

Ådalen alle 4

SKODJE

notar



Prisantydning Kr. 2 500 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Megler Tobias Skodje Tlf 476 07 840

NOTAR.NO

notar



Ådalen alle 4

Romslig og velholdt 3-roms leilighet med sentral beliggenhet og trappefri adkomst | Carport | Terrasse | Livsløpsstandard

Adresse	Ådalen alle 4 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld	Kr 192 688,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 2 702 678,-
Fellesutgifter	Kr 5 789,-
BRA-i/BRA Total	73/78 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2008
Soverom	2
Etasje	1

Notar ved Tobias Skodje har gleden av å presentere Ådalen Alle 4 - En lys og romslig 3-roms leilighet, beliggende sentralt på Skodje.

Leiligheten inneholder følgende: Bad, toalettrom, stue/kjøkken, gang og 2 soverom. Fra stuen kan du også gå ut på en flott sørvestvendt terrasse.

Leiligheten har parkering i carport, samt en egen bod i felles carportbygg.

Ådalen Alle 4 er en del av et populært borettslag som er tilpasset for seniorer. Denne leiligheten byr på det beste fra to verdener. En sentral beliggenhet med kort vei til butikker, servicetilbud og kollektivtransport, samtidig som du kan nyte rolige og tilbaketrukkne omgivelser. Borettslaget har også en leilighet beboerne kan leie billig hvis man trenger ekstra overnattingsplass.

Kontakt megler for påmelding til visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig
476 07 840 / t.skodje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	47
Vedlegg	49
Budgivning	143

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Ådalen Allè midt i Skodje sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og mindre boligblokker i nærområdet. Det er kort vei til legekontor, dagligvarebutikk, treningscenter, turterreng og mye mer.

ADKOMST

Kjør til Skodje og sving opp ved Bra Electro. Følg vegen et par hundre meter og du vil se Ådalen Alle på din venstre side. Leiligheten ligger i det øverste bygget, i første etasje mot gjesteparkeringen.

Det vil bli skiltet med Notar visningskilt ved annonsert visning.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Ådalen alle 4, 6260 SKODJE

OPPDRAGSNUMMER

2-0077/26

SELGER

Wenche Eidsvik
Bjørn Kåre Eidsvik
Runar Nils Eidsvik
Arne Ståle Eidsvik

MATRIKSEL

Gårdsnummer 523, bruksnummer 188, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 14 i Skodje Seniorboliger BRL med orgnr.: 992 867 531 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 7.230 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser, plenarealer og diverse beplantning. Fellesarealer med bord og stoler. Det er oppført carportbygg med boder på eiendommen.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 13.04.2026. utført av Naava Takst AS.

BYGGEÅR

2008

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble i 2024 montert utvendig solskjerming mot sør.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

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

CARPORT OG BOD

Carport og bod er oppført med følgende konstruksjoner:

Gulv og ringmurer av plasstøpt betong. Yttervegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning på utsiden. Pulttak teknet med takmembran. Carport og bod har innlagt strøm. Biloppstillingsplass på ca 16 m². (ikke målbart areal). Bod på ca. 5,4 m².

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

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

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

• Det er avvik:

TG 2: Terrassedekket er værslitt.

TG 3: Det er påvist råteskader i leveggen.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Vinduer

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

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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring, datert 24.04.2026 (utdrag):

Er det dødsbo?

Svar: Ja.

Avdødes navn: Asbjørn Eidsvik.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja.

Hjemmelshavers navn: Asbjørn Eidsvik.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Nei.

Tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det ble oppdaget 1 (ett) skjeggkre i taklampe på kjøkken i dag 24 april 2026.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Det ble montert utvendig solskjerming mot sør i 2024.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til byggeområde (2954.47m²), felles garasjeanlegg (1252.26m²), gangvei (91.43m²), høyspenningsanlegg (1304.21m²), offentlig friområde (534.06m²) og privat vei (143.33m²) i henhold til reguleringsplan for seniorboliger i Skodje sentrum, vedtatt 21.11.2006. Området nord for eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (eldreboliger), kjørevei og offentlig friområde. Området vest og øst for eiendommen er regulert til boliger samt kjørevei, og området sørøst er regulert til jord og skogbruk. Området sør for eiendommen er regulert til kjørevei og offentlig bebyggelse.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Skodje 2019 – 2029, vedtatt 14.03.2019, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (4508.9m²), uteoppholdsareal - nåværende (495.14m²) og ras- og skredfare (204.45m²). Området nord for eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og blågrønnstruktur. Området vest og sørvest for eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Området øst for eiendommen er avsatt til uteoppholdsareal, blågrønnstruktur og boligbebyggelse - nåværende. Området sør og sørøst for eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting

REGULERING UNDER ARBEID

I henhold til Kommunedelplan for E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense med PLANID: 2022000973, ble det lagt opp til nytt forslag på vei mellom Digneresskifte til Ørskogfjellet. Ved årsskiftet 2022-23 la Statens vegvesen ut et planprogram for kommunedelplanen for ny E39/E136 Digernesskiftet-Ørskogfjellet til høring. I løpet av høringsperioden i 2023 kom det inn forslag til nye veglinjer, som nå er inkludert i planprogrammet og sendt til høring hos regionale myndigheter og interesserte organisasjoner. De nye linjeforslagene, kalt M2, N2, D1.3, og H1+J2, er kostnadsberegnet basert på 2021-verdier for sammenlignbarhet. Spesielt er linjeforslag M2 ment som et alternativ til å unngå at den nye europaveien går gjennom Solnørdaalen.

RELATERTE PLANER

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer relaterte planer som berører eiendommen per 01.04.2026.

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 01.04.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 01.04.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata - Tettsted

· Tettsted - Areal: 4994.52m².

Temadata - Befolkningsstatistikk

· 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km²) - Areal: 4994.52m².

Temadata - Geologi - Radon

· Radon aktsomhet - Moderat til lav - Areal: 4994.52m².

Temadata - Geologi - Løsmasser

· Løsmasser - Tykk morene - Areal: 4994.52m².

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

· Enkeltminner - Listeført - Areal: 202.49m².

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

· Lokalitet - Areal: 202.49m².

Temadata - Landbruk - ar5

· Bebygd - Areal: 4746.3m².

· Samferdsel - Areal: 248.2m².

Temadata - Natur - Vassdrag

· Vassdragsområde - Areal: 4994.52m².

Temadata - natur - Natyrtyper

· Kystlandskap - Areal: 4994.52m².

Temadata - Samfunnsikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

· Skred analyseområde - Areal: 3969.82m².

· Jord- og flomskred - Potensiell skredfare - Areal: 204.96m².

Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet

· Flom aktsomhetsområde - Areal: 4858.36m².

· Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) - Areal: 4994.52m².

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde

· Kartlagt uten funn - Areal: 4994.52m².

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er 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

Til oppvarming har leiligheten varmekabler på bad og elektrisitet.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tv-pakke og internett er inkludert i felleskostnadene.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport. Tomten er for øvrig opparbeidet med felles asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser.

Parkering er kun tillatt på borettslagets oppmerkede plasser. Biler med garasje plass skal plasseres i garasjen/ carporten. Borettslaget har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat og offentlig vei, jfr vedlagte kart over veiadkomst. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Leiligheten ligger i et etablert område med eneboliger og mindre boligblokker i nrområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i prospektet.

SKOLEKRETS

Skolekrets 17 - Skodje.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 200 meter fra leiligheten.

ADGANG TIL UTLIE

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.

UTDRAG VEDTEKTER

Overlating av bruken:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av pkt. 15.2 til 15.4.

Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen:

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Overlating av bruken for opptil tre år:

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i pkt. 15.4 pkt. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Overlating av bruken med særlig grunn:

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Søknad om godkjenning:

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseierens ansvar:

Overlating av bruker reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget. Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget. Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

Pålegg om flytting:

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i pkt. 15, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

Bortfall av bruksrett:

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier. For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

LEILIGHET

Det foreligger ferdigattest for nybygg seniorboliger på gnr. 23, bnr. 188, datert den 20.11.2008.

Kopi av ferdigattest fra 2008 følger vedlagt i prospektet. Kopi av søknad om rammetillatelse fra 2007 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - LEILIGHET

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

Kopi av byggegodkjente tegninger følger vedlagt i prospektet.

UTEBOD OG CARPORTER

Etter det Ålesund kommune opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til carporter og boder, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Carporter og boder har imidlertid vært i bruk siden 2008.

Det foreligger en byggetillatelse for nybygg carporter og utenomhusareal på gnr. 23, bnr. 188, datert den 03.07.2008. Det fremkommer av byggetillatelsen at carporter og boder ikke kan tas i bruk før ferdigattest foreligger. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for utebod og carport pr. 07.04.2026.

Det foreligger også tillatelse til oppsetting av vegg i carporter datert 03.11.2008, 11.12.2008 og 04.11.2009.

Kopi av byggetillatelse fra 2008 følger vedlagt i prospektet. Kopi av søknad om rammetillatelse fra 2007 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - UTEBODER OG CARPORTER

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

Kopi av byggegodkjente tegninger følger vedlagt i prospektet.

VIKTIG INFORMASJON

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspiktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspiktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadspликт. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

INNHold

Leilighet ligger i byggets 1. etasje, og inneholder følgende:

LEILIGHET

Bad, toalettrom, stue/kjøkken, gang og 2 soverom.

ANDRE AREAL

- Sydvestvendt terrasse på ca. 15m² mot sør.

UTEBOD

Utebod på ca. 5m².

LOVLIGHET- LEILIGHET

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

LOVLIGHET - CARPORT OG BOD

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

Se prospektbeskrivelsens punkt vedrørende ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS.

STANDARD

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Gulv på grunn er av betong.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad

Bad fra 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12. Badet har vegghengt toalett, dusjvegger av glass servantskap med heldekkende servant, overskap og speil. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

WC med toalett og vegghengt servant. Varmtvannsbereeder og rørskap er plassert i toalettrommet.

Toalettrommet har gulvbelegg på gulvet, malt strie på veggene og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er sluk i gulvet som lekkasjesikring for varmtvannsbereederen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

· Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Selger oppdaget et skjeggkre i taklampen på kjøkkenet 24. april 2026, og har informert styreleder.

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.

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 15 m²

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m² Bad, toalettrom, stue/kjøkken, gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Sydvestvendt terrasse.

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod bak carport.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - LEILIGHET

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

Fremviste plantegninger av 2007 stemmer med dagens bruk.

LOVLIGHET - CARPORT OG BOD

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

Fremviste plantegninger av 2007 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 500 000,-

VERDITAKST

Kr 2 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter (eiendomsskatt, vanngebyr, avløpsgebyr og renovasjon) er inkludert i borettslagets felleskostnader.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 789,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer følgende:

Rente IN-lån 2 213

Renter malingslån 35

Avdrag malingslån 119

Avdrag IN lån 3 383

Avdrag IN lån -2 270

Driftskostnader 3 214
Rente IN-lån -1 484
Tilleggsytelser: Flber / TV 579

Selskapet har avtale om IN ordning.

Eksempel på driftskostnader er:

- Personalkostnader
- Styrehonorar
- Energi og strøm fellesareal
- Vedlikehold
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Snøbrøyting
- Andre driftskostnader

Felleskostnadene i laget skal deles likt mellom andelseierne/boligene. Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 771 070,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 084 280,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Formuesverdi kan beregnes opp til/skal ikke overstige:

Primærbolig: 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi. Sekundærbolig: 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 500 000,- (Prisantydning)

kr. 192 688,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 692 688,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 702 678,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Utskrift fast eiendom:

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2008/878470-1/200 29.10.2008 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 22 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

2009/760954-1/200 09.10.2009 ** TRANSPORT AV PANTHAVER

FRA: SPAREBANKEN MØRE

ORG.NR: 937 899 319

TIL: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

2008/878474-1/200 29.10.2008 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 9 325 000

Panthaver: SKODJE SENIORBOLIGER BRL

ORG.NR: 992 867 531

Borettslagets andelseiere i fellesskap,jf lov om borettslag § 2-11, 1.ledd

2008/878474-2/200 29.10.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/878470-1

2016/336423-1/200 15.04.2016 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2007/359854-1/200 27.04.2007 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1529 GNR: 23

BNR: 166

2020/799227-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1529 GNR: 23 BNR: 188

2024/200274-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 523 BNR: 188

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

Utskrift borettslagsandeler:
HEFTELSE
Ingen heftelser registrert

Rettigheter:
Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET
2008/198948-2/201 27.11.2008 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

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

GRUNNBOKSDATO
22.04.2026

FORSIKRINGSSKAP
If Skadeforsikring

POLISENUMMER
SP0003246319

OM BORETTSLAGET
Skodje Seniorboliger Borettslag består av 21 andelsleiligheter og ligger i Ålesund kommune. Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 867 531.

Borettslaget har en egen leilighet som benyttes til styremøter og andre interne møter. Leiligheten kan også leies ut for korte perioder, for eksempel når en av beboerne får besøk. For å leie leiligheten må styret kontaktes.

PART. OBL. NR.
14

PART. OBL. PÅLYDENDE
Kr. 5 000,-

INNSKUDD
Kr. 435 000,-

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 192 688,- pr. 31.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Låne nummer: 14965, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 31.03.2026: 867 802

Andel av saldo: 183 760
Første termin: 31.12.2010 Første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.09.2039)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 650 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 374 564
Serie lån flytende rente 3mnd Nibor+0,75% 5 års avdragsfritt, totalt 30 år
IN-avregning ved flytting.

Låne nummer: 28318, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2026: 4.83% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 31.03.2026: 187 500
Andel av saldo: 8 929
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2032)
Serielån, 20 års nedbetaling. Flytende rente 3mnd Nibor + 0,75%

ANDEL FORMUE

Kr. 62 010,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

GENERALFORSAMLING 14.04.2026

Det ble avholdt generalforsamling i Skodje Seniorboliger Borettslag den 14.04.2026, klokken 13:00.

UTDRAG ÅRSMELDING FRA STYRET 2025

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har det vært avholdt 3 styremøter, hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Regler vedr. bruk av personheisen.
- Norgespris strøm.
- Budsjett 2026.
- Oppgradering av redskapsbod.
- Nye boddører.
- Oppgradering av vinduslister og bordkledning.
- Regler rundt installasjon av varmepumpe.
- Installasjon av fiber / tv-pakker / kanaler.

ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.01.2026.

RESULTATREGNSKAP 2025

Driftsinntekter kr 1 720 241,-

Sum driftskostnader kr 885 886,-

Driftsresultat kr 834 355,-

Resultat av finans kr -14 252,-

Årsresultat kr 820 102,-

Resultatet legges til egenkapitalen.

BUDSJETT 2026

Driftsinntekter kr 1 911 500,-

Sum driftskostnader kr 1 031 300,-

Driftsresultat kr 880 200,-

Årsresultat kr 874 700,-

BALANSE PER 31.12.2025

Sum egenkapital kr 10 976 412,-

Sum langsiktig gjeld kr 21 595 347,-

Sum kortsiktig gjeld kr 2 399,-

Sum egenkapital og gjeld kr 32 574 158,-

KOMMENTAR ÅRSREGNSKAP 2025

Cedra har revidert årsregnskapet for Skodje Seniorboliger Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter Cedras mening

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav.
- Årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

TILGJENGELIGE DOKUMENTER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling avholdt 14.04.2026 og regnskap 2025/budsjett 2026 er innhentet og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsordning AS. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader. Borettslagenes sikringsordning AS tar over kravet og dekker manglende innbetalinger av felleskostnader i borettslaget.

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1.des med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselekskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

FORRETNINGSFØRER

Møre og Romsdal Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Forkjøpsrett og unntak fra forkjøpsretten

Andelseierne har forkjøpsrett når en andel skifter eier. Det er bare laget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaverne.

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

Utløsning av forkjøpsretten

Avhendelse av andelen utløser forkjøpsretten fra den tid da det er avtalt på bindende måte at andelen skal gå over til ny eier. Arv utløser forkjøpsretten fra arvefallet. Kan retten bare gjøres gjeldende mot noen av arvingene, må det først være bindende avgjort på skifte hvem av dem som skal overta andelen.

Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

Med hverdager menes alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og 17. mai.

Løsningskravet

Krav om å få ta over andelen skal fremsettes skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangs salg, er det nok at kravet blir framsatt overfor erververen.

Er forkjøpsretten utløst ved arv, skal kravet settes fram for tingretten dersom arveboet ikke er overtatt av selvskiftende arvinger. Ellers skal kravet settes fram for arvingene eller deres representant eller den som har overtatt andelen.

Om rettigheter og plikter

Skifter andelen eier ved salg, overtar forkjøpsrettshaveren de rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen. Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tid som følger av avtalen med erververen, og i alle fall når andelseieren eller en ny eier har fått rimelig anledning til å områ seg.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest fjorten dager etter at løsningskravet ble framsatt og løsningssummen er endelig fastsatt.

Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først fremsettes dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen fjorten dager etter et påkrav som er framsatt på eller etter forfallsdagen. Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtagelsen av bruken og svarer for kostnadene fra samme tid.

Løsningssummen

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris. Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å overta heftelser på andelen.

Tvist om løsningssummen hører under skjønn. Skjønnen skal i lensmannsdistrikt styres av lensmannen.

Angrefrist

Har boligen ikke vært tilgjengelig for fremvisning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren erklære seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Erklærer forkjøpsrettshaveren seg ubundet, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

Omgjøring

Avtale som utløser forkjøpsretten kan avhenderen omgjøre med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil laget har fått melding om at andelen har skiftet eier.

Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshaverne

Når laget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal laget oppfordre alle som ønsker å kunne benytte forkjøpsretten, om å melde seg til laget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres i minst en avis som er vanlig lest på stedet. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen.

Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke benytte forkjøpsrett ved dette eierskiftet.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har innbetalt løsningssummen til laget eller stils selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Gebyr

Laget kan kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel som nevnt i pkt. 13.3. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsretthaveren betaler et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret.

GEBYR FORKJØPSRETT

8438

STYREGODKJENNELSE

Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjennelse, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

DYREHOLD

Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene/garasjene/carportene. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Verandaer/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA BORESTTLAGETS VEDTEKTER

Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

16.1. Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med godkjennelse fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

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

De som har eller kjøper elbil er pliktig til å installere godkjent ladestasjon, montert av godkjent installatør, og få dokumentasjon på utført arbeid. Dokumentasjonen legges inn i HMS-skjemaet av styret.

16.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

16.3. Andelseierens erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt.

For tap som følge av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet.

Ansvarer kan settes ned dersom ansvaret er urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

16.4. Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter pkt. 16.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget.

For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side. Som indirekte tap regnes

1. Tap i næring,

2. tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deles av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innløsning for andelseieren eller annen bruker av boligen,

3. tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig. Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet.

Ansvarer kan settes ned dersom ansvaret er urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

16.5. Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter pkt. 16.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

17. Lagets vedlikeholdsplikt mv.

17.1. Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, 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.

17.2. Erstatningsansvar for laget

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 17.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven.

UTDRAG FRA BORETTSLAGETS REGLER FOR GODT BOMILJØ

BOMILJØ GENERELT

1. Alle beboerne plikter å følge ordensreglene, og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.
2. Vedtektene til borettslaget, og borettslagets ordensregler følges opp av alle beboerne.
3. Klager til styret om brudd på ordensreglene skal alltid skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør søkes ordnet opp i minnelighet mellom de impliserte parter og tillitsvalgte.
4. Vedtektene og ordensreglene deles ut umiddelbart til alle nye i i borettslaget og til leietakere. Beboerne bes om å bruke sunn fornuft. Vi bor tett sammen og derfor er en oppfølging av reglene fra den enkeltes side et nødvendig bidrag til et godt bomiljø.

HUSORDEN OG FELLESONMRÅDER

5. Det må ikke kastes brannfarlige og lettantennelige væsker eller maling i søppelboksene. Spesialavfall skal leveres på miljøstasjoner. Aviser, papir og papp skal kun kastes i papircontainer, ikke i søppelboksene. Glass skal kun kastes i glasscontainer plassert bak Coopbutikken. Større ting som ikke kan kastes i søppelboksene må legges i container når borettslaget leier dette.
6. Styrets godkjenning skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Utvendige fasader og balkongdører skal være malt i den farge som er bestemt av borettslagets styre.

Det må ikke foretas endringer i leilighetens konstruksjoner. Endringer må ikke foretas som kan være til sjenanse for naboer.

Andre forhold som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som parabolantennor og radioantennor, må monteres innenfor eget leilighetsområde og på en slik måte at de ikke er synlig fra utvendig side.

Flaggstenger eller andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade 3.mann eller være til ulempe på annen måte.

Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, så som antenneanlegg, dørtelefon og leilighetens hovedstoppekraner for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

Hver andelseier eller dens leietaker er ansvarlig for at det er intakt minst en røyk/varmevarsler i leiligheten. Likeså er vedkommende ansvarlig for at brannslukningsapparat er intakt, eventuelt at brannslange er fastmontert til vannkilde.

Ved brudd på bestemmelsene i pkt. 6 kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til den opprinnelige tilstand uten kostnad for borettslaget.

7. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av ikke får kalde flater eller blir underkjølt.

8. Beboerne plikter selv å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, bruk av musikkinstrumenter, høylytt tale og musikk på terrassene/balkongene, også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets.

9. Banking/hamring og bruk av elektrisk drill nå ikke finne sted mellom kl. 21.00 og kl. 08.00. Lørdager skal det være stille etter kl. 19.00. Søn- og helligdager skal det være stille.

10. Teppesbanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Lufting av tepper kan skje på rekkverk på nordsiden av bygningene.

Grilling med kull/tennvæske er ikke tillatt. Elektrisk grill og gassgrill tillates. Ved snømåking fra balkonger må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

11. Trappevask og generell ferdsel må ikke bli hindret av gjenstander som er plassert i oppgangen.

12. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene/garasjene. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Verandaer/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.

13. Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre installasjoner.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE.

14. Bil- og motorsykkelskjøring er ikke tillatt inne på tunområdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, utrykning, transportoppdrag, av-/pålessing, invalidetransport og tyngre varetransport. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

Biler med godkjent handikapbevis utstedt av kommunen kan parkere midlertidig ved inngangsdører, men på en slik måte at den generelle ferdsel ikke hindres.

15. Parkering er kun tillatt på borettslagets oppmerkede plasser. Biler med garasje plass skal plasseres i garasjen. Borettslaget har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet.

16. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

FELLESLEILIGHETEN

17. Generalforsamlingen vedtok den 18. mai 2009 utleiepris for fellesleiligheten til kr.150,- pr. døgn.

Den som leier må selv holde med sengeklær og håndduker, såpe osv. Videre skal den som leier leiligheten sørge for renhold, om ikke må renhold avtales med vaktmester og han må betales for det.

Leie av leiligheten må avtales direkte med vaktmester. Reglene ble lagt frem for Ekstra Generalforsamling i borettslaget den 7. september 2009, og vedtatt slik de nå foreligger.

Ovennevnte er et utdrag fra borettslagets vedtekter, sist vedtatt 25.05.2020 og ordensregler, sist vedtatt 07.09.2009. Komplette vedtekter og regler for godt bomiljø i Skodje seniorboliger følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

VEDLEGG

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

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det må påberegnes noe dugnadsarbeid.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

LEGALPANT

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

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

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

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no
Mobil: 476 07 840

ANSVARLIG MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: ole@notar.no

Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva.)

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger nybygg seniorboliger
- Ferdigattest nybygg seniorboliger
- Byggemeldte/godkjente tegninger carporter og boder
- Byggetillatelse carporter og utenomhusareal
- Tillatelse til oppsetting av vegg i carporter
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Utsnitt av reguleringsplan

- Utsnitt av kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

BUDGIVNING

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

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

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

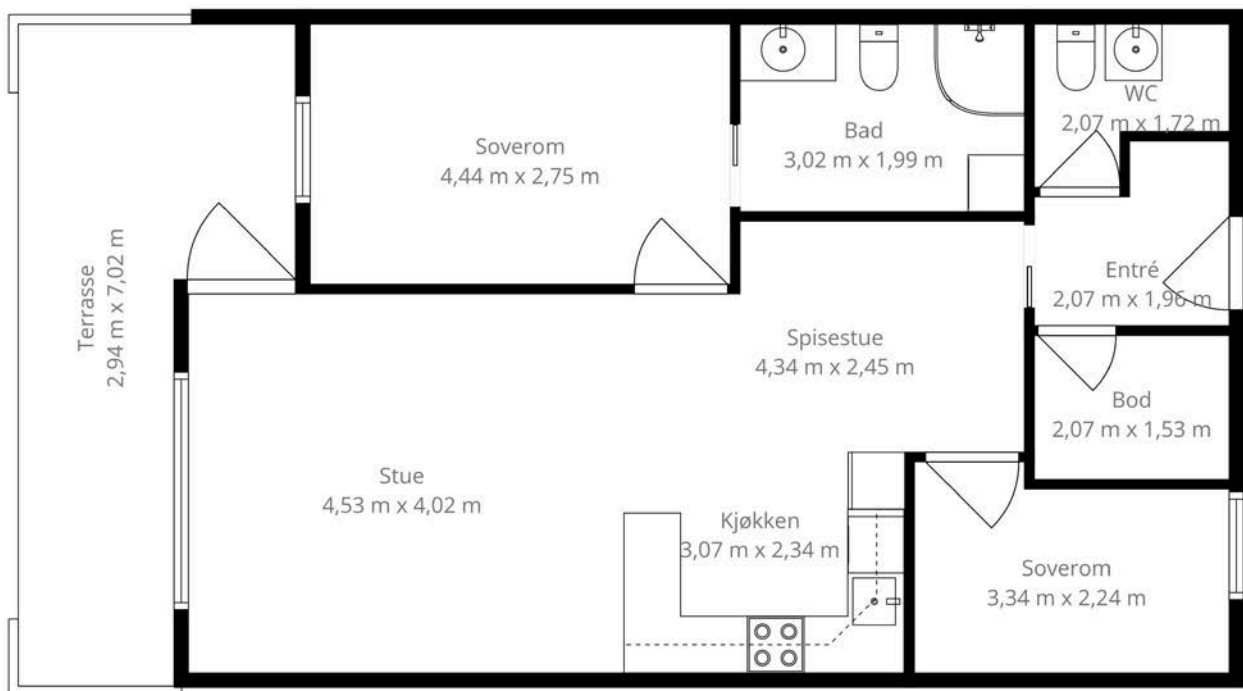
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke 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.

Plantegning



Mål beregnes med Cubicava-Teknologi. De Annes Å Være Månet Fyllings, Men Ikke Garanteres.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ÅDALEN ALLE 4

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger nybygg seniorboliger
- Ferdigattest nybygg seniorboliger
- Byggemeldte/godkjente tegninger carporter og boder
- Byggetillatelse carporter og utenomhusareal
- Tillatelse til oppsetting av vegg i carporter
- Vedtekter
- Husordensregler
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Utsnitt av reguleringsplan
- Utsnitt av kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

Leilighet

Ådalen alle 4 , 6260 SKODJE

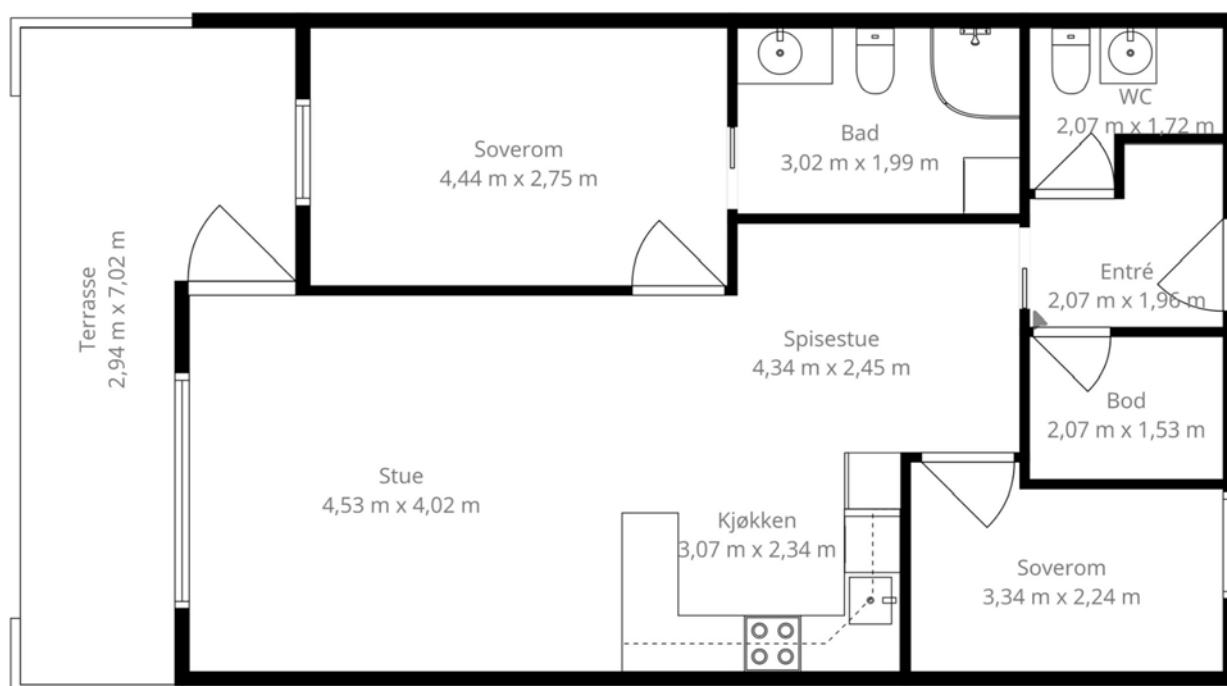
ÅLESUND kommune

gnr. 523, bnr. 188

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 21643-1262

Eiendomsverdi ref nr: MN4268

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob@naava.no
469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble i 2024 montert utvendig solskjerming mot sør.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Terrasse er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Gulv på grunn er av betong.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12.
Badet har vegghengt toalett, dusjvegger av glass servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC med toalett og vegghengt servant. Varmtvannsbereeder og rørskap er plassert i toalettrommet. Toalettrommet har gulvbelegg på gulvet, malt strie på veggene og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er sluk i gulvet som lekkasjesikring for varmtvannsbereederen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har sikringskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

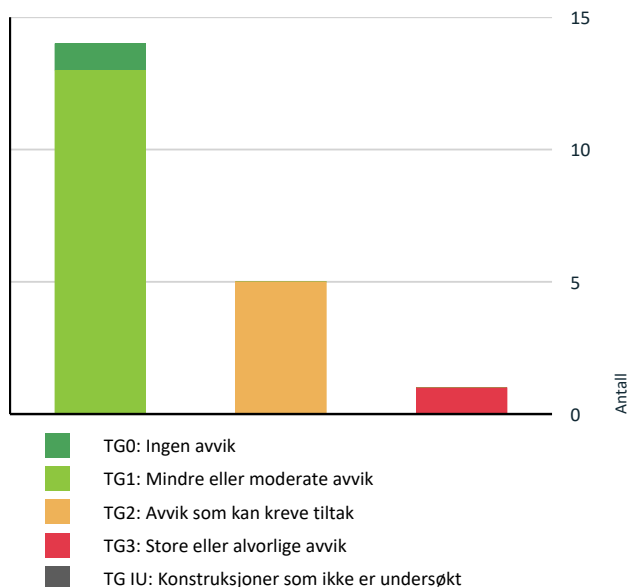
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremviste plantegninger av 2007 stemmer med dagens bruk.

Carport og bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Fremviste plantegninger av 2007 stemmer med dagens bruk.

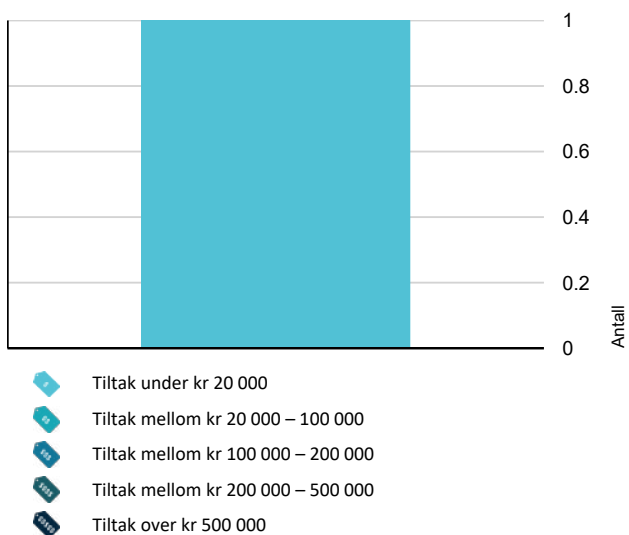
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2008

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024

Montering av utvendig solskjerming.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble i 2024 montert utvendig solskjerming mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2: Terrassedekket er værslitt.

TG 3: Det er påvist råteskader i leveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2: Terrassedekket bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere slitasje og skader.

TG 3: Råteskader i leveggen må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og svekket bæreevne. Kostnadsestimat omfatter utbedring av punkt gitt TG3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har veggengt toalett, dusjvegger av glass servantskap med heldekkende servant, overskap og speil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC med toalett og vegghegt servant. Varmtvannsbereder og rørskap er plassert i toalettrommet. Toalettrommet har gulvbelegg på gulvet, malt strie på veggene og malte himlingsplater i innvendig tak. Det er sluk i gulvet som lekkasjesikring for varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk i toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Det bør også etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget susterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Elektriske installasjoner er i all hovedsak skjulte.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på montering av armatur på kjøkken og baderomsarmatur utført i 2026.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Bygninger på eiendommen

Carport og bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport og bod er oppført med følgende konstruksjoner:

- Gulv og ringmurer av plasstøpt betong.
- Yttervegger av bindingsverk kledd med liggende bordkledning på utsiden.
- Pulttak teknet med takmembran.
- Carport og bod har innlagt strøm
- Biloppstillingsplass på ca 16 m². (ikke målbart areal).
- Bod på ca. 5,4 m².

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/72 m²

Leilighet: Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom

Andre bygg: Carport og bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nihusbakken 22B ,6260 SKODJE 86 m ² 2023 2 sov		3 780 000	3 780 000		3 780 000	43 953
2 Korsveggarden 49 ,6260 SKODJE 79 m ² 2010 2 sov	30-08-2025	3 300 000	3 350 000		3 350 000	42 405
3 Ådalen alle 4 ,6260 SKODJE 72 m ² 2008 2 sov	20-08-2025	2 100 000	2 410 000	465 703	2 875 703	39 940
4 Nedreskodjevegen 47 ,6260 SKODJE 80 m ² 2013 2 sov	15-09-2025	2 990 000	3 130 000		3 130 000	37 262
5 Nilsgarden 21 ,6260 SKODJE 82 m ² 2018 2 sov	15-05-2025	3 500 000	3 500 000		3 500 000	37 234
6 Ådalen alle 2 ,6260 SKODJE 89 m ² 2008 3 sov	10-03-2025	2 930 000	3 250 000	10 357	3 260 357	34 320
7 Ådalen alle 4 ,6260 SKODJE 70 m ² 2008 2 sov	15-05-2024	2 300 000	2 225 000	237 067	2 462 067	33 727
8 Nihusvegen 32 ,6260 SKODJE 73 m ² 1989 2 sov	10-07-2025	2 490 000	2 490 000		2 490 000	33 200
9 Nihusvegen 38 ,6260 SKODJE 72 m ² 1989 2 sov	23-01-2025	2 550 000	2 450 000		2 450 000	32 667
10 Nedreskodjevegen 1 ,6260 SKODJE 87 m ² 2003 2 sov	19-02-2026	2 800 000	2 800 000		2 800 000	25 688

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 450 000

Carport og bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport og bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

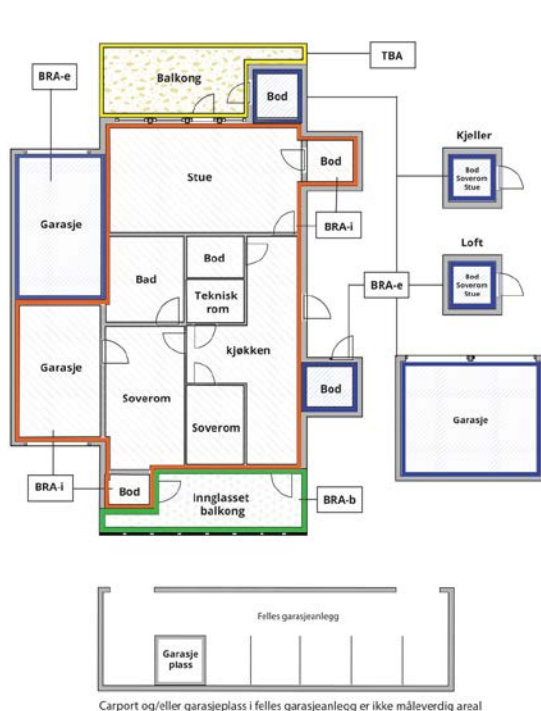
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	15
SUM	72				15
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, toalettrom, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste plantegninger av 2007 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Carport og bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, carport	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste plantegninger av 2007 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jacob Engholm Holen Runar Eidsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	523	188		0	4994.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ådalen alle 4

Hjemmelshaver

Skodje Seniorboliger Brl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Ådalen allé på Skodje i Ålesund Kommune. Kort veg til Skodje sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	31.03.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	31.03.2026		Gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 21643-1262

Befaringsdato: 13.04.2026

Side: 20 av 21

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/MN4268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

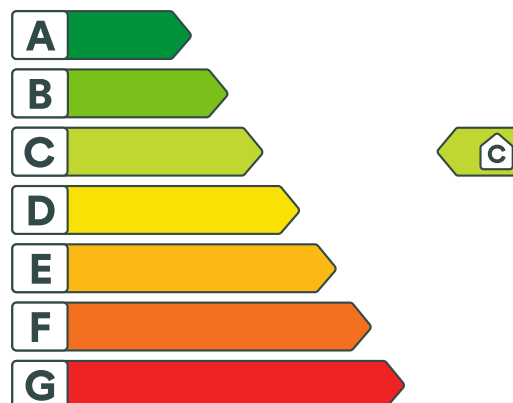
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse Adalen alle 4, 6260 SKODJE	
Dato for energimerking 16.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282701
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21545201
Gårdsnummer 523	Bruksnummer 188
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2008	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 72,0 m²	Oppvarmet bruksareal 72,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
148,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
143,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 364 kWh



Ådalen alle 4, 6260 SKODJE



Detaljering

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



Ådalen alle 4, 6260 SKODJE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0077/26	
Selger 1 navn	
Wenche Eidsvik	
Gateadresse	
Ådalen alle 4	
Poststed	Postnr
SKODJE	6260
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Asbjørn Eidsvik	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Asbjørn Eidsvik	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 2-0077/26

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det ble oppdaget 1 (ett) skjeggkre i taklampe på kjøkken i dag 24 april 2026

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Eidsvik	b7d09c375d9425d181830 d267b49c1befc2d1933	24.04.2026 19:54:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0077/26

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

Nabolagsprofil

Ådalen alle 4

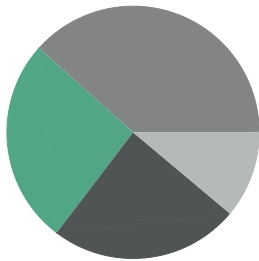
Offentlig transport

Skodje rådhus	4 min	🚶
Linje 16, 17, 210, 230, 237, 238	0.3 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	38 min	🚗

Skoler

Skodje barneskole (1-7 kl.)	11 min	🚶
234 elever, 15 klasser	1 km	
Skodje barne- og ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
141 elever, 9 klasser	0.9 km	
Spjelkavik videregående skole	18 min	🚗
492 elever	18.9 km	
Borgund vidaregående skole	19 min	🚗
730 elever, 54 klasser	20 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

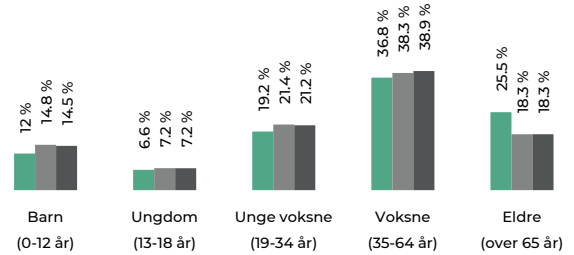


26% i barnehagealder
38% 6-12 år
24% 13-15 år
11% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skodje Ytre	903	474
Kommune: Ålesund	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestemarka barnehage (0-5 år)	7 min	🚶
67 barn	0.5 km	
Skodje barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
43 barn	0.8 km	
Plassebakken barnehage (1-5 år)	4 min	🚗
81 barn	2.5 km	

Dagligvare

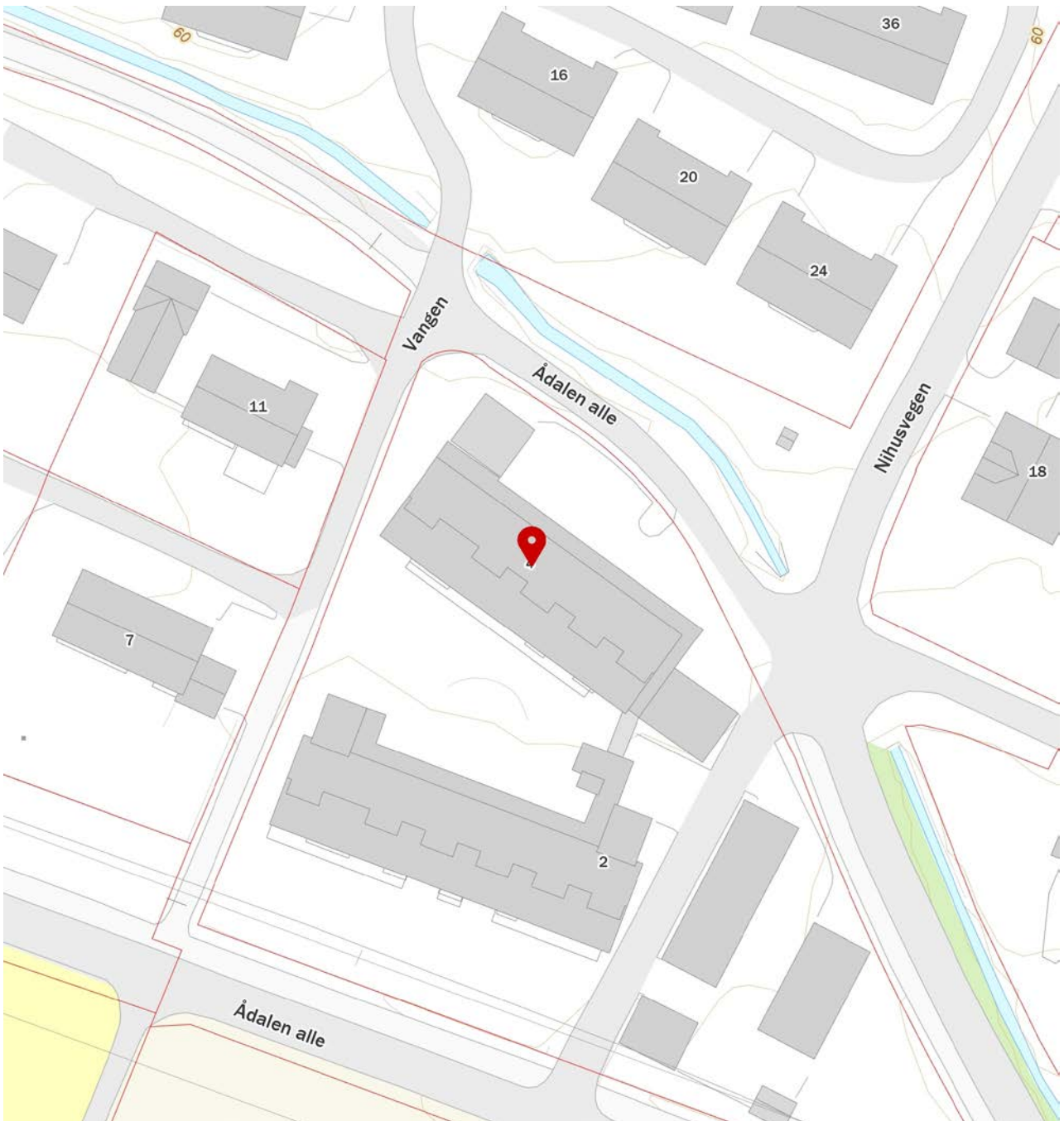
Coop Extra Skodje	6 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km	
Kiwi Skodje	8 min	🚶
PostNord	0.7 km	

Sport

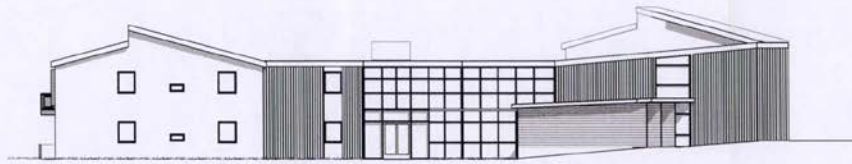
Skodje sandvolleyballbane	2 min	🚶
Sandvolleyball	0.2 km	
Kunstgrasbane ved Skodje stadion	8 min	🚶
Fotball	0.7 km	
Aktiv Trening Digernes	9 min	🚗
Fysiotrimmen	12 min	🚗



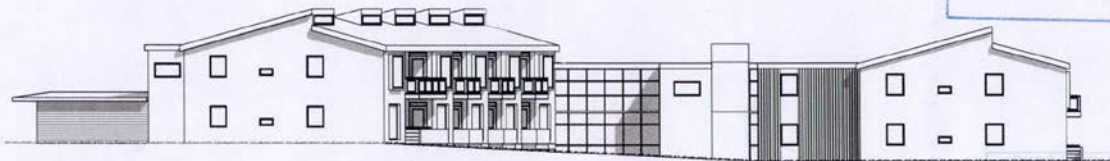
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



FASADE ØST



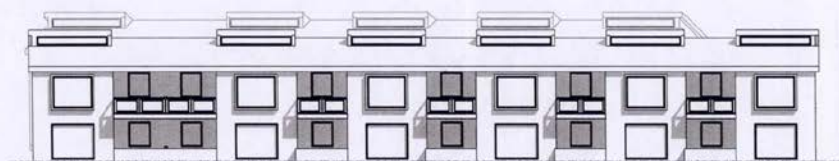
FASADE VEST

PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
 I BELEGANSJONSNÅK NR. DS 24/07
 I BYGNINGSRÅD DEN "14 2007
 J. Lid

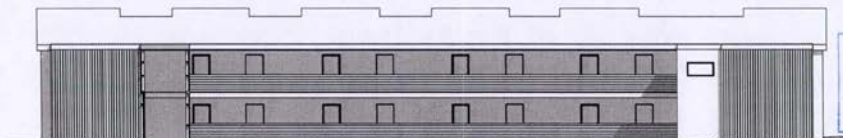
BYGGEMELDING
 28 JAN 2007
 06/1009 2

Prosjekt: Skodje Seniorboliger			
Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS			
Tegn.type: Fasade øst og vest	Mål: 1:200	Dato: 18.12.06	Saksnr:
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS		723	Tegningsnr:
Grimmergt. 2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund		Tlf 70103880 Fax 70103890	233
<small>Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annenledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.</small>			

BYGGEMELDINGSTEGNING 18.12.06



FASADE SØR



FASADE NORD

PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR
 I BELEGANSJONSNÅK NR. DS 24/07
 I BYGNINGSRÅD DEN "14 2007
 J. Lid

BYGGEMELDING
 02 JAN 2007
 06/1009

Prosjekt: Skodje Seniorboliger			
Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS			
Tegn.type: Fasade nord og sør bygg 1	Mål: 1:200	Dato: 18.12.06	Saksnr:
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS		723	Tegningsnr:
Grimmergt. 2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund		Tlf 70103880 Fax 70103890	B1-230
<small>Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annenledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.</small>			

BYGGEMELDINGSTEGNING 18.12.06

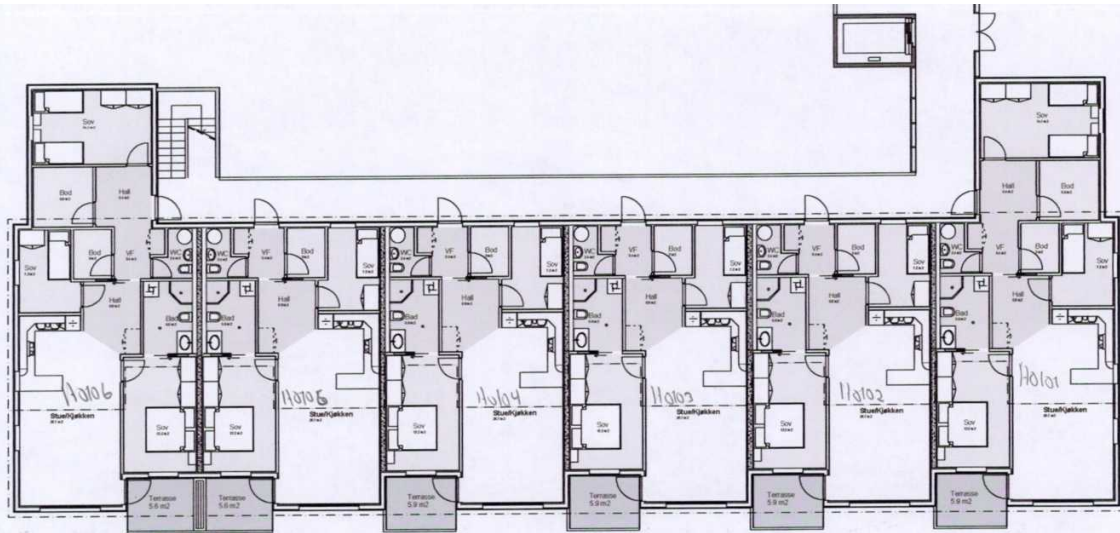


GODKJENT PÅ DET VIKKÅR ENN GÅR
FRAM AV DET ER ARBEIDEN ER VEDS 28/07
SKODJE BOLIGER AS 11/4 2007
R. Lid

SKODJE KOMMUNE
Sak: 06/1009 Dok. nr: 2
29 JAN 2007

BYGGEMELDINGSTEGNING 18.12.06

Prosjekt: Skodje Seniorboliger				
Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS				
Tegn.type: Plan 2. Etg	Mål: 1:200	Dato: 18.12.06	Saksnr:	Tegningsnr:
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS Grimmergt. 2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund Tlf 70103880 Fax 70103890			723	212
Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.				

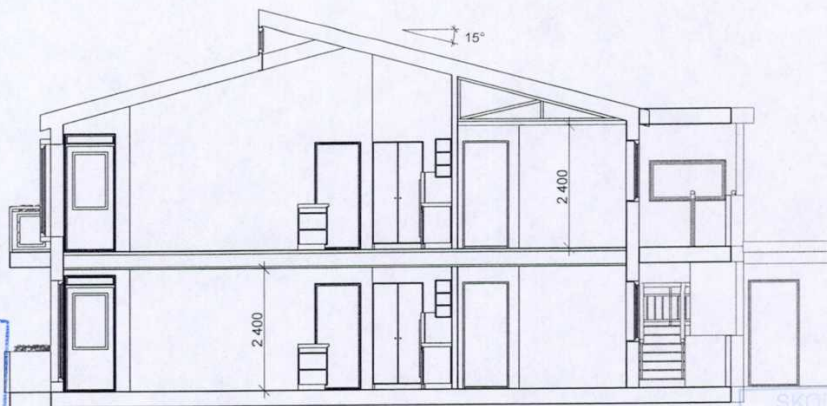


GODKJENT PÅ DET VIKKÅR ENN GÅR
FRAM AV DET ER ARBEIDEN ER VEDS 28/07
SKODJE BOLIGER AS 11/4 2007
R. Lid

SKODJE KOMMUNE
Sak: 06/1009 Dok. nr: 2
29 JAN 2007

BYGGEMELDINGSTEGNING 18.12.06

Prosjekt: Skodje Seniorboliger				
Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS				
Tegn.type: Plan 1. Etg	Mål: 1:200	Dato: 18.12.06	Saksnr:	Tegningsnr:
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS Grimmergt. 2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund Tlf 70103880 Fax 70103890			723	211
Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.				



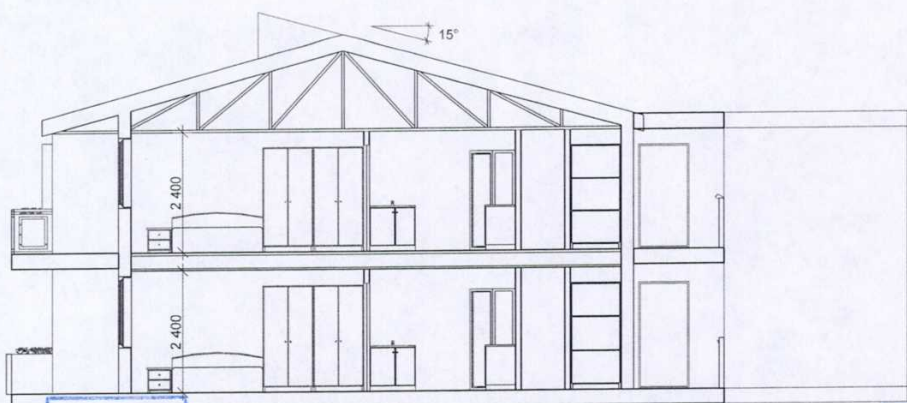
GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM GÅR
 FRA M AV DETT KASJONS-SAK NR. DS 21/07
 SKODJE B-TENITTE-GRÅN DEN 11/14 2007
R. S. Ed

SKODJE KOMMUNE	
29 JAN 2007	
Saks nr. 06/1009	

BYGGEMELDINGSTEGNING 18.12.06

Prosjekt: Skodje Seniorboliger		Mål: 1:100	Dato: 18.12.06	Saksnr:	Tegningsnr:
Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS					
Tegn.type: Snitt B-B					
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS Grimmergt. 2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund Tlf 70103880 Fax 70103890			723	B2-241	

Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.



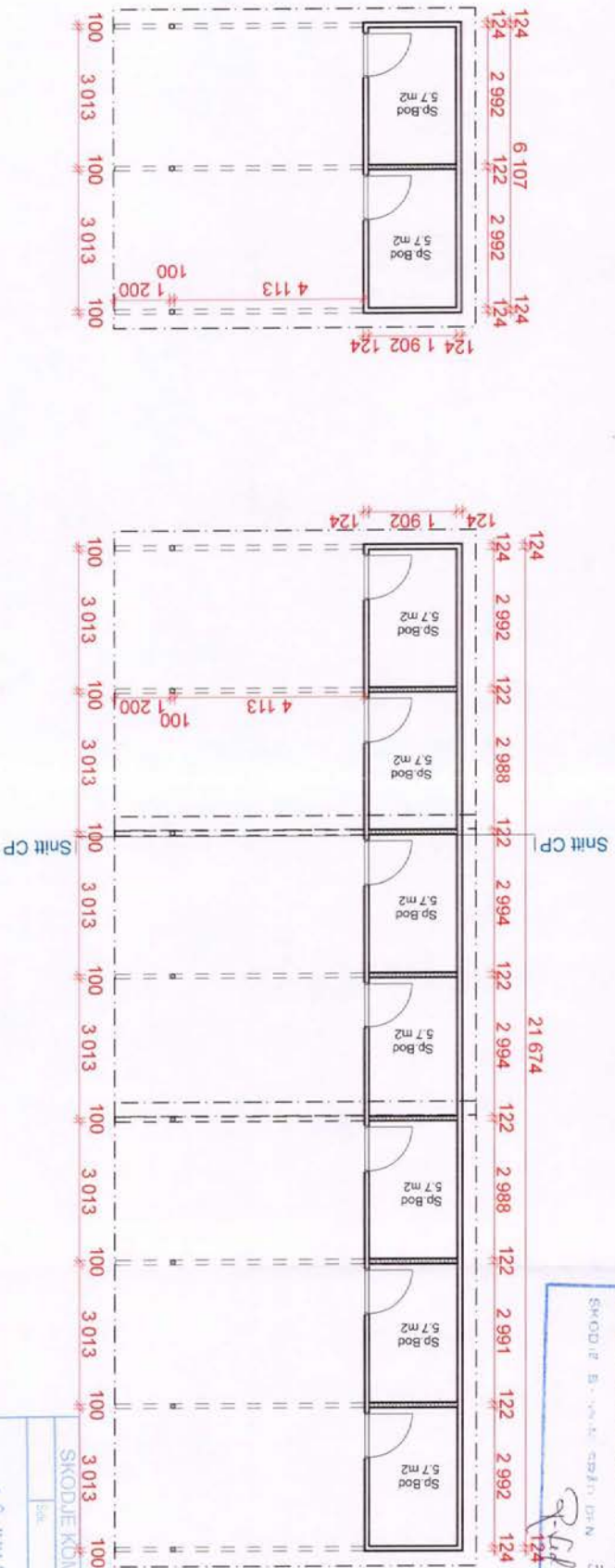
GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM GÅR
 FRA M AV DETT KASJONS-SAK NR. DS 21/07
 SKODJE B-TENITTE-GRÅN DEN 11/14 2007
R. S. Ed

SKODJE KOMMUNE	
29 JAN 2007	
Saks nr. 06/1009	

BYGGEMELDINGSTEGNING 18.12.06

Prosjekt: Skodje Seniorboliger		Mål: 1:100	Dato: 18.12.06	Saksnr:	Tegningsnr:
Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS					
Tegn.type: Snitt A-A					
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS Grimmergt. 2 Pb 138 Sentrum 6001 Ålesund Tlf 70103880 Fax 70103890			723	B1-240	

Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.



GODKJENT PÅ DET VIRKAR SOM GÅR
 FØLJAV AV DRIFSKJEMNINGEN AV NR. DS 64/06
 SKODJE BOLLIGER OG BOLIGER DEN 31.7.2008

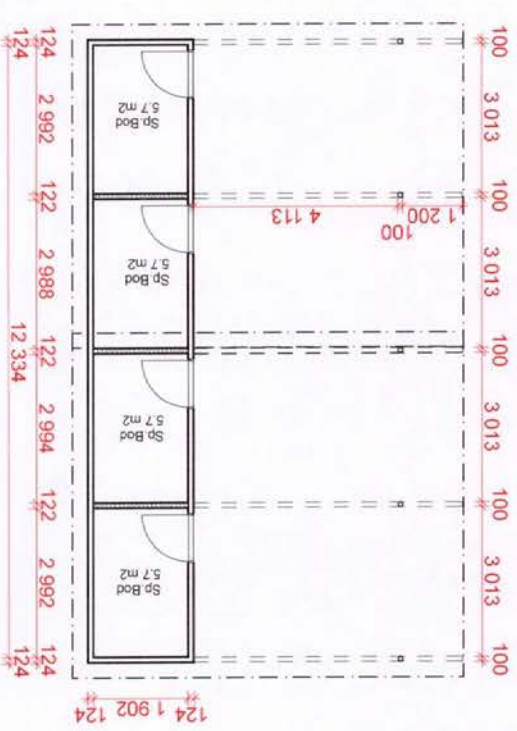
[Signature]

SKODJE KOMMUNE	
Sak nr.	06/1009
Saksnr.	9
18 JUN 2008	

Høyder på golv må tilpasses terreng med fall ut av carport til dren.

All målsetting er nettomål.

Alle konstruktive deler er antatte størrelser og må dimensjoneres av entreprenør.



BYGGEMELDINGSTEGNING 13.06.08

Prosjekt Skodje Seniorboliger

Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS

Tegn. type: Plan

Mål: 1:100

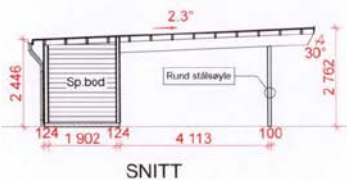
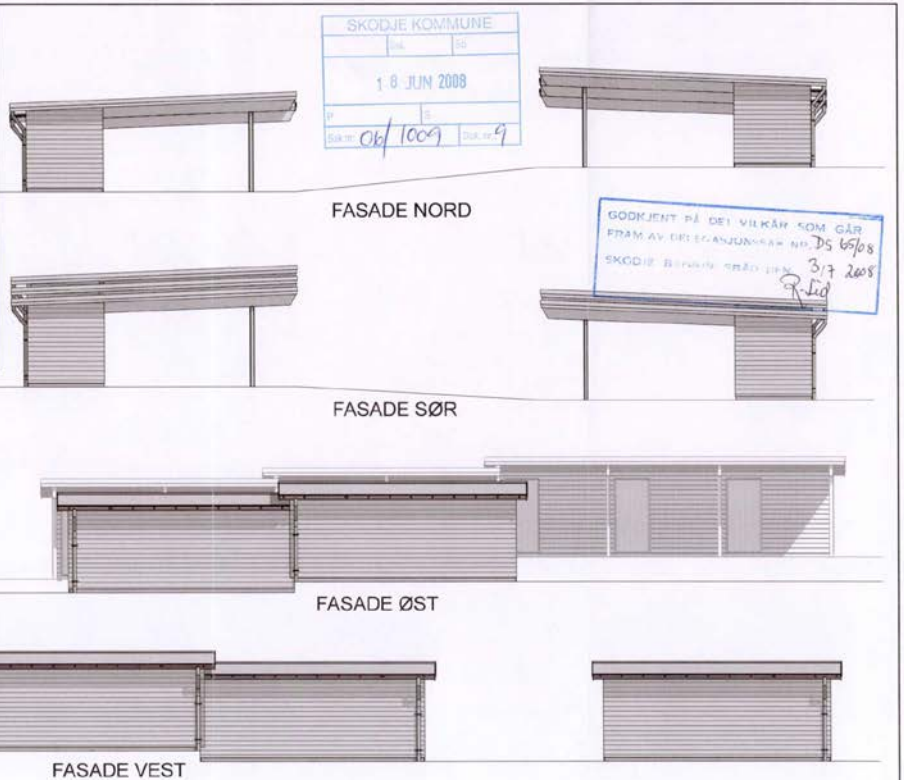
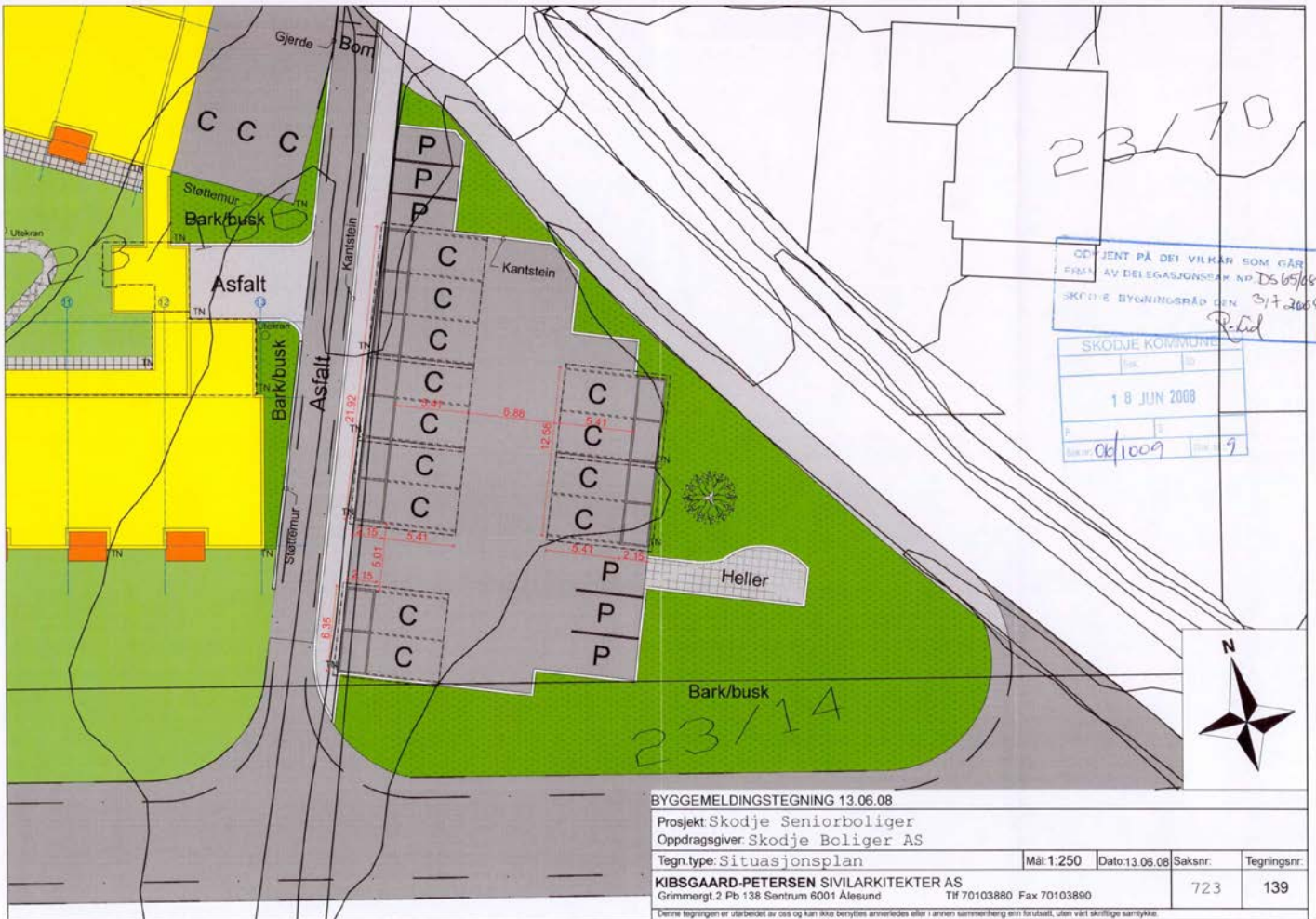
Dato: 13.06.08

Saksnr: 723

Tegningsnr: 311

KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS
 Gimmevgt. 2 Pb 138 Sentrum 6001 Alesund
 Tlf 70103880 Fax 70103890

Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes utenfor dette prosjektet, uten vårt skriftlige samtykke.



Alle konstruktive deler er antatte størrelser og må dimensioneres av entreprenør.

BYGGEMELDINGSTEGNING 13.06.08

Prosjekt Skodje Seniorboliger
Oppdragsgiver: Skodje Boliger AS

Tegn.type: Fasader og snitt	Mål: 1:100	Dato: 13.06.08	Saksnr.	Tegningsnr.
KIBSGAARD-PETERSEN SIVILARKITEKTER AS Grimmergt. 2 Pb 138 Santrum 6001 Ålesund Tlf 70103880 Fax 70103890			723	310

Denne tegningen er utarbeidet av oss og kan ikke benyttes annerledes eller i annen sammenheng enn forutsatt, uten vårt skriftlige samtykke.

Kommune



Skodje kommune

6260 SKODJE

Løyve til tiltak for:

Eigedom/byggjestad

Skodje

Gnr
23Bnr
188

Festenr

Seksjonsnr

Ansvarleg s kj r (namn, adresse)

Kibsgaar-Petersen Sivilarkitekter AS
Postboks 138
6001  lesund

Tiltakshavar (namn, adresse)

Liavegen DA
Co Skodje boliger AS
6260 Skodje

VEDTAK/LØYVE

<input type="checkbox"/> Rammeløyve etter søknad (pbl � 95 a nr 1)	Søknad datert
<input type="checkbox"/> Løyve til igangsetting etter søknad (pbl � 95 a nr 2)	Søknad datert
<input type="checkbox"/> Løyve etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl � 93, � 95 a nr 1 og 2) / Enkle tiltak (pbl � 95 b)	Søknad datert

SPESIFIKASJON

Kva slag bygg/tiltak

Nybygg

Løyvet omfattar

carporter og utenomhusareal

Vedt k gjort av

Teknisk sjef

Vedt k dato

03.07.08

Saksnr

DS 65/08

Merknader

- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl   96, 1. ledd.
- Bygningen/tiltaket eller del av han må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jf pbl   99.
- Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna f rerm l enn det vilkåret for bruksl yvet er.
- Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf pbl   97 nr 4.

jfr. vedtak DS 65/08

Vilkår

UNDERSKRIFT

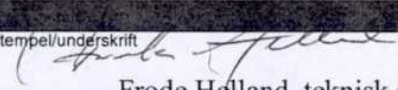
Stad

Skodje

Dato

03.07.2008

Stempel/underskrift


Frode Helland, teknisk sjef

KOPI SENDT TIL

Funksjon	Namn	Adresse

SKODJE
TEKNISK SJEF



SKODJE KOMMUNE

Teknisk avdeling

Arthur Hellevik
Ådalsvegen 2

6260 SKODJE

Vår ref
06/1009-15

Sakshandsamar
Bent Leite, 70 24 40 42

Dykkar ref

Arkiv
BGNR 23/188

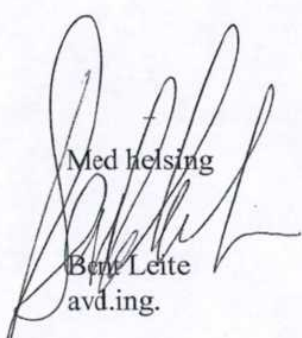
Dato
03.11.2008

GNR. 23 BNR. 166 - SKODJE SENIORBOLIGER - SØKNAD OM LØYVE TIL OPPSETTING AV VEGG I CARPORTAR

Viser til Dykkar brev datert 27.10.08 om oppsetting av veggar i carport.

Skodje kommune har ingen merknader til det planlagte tiltaket.

Med helsing


Bent Leite
avd.ing.

Postadresse
6260 Skodje

Sentralbord
70 24 40 00

Telefaks
70 24 40 01

E-post
postmottak@skodje.kommune.no

Bankkonto
3910.23.89682

Kommunenr.
1529

Organisasjonsnr.
964980454



SKODJE KOMMUNE

Teknisk avdeling

Petra Skjegstad
Ådalsvegen 2

6260 SKODJE

Vår ref
06/1009-18

Sakshandsamar
Bent Leite, 70 24 40 42

Dykkar ref

Arkiv
BGNR 23/188

Dato
11.12.2008

GNR. 23 BNR. 166 - SKODJE SENIORBOLIGER - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK OPPSETTING AV VEGG I CARPORT

Viser til Dykkar brevmed søknad om oppføring av vegg i carport.

Skodje kommune har ingen merknader til det planlagte tiltaket.

Med helsing

Bent Leite
avd.ing.

Postadresse
6260 Skodje

Sentralbord
70 24 40 00

Telefaks
70 24 40 01

E-post
postmottak@skodje.kommune.no

Bankkonto
3910.23.89682

Kommunenr.
1529

Organisasjonsnr.
964980454



SKODJE KOMMUNE

Teknisk avdeling

Mildrid Dragsund
Ådalsvegen 4

6260 SKODJE

Vår ref
06/1009-20

Sakshandsamar
Bent Leite, 70 24 40 42

Dykkar ref

Arkiv
BGNR 23/188

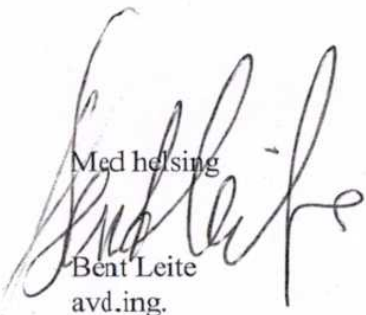
Dato
04.11.2009

GNR. 23 BNR. 166 - SKODJE SENIORBOLIGER - SØKNAD OM LØYVE TIL OPPSETTING AV VEGG I CARPORT

Viser til Dykka brev journalført 29.10.09 om oppsetting av yttervegg mot nord i carporten som De disponerer.

Skodje kommune har ingen merknader til det planlagte tiltaket.

Med helsing


Bent Leite
avd.ing.

Postadresse
6260 Skodje

Sentralbord
70 24 40 00

Telefaks
70 24 40 01

E-post
postmottak@skodje.kommune.no

Bankkonto
3910.23.89682

Kommunenr.
1529

Organisasjonsnr.
964980454

VEDTEKTER
FOR
SKODJE SENIORBOLIGER – BRL
Stiftelsesdato 25/06 - 2008

INNHOLD

1. Navn
2. Forretningskontor, forretningsførsel
3. Andelens pålydende
4. Generalforsamlingen
 - 4.1. Myndighet
 - 4.2. Møterett
 - 4.3. Fullmektig. Rådgiver
 - 4.4. Ordinær generalforsamling
 - 4.5. Ekstraordinær generalforsamling
 - 4.6. Innkalling til generalforsamling
 - 4.7. Saker som skal tas med i innkallingen
 - 4.8. Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle
5. Styret
 - 5.1. Styre
 - 5.2. Valg av styremedlemmer
 - 5.3. Tjenestetid. Avsetting
 - 5.4. Vederlag
 - 5.5. Styremøter
 - 5.6. Vedtak
 - 5.7. Møteledelse. Protokoll
 - 5.8. Styrets oppgaver
 - 5.9. Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen
6. Forretningsførsel
7. Inhabilitet
8. Representasjon og fullmakt
9. Revisjon
10. Hvem som kan eie andel
11. Eierskifte
12. Pålegg om salg. Tvangssalg
13. Forkjøpsrett
 - 13.1. Forkjøpsrett og unntak fra forkjøpsretten
 - 13.2. Utløsning av forkjøpsretten
 - 13.3. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende
 - 13.4. Løsningskravet
 - 13.5. Om rettigheter og plikter
 - 13.6. Løsningssummen

- 13.7. Angrefrist
- 13.8. Omgjøring
- 13.9. Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshaverne
- 13.10. Gebyr
- 14. Boretten
- 15. Overlating av bruken til andre
 - 15.1. Overlating av bruken
 - 15.2. Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen
 - 15.3. Overlating av bruken for opptil tre år
 - 15.4. Overlating av bruken med særlig grunn
 - 15.5. Søknad om godkjenning
 - 15.6. Andelseierens ansvar
 - 15.7. Pålegg om flytting
 - 15.8. Bortfall av bruksrett
- 16. Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.
 - 16.1. Bruken av boligen og eiendommen
 - 16.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt m.m.
 - 16.3. Andelseierens erstatningsansvar overfor laget
 - 16.4. Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere
 - 16.5. Ansvar ved eierskifte
- 17. Lagets vedlikeholdsplikt mv.
 - 17.1. Vedlikehold m.m. fra laget
 - 17.2. Erstatningsansvar for laget
- 18. Dekning av felleskostnader
 - 18.1. Fordeling av felleskostnader
 - 18.2. Panterett for felleskostnader
- 19. Bortfall av bruksretten
 - 19.1. Oppsigelse fra andelseieren
 - 19.2. Salgspålegg fra laget
 - 19.3. Fravikelse

1. Navn

Borettslagets navn er Skodje Seniorboliger BRL

2. Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Molde kommune

3. Andelens pålydende

Hver andel har pålydende verdi kr 5 000,-

4. Generalforsamlingen

4.1. Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget.

4.2. Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

4.3. Fullmektig. Rådgiver

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

4.4. Ordinær generalforsamling

Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp.

Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen.

Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

4.5. Ekstraordinær generalforsamling

4.6. Innkalling til generalforsamling

4.7. Saker som skal tas med i innkallingen

4.8. Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle

5. Styret

5.1. Styre

5.2. Valg av styremedlemmer

5.3. Tjenestetid. Avsetting

5.4. Vederlag

Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen

5.5. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt.

5.6. Vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjør minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

5.7. Møteledelse. Protokoll

Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

5.8. Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

5.9. Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie,
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. 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.

6. Forretningsførsel

Laget skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren kan være en juridisk person.

Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil fem år.

7. Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

8. Representasjon og fullmakt

Styret representerer laget utad. Laget tegnes av 2 styremedlemmer i felleskap. Forretningsfører har prokura.

9. Revisjon

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen.

10. Hvem som kan eie andel

Om ikke annet følger av bestemmelsene her, kan hver andelseier bare eie en andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere. Om sameie i andel, se pkt. 15.

Følgende kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene:

1. stat,
2. fylkeskommune
3. kommune
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Uten hinder av bestemmelsene foran kan en kreditor eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Det samme gjelder når noen overtar en eller flere andeler som ellers ikke kunne selges på lang tid.

Om rett til å eie andeler for yrkesutøvere som skal stå for erverv eller oppføring av boliger borettslaget, gjelder borettslagsloven §2-12.

11. Eierskifte

Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjennelse, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

12. Pålegg om salg. Tvangssalg

Er en andel ervervet i strid med pkt. 10 eller 11, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jf borettslagsloven § 4-8.

Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jf borettslagsloven 4-9.

13. Forkjøpsrett

13.1. Forkjøpsrett og unntak fra forkjøpsretten

Andelseierne har forkjøpsrett når en andel skifter eier. Det er bare laget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaverne.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går

over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelene etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven §3.

13.2. Utløsning av forkjøpsretten

Avhendelse av andelen utløser forkjøpsretten fra den tid da det er avtalt på bindende måte at andelen skal gå over til ny eier.

Arv utløser forkjøpsretten fra arvefallet. Kan retten bare gjøres gjeldende mot noen av arvingene, må det først være bindende avgjort på skifte hvem av dem som skal overta andelen.

13.3. Frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende

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

Med hverdager menes alle dager utenom søndager og andre helligdager, lørdager og 1. og 17. mai.

13.4. Løsningskravet

Krav om å få ta over andelen skal fremsettes skriftlig for avhenderen og erververen av andelen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg, er det nok at kravet blir framsatt overfor erververen.

Er forkjøpsretten utløst ved arv, skal kravet settes fram for tingretten dersom arveboet ikke er overtatt av selvskiftende arvinger. Ellers skal kravet settes fram for arvingene eller deres representant eller den som har overtatt andelen.

13.5. Om rettigheter og plikter

Skifter andelen eier ved salg, overtar forkjøpsrettshaveren de rettighetene og pliktene erververen har etter avtalen. Mot å betale løsningssummen kan forkjøpsrettshaveren kreve å få overta boligen til den tid som følger av avtalen med erververen, og i alle fall når andelseieren eller en ny eier har fått rimelig anledning til å områ seg.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt.

Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først fremsettes dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen fjorten dager etter et påkrav som er fremsatt på eller etter forfallsdagen.

Forkjøpsrettshaveren har rett til inntekter fra boligen fra overtagelsen av bruken og svarer for kostnadene fra samme tid.

13.6. Løsningssummen

Løsningssummen skal settes til den prisen andelen er solgt for, men er andelen åpenbart solgt til underpris, eller skifter andelen eier ved bytte, gave eller arv, skal løsningssummen fastsettes etter vanlig pris.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å overta heftelser på andelen.

Twist om løsningssummen hører under skjønn. Skjønnen skal i lensmannsdistrikt styres av lensmannen.

13.7. Angrefrist

Har boligen ikke vært tilgjengelig for fremvisning før fristen for å bruke forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsretthaveren erklære seg ubundet av løsningskravet innen to uker etter at boligen ble overtatt. Erklærer forkjøpsrettshaveren seg ubundet, bortfaller lagets ansvar for betaling av løsningssummen.

13.8. Omgjøring

Avtale som utløser forkjøpsretten kan avhenderen omgjøre med virkning for forkjøpsrettshaveren inntil laget har fått melding om at andelen har skiftet eier.

13.9. Forholdet mellom laget og forkjøpsrettshaverne

Når laget har fått melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal laget oppfordre alle som ønsker å kunne benytte forkjøpsretten, om å melde seg til laget innen en fastsatt frist. Oppfordringen skal kunngjøres i minst en avis som er vanlig lest på stedet. Fristen for å melde seg skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Den som ikke melder seg innen fristen, kan ikke benytte forkjøpsrett ved dette eierskiftet.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har innbetalt løsningssummen til laget eller stils selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

13.10. Gebyr

Laget kan kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel som nevnt i pkt. 13.3. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsretthaveren betaler et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret.

14. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

15. Overlating av bruken til andre

15.1. Overlating av bruken

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av pkt. 15.2 til 15.4.

15.2. Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

15.3. Overlating av bruken for opptil tre år

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i pkt. 15.4 pkt. 3, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

15.4. Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. Andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller

4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjennelse nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

15.5. Søknad om godkjennelse

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

15.6. Andelseierens ansvar

Overlating av bruker reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget.

Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

15.7. Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i pkt. 15, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

15.8. Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt.

16. Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

16.1. Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

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

De som har eller kjøper elbil er pliktig til å installere godkjent ladestasjon, montert av godkjent installatør, og få dokumentasjon på utført arbeid. Dokumentasjonen legges inn i HMS-skjemaet av styret.

16.2. Andelseierens vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, veegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

16.3. Andelseierens erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt.

For tap som følge av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet.

Ansaret kan sette ned dersom ansaret er urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

16.4. Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter pkt. 16.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget.

For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side. Som indirekte tap regnes

1. Tap i næring,
2. tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deles av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innløsning for andelseieren eller annen bruker av boligen,
3. tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet.

Ansaret kan settes ned dersom ansaret er urimelig for andelseieren, Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

16.5. Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter pkt. 16.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

17. Lagets vedlikeholdsplikt mv.

17.1. Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, 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.

17.2. Erstatningsansvar for laget

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 17.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven.

18. Dekning av felleskostnader

18.1. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene i laget skal deles likt mellom andelseierne/boligene. Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader.

18.2. Panterett for felleskostnader

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

19. Bortfall av bruksretten

19.1. Oppsigelse fra andelseieren

Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før.

Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, faller oppsigelsen bort.

Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter borettslagsloven §4-8 andre ledd.

Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter pkt. 18.2 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet.

19.2. Salgspålegg fra laget

Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 19.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter borettslagsloven §4-8 andre ledd.

19.3. Fravikelse

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Sist vedtatt 25.05.2020.

Regler for godt bomiljø i Skodje seniorboliger

BOMILJØ GENERELT

1. Alle beboerne plikter å følge **REGLER FOR GODT BOMILJØ**, og er samtidig ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.
2. Vedtektene til borettslaget, og borettslagets **REGLER FOR GODT BOMILJØ** følges opp av alle beboerne.
3. Klager til styret om brudd på **REGLER FOR GODT BOMILJØ** skal alltid skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør søkes ordnet opp i minnelighet mellom de impliserte parter og tillitsvalgte.
4. Vedtektene og **REGLER FOR GODT BOMILJØ** deles ut umiddelbart til alle nye i borettslaget og til leietakere.

Beboerne bes om å bruke sunn fornuft. Vi bor tett sammen og derfor er en oppfølging av reglene fra den enkeltes side et nødvendig bidrag til et godt bomiljø.

HUSORDEN OG FELLESOMRÅDER

5. Det må ikke kastes brannfarlige og lettantennelige væsker eller maling i søppelboksene. Spesialavfall skal leveres på miljøstasjoner.
Aviser, papir og papp skal kun kastes i papircontainer, ikke i søppelboksene.
Glass skal kun kastes i glasscontainer plassert bak Coopbutikken.
Større ting som ikke kan kastes i søppelboksene må legges i container når borettslaget leier dette.
6. Styrets godkjenning skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Utvendige fasader og balkongdører skal være malt i den farge som er bestemt av borettslagets styre.

*Det må ikke foretas endringer i leilighetens konstruksjoner. Endringer må ikke foretas som kan være til sjenanse for naboer.
Andre forhold som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som parabolantennener og radioantennener, må monteres innenfor eget leilighetsområde og på en slik måte at de ikke er synlig fra utvendig side.*

Flaggstenger eller andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade 3.mann eller være til ulempe på annen måte.

Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, så som antenneanlegg, dørtelefon og leilighetens hovedstoppekraner for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

Hver andelseier eller dens leietaker er ansvarlig for at det er intakt minst en røyk/varmevarsler i leiligheten. Likeså er vedkommende ansvarlig for at brannslukningsapparat er intakt, eventuelt at brannslange er fastmontert til vannkilde.

Ved brudd på bestemmelsene i pkt. 6 kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til den opprinnelige tilstand uten kostnad for borettslaget.

7. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av ikke får kalde flater eller blir underkjølt.

8. Beboerne plikter selv å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

Fra kl. 23.00 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, bruk av musikkinstrumenter, høylytt tale og musikk på terrassene/balkongene, også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets.

9. Banking/hamring og bruk av elektrisk drill nå ikke finne sted mellom kl. 21.00 og kl. 08.00. Lørdager skal det være stille etter kl. 19.00. Son- og helligdager skal det være stille.

10. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Lufting av tepper kan skje på rekkverk på nordsiden av bygningene.

Grilling med kull/tennvæske er ikke tillatt. Elektrisk grill og gassgrill tillates.

Ved snømåking fra balkonger må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

11. Trappevask og generell ferdsel må ikke bli hindret av gjenstander som er plassert i oppgangen.

12. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene/garasjene. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Verandaer/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.
13. Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre installasjoner.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE.

14. Bil- og motorsykkeltkjøring er ikke tillatt inne på tunområdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, utrykning, transportoppdrag, av-/pålessing, invalidetransport og tyngre varetransport.

All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

Biler med godkjent handikapbevis utstedt av kommunen kan parkere midlertidig ved inngangsdører, men på en slik måte at den generelle ferdsel ikke hindres.

15. Parkering er kun tillatt på borettslagets oppmerkede plasser. Biler med garasje plass skal plasseres i garasjen.

Borettslaget har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet.

16. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

FELLESLEILIGHETEN

17. Generalforsamlingen vedtok den 18. mai 2009 utleiepris for fellesleiligheten til kr.150,- pr. døgn.

Den som leier må selv holde med sengeklær og håndduker, såpe osv.







































Videre skal den som leier leiligheten sørge for renhold, om ikke må renhold avtales med vaktmester og han må betales for det.

Leie av leiligheten må avtales direkte med vaktmester Rolf Tronstad.

Reglene ble lagt frem for Ekstra Generalforsamling i borettslaget den 7. september 2009, og vedtatt slik de nå foreligger.

Skodje, 07.09.2009
Styret

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Voll	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 Elvekant	 Kanal og grøft
 Elv	□ Eiendomsteig	 Lekeplass
 Bebygg område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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	



Ledningskart

Eiendom: Gnr: 523 Bnr: 188 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ådalen alle 2
6260 SKODJE, m.fl.

Annen info:








































Målestokk
1:1000

Ålesund kommune



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)
	Mast	 Skap	 Grenselinje nøyaktig måling
	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang
	Voll	 Hekk	 Gjerde
	Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
	Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
	Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
	Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
	Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
	Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
	Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
	Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
	Elvekant	 Kanal og grøft	 Elv
	Eiendomsteig	 Lekeplass	

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

VEGADKOMST

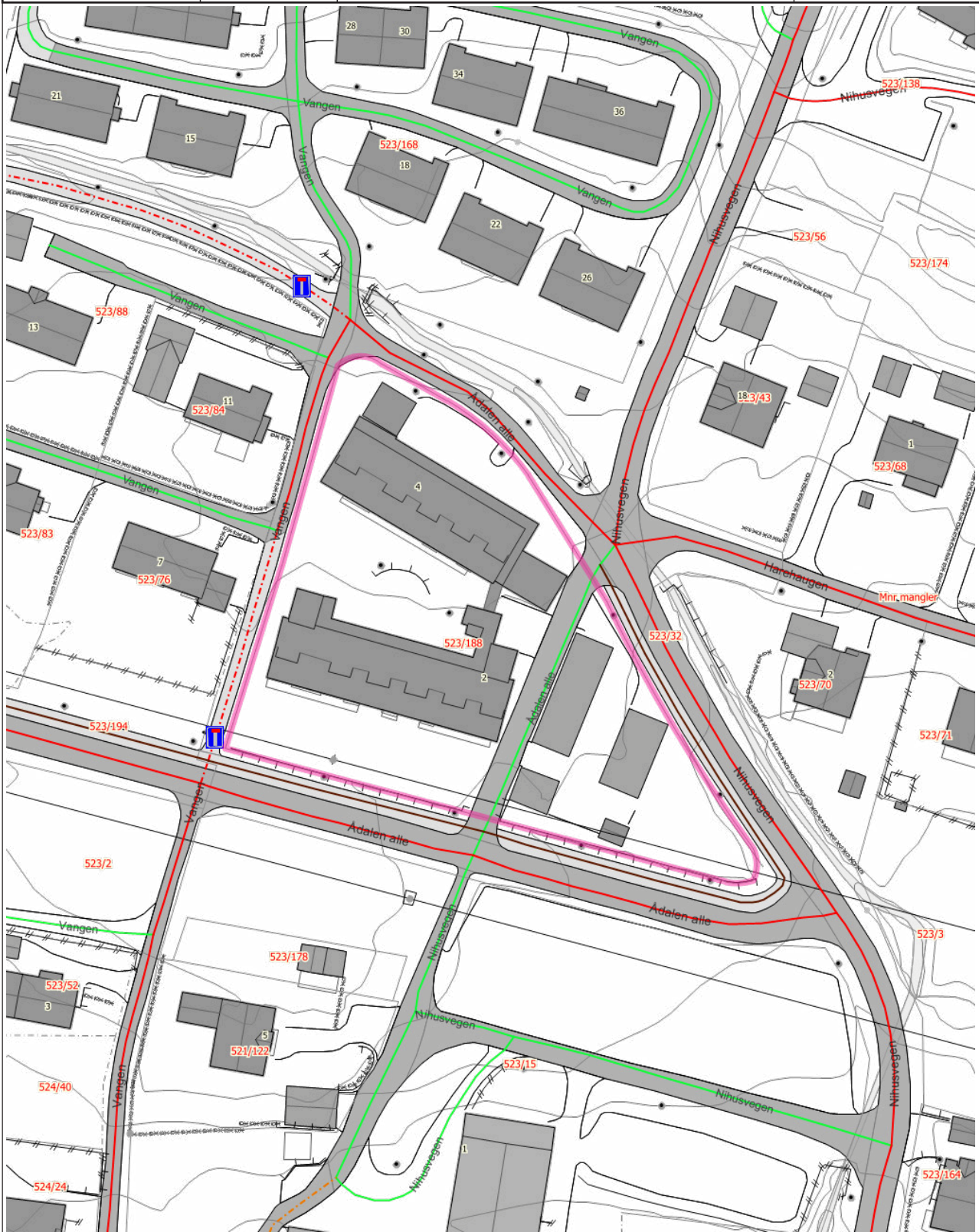
Eiendom: Gnr: 523 Bnr: 188 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ådalen alle 2
6260 SKODJE, m.fl.

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



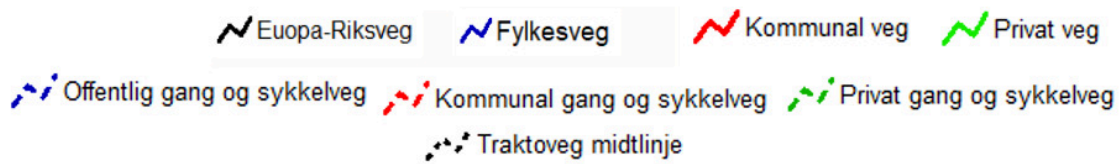
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Vegsperring Vegnett
	Fortau		Gangveg		Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg		Kjøreveg		Eiendomsteig
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet		Bygningsdelelinje
	Masteomriss		Trase		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Vegbom		Hekk		MurLoddrett
	Gjerde		Loddrett mur		Voll
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning		VegAnnenAvgrensning
	Forsenkingskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund		Elvekant
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje, carport og uthus		Næring og carport
	Gang- og sykkelveg		Veg		Elv

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

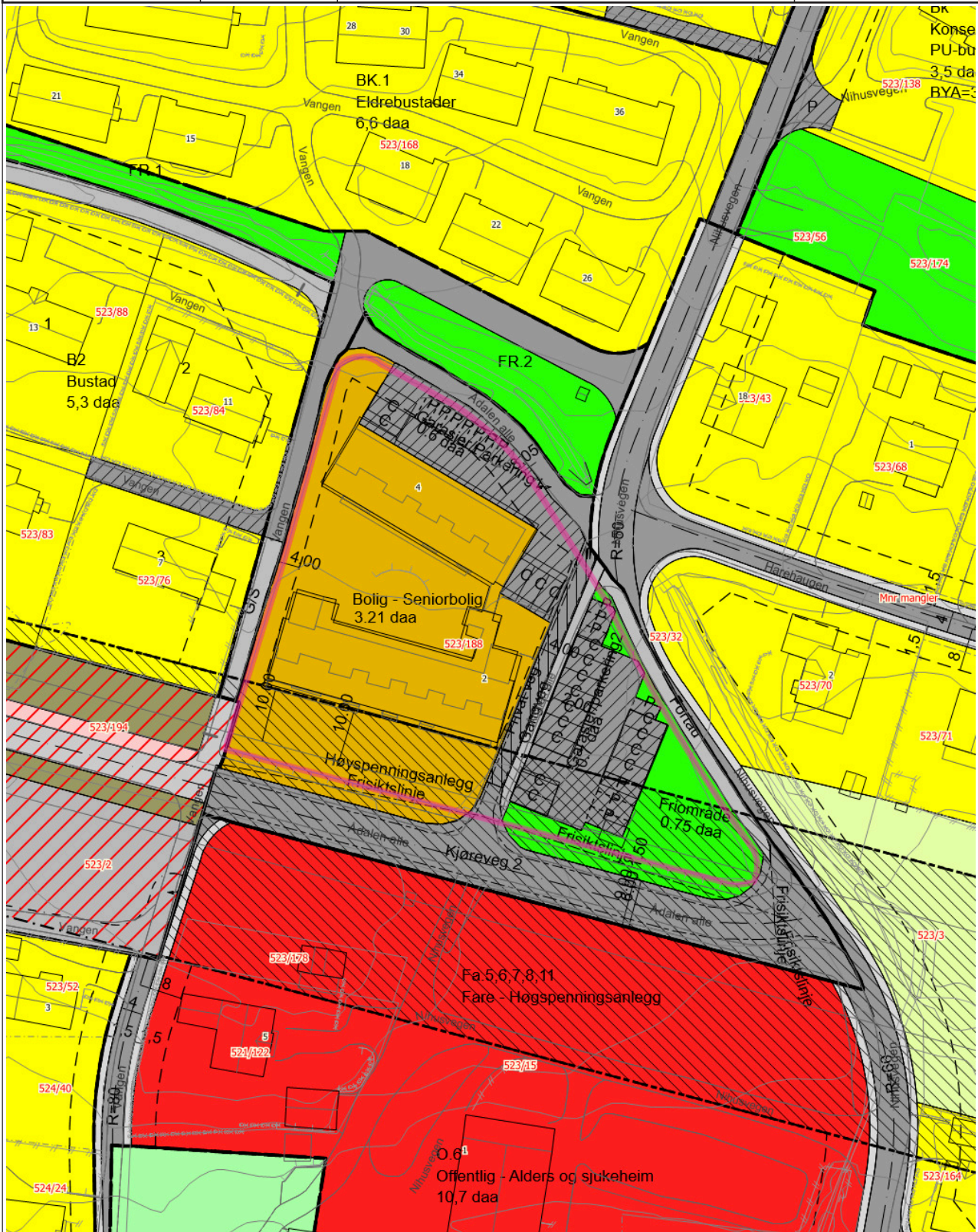
Eiendom: Gnr: 523 Bnr: 188 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ådalen alle 2
6260 SKODJE, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Masteomriss
 Trase	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Voll
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Stengning av avkjørsel
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt
 Måle- og avstandslinje	 Høyspenningsanlegg	 Byggeområde
 Boligområde	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse
 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg	 Offentlig friområde
 Park	 Privat veg	 Felles avkjørsel
 Felles garasjeanlegg	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Veg
 Kjøreveg	 Fortau	 Annen veggrunn - grøntareal
 Parkeringsplasser	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	

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

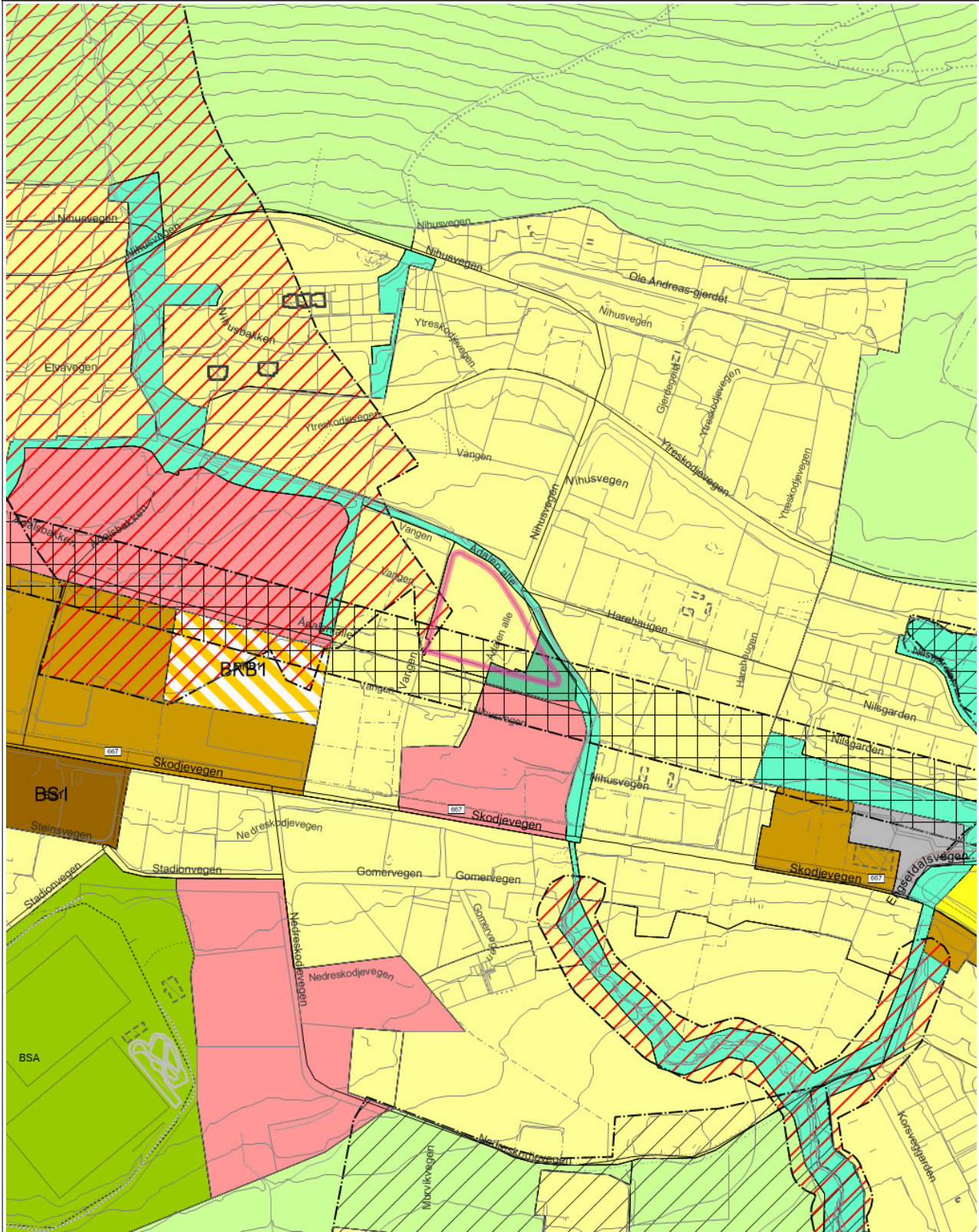
Eiendom: Gnr: 523 Bnr: 188 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ådalen alle 2
6260 SKODJE, m.fl.

Annen info:



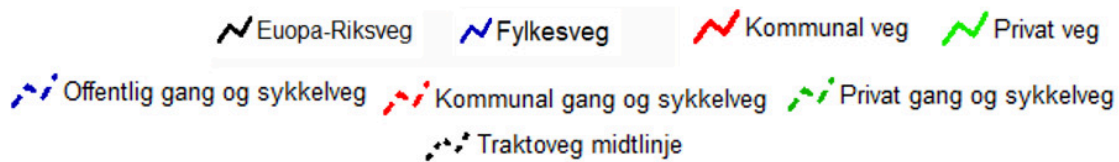
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Sti/traktorveg med belysning	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 Idrettsanlegg	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Samferdsel tiltak
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner
 Båndlegging etter andre lover	 Ras- og skredfare	 Flomfare
 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Idrettsanlegg	 Uteoppholdsareal	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Kombinert bebyggelse og anlegg	 Parkering
 Blågrønnstruktur	 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

523 188 0 0

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

Berørte datasett (12)

Temadata - Tettsted

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Natur - Vassdrag

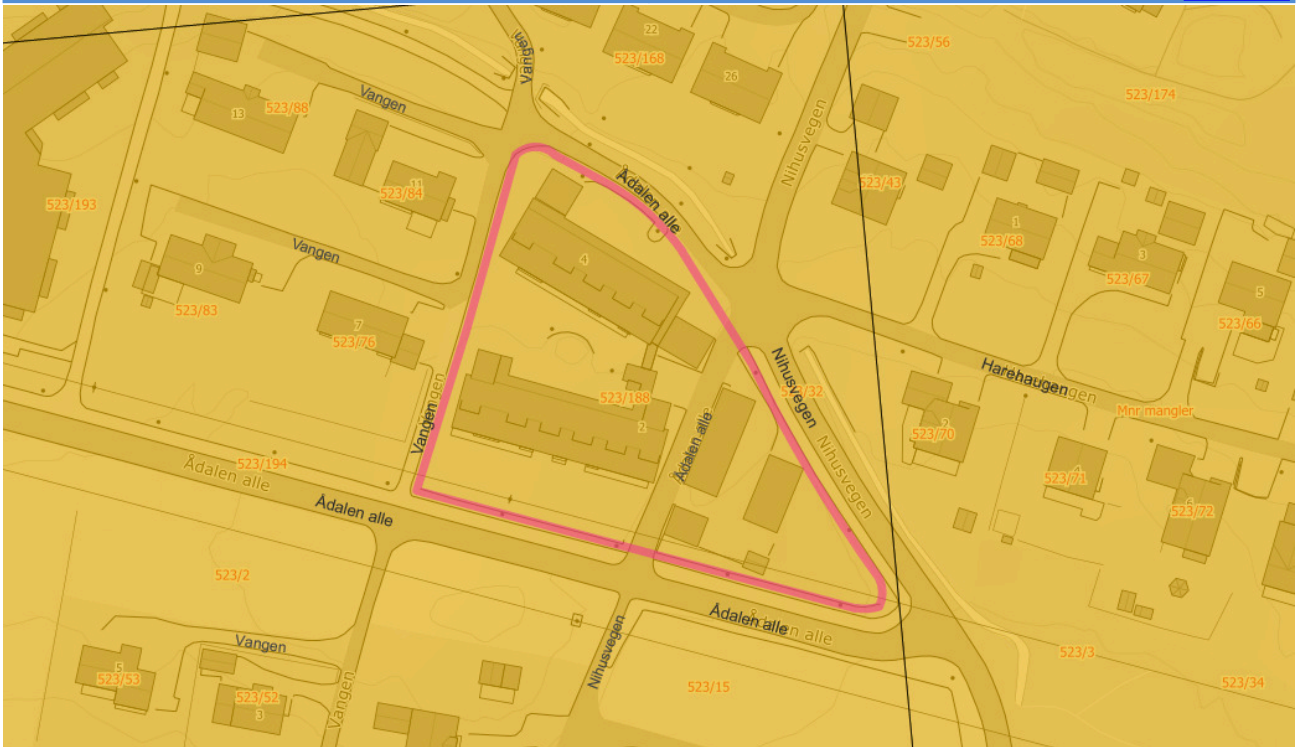
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		4994.52m ²



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km²)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		4994.52m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		4994.52m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

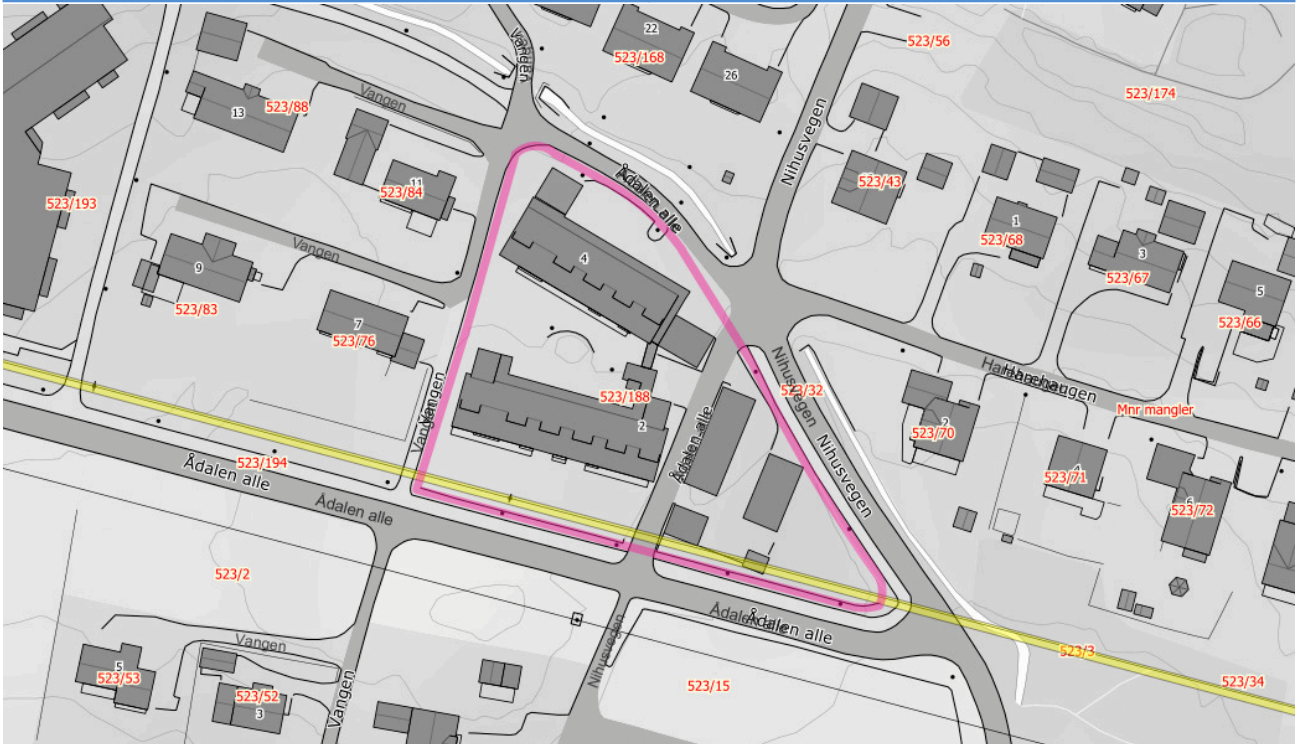


■ Løsmasser - Tykk morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		4994.52m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	



Enkeltminner - Listeført

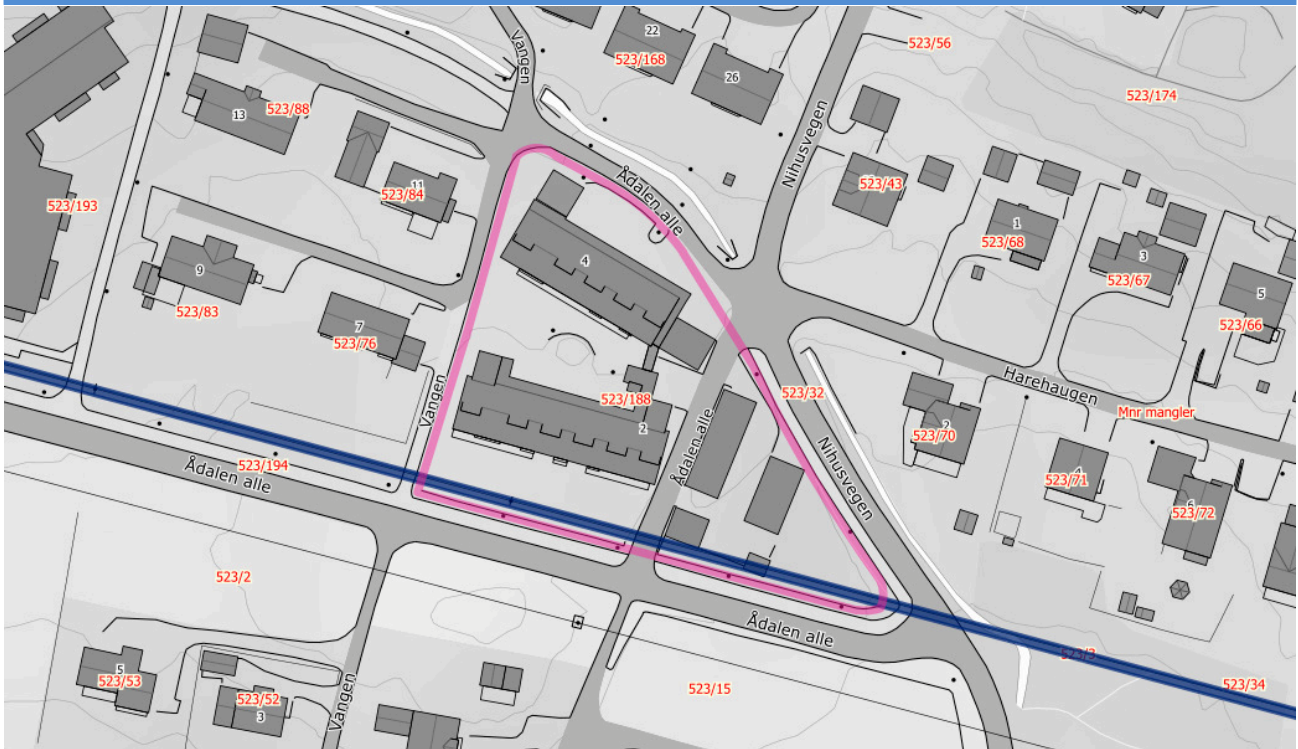
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Listeført	1	x		202.49m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet
Brannsmitteområder

Enkeltminner - Verneverdig
Verneverdige tette trehusmiljøer

Enkeltminner - Ikke fredet
Kulturmiljøer









 Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		202.49m ²

Tema uten treff:

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

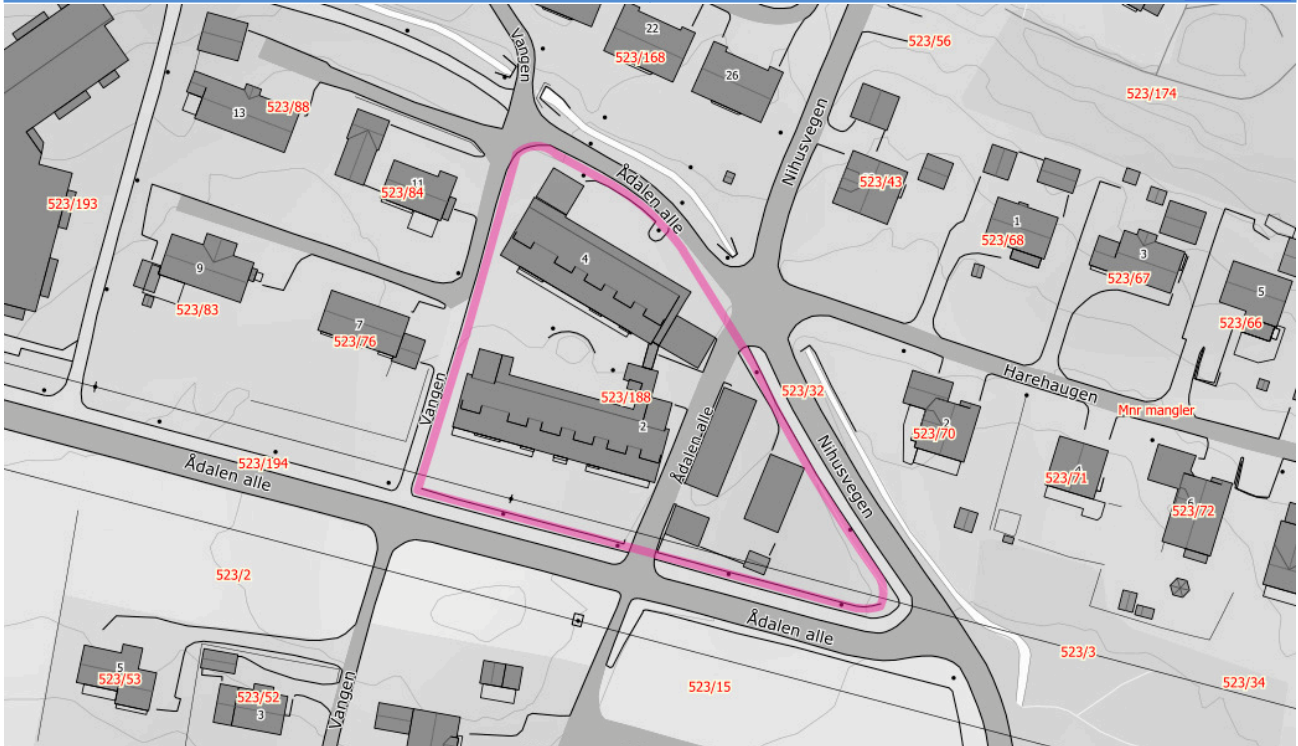



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Skog	 Åpen fastmark	 Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	2	x		4746.3m ²
Samferdsel	3	x		248.2m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

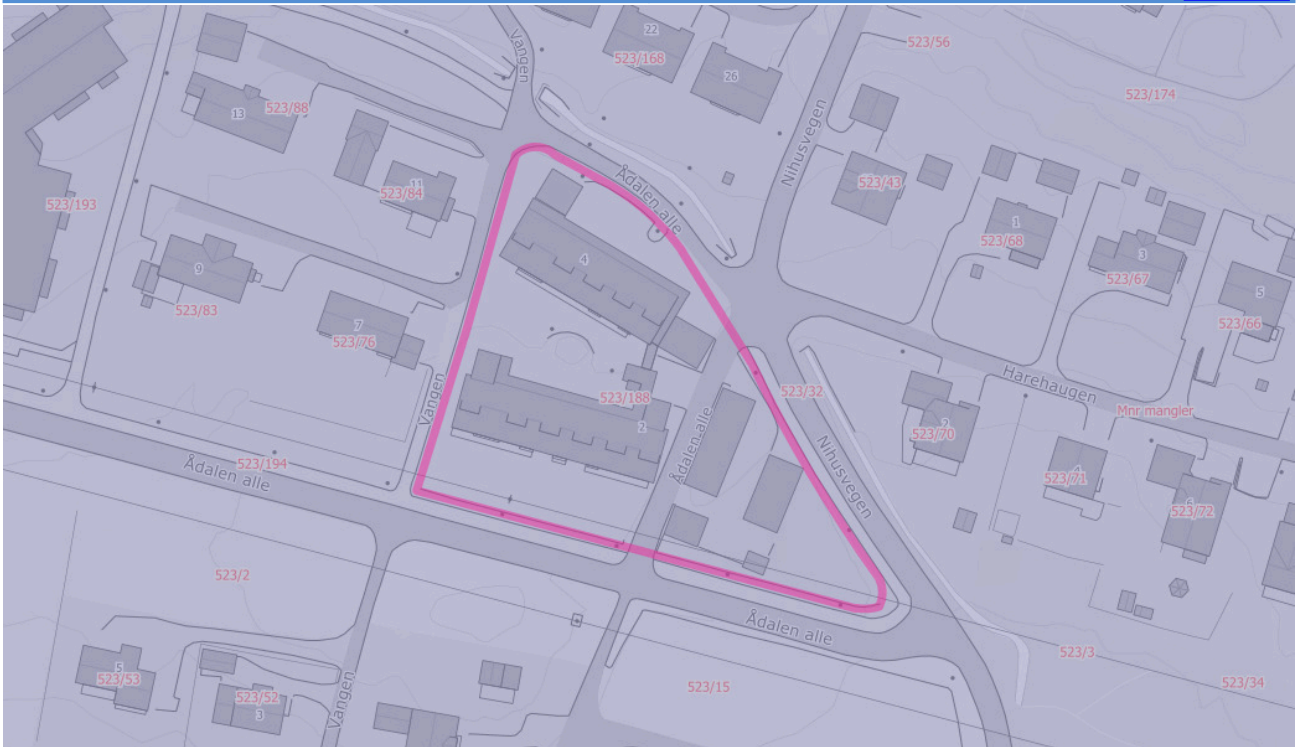


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		4994.52m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

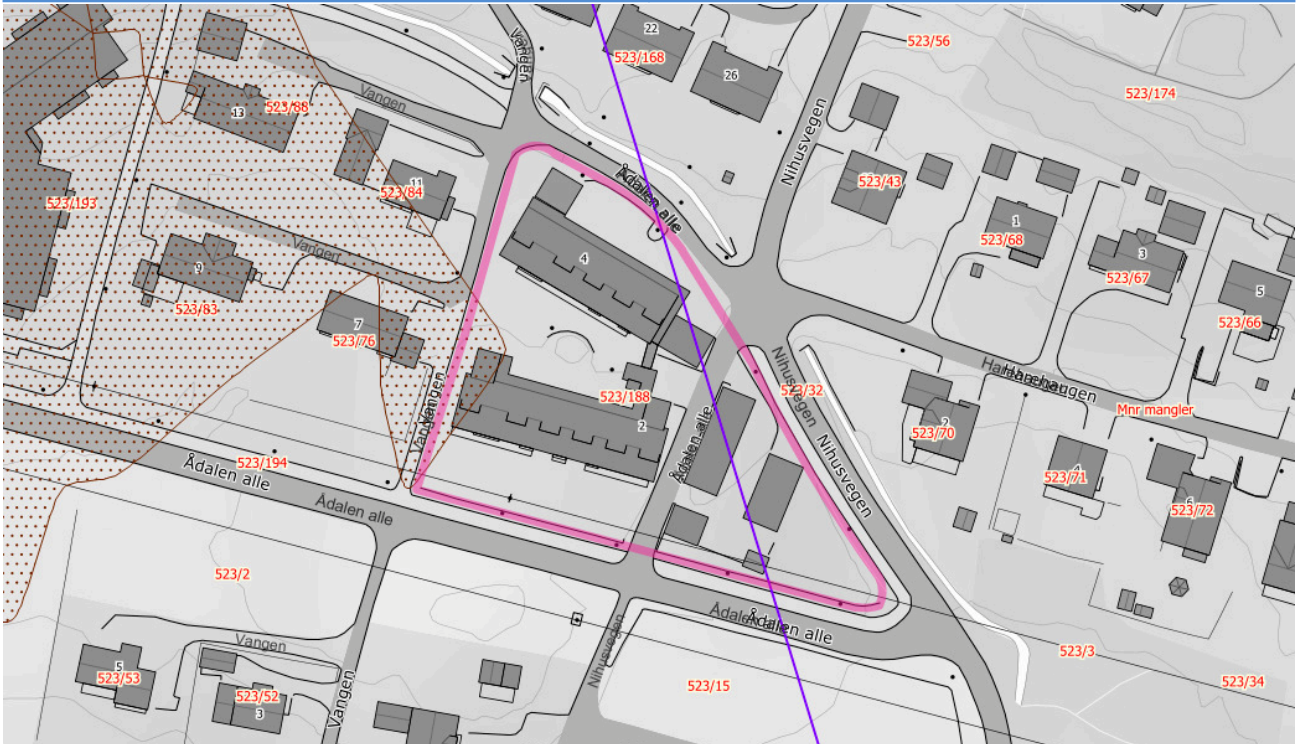
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		4994.52m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap



Skred analyseområde

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

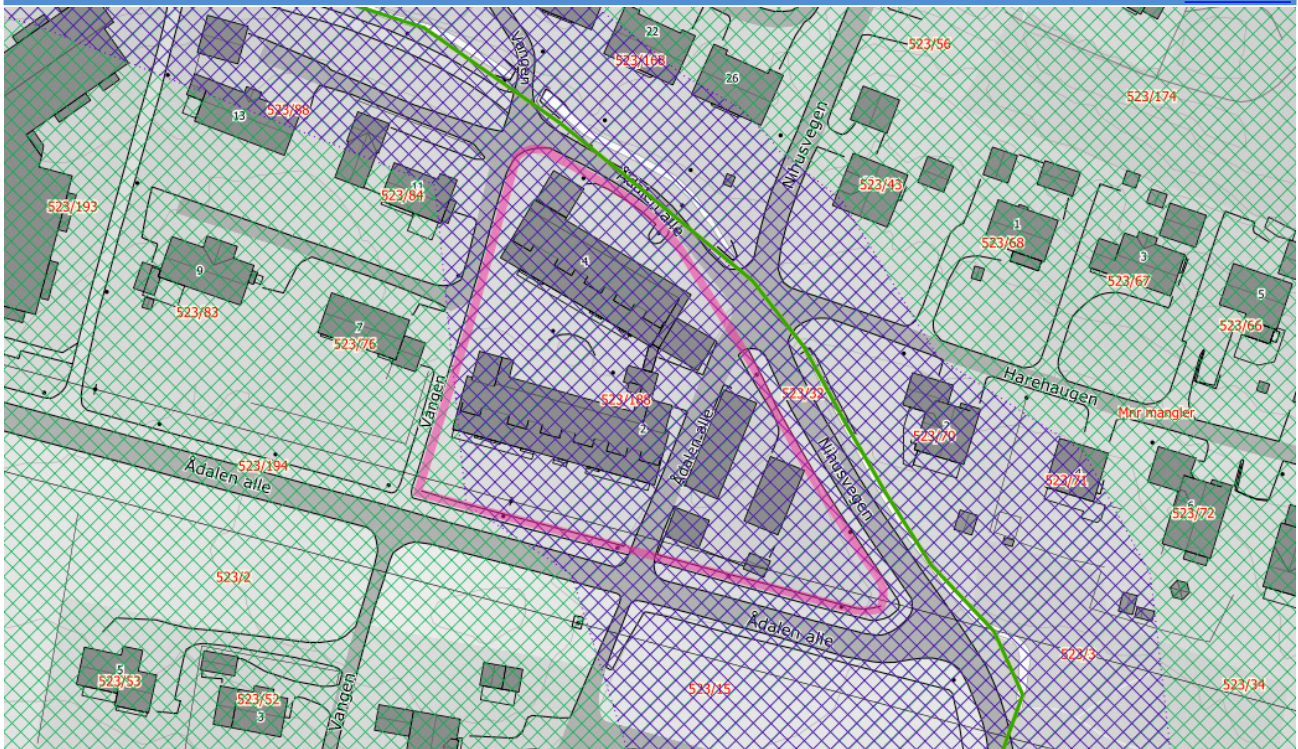
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skred analyseområde	1	x		3969.82m ²
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	1	x		204.96m ²

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

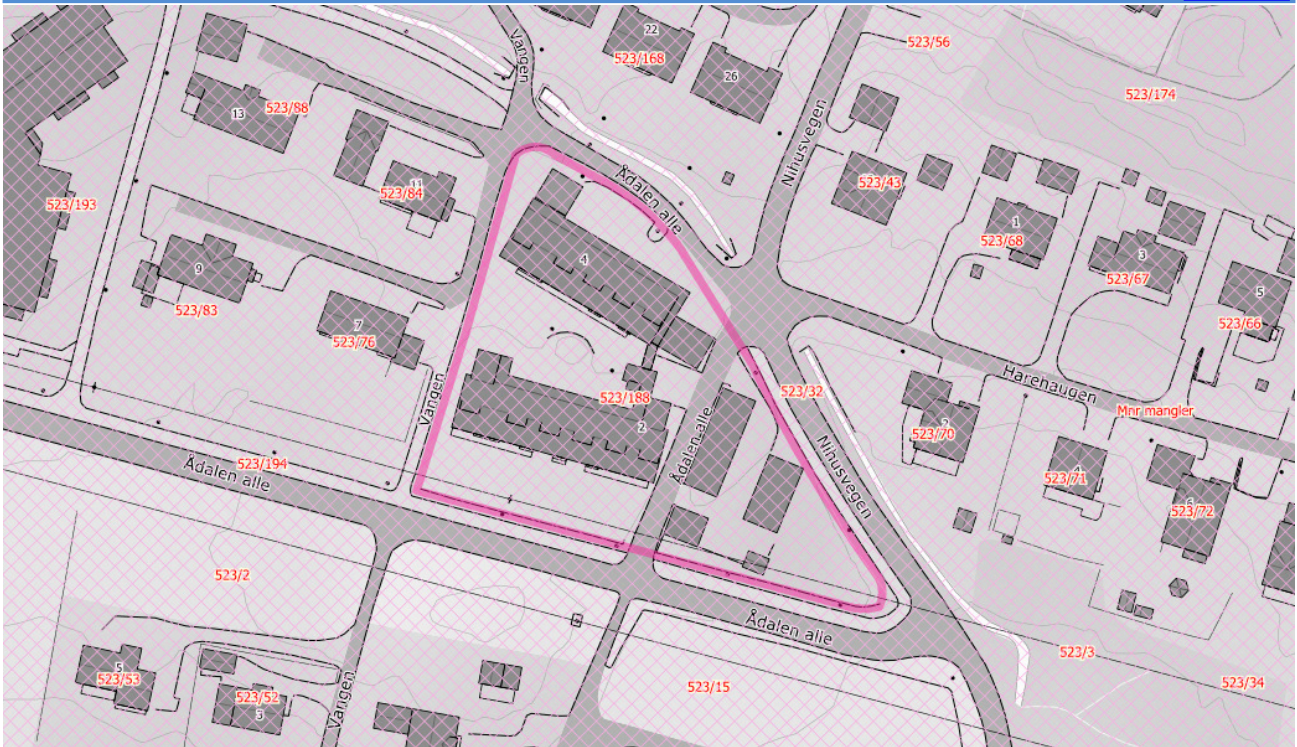


- Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m
- Maksimal vannstandstigning 2-3 m
- Flom aktsomhetsområde
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Flom aktsomhetsområde	1	x		4858.36m ²
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		4994.52m ²

Tema uten treff:

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



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		4994.52m ²

Tema uten treff:

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

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	523	188	0	0	1	4994.52m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig		3	330.77m ²
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg		2	1318.63m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Uteoppholdsareal	Nåværende	489.83m ²
Boligbebyggelse	Nåværende	4504.69m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1529R57	Reguleringsplan for seniorboliger i Skodje sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	4994.52m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Byggeområde	2954.50m ²
Privat vei	143.33m ²
Offentlig friområde	524.56m ²
Gangvei	91.43m ²
Felles garasjeanlegg	1251.80m ²
Kjørvei	28.89m ²

Datasett uten treff/status ukjent (42)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsone	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsone Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

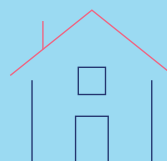
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0077/26

Adresse: Ådalen alle 4, 6260 SKODJE, gnr. 523, bnr. 188,
andelsnr. 14 i Skodje Seniorboliger BRL med
orgnr. 992 867 531 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Tobias Skodje

Tlf: 476 07 840

Epost: t.skodje@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.04.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/