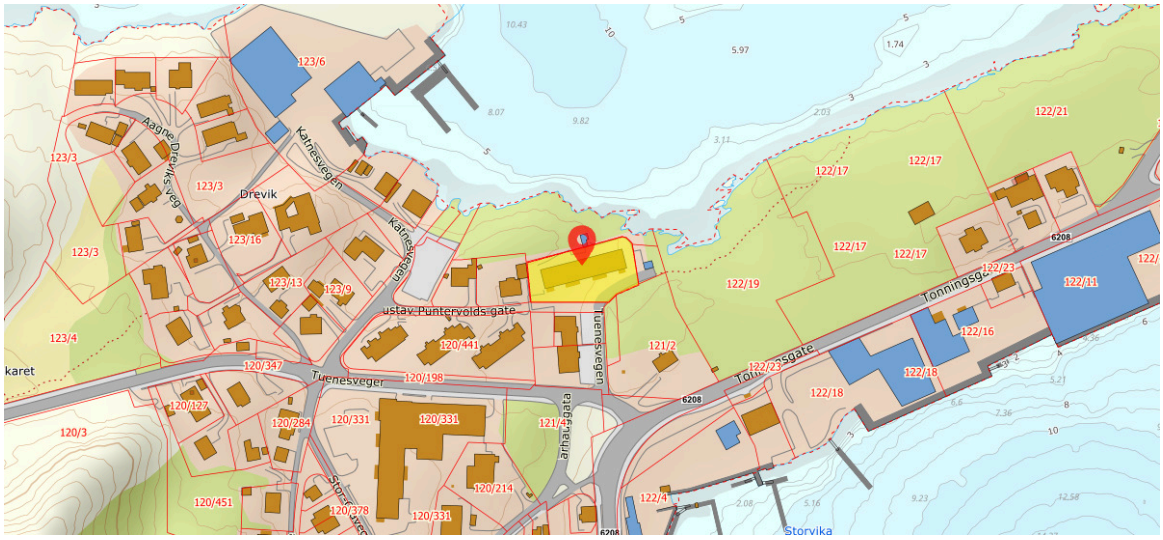
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
29.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 229 - version 2)

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: NVE, Kartverket

Flom
Flom aktsomhetsområde

Kvikkleire
Aktsomhetsområde

Skred
Skredanalyseområde
Skredfaresone 1000 år

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtearealet gjelder hele borettslaget.

2.2 Beskrivelse av område

Gustav Puntervolds gate 31A ligger i et etablert og rolig boligområde i Skarbøvika, vest for Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av boliger og har kort avstand til dagligvarebutikk, bussholdeplasser, treningssenter, Skarbøvik barnehage og Skarbøvik ungdomsskole. Hessa skole ligger også i nærområdet. Det er gode muligheter for friluftsliv med nærhet til Tueneset, Sukkertoppen, sjøområder og turstier, samt Atlanterhavsparken. Ålesund sentrum nås enkelt med bil, sykkel og kollektivtransport.

2.3 Regulering - Infrastruktur etc

Tomtebeskrivelse:

- Tomten i borettslaget er opparbeidet med asfaltert adkomst/parkeringsareal - plen etc. Det er parkeringsplasser langs friareal øst og langs nordvestsiden. Uteplasser mot syd og nord. Det er inngang til leilighetene fra nordvest og underetg mot sør.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg/gate

2.4 Kostnader

Felles utgifter kr 9 331 pr måned

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.5 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL	1/1
Gårdsnummer	120	**Tomteareal**	1802 m²
Bruksnummer	141		

Totalt tomteareal	1802 m²

2.6 Bygninger

Totalt bruksareal 80 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
65 m²	6 m²	9 m²	0 m²

2.6.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Gustav Puntervolds gate 31A
6006 ÅLESUND

Byggeår: 1958



2.6.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

3-roms borettslagsleilighet i 1. etasje i blokk fra 1958 med 21 andeler. Leiligheten er oppgradert innvendig fra 2017 og utover.

UTVENDIGE FORHOLD

Blokk med skifertak og takkonstruksjon i tre.

Yttervegger i betong, etterisolert og platekledd i 2003/2004 mot nord/vest/øst og i 2022 mot sør.
Vinduer i PVC med 2-lags glass mot nord fra ca. 2003 og 3-lags glass mot sør fra 2022.
Malt hovedytterdør av nyere dato og PVC skyvebalkongdør med 3-lags glass fra 2022.
Sørvendt, innglasset balkong ca. 9 m² etablert i 2022 med aluminiumsskyvefelt og enkle glass, teppe og malt betonggulv.

INNVENDIGE FORHOLD

Innvendig oppusset i 2019/20 og utover, med laminatgulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater. Laminatgulv i stue og kjøkken fra 2025.

Etasjeskiller i betong.
Murt peis med innsats i stue. Piperehabilitering med ferdigattest i 2021.

VÅTROM

Bad oppusset i 2017 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme og malte himlingsplater. Dusjhjørne, toalett og innredning med servant + høyskap (ca. 2019). Avtrekk via elektrisk vifte.

KJØKKEN

Kjøkken fra ca. 2019 med glatte grå fronter, laminat benkeplate og sprutplate. Integrerte/fastmonterte hvitevarer: kjøleskap, induksjonstopp, mikro, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og vannstoppsystem. Ventilator med avtrekk ut. Laminatgulv fra 2025. Varmtvannsbereder ca. 120 liter fra 2020 plassert i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, tilluft via ventiler i yttervegg/vindu.

Innvendige vannledninger i kobber, stoppekran i felles trapperom.
Avløpsledninger i leiligheten hovedsakelig i plast. Varmekabler på bad (alder ukjent).
Varmtvannsbereder fra 2020.

2.6.1.2 AREAL

1. etasje		TBA: 0 m²	Sum BRA: 74 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue/kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2		65 m²
Innglasset balkong (BRA-b)	Innglasset balkong		9 m²

2.6.2 BODER

Byggeår: 1958



Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.6.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Loftsbod med trebord på gulv, flettverksvegger. ikke måleverdig areal,men ca 6 kvm gulvareal.
2 kjellerboder har mur/trevegger på tilsammen ca ca 6 kvm.
Det er felles vaskekjeller.

2.6.2.2 AREAL

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 0 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		m²

Kjeller		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 6 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod, bod 2		6 m²

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

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

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1. etasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1. etasje

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.2.14.1 **Radon**

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

3.2 Leilighet



Byggeår: 1958

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2017

Beskrivelse:
Bad er oppusset gjennom tidligere eier i 2017, det foreligger ingen dokumentasjon, ukjent omfang, men lagt til grunn tettesjikt og sluk er fra 2017, varmekabler kan være eldre. I tidligere egenoppgave er det opplyst om at arbeidet er utført av Polygon AS, men ikke noe opplysninger utover dette.
Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant. Innredning er fra ca 2019.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, 1. etasje

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, 1. etasje

Norsk takst

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 16-18 fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG 1 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1. etasje

Beskrivelse:
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran og plastsluk fra 2017 , membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.



TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, 1. etasje

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra 2017, vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1. etasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert manglende overstrømning (tilluft) til våtrommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overstrømning til våtrommet bør etableres eller forbedres for å sikre tilstrekkelig tilluft og tilfredsstillende ventilasjon; manglende tilluft kan redusere avtrekksfunksjonen, med risiko for dannelse av muggsopp e.l.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1. etasje

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1. etasje

Beskrivelse:
Dusjsonen grenser mot kjøkkeninnredning og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende stue inn mot på siden av toalett, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Det ble i treverk inne i hulltakingen målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1. etasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og restlevetiden til det vanntette sjiktet; konstruksjonen bør følges opp, og undersøkes nærmere ved tegn til fukt eller ved fremtidig oppgradering.

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 30 mm.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 15 mm.
Det er betong etasjeskille.

Vurdering/Avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 18 mm i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 meter.
- Det er målt total høydeforskjell på ca. 30 mm i stue/kjøkken.
- Det er stedvis registrert noe knirk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er registrert lokale høydeforskjeller på inntil ca. 18 mm og totale høydeforskjeller på inntil ca. 30 mm i hovedetasjen. Avvikene gir ujevne gulv, og behov for avretting eller andre utbedrende tiltak bør vurderes Når gulv en gang skal fornyes.
- Stedvis knirk bør følges opp ved behov, da dette kan medføre redusert brukskomfort.

Norsk takst

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen har periodisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken og bad, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu. En vanlig løsning på denne type boliger.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført, med senere oppgraderinger.
Stoppekran er montert i felles trapperom bak luke.

Vurdering/Avvik:

- Innvendige vannledninger av kobber har høy alder, og fremtidig funksjon er usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av vannledningenes alder er fremtidig funksjon usikker. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasje eller funksjonssvikt med behov for akutt utskifting.

TG 1 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger i selve leilugheten er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i ombygde bygninger.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke utført radonmåling i boligen, som ligger lavere enn tredje etasje. Radonmåling anbefales utført.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

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

Norsk takst

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2019

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning er fra ca 2019 med glatte grå fronter og laminat benkeplate, sprutplate på vegg over kjøkkenbenk.
Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøleskap, induksjonstopp, micro, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er i tillegg installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er på gulv laminat fra 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Stue/kjøkken, 1. etasje

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken, 1. etasje

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, 1. etasje

TG 1 A.2.2.7 **Benkebereder**
Stue/kjøkken, 1. etasje

Beskrivelse:
Boligen har en ca 120 l varmtvannstank fra 2020. Tanken er plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til avløp i kjlkkenbenk, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk. Tanken står ned på gulvet, vannstoppsystem i området.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Leiligheten er i stor grad innvendig oppusset i 2019/20 og utover.
Den har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
Laminatgulv i stue og kjøkken fra 2025.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er murt peis med innsats i stue. Det er fremlagt ferdigattest på piperehabilitering i 2021. Rapport etter siste feiing 17.11.2023.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.



A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG 1 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Årstall: 2003

Beskrivelse:
Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass mot nord fra ca 2003 og PVC vinduer med 3-lags glass mot sør fra 2022.
Leiligheten har malt hovedytterdør av nyere dato og PVC skyvebalkongdør med 3-lags glass fra 2022.

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

TG 1 A.3.19.1 **Innglasset balkong**

Beskrivelse:
Utgang fra stue til sørvendt innglasset balkong på ca 9 kvm. Skyvefelt i aluminium med enkle glass. Utført gjennom borettslaget i 2022.
Det er teppe på gulv, malt betonggulv.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

TG 2 A.3.24.1 **Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)**

Norsk takst

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

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

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Det ble avholdt en el-tilsynkontroll 07.10.2020. Det var mindre avvik som er rettet av Storm Elektro Vest AS datert 17.01.2021 i rettemelding. Tilsyn avsluttet.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *1958*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det ligger på boligmappa.no dokumentasjon på noe av arbeidet som gjort senere år;
Fra nov-2021 fra Storm Elektro vest AS på arbeid gjort i forbindelse med kjøkken i 2019, avvik i el-tilsyn.
Fra 25.04.2025 fra Bravida AS på mindre arbeid i 2025 i forbindelse med oppmontering av vegg i stue.
Det foreligger ikke dokumentasjon på blant annet arbeid i forbindelse med bad i 2017.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Det foreligger el-tilsyn kontroll fra 2020, videre foreligger det ok dokumentasjon på arbeid som er gjort i ettertid. Dette er lagt til grunn i vurderingen, og ingen elektrofaglig gjennomgang av anlegget.
Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i leiligheten har vært kontrollert for 6 år siden , vurderes det ikke å være behov for en ny el-kontroll på befaringstidspunktet, basert på dette tilsynet, og at arbeidet i ettertid er dokumentert.
Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille eller rømningsveger i forhold til dagens krav. Det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

Vegg mellom stue og kjøkken og gang har blitt demontert for mange år siden, og delvis remontert mellom stue/kjøkken, dette er ikke søknadspliktige endringer.

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting		28.10.2026
Estimert markedsverdi		2 500 000
-	Andel fellesgjeld	1 085 178
+	Andel felles formue	31 940
Markedsverdi etter fradrag, avrundet		**1 450 000**

3-roms borettlagsleilighet beliggende i 1.etasje i boligblokk fra 1958 i Skarbøvika ca 4 km vest for Ålesund sentrum. Innvendig er leiligheten en god del oppgradert fra 2017 og utover, borettslaget har også gjennomgått flere oppgraderinger på 2000-tallet. Jamfør dog tilstandsrapport.

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

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

4.2 Borettslag

Borettslagets navn:	BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD AL
Organisasjonsnummer:	955268121
Forretningsfører:	OBOS
Andelseier:	May Britt Eide
Andelsnummer:	102

Andel fellesgjeld:	1 085 178	per 01.10.2026
Andel felles formue:	31 940	per 31.12.2025

Årsregnskap 2025

Omløpsmidler:	673 356	Innskutt kapital:	105 600
Kortsiktig gjeld:	85 177	Langsiktig gjeld:	22 812 569

Felles utgifter kr 9 331 pr måned

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4.3 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 618 600
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 100 000
Teknisk verdi Leilighet *(avrundet fra 2 618 600)*	**2 600 000**
Boder	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 40 000
Teknisk verdi Boder	**50 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	3 708 600
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 1 140 000
Teknisk verdi alle bygg	**2 650 000**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	300 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**2 950 000**

4.4 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Fellesgjeld	Pris pr. m²
Anton Alvestads gate 9A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1967 *Soverom:* 2	08/27/2025	1 450 000	1 540 000	662 000	20 000 *Areal:* 77 m²
Harhauggata 34, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1920 *Soverom:* 2	07/29/2025	2 450 000	2 550 000	0	35 915 *Areal:* 71 m²
Skarbøvikgata 4, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1958 *Soverom:* 2	09/01/2026	2 100 000	2 575 000	238 167	38 433 *Areal:* 67 m²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1972 *Soverom:* 3	09/03/2026	1 790 000	1 650 000	1 124 343	17 188 *Areal:* 96 m²
Tuenesvegen 7A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1972 *Soverom:* 2	04/02/2025	1 615 000	1 600 000	1 009 000	20 513 *Areal:* 78 m²

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Tuenesvegen 5, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1959 *Soverom:* 1	01/22/2025	1 375 000	1 375 000	886 000	20 522 *Areal:* 67 m²
Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1958 *Soverom:* 1	10/20/2026	1 300 000	1 260 000	928 025	23 333 *Areal:* 54 m²
Gustav Puntervolds gate 31C, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1955 *Soverom:* 1	02/28/2025	700 000	975 000	979 000	17 727 *Areal:* 55 m²
Harhauggata 8B, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1959 *Soverom:* 2	10/06/2026	1 700 000	1 500 000	587 551	21 429 *Areal:* 70 m²
Harhauggata 8B, 6006 ÅLESUND *Byggeår:* 1962 *Soverom:* 2	03/28/2025	1 550 000	1 350 000	616 446	19 286 *Areal:* 70 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	23 227 kr

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Borettslagsopplysninger			Nei
Tegning	20.12.1954		Nei
Innflyttingstillatelse	08.01.1958		Nei
Ferdigattest fasade	03.03.2004		Nei
FA skorsteinsrehabilitering	07.03.2021		Nei
Egenerklæring	22.10.2026		Nei

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

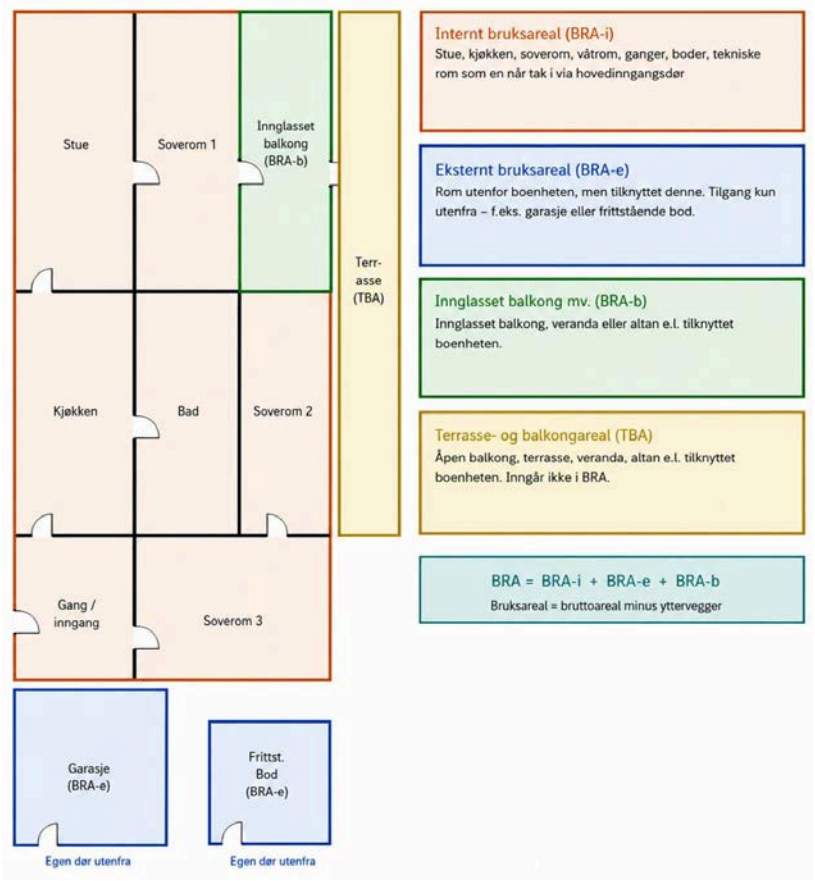
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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



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

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

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

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

NITO

Norsk takst

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31A, 6006 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 120: Bnr 141
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	29.10.2026	
2	29.10.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ålesund

Oppdragsnr.

1-0243/26

Selger 1 navn

May Britt Eide

Gateadresse

Gustav Puntervolds gate 31A

Poststed

ÅLESUND

Postnr

6006

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 1-0243/26

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

Svar: Nei

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, fuktinnsig, 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 skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeggkre har vært observert men ingen problem.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var el-tilsyn i leiligheten for 4-5 år siden - alt i orden med el-anlegg.

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering av fasade.

Arbeid utført av: Christie

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

Document reference: 1-0243/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet at det har vært observert skjeggkre i andre leiligheter men ikke noe problem

Document reference: 1-0243/26

Tilleggskommentar

Leiligheten er noe overflateoppusset og det er satt opp skillevegg mellom stue og kjøkken samt lagt nye gulv på stue, kjøkken og gang.

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0243/26

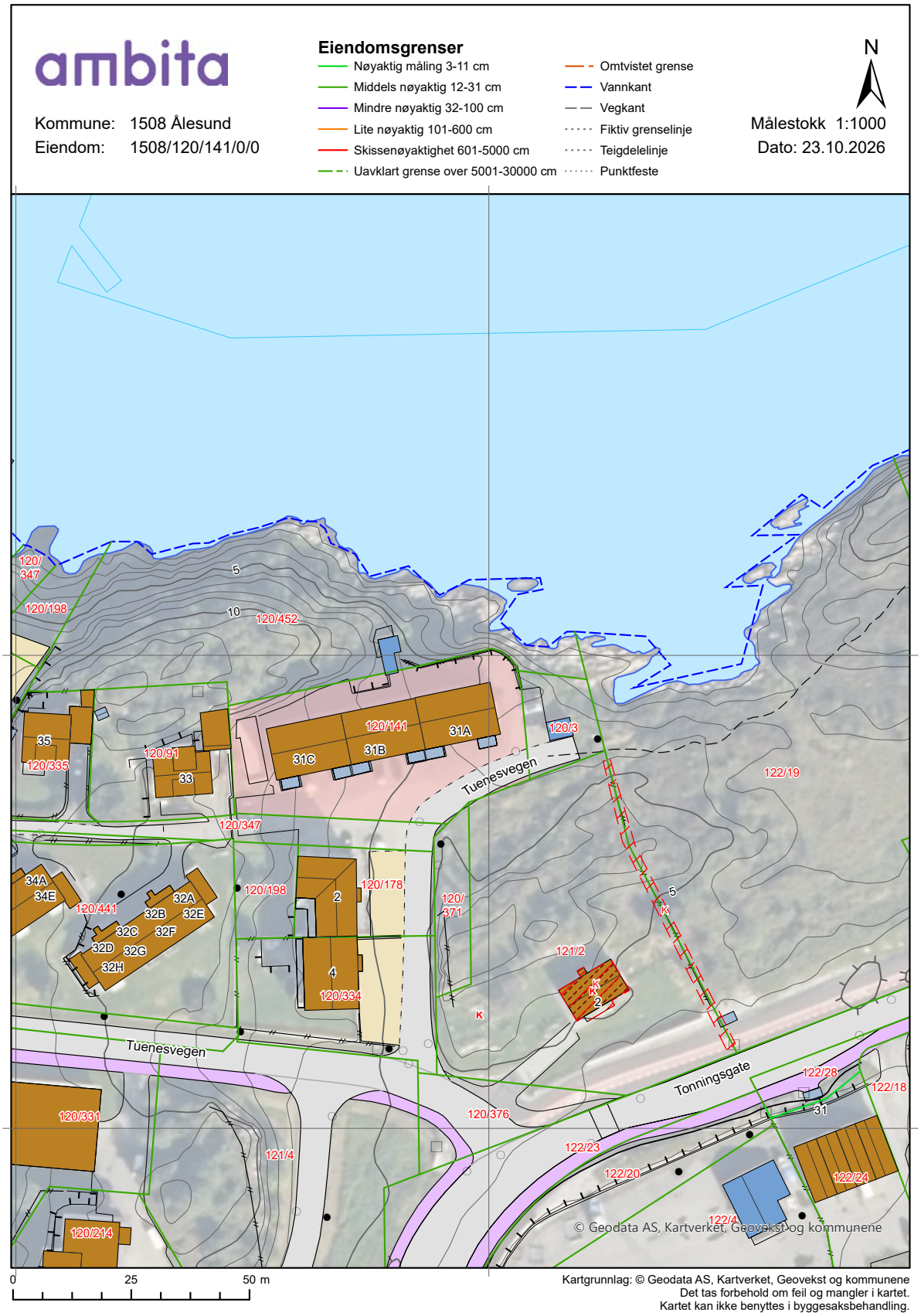
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

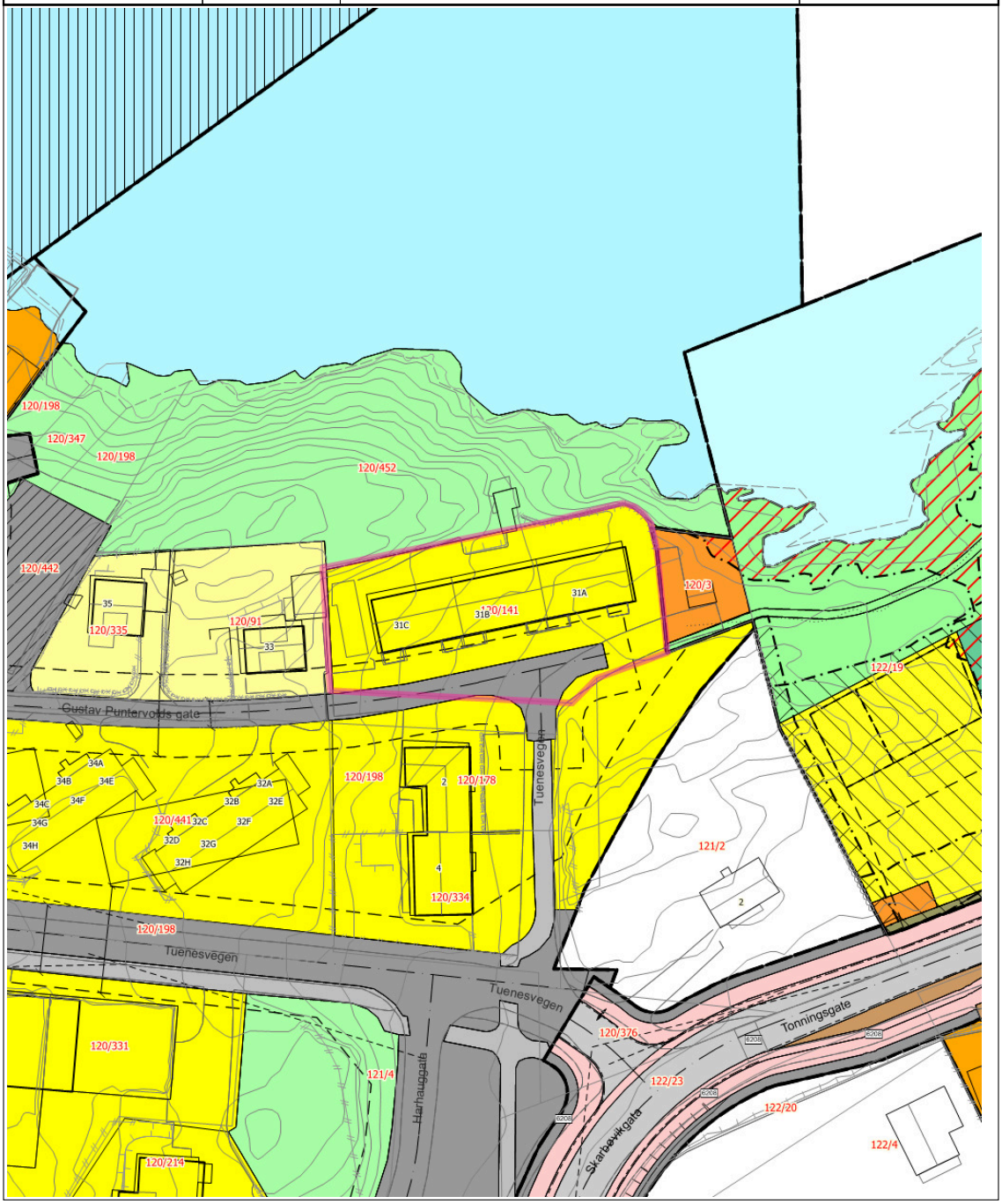
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Eide	a97d1ffff7d6c77a9bc86cf 5266a80b87d6572a9	22.10.2026 11:41:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0243/26

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


ambita
Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/120/141/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 23.10.2026
120/347
120/198
120/452
120/141
31A
31B
31C
120/3
35
120/335
120/91
33
Tuenesvegen
122/19
120/347
34A
34E
120/441
32A
32B
32E
32C
32F
32D
32G
32H
120/198
2
120/178
4
120/334
120/371
121/2
K
5
Tuenesvegen
Tonningsgate
122/28
122/18
31
120/376
120/331
121/4
122/23
122/20
122/24
122/4
120/214
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gustav Puntervolds gate 31A 6006 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

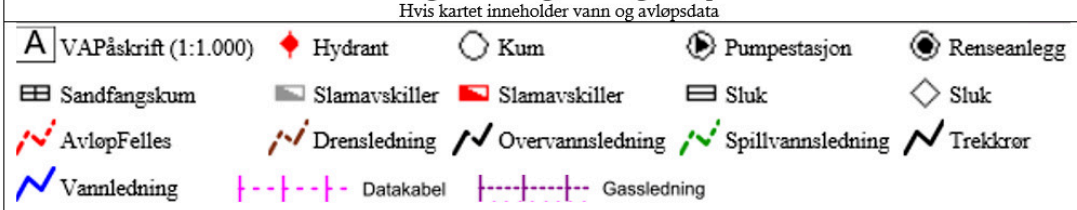
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Hekk	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Loddrett mur
Slipp	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Kystkontur	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpAngittHensynGrense	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpStøyGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert støttemur	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Fritidsbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Park
Friområde i sjø og vassdrag	Privat småbåthavn (sjødelen)	Felles avkjørsel
Bestemmelsesområde	Bevaring kulturmiljø	Flomfare
Frisikt	Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442
Boligbebyggelse, blokker	Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg	Lekeplass
Kjøreveg	Fortau	Sykkelanlegg
Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal	Holdeplass eller plattform
Leskur eller plattformtak	Turveg	Friområde
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



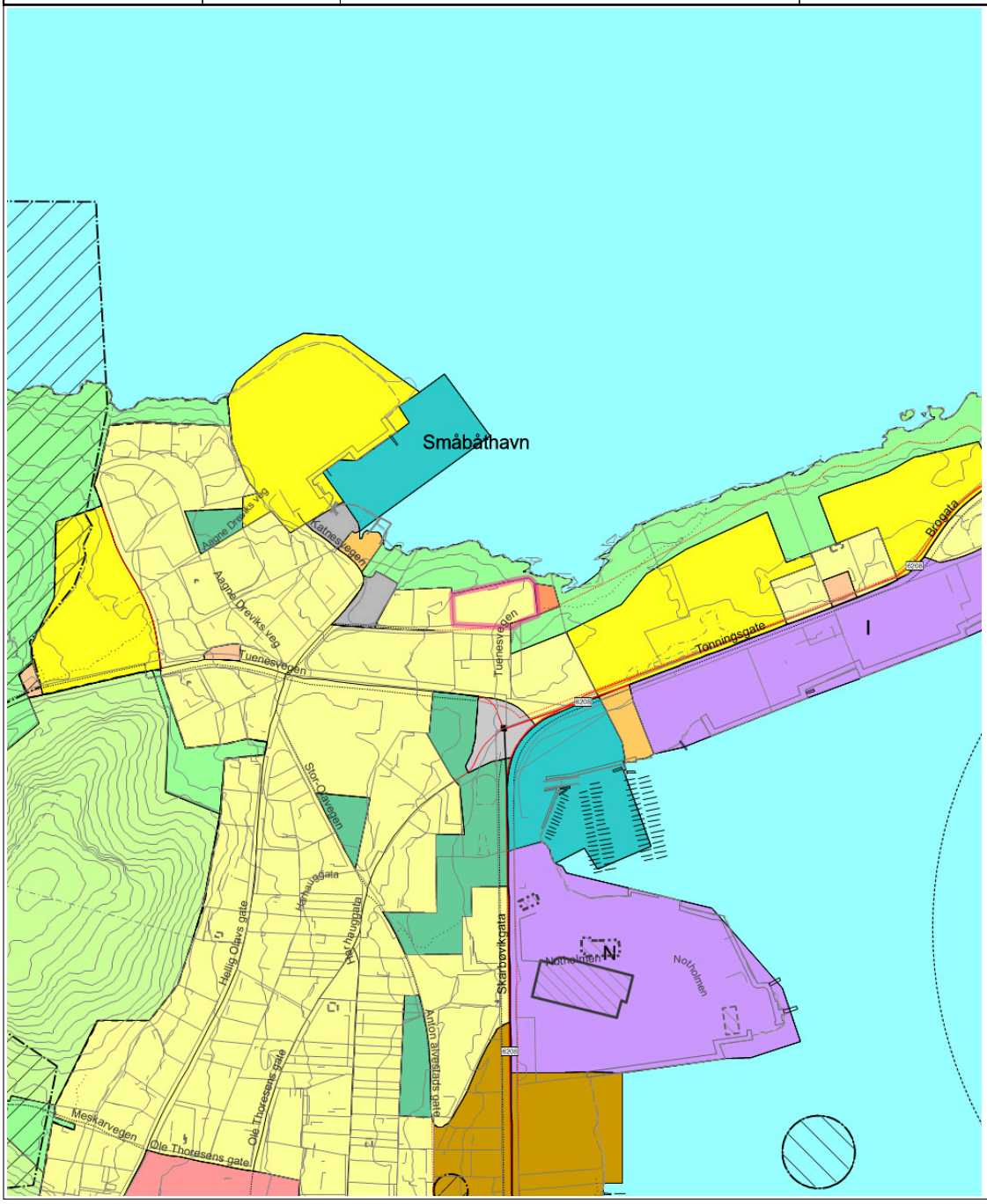
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				
	Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gustav Puntervolds gate 31A 6006 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

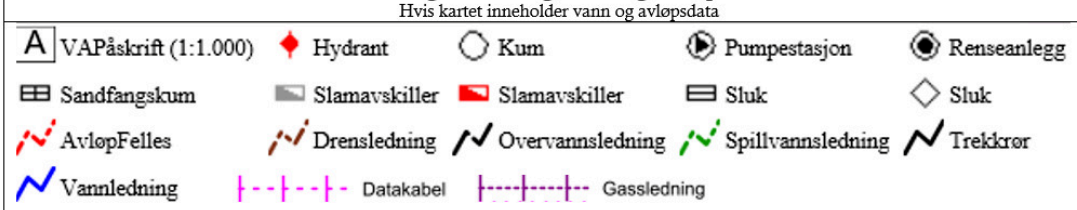
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

notar.no

Borettslaget Skarbøvik Nord A/L

v/sakfører Tor Berset,

Kongensgate 21,

Herst.

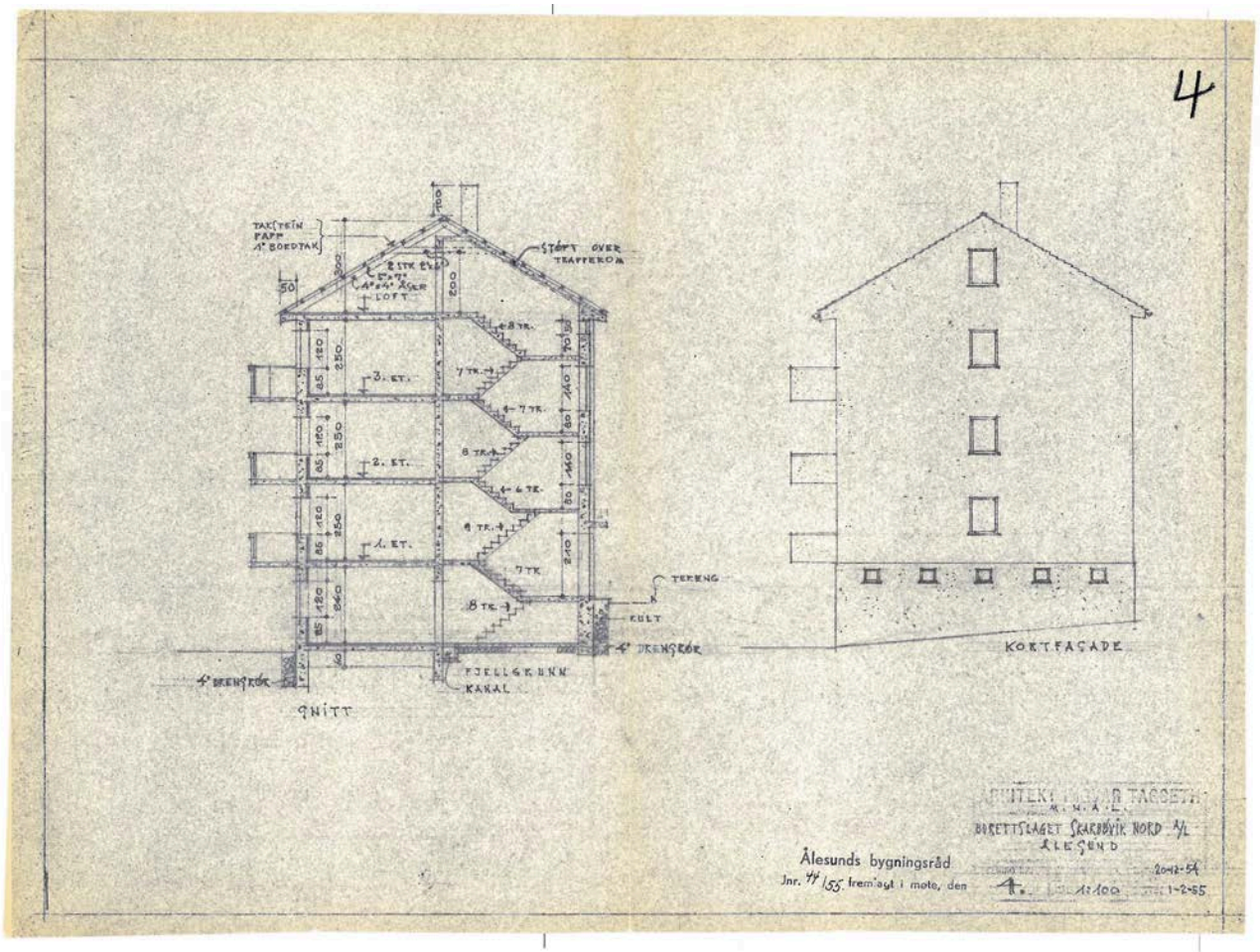
Innflyttingstillatelse.

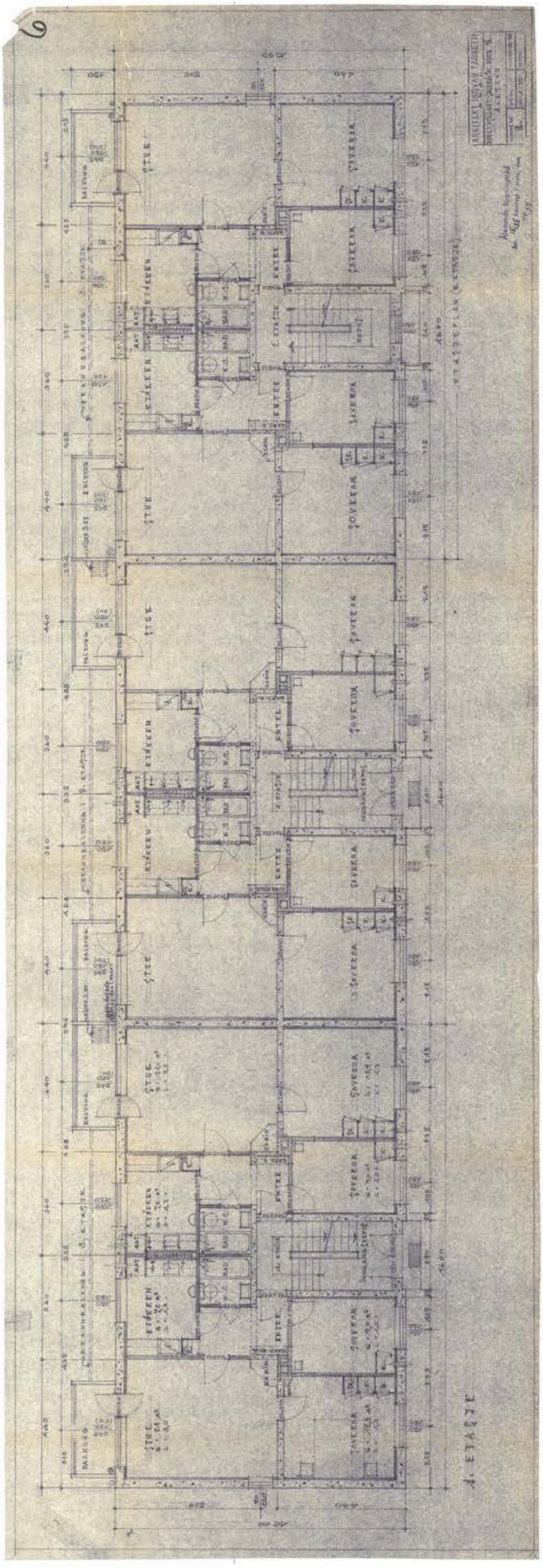
De meddeles herved innflytting i Deres nybygg. Gr.nr. 12o. br.nr. 136 i Skarbøvika.

Tillatelsen gis på betingelse av at igjenstående planeringsarbeid rundt huset, samt finplate på balkongene blir gjordt istand innen 1. mars 1958.

ÅLESUND BYARKITEKTKONTOR, den 8.januar 1958.

Sigurd Krøvel
bem.


4
TAKSTEIN
PAPP
1" BORDTAK
STØPT OVER TRAPPEROM
LOFT
3. ET.
2. ET.
1. ET.
TERRENG
KULT
4" BRENSRØR
FJELLGRUNN
KANAL
SNITT
KORTFASADE
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 44/55 fremlagt i møte, den
1:100
1-2-55
BORETTSLAGET SKARBØVIK NORD A/L
ÅLESUND


4. ETASJE

ÅLESUND KOMMUNE

Cementprodukt AS

6030 LANGEVÅG

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Magomed-Khan Kudosov
Tlf. 70 16 26 22

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/893-5 21/26016	L42 120/141	17.03.2021

Gbnr. 120/141 - Ferdigattest - Gustav Puntervolds gate 31A - Skorsteinsrehabilitering

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 120 / 141 Gustav Puntervolds gate 31A
Tiltakshaver:	Borettslaget Skarbøvik Nord Al
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS
Søknad komplett:	16.03.2021
Byggetillatelse:	089/21, datert 21.01.2021
Bygningsnummer:	178924702

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Magomed-Khan Kudosov
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

notar.no

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ÅBO
Einarvikgt.7

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/04/2692-2/ 120/141	03.03.2004

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01	Grunnkrets nr.: 0101
Adresse:	Gnr. 120 Bnr. 141	G.Puntervoldsgt.31
Søknad av:	02.05.03	
Tiltakets art:	Rehab. av fasader.	
Tiltakshaver:	BL Skarbøvika Nord AL	
Ansvarlig søker:	samme	
Byggetillatelse:	06.05.03	
Igangsettingstillatelse	06.05.03	

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

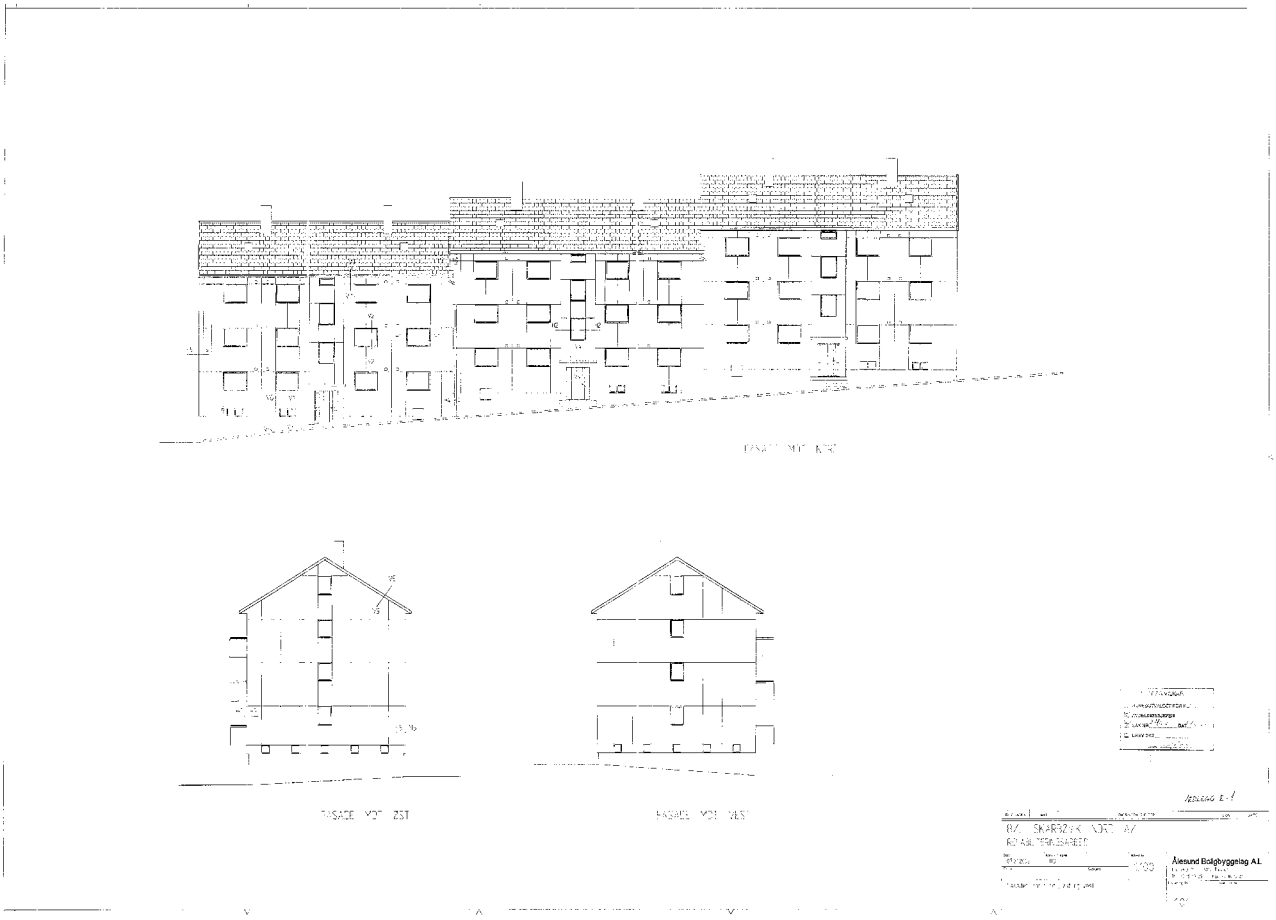
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

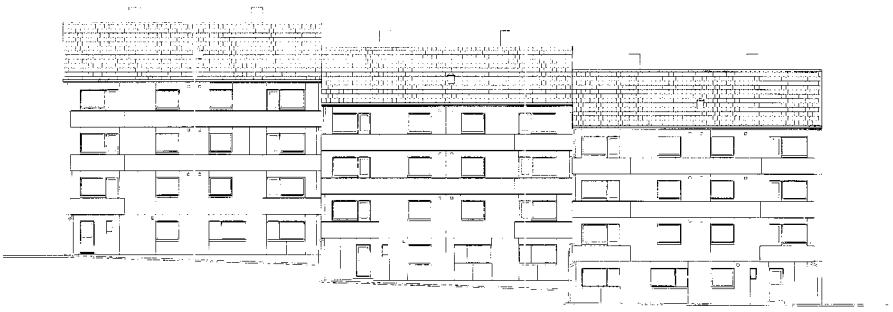
Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

for Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse: Rådhuset 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Org.nr.: 942.953.119





Ålesund Boligbyggelag A.L

ÅLESUND KOMMUNE

ARTIKON AS
Postboks 48

6034 EIDSNES

Byggesak og oppmåling
Saksbehandler:
Geir Pal Holm
Tlf. 90 29 83 64

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/3995-15 22/132179	L42 120/141	29.12.2022

Gbnr. 120/141 - Ferdigattest - Gustav Puntervolds gate 31A - Fasadeendring og nye balkonger

Tiltak:	Fasadeendring og nye balkonger
Byggested:	Gbnr. 120 / 141 Gustav Puntervolds gate 31A
Tiltakshaver:	Borettslaget Skarbøvik Nord Al
Ansvarlig søker:	ARTIKON AS
Søknad komplett:	20.12.2022
Byggetillatelse:	581/21, datert 06.07.2021
Endringstillatelse:	349/22, datert 04.04.2022
Bygningsnummer:	178924702-6
Midlertidig brukstillatelse:	15.12.2022

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Geir Pal Holm
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Art-ikon

Art-ikon as | Postboks 68 | 6027 Ålesund | post@artikon.no | www.artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med teknisk anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avstøtter må sikres iht. forskrifter.

Evnuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
OBOS Prosjekt AS

Tiltak
Fasadeendring
Gustav Puntervolds gt. 31 A-C
6006 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
120/141

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Saknadstegning
Dato: 18.02.2022
Arkitekt: EH

Målestokk
1:242,731

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-01
Prosjektnr. :
1159
Layout:
3d perspektiv side1

BIM med ArchiCAD-24 NOR - Filplassering: BIMcloud, artikon - BIMcloud as v Servicer/Firmaprosjekter/OBOS Prosjekt AS/1159 - Storkandia Nord Byvertshlg /Archicad/1159





Art-ikon

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med teknisk anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avstøtter må sikres ihht. forskrifter.

Evnuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
OBOS Prosjekt AS

Tiltak
Fasadeendring
Gustav Puntervolds gt. 31 A-C
6006 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
120/141

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Saknadstegning
Dato: 18.02.2022
Arkitekt: EH

Målestokk
1:278,900,
1:292,428

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-02
Prosjektnr. :
1159
Layout:
3d perspektiv side2

BIM med ArchiCAD-24 NOR - Filplassering: BIMcloud, arkiv - BIMcloud as v Servier/Firmaprosjekter/OBOS Prosjekt AS/1159 - Stenkendia Nord Byvertikig /Archicad/1159



1:200 Fasade Sør

1:200 Fasade Øst

Art-ikon

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, målt og markert til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og tas mot snøfall.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere N tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger som E.vester må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige stettevarer og avretter må sikres ikke kuskriften.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
OBOS Prosjekt AS

Tiltak
Fasadeendring
Gustav Puntervolds gt. 31 A-C
6006 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
120/141

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Kon.

Fase: **Søknadstegning** Målestokk
Dato: **18.02.2022** **1:200**
Arkitekt: **EH**

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A40-04
Prosjektnr. :
1159
Layout:
Fasade Sør og Øst


1:200 Fasade Nord
1:200 Fasade Vest
Art-ikon
Tiltakshaver:
OBOS Prosjekt AS
Tiltak
Fasadeendring
Gustav Puntervolds gt. 31 A-C
6006 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
120/141
Revisjon:
Fase: Søknadstegning
Dato: 18.02.2022
Arkitekt: EH
Målestokk
1:200
Ark-str.:
A3
Tegningsnr.:
A40-03
Prosjektnr.:
1159
Layout:
Fasade Nord og Vest

Vedtekter

for Borettslaget Skarbøvik Nord AL org nr 955 268 121

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. juni 1956, sist endret den 03.06 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Skarbøvik Nord AL 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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) 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 en andel skifter eier, har ikke øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

4. Borett 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.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil fire andre medlemmer og to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
(2) Styret kan meddele prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER

Borettslaget Skarbøvik Nord AL

Vedtatt i styremøte den 29.01.2023



- ***Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.***
- ***Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.***
- ***Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø***

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, alle dager. Det skal være alminnelig ro hele dager på søndager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Dersom det skal utføres arbeid på leiligheten som skaper støy og dersom vann og/eller strøm må stenges skal dette informeres om til alle beboerne i god tid. Bruk da oppslagstavlen.

Lek og støy i trappegangen skal unngås. Balkongdør og entrédør skal lukkes uten støy.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Sykler, barnevogner og lignende kan oppbevares under kjellertrappen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Det er ikke tillat å mate eller legge ut mat til fugler og andre dyr på borettslagets område. Dette for å unngå mus, rotter og lignende.

Beboerne skal hver 7. uke vaske trappegangen fra loft og ned til og med kjeller. Alle skal følge oppsatt vaskeliste. Denne skal signeres med dato ved utført vask.

Risting og lufting av tøy over balkongrekkverk er ikke tillatt. På balkongen må tøy henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4. Parkering

Ingen av beboerne har p.t. faste parkeringsplasser.

Det skal parkeres slik at det ikke er til sjenanse eller til hinder for beboerne. Det skal heller ikke sperres for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler, brøytebil, drosjer og lignende.

Beboerne er ansvarlig for at besøkende parkerer i henhold til reglene.

Kjøretøy som er avskiltet eller bilvrak blir tauet vekk på eiers regning.

Det skal ikke parkeres foran eller rett under balkongene eller foran

kjellerdører.

§ 5. Regler for balkong

Det skal ikke monteres, males eller skrues fast noe i den hvite balkongveggen. Dette fordi det er en brannvegg.
Branndør på balkong skal ikke tildekkes av møbler.
For å unngå skade må den enkelte beboer påse at vinduer er lukket og låst.
Det er ikke lov å installere varmepumpe på balkongen.
Det skal ikke kastes ting fra balkong eller ristes/luftes tepper.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Kartong og papir må brettes sammen og legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal legges i egen avfallsdunk.

Hageavfall, store gjenstander, store pappkartonger fra møbler/hvitevarer mm. og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Kort til Bingsa kan fås hos styreleder og skal leveres tilbake sammen med kvittering etter bruk.
Det er forbudt å kaste ting i toalettet som kan forårsake tett avløp, som for eksempel bleier/bind/o.b./matavfall m.m.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Hver 21. uke har hver beboer ansvar for å sette ut, vaske og ta inn søppeldunker.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg og el-arbeid skal utføres av autoriserte personell.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten.

§ 9. Bruk av grill
På balkong kan det kun benyttes elektrisk grill. Denne skal være plassert på en stødig måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende materialer. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.
Det er **ikke** tillat med kulegrill/gassgrill. Brudd på disse regler vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

§ 10. Snørydding og uteareal
Alle beboere er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren og utvendig rydding og vedlikehold på sommeren.

§ 11. Flagging
Ved flagging skal reglene for flagg følges.
I perioden mars til og med oktober så skal flagget heises kl. 08.00. og tas ned ved solnedgang, dog ikke senere enn kl. 21.00.

I perioden november til og med februar så skal flagget heises kl. 09.00. og tas ned ved solnedgang, dog ikke senere enn kl. 21.00.

§ 12. Oppslagstavla i gangen
Dersom du skal ha selskap/fest er det fint om du informerer om dette på tavlen.

§ 13. Henvendelser til styret.
Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Styret er ikke forpliktet til å behandle anonyme henvendelser.
Dette gjelder også klager på forhold beboere i mellom: dyrehold, husbråk, uenigheter brudd på husordensregler mm.
Beboere oppfordres til å snakke med hverandre. Ta heller direkte kontakt med den det gjelder før det tas kontakt med styret.

§ 14. Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 16. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre.

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……. adresse.....søker herved om

rett til å holde …….

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde.....på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gustav Puntervolds gate 31 A
Postnr	6006
Sted	ÅLESUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	120
Bnr.	141
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	178924702
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-882298
Dato	07.05.2018



Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1958
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gustav Puntervolds gate 31 A
Postnr/Sted: 6006 ÅLESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.05.2018 17:51:05
Energimerkenummer: A2018-882298
Ansvarlig for energiattesten: Skarbøvik Nord Borettslaget A/L
Energimerking er utført av: FJELD STIAN

Gnr: 120
Bnr: 141
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 178924702

Generell informasjon

Energimerket er levert av Energiportalen AS - Norges ledende selskap på energirådgivning til boligmarkedet.

Skal du pusse opp din nye bolig og ønsker råd om hva du kan få støtte til?
Ta kontakt med en av våre energirådgivere:
E-post: post@energiportalen.no eller ENØK-tlf: +47 47 222 076

Du kan også ta en objektiv energianalyse av din bolig på www.energiportalen.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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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.

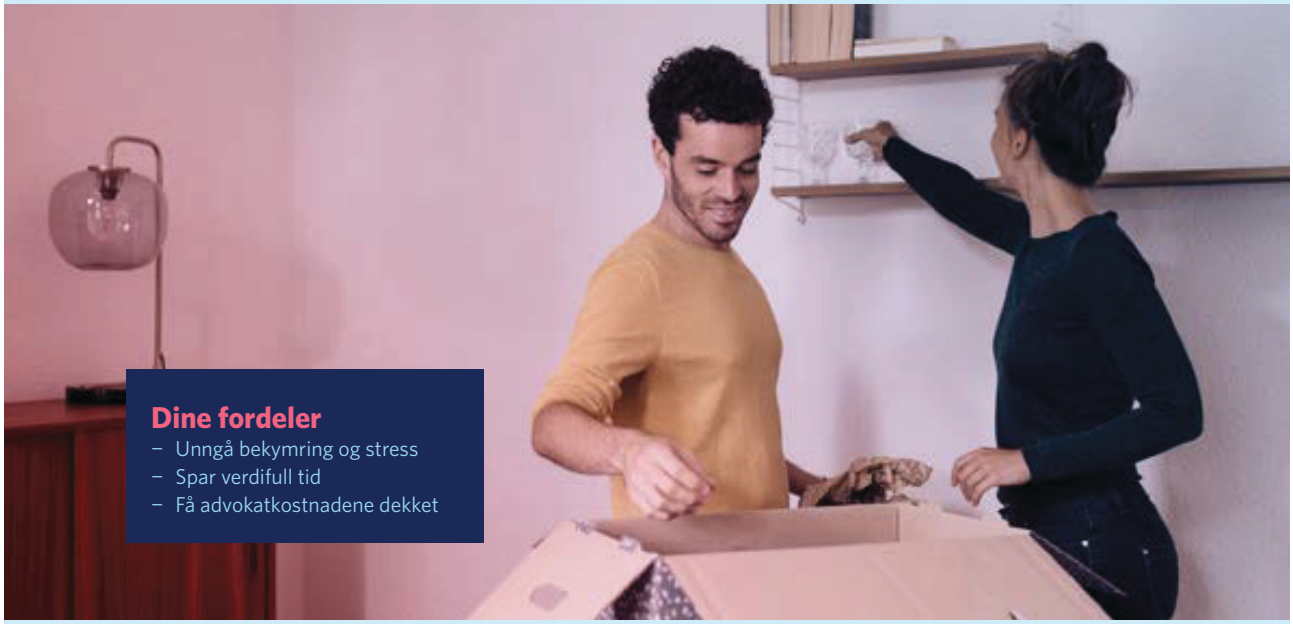
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar