

PROAKTIV



Flott leilighet
på 124 kvm

Heis i bygget, parkering i
garasje, tre sov og 2 veranda

SKARET 8





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 183, bnr. 1110, snr. 18 i Sameiet Øvre Skaret

Prisantydning: 5.600.000,-

Omkostninger: 153.990,-

Totalpris: 5.753.990,-

Kommunale avgifter: 16.380,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2015

Rom/soverom: 5/3

BRA: 131 m²

BRA-i: 124 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på egen plass i felles garasjekjeller, i tillegg er det gjesteparkering på eiendommens tomt.

Tomt: 8623.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.712,-

Felleskostnader inkl.: Bygningsforsikring, vaktmester, styrehonorar, forretningsførsel/revisjon, drift og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	50	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
58	158		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



VALDERØYA

Kommune: Giske / Område: Valderøya

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Skaret 8. Dette er en innholdsrik leilighet i en relativt ny boligblokk med store uteområder, som er solrik på sommerstid og dekker behovet til de aller fleste.

Her bor du utrolig nært det aller meste. Beliggende i en stille endegate er du lite eksponert for trafikk og det gjør det lett å ha ungene lekende i gaten eller i skogen bak eiendommen. Siden boligen ble oppført i 2015 har det vært en lettstelt hverdag for den enkelte. Herfra har man fantastiske turmuligheter like utenfor døren - nå blir kanskje også stiene oppgradert!

Enten du lever i en hektisk hverdag eller en avslappende helg er det gode muligheter for å samle hele familien til en fjelltur på Signalen. Fra eiendommen er det ikke lange biten før man er kommet seg av gårde og er klar for å ta fatt på de fine stiene som leder til den utrolig flotte utsikten. Det er like fullt muligheter for å



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Jogarden Linje 3	11 min 🚶 0.8 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	9 min 🚗

DAGLIGVARE

Eurospar Valderøy Post i butikk	10 min 🚶 0.8 km
Kiwi Valderøy PostNord	23 min 🚶 1.4 km

VARER/TJENESTER

🛒	Kremmergaarden Butikksenter	18 min 🚗
🏪	Apotek 1 Giske	20 min 🚶

SPORT

⚽	Valderøy barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	10 min 🚶 0.7 km
⚽	Giske kommunale idrettshall Aktivitetshall	19 min 🚶 1.6 km
🚴	Sprek365 Valderøya	30 min 🚶
🚴	Giske Treningssenter	6 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



traske seg rundt fjellet på varierte stier og i fine omgivelser.

Dersom man er lei av Signalen byr Giske på en rekke flotte turer. Hva med en tur på Storhornet? Eller Molnesfjellet? Storhornet har en fantastisk variasjon, enten det er en tur langs Fjellfotvegen, en tur til Rantane eller et stormfullt besøk på Storhornet. Like greit kan man komme seg på en rolig spaseretur på Molnesfjellet, rundt fjellet eller begge deler.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

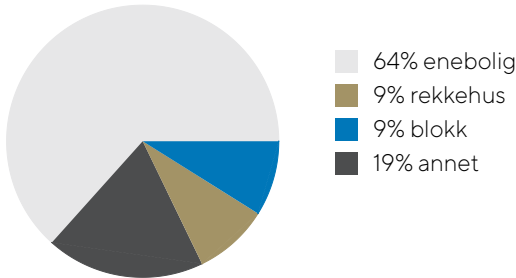
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

I Skaret finnes det nå ny Eurospar-butikk med post- og tippefunksjoner, samt klesbutikk. Her finnes det også busstopp som tar deg mot Ytterland og videre til Ålesund sentrum eller mot Sætra og videre til Vigra. Fra Ålesund sentrum er det enkelt å komme seg videre til Moa kjøpesenter, Volda, Molde og videre til Oslo. Det samme kan man si om Vigra flyplass - her kommer du deg til alle verdens hjørner på et blunk. Med KLM, Sas, Wizz Air, Widerøe og Norwegian. En tur til Amsterdam og/eller videre til den store verden, en helgetur til Oslo eller København eller et avbrekk til Polen.

Valderøy barneskule ligger fint til i Skaret og her har barna utrolig gode forutsetninger for å lykkes. Like ved finner man også Valderøy ungdomsskule. Barnehager er det flere av, og sannsynligheten er stor for at man kjører forbi på vei til jobb. Dersom man praktiserer hjemmekontor er det under 5 minutter til de fleste barnehagene på øya.

Apotek, bankfunksjoner, Europris og Rema 1000 er beliggende på Sætra med alt det byr på. Enten det er bålpanne, lavere rente eller allergimedisin så er du i trygge hender. På Ytterland finnes bussknutepunkt, restaurant, hotell og butikker.

BOLIGMASSE



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av frittliggende boliger og konsentrert boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har kort gangavstand til Valderøy barneskule, barnehage og dagligvarebutikk, og fremstår som praktisk og familievennlig.

SKOLER

Valderøy barneskule (1-7 kl.) 458 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Giske ungdomsskule (8-10 kl.) 328 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	18 min 14.6 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	19 min 13.8 km

BARNEHAGER

Daggry barnehage (0-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Skjong barnehage (0-5 år) 56 barn	20 min 1.3 km
Nordstrand barnehage (0-5 år) 104 barn	19 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL SKARET 8

Vi starter utendørs – leiligheten har to verandaer og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering gjøres på egen plass i felles garasjekjeller, i tillegg er det gjesteparkering på eiendommens tomt.

Tomtestørrelse

8 623 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Den er pent opparbeidet med asfaltert parkerings- og trafikarealer, forstøtningsmur og beplantet areal.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Blokken er oppført i betongelement, disse med kjerneisolasjon og noen vegger/felt i trekonstruksjon. Leiligheten har malte trevinduer og malt balkongdør med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør til leiligheten. Takkonstruksjonen er flat tekket med PVC-membran e.l. Det er utgang fra stue/kjøkken til østvendt flislagt veranda på ca. 11 kvm. Balkongen/verandaen er utført i betongkonstruksjoner. Det er montert rekkverk i glass/metall. Mot vest er det flislagt veranda som i ettertid er avdelt, men har adkomst fra fellesarealer – og en del av fellesareal. I praksis disponeres arealet av denne leiligheten, men ikke medtatt som eget areal. Det er betong i etasjeskille. Grunnmuren er også av betong.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av

disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad (det største), overflater gulv: Det er registrert overflateskader i form av riss/sprekker i flisfuge rundt sluk i dusjsone. forholdet indikerer svekket overflatefunksjon og mulig underliggende fuktpåvirkning.

- Bad (det største), dokumentasjon av vanntett sjikt: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Bad (det minste), dokumentasjon av vanntett sjikt: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Vaskerom, dokumentasjon av vanntett sjikt: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.





- Vannledninger: Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj direkte på rørmaterialer. Enkelte typer sprit-/markeringsspenner kan inneholde løsemidler som over tid kan påvirke PEX-materialet og i teorien gi lokal svekkelse av røret.

- Andre VVS-installasjoner: Dokumentert service på varmepumpen finnes ikke.

- Vinduer og ytterdører: De to åpningsvinduene mot øst kan være noe trege og åpne, barnesikring i åpningsstille på kjøkkenvindu fungerer ikke. Vinduskarmer mot øst har no sprekker etc. etter blomster.

- Andre forhold utvendig: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad (det største), kontroll i tilleggende konstruksjoner: Dusjsonen grenser mot flislagt bad og kjøkkeninnredning, slik at hulltaking bak denne ikke er mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelser fra tilstøtende soverom inn mot på siden av innredning med servant, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen. Jmfør vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

- Vaskerom, kontroll i tilleggende konstruksjoner: Rommets våtsone er betonggulv som er flislagt mot annen boenhet, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning
- Innvendig vannledninger som rør-i-rør
- Stoppekran i vaskerom
- Innvendige avløpsledninger i plast (PVC/PP)
- Varmtvannstank på ca. 200 liter
- Varmepumpe fra 2015

Bygningssakskyndig

Sunnmøre Eiendom Takst AS Frode Mauren (befaringsdato: Onsdag, 29. juli 2026)

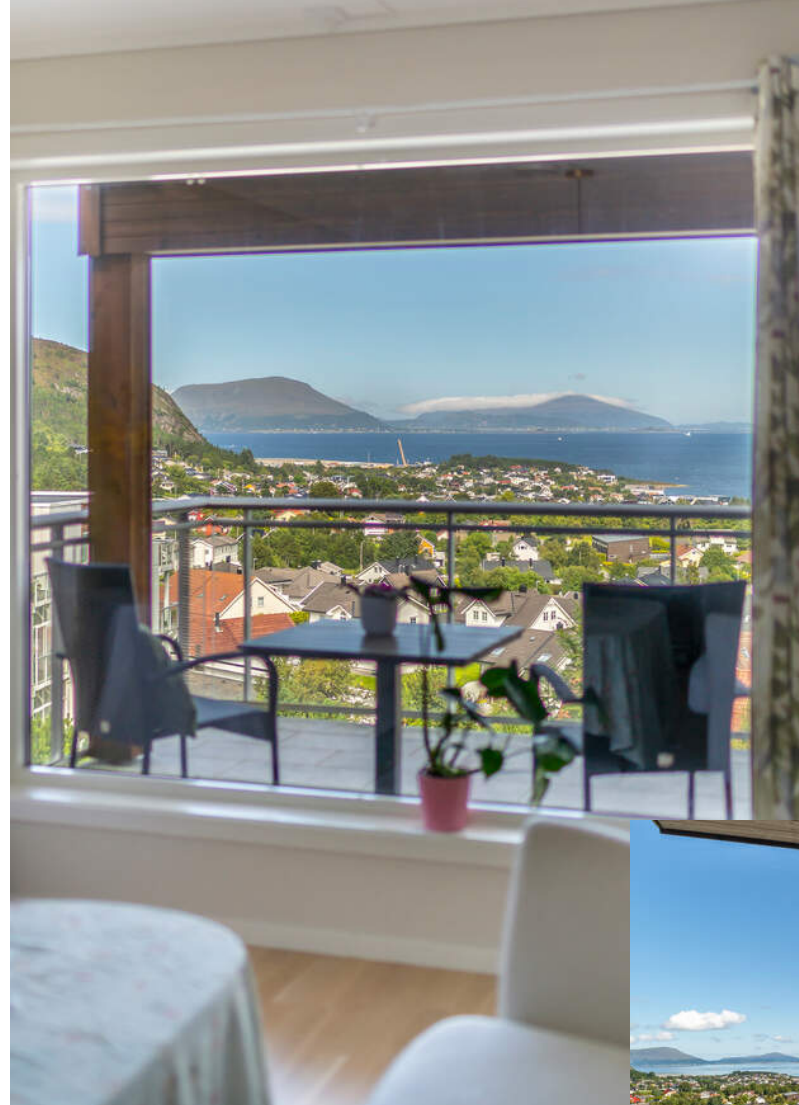
Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.





ØSTLIGE VERANDA

Leilighetens veranda som vender mot øst. Her har du praktfull utsikt over sjø og fjell. Gode solforhold på formiddagen. Overbygd veranda gjør at du kan nyte godt sunnmørsvær.





VESTVENDTE VERANDAEN

Den vestvendte verandaen har leiligheten disposisjonsrett til. Denne har også flislagte gulvflater, glassrekkverk og gir deg solen når du ellers ikke har den på den andre. Her er den lenge og varmer godt.



PARKERING I GARASJE MED BOD

Her er det ikke mye å bekymre seg for. Her suser du rett frem når du kommer inn i garasjeanlegget og plassen har såpass med plass at du ikke trenger å være drivende dyktig til å lukeparkere.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



INNBYDENDE FELLESAREAL OG SJARMERENDE OVERFLATER

Sjekk den romslige leiligheten. På 124 kvm får du alt du og gjengen din trenger.



Innhold

Leiligheten: Gang, stue, kjøkken, tre soverom, to bad, vaskerom og bod.

I tillegg er det en bod i kjeller og en parkeringsplass i kjelleren som tilhører denne leiligheten.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 7 kvm

2. etasje

BRA-i: 124 kvm

Total BRA: 124 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Garasjeplass har ikke måleverdig areal.

Standard

Velkommen til Skaret 8 - en svært romslig leilighet med 3 soverom, 2 bad, vaskerom og 2 flotte verandaer med forskjellig bruksbehov.

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og har muligheten til å nås ved enten trapper eller den praktiske heisen. Fra parkeringsplassen i garasjen har du enkel tilkomst til både boden og heisen. Her kjører du straka vegen inn porten og parkerer lettvtint.

Vel oppe i leiligheten er det flislagte svalganger og tørrskodd tilkomst. Her er leiligheten med parkett på gulvene og gipsede overflater på vegg og himling. Det er tre romslige soverom i leiligheten som sikrer at man kan ha både syrom, tv-stue og gjesterom når ungene kommer hjem til høytider og ferier.

Da er det også snertent å ha to bad som sikrer at sjefene får holde rutinene ved like og at det er nok plass til at alle får gjort sitt. Badene er helfliset med varmekabler montert og fremstår som romslige.

Vaskerommet har praktiske arbeidsforhold og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkkenet er fra Sigdal med hvite fronter og benkeplate av laminat. Det er takhøye skap som sikrer lettvtint vask og optimale oppbevaringsforhold. Kjøkkenet går i en U-form og har godt med både skap- og arbeidsplass. Det er samtidig godt med plass til et lite frokostbord på kjøkkenet.

Stuen er selve hjertet i leiligheten med god plass til sittegruppe og spisebord. Her får du en fabelaktig utsikt østover og en veranda på 11 kvm som sikrer morgen- og formiddagssolen. Når lunsjen er fortært og solen flytter seg er det enkelt å følge på. Her er det innglasset balkong på baksiden som sørger for at du har solen hele ettermiddagen



og tett på solnedgangen bak fjellet.

Her får du en praktisk leilighet med god størrelse, gode rom, masse plass og som forhåpentligvis dekker alle dine bruksbehov.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinner, varmepumpe og gulvvarme i bad.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

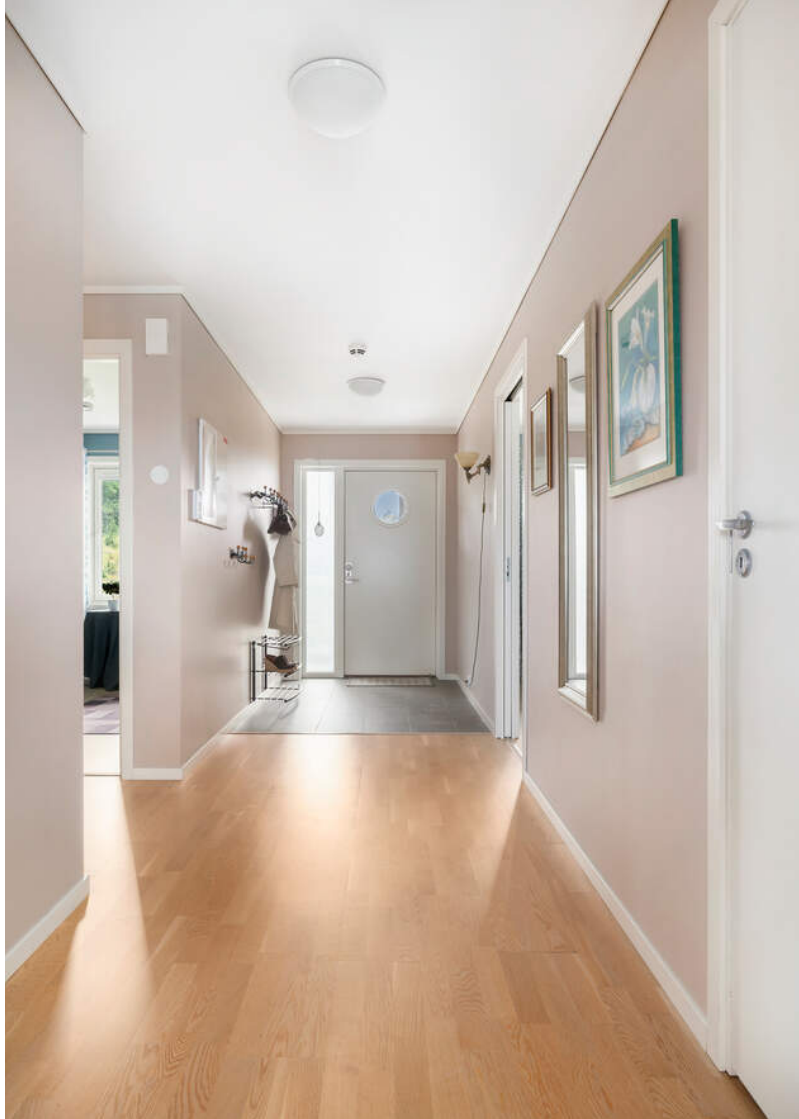
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring!



ROMSLIG STUE MED GODE MØBLERINGSMULIGHETER

Stuen har vindusflater mot øst, lite innsyn og luftig utsyn. Her er det store vindusflater som sikrer mye naturlig lys, samtidig som man har god kontroll på skipstrafikken og innflygningen over Gamlemsveten.



GODT MED Plass til SPISE- OG SITTEGRUPPE

Leiligheten har en flott romfølelse og det forsterkes av lyse overflater og mye naturlig lys.









KJØKKEN FRA SIGDAL

Kjøkkenet har hvite fronter, benkeplate av laminat og takhøye overskap. Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

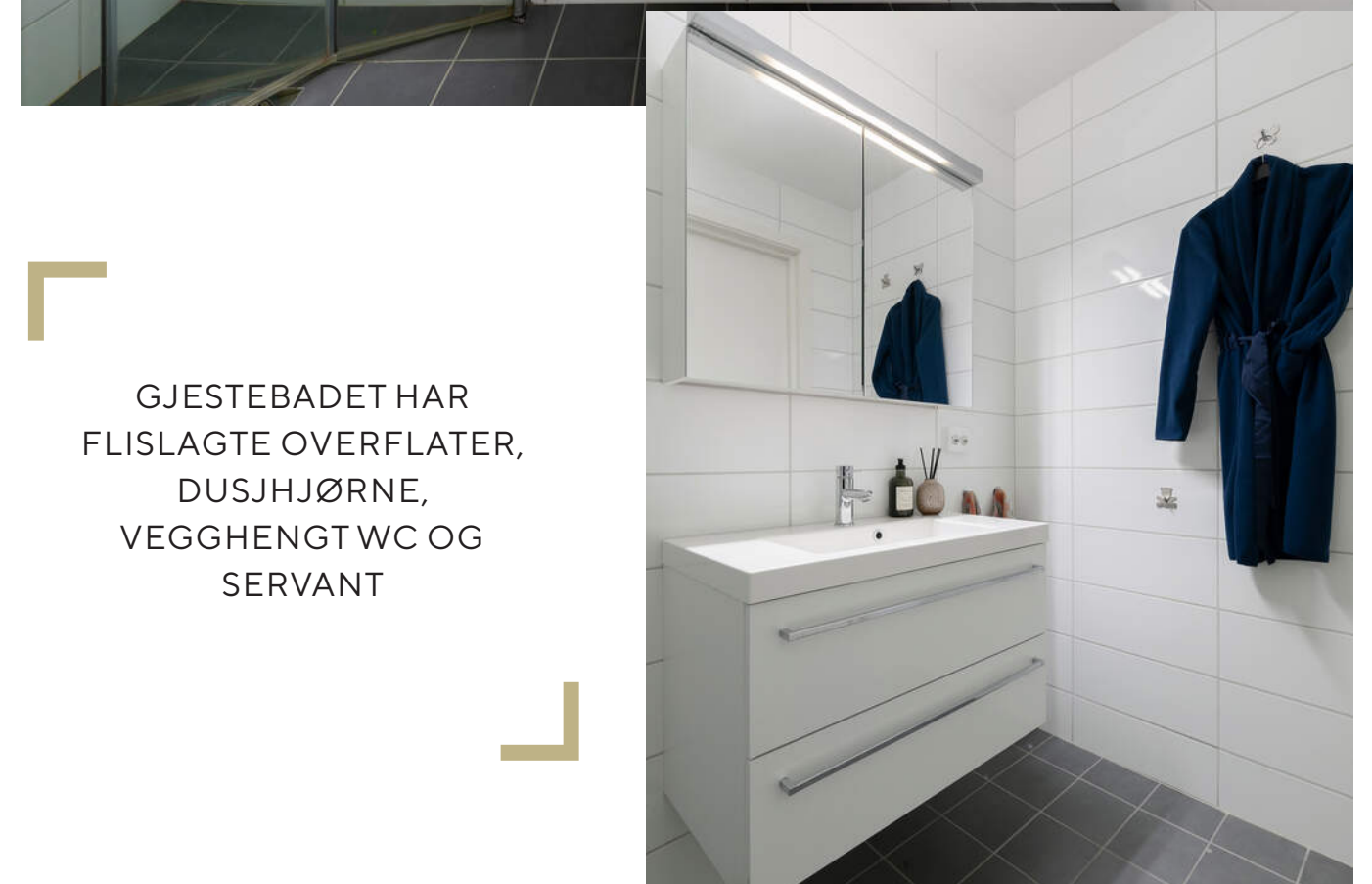


TO BAD OG EGET VASKEROM

Leiligheten har to bad i samme stil og med samme utførelse. Her er det godt med fall til slukene, det er dusj på begge badene og det er anledning til å reetablere badekar på hovedbadet.







GJESTEBADET HAR
FLISLAGTE OVERFLATER,
DUSJHJØRNE,
VEGGHENGTC WC OG
SERVANT

VASKEROMMET HAR
SLUK, OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN OG
TØRKETROMMEL OG
TEKNISKE
INSTALLASJONER







PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn - slik at alt blir en smule lettere.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

8 623 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Den er pent opparbeidet med asfaltert parkerings- og trafikkkarealer, forstøtningsmurer og beplantet areal.

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet gjennomført 7 styremøte og behandlet 30 saker i 2025. Grunnet stor øke i vedlikeholdskostnader, mellom annet knyttet til lekkasjer og feil i forsikringer, valgte styret å justere opp felleskostnadene to ganger i 2025. Av de behandlede sakene, var det en del vedlikehold som ble utført:

- Omfattende forsøk med å tette lekkasjer i svalgangene i alle blokkene.
- Skifte lysarmatur i trapperommene mellom C- og D-blokka, og mellom D- og E-blokka.
- Heiskort er skiftet i B-blokka
- Noe flis- og fugearbeid er utført på noen altaner og terrasser
- Det ble gjort noen reparasjoner på callinganlegg

Felleskostnader pr. mnd

3.712,-

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, vaktmester, styrehonorar,

forretningsførser/ revisjon, drift og vedlikehold.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 983.331,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1.223.742,-.

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 209.457

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 402.457,-

Egenkapital pr. 31.12.2026 var kr. 693.046,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.



Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Det er i utgangspunktet ikke tillate med dyrehold i sameiet. Styret kan i visse tilfelle gjere unntak frå denne regelen basert på skriftleg søknad frå huseigar/-leigar som ønskjer å ha dyr. Det er forutsett at dette i hovudsak vil gjelde hund eller katt.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer1120383

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

16.380,- for 2026

Eiendomsskatt

9.360,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.03.2019 som omhandler Skaret 2-10 (fem blokker med til sammen 36 boenheter).

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 5. mars 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1532/183/1110/18:
20.11.2009 - Dokumentnr: 889542 - Bestemmelse iflg. kjøpte Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:1110
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.2009 - Dokumentnr: 889542 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1532 Gnr:183 Bnr:1110
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2013 - Dokumentnr: 240647 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/38

27.11.2018 - Dokumentnr: 1604639 - Reseksjonering
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/76
Fjerning av seksjon
Areal fra snr. 19 overført til snr. 18 og 20
Areal fra snr. 27 overført til snr. 26 og 26

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Øvre Skaret datert 29.04.2008 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 600 000,00 (Prisantydning)

5 600 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
140 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

141 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
153 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 741 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 753 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§

3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i

forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Eier

Jon Hallvard Roaldsnes
Tore Roaldsnes
Solveig Anne Roaldsnes
Helen Palma Roaldsnes
Pål Arne Roaldsnes

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



LEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Skaret 8

6050 VALDERØYA



Matrikkel	Gnr 183: Bnr 1110, : Snr 18
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	2015
Befaringsdato	29.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STMPURMJ
Rapportdato	03.08.2026

0
TG3

8
TG2

29
TG1

0
TG0

Vurdert markedsverdi
kr 5 600 000

BRA-i
124 m²

BRA-e
7 m²

BRA-b
0 m²

TBA
11 m²

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	7
2.1 - Beskrivelse av område	7
2.2 - Eiendommer	7
2.3 - Bygninger	7
3 - Tilstandsrapport	11
3.1 - Oppsummering	11
3.2 - Leilighet	12
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	21
3.4 - Lovlighetsmangler	22
4 - Verdivurdering	23
4.1 - Oppsummering	23
4.2 - Teknisk verdi	23
4.3 - Sammenlignbare objekter	24
5 - Bilder	25
6 - Vedlegg og kilder	26
7 - Forutsetninger	27
8 - Ansvarlig takstingeniør	30

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



9 - Versjoner av rapporten

31

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



1 Sammen drag/spesielle forhold

1.1 Sammen drag

Stor 4-roms selveierleilighet beliggende i Skaret 8 på Valderøya, rolig og etablert boligområde med kort gangavstand til skole, barnehage og dagligvare. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt enkel forbindelse til Ålesund - ca 12-15 min til Ålesund sentrum gjennom undersjøiske tunneller.
Se tilstandsrapporten for full beskrivelse av byggets og leilighetens tilstand.
Markedsverdi er estimert til kr 5 600 000 per 29.07.2026.

1.2 Spesielle forhold

- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/ balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som. bod/garsjeplass kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjons er vurdert samlet, men også separat på kjøkken og våtrom.

1.3 Oppdragets mandat

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

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Roaldsnes Anne Liv`s bo v/ Jon Halvard Roaldsnes

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi

kr 5 600 000

Dato verdsetting

29.07.2026

Befaringsdato

29.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Jon Halvard Roaldsnes

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

06.08.2026

Frode Mauren

(Oppdrag: 367a8c47-643f-4258-9297-283bf91a32f7 - version 4)

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Kilder: Kartverket

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:
Skaret 8 ligger i et rolig og etablert boligområde i Skaret på Valderøya, hovedsakelig omgitt av frittliggende boliger og konsentrert boligbebyggelse. Området har kort gangavstand til Valderøy barneskule, barnehage og dagligvarebutikk, og fremstår som praktisk og familievennlig. Det er gode rekreasjons- og turmuligheter i nærområdet, med nærhet til både fjell og sjø. Valderøya har ellers god forbindelse til Ålesund og øvrige deler av Giske kommune via undersjøiske tunneler og hurtigbåt.

2.2 Eiendommer

Matrikkel	Tomteareal	8623.5 m ²
Kommune	1532 GISKE	
Gårdsnummer	183	
Bruksnummer	1110	
Seksjonsnummer	18	

Totalt tomteareal	8623.5 m ²
-------------------	-----------------------

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal	131 m ²	Sum TBA	11 m ²
Sum BRA-i	124 m ²	Sum BRA-e	7 m ²
Sum BRA-b	0 m ²		

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



2.3.1 LEILIGHET

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Skaret 8
6050 VALDERØYA

Byggeår: 2015



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 183: Bnr 1110

Seksjon 18
ROALDSNES ANNE LIV

1/1

2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Flat takkonstruksjon tekket med pvc-membran e.l.
Blokken er oppført i betongelement, disse med kjerneisolasjon og noen vegger/ felt i trekonstruksjoner.
Leiligheten har malte trevinduer og malt balkongdør med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør til leiligheten.
Det er utgang fra stue/kjøkken til østvendt flislagt veranda på cirka 11 kvm. Balkongen/verandaen er utført i betongkonstruksjoner. Det er montert rekkverk i glass/metall .
Mot vest er det flislagte veranda som i ettertid er avdelt, men har adkomst fra fellesarealer - og en del av fellesareal. I praksis disponeres arealet av takstobjektet, men ikke medtatt som eget areal.
Det er betong etasjeskille.
Grunnmur i betong.
INNVEDIGE FORHOLD
Boligen har malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Endel vegger er malt opp igjen i forhold til byggeår.Det er parkett på gulv i leiligheten, flislagt gulv ved inngangsparti.
malte glatte dører som innerdører.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

Det minste badet er fra byggeår, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse. Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Badet har dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant.
Det største badet er fra byggeår, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse. Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Badet har dusjhjørne med glassdører, toalett og innredning med servant. Det er montert armatur og sluk med tanke på eventuelt badekar.
Vaskerom har flislagt gulv, malte plater på vegger og i innvendige tak. Rommet har sluk og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank, ventilasjonsanlegg og rørskap er montert i rommet.
KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, den har hvite glatte fronter og laminat benkeplate, flisplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrerte hvitevarer; stekeovn, micro, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er parkett på gulvet. Det er avtrekk via ventilator og fra anlegg i tak. Det er montert komfyrvakt.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. Anlegg er montert på vaskerom.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Innwendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelserskap på vaskerom. Stoppekran er påvist i vaskerom.
Innwendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.
Boligen har en 200 l varmtvannstank. Tanken er plassert i vaskerom.
Det er montert varmepumpe luft til luft i stue fra 2015.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2015

Prosjektet søkte om rammetillatelse 24.07.2009 , slik det er byggeforskrifter fra FØR TEK 10 som kan være benyttet på prosjektet.

2.3.1.3 AREAL

2.etasje	TBA: 11 m²	Sum BRA: 124 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad minste, Bad største, Bod, Soverom, Soverom, Soverom, Kjøkken, Vaskerom, Gang, Stue	124 m²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er pent opparbeidet med asfalterte parkerings-og trafikkarealer, forstøtningsmur og beplantet areal.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i reguleringsplan for Søre skaret og er regulert til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via asfaltert regulert veg, videre opparbeidet gjesteparkering etc i tillegg til parkeringskjeller.

Kostnader:

- Fellesutgifter ca kr 3 711 pr mnd
- Eiendomsskatt ca kr 9 397 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 17 000 pr år

2.3.2 GARASJEPLASS/BOD

Garasje plass/bod
Skaret 8
6050 VALDERØY

Byggeår: 2015



Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjeplass i parkeringskjeller i blokken, det er låsbar sportsbod med adkomst fra garasjekjelleren. Boden har betonggulv, enkle trevegger. Det er innlagt strøm.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2015
Garasjeplass er ikke måleverdig areal.

2.3.2.3 AREAL

Garasjeplass er ikke måleverdig areal.

Kjeller	TBA: 0 m²	Sum BRA: 7 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasjeplass, Bod	7 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

LEILIGHET

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.24.1	Andre forhold utvendig (som ikke inngår i det foran)	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGIU
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGIU

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken

3.2 Leilighet



Byggeår: 2015

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad største

Beskrivelse:

Det største badet er fra byggeår, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse. Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Badet har dusjhjørne med glassdører, toalett og innredning med servant. Det er montert armatur og sluk med tanke på eventuelt badekar.



Oversikt største badet

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert overflateskader i form av riss/sprekker i flisfuge rundt sluk i dusjsone. Forholdet indikerer svekket overflatefunksjon og mulig underliggende fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Nærmere undersøkelse anbefales for å avklare skadeårsak og omfang. Lokale utbedringer eller utskifting av overflater må påregnes.
- Dersom fuktpåvirkning bekreftes, må årsak utbedres før overflatearbeider gjennomføres.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres øker risikoen for økt skadeutvikling.



Mindre sprekker i fuger rundt sluk

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

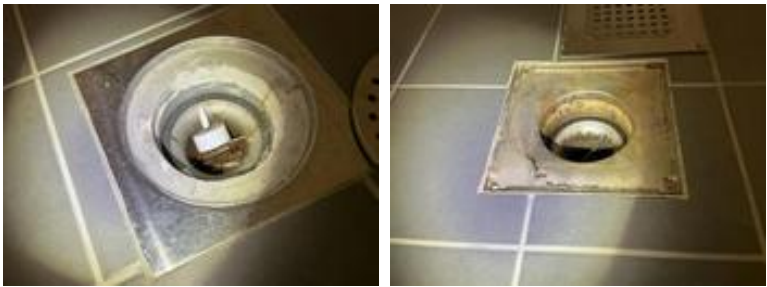
Det er membranplater/smøremembran som tettesjikt og 2 stålsluker fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 11 år. Membran/tettesjikt vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er to stålsluker fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGIU A.2.1.8 - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Dusjonen grenser mot flislagt bad og kjøkkeninnredning, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot på siden av innredning med servant, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
Jamfør vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:
● Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
● Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljøsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad minste

Beskrivelse:
Det minste badet er fra byggeår, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse.
Rommet er utført med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Badet har dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Oversikt minste badet

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca 16-20 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er membranplater/smøremembran som tettesjikt og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 11 år.
Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Det er påvist avrenningsslisse fra vegghengt toalett.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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



Sluk minste badet

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:
Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:
Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Vaskerom

Beskrivelse:
Vaskerom har flislagt gulv, malte plater på vegger og i innvendige tak. Rommet har sluk og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank, ventilasjonsanlegg og rørskap er montert i rommet.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca 16-18 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.
Det er påvist sprekker i silikonfuger i overgang gulv/vegg (TG1), lokal utbedring bør utføres.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:
Det er målt ca 30 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran på gulv og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 11 år. Det er maling som tettesjikt på vegg, men ingen definert våtsone på veggene så lenge det ikke er montert skyllekar. Vurdert utifra alder og materiale.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

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



Sluk vaskerom

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TGIU A.2.1.8 - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Rommets våtsone er betonggulv som er flislagt mot annen boenhet, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Jamfør vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

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

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

I leiligheten i Stue og gang er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 7-8 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca 8-10 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.Det er betong etasjeskille.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap. Anlegg er montert på vaskerom. Filter skiftet sist i 2023, bør skiftes.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder. Stoppekran er påvist i vaskerom. Kurser i rørskapet er merket med tusj. Det er ikke påvist vannstoppsystem på kjøkken, men utifra søknadstidpunkt i 2009 var det ikk krav om dette.

Vurdering/Avvik:

- Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj direkte på rørmaterialet. Enkelte typer sprit-/markeringspenner kan inneholde løsemidler som over tid kan påvirke PEX-materialet og i teorien gi lokal svekkelse av røret.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- PEX-rør er generelt robuste og designet for lang levetid, og risikoen for skade som følge av slik merking vurderes som relativt lav.
- Avviket kan likevel medføre noe forhøyet usikkerhet knyttet til rørets levetid og tetthet på merkede steder, og bør opplyses til eier/kjøper.
- Det anbefales å unngå videre bruk av sprittusj direkte på vannrør, og ved framtidig rørarbeid kan det vurderes å inspisere merkede områder og eventuelt skifte rørsegmenter dersom det oppdages misfarging, sprekkdannelse eller andre tegn til materialpåvirkning.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

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

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Boligen har en 200 l varmtvannstank. Tanken er plassert i vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

Det er montert varmepumpe luft til luft i stue fra 2015.

Vurdering/Avvik:

- Dokumentert service på varmepumpen finnes ikke.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør utføres service på varmepumpen.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

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

A.2.2 - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, den har hvite glatte fronter og laminat benkeplate, flisplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrerte hvitevarer; stekeovn, micro, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Det er parkett på gulvet. Det er avtrekk via ventilator og fra anlegg i tak. Det er montert komfyrvakt



TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:
Boligen har malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Endel vegger er malt opp igjen i forhold til byggeår

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er parkett på gulv i leiligheten, flislagt gulv ved inngangsparti.
Det er påvist hulrom under fliser ved inngangspartiet , men foreløpig ikke sprekker i flisfuger. Dette er forhold som er TG1 inntil flisfuger eventuelt begynner å sprekke opp.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:
Bygningen har malte trevinduer og malt balkongdør med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør til leiligheten.

Vurdering/Avvik:
De to åpningsvindueene mot øst kan være noe trege og åpne, barnesikring i åpningsstille på kjøkkenvindu fungerer ikke.
Vinduskarmer mot øst har no sprekker etc etter blomster.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
Beslagløsninger må ettergås og utbedres, vinduskarmer mot øst står foran vedlikehold.



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

TG1 A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:
Det er utgang fra stue/kjøkken til østvendt flislagt veranda på cirka 11 kvm. Balkongen/verandaen er utført i betongkonstruksjoner.
Det er montert rekkverk i glass/metall med høyde ca 1 m.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



Mot vest er det flislagte veranda som i ettertid er avdelt, men har adkomst fra fellesarealer - og en del av fellesareal. I praksis disponeres arealet av takstobjektet, men ikke medtatt som eget areal.

A.3.24 - Andre forhold for boligeiendommen utvendig

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

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

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår/nyere dato, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; ACEL AS på boligmappa.no. Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. Vurderingen er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Jamfør dog avvik på tilkobling av varmtvannstank.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? Ja
År: 2015

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? Ukjent

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

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? Ja

Dødsbo begrenset informasjon.

VISUELL KONTROLL

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

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



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

Det er påvist at varmtvannstank er tilkoblet med vanlig plugg og ikke fast tilkobling, dette er ikke ihht krav i 2015.

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det foreligger ok dokumentasjon på boligmappa.no

BEHOV FOR KONTROLL

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

Jamfør beskrivelse.

3.4 Lovlighetsmangler

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

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

Dagens vaskerom/bod er på tegning angitt som bod/vask, dette er å anse som at bruksformålet er ivaretatt idag.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist røykvarsler, men ikke slukkeutstyr.

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	29.07.2026
Estimert markedsverdi	5 600 000

Stor 4-roms selveierleilighet beliggende i Skaret på Valderøya i Giske kommune. Området har kort gangavstand til Valderøy barneskule, barnehage og dagligvarebutikk, og fremstår som praktisk og familievennlig. Det er gode rekreasjons- og turmuligheter i nærområdet, med nærhet til både fjell og sjø. Valderøya har ellers god forbindelse til Ålesund ca 12-15 min kjøring til Ålesund sentrum via undersjøiske tunneler.

Det er gode sol og utsiktsforhold mot øst og vest.
Leiligheten er ca 11 år og har i stor grad normal slitasjegrad, jamfør tilstandsrapport.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Leilighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 750 000
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 600 000
Teknisk verdi Leilighet	5 200 000
Garasje plass/bod	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 50 000
Teknisk verdi Garasje plass/bod	350 000
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	6 150 000
Diverse tillegg alle bygg	50 000
Fradrag alle bygg	- 650 000
Teknisk verdi alle bygg	5 550 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt,	

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	6 350 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Skaret 12, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2015 Soverom: 2	09/20/2024	3 700 000	3 900 000	46 429 Areal: 84 m²
Skaret 6, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 2	05/10/2019	3 300 000	3 175 000	38 720 Areal: 82 m²
Skaret 6, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 2	06/05/2024	3 500 000	3 650 000	44 512 Areal: 82 m²
Skaret 10, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2015 Soverom: 3	08/21/2017	4 890 000	4 750 000	39 583 Areal: 120 m²
Skaret 4, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 2	10/04/2019	2 900 000	2 875 000	35 494 Areal: 81 m²
Skaret 6, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 2	08/23/2024	3 600 000	3 750 000	45 732 Areal: 82 m²
Skaret 6, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2013 Soverom: 2	03/25/2021	3 100 000	3 000 000	39 474 Areal: 76 m²
Skaret 12, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2015 Soverom: 2	05/09/2023	3 300 000	3 300 000	40 244 Areal: 82 m²
Skaret 10, 6050 VALDERØYA Byggeår: 2015 Soverom: 2	05/01/2025	3 890 000	3 750 000	45 181 Areal: 83 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	41 645 kr
----------------------------------	-----------

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



5 Bilder



Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Plantegning i endringssøknad	29.09.2017		Nei
Ferdigattest	05.03.2019		Nei
Egenerklæring	28.07.2026	Dødsbo - punkter i egenerklæring er ikke utfyllt	Nei
Kommunale avgifter	28.07.2026		Nei
Kommuneplan kart	28.07.2026		Nei
Reguleringskart	28.07.2026		Nei
Situasjonskart	28.07.2026		Nei

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

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

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

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELESENIVÅ

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

I praksis innebærer dette:

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

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

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

AREAL

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

DEFINISJONER

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

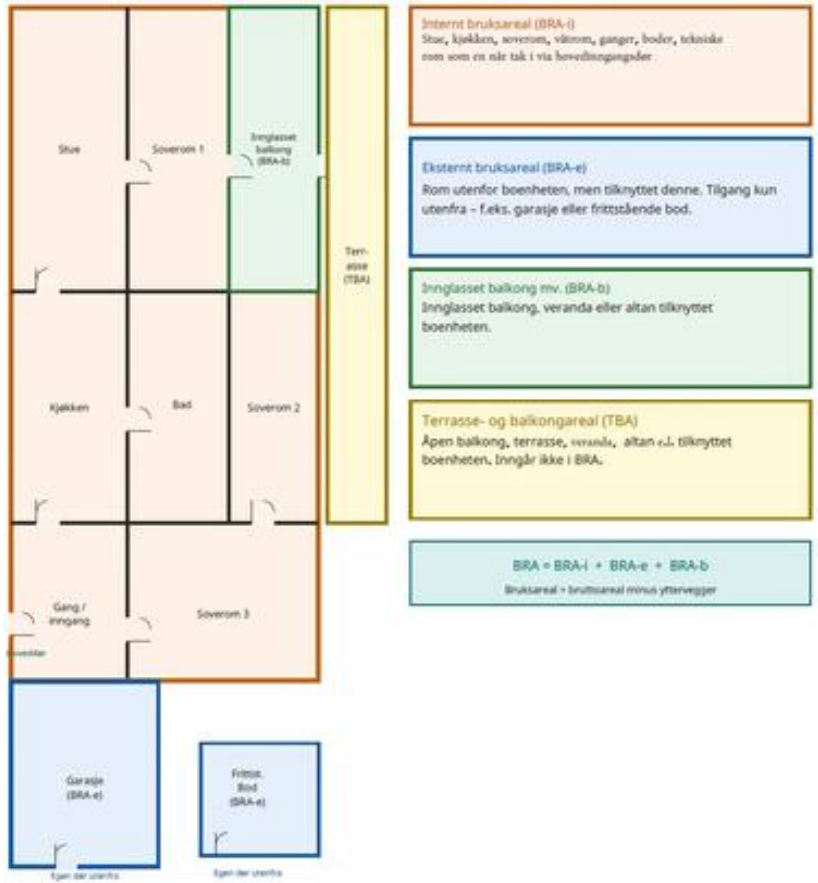
AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



Adresse: Skaret 8, 6050 VALDERØYA
Matrikkel: Gnr 183: Bnr 1110
Kommune: 1532 GISKE KOMMUNE



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	03.08.2026	
2	03.08.2026	
3	06.08.2026	
4	06.08.2026	

Takstrapporten er utarbeidet i Sinec Takst, et produkt fra Sinec Systems AS.
post@sinecsystems.no

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Skaret 8, 6050 VALDERØYA

28 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skaret 8

Skaret 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Roaldsnes, Jon Hallvard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det er meg ukjent om noen mangler eller avvik i boligen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27144399

Side 1

Side 2

90

SKARET 8

PROAKTIV.NO

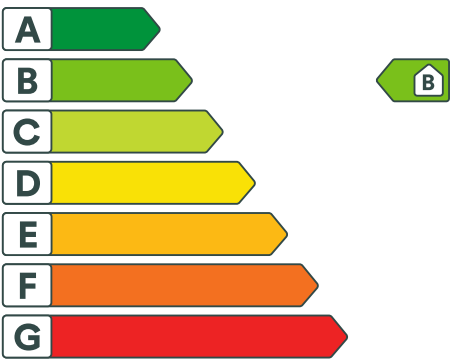
91



Energiattest



Adresse Skaret 8, 6050 VALDERØYA	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326478
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300088641
Gårdsnummer 183	Bruksnummer 1110
Seksjonsnummer 18	Bruksenhetsnummer H0201



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 2015	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 131,0 m²	Oppvarmet bruksareal 124,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 94,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 92,60 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 482 kWh
---------------------------------------	---

ORDENSREGLAR
FOR
SAMEIGET ØVRE SKARET

Opprinneleg vedteke i konstituerande sameigarmøte 12.11.2014
Justerte/endra ordensreglar, vedteke av årsmøtet den 22.03.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglane er til for å halde ro og orden i sameiget og for å sikre eit godt bumiljø der alle tek omsyn til kvarandre.

Ordensreglane gjeld for alle som oppheld seg i sameiget. Sameigarane er ansvarlege for å etterleve reglane og for at eigne husstandsmedlemer, besøkjande og leietakarar vert gjort kjende med og held seg til reglane.

Dersom sameiget har særlege reglar for parkering, behandling av teknisk utstyr, reingjering eller anna, er desse å sjå på som ein del av ordensreglane.

2. Aktivitetar og støynivå

Bebuarane i sameiget vert oppfordra til å avgrense alle aktivitetar som kan verke uroande på naboane. Det må særleg visast omsyn slik at bebruarane sin nattesøvn ikkje vert uroa.

Hamring, boring og anna arbeid som lagar ekstra mykje støy skal utførast til tider der det er til minst mogleg sjenanse for naboane. Ved samanhengande støyande arbeid over noko tid bør dette varslast i forkant. På søndagar og hellagdager bør støyande arbeid unngåast.

3. Bruk av bustaden og evt. tilknytta areal

Bebuarane skal sørge for:

- at bustaden er tilstrekkeleg oppvarma ved frævær, flytting eller liknande i den kalde årstida slik at vass- og avløpsrør ikkje vert frostskaða.
- at avtrekksventilar på kjøkken, bad og toalett vert haldne opne for å unngå kondensskader og mugg-/soppdanning i bustaden.
- å opptre ansvarleg med eld og varme slik at ein forebyggjer brann i sameiget.
- straks å melde frå til styret dersom det vert oppdaga veggdyr, kakerlakkar eller liknande i bustaden. Andelseigar må for eiga rekning syte for desinfeksjon.
- at det ved risting av tøy, teppebanking og liknande frå balkong eller gjennom vindaug vert teke særskildt omsyn til at aktiviteten ikkje er til plage eller ulempe for naboane.
- at balkongen ikkje vert nytta som lagringsplass for søppel, møblar eller liknande. Bebruar står også ansvarleg for å fjerne snø og is frå balkongen.
- at evt. grilling fortrinnsvis foregår på nordsida av leilegheitene.

4. Fellesareal

Bebuarane er som ein del av fellesskapet medansvarleg for at det vert halde reint og ryddig på sameiget sin eigedom inkl. fellesareala. Bebuarane (eigar/leigar) har dessutan eit særleg ansvar for orden og reinhald i den delen av svalgangen som er direkte tilstøytande sine respektive bustadar/leilegheiter.

Avfall skal sorterast i samsvar med ÅRIM sine retningslinjer. Spesialavfall skal leverast direkte til mottak (Gjøsund) eller innleverast i tilknytning til ÅRIM sine årlege innsamlingsrundar.

Pappkasser og anna plasskrevjande pappembalasje skal pressast/reduserast til minst mogleg volum før plassering i rett kontainar. Ved ekstraordinært store pappembalasjemengder (for mykje eller for stort for kontainar) skal dette leverast direkte til mottak (Gjøsund). Avfall skal uansett ikkje setjast utanfor kontainarane.

På fellesareala (svalgangar, trappeoppgangar og rømningsveggar) skal det ikkje plasserast gjenstandar som er til hinder for vanleg passasje. Syklar, sykkelvogner, sparkesyklar og liknande utstyr skal plasserast i garasjer med tilstøytande fellesrom eller i tilknytning til bodene.

5. Køyring og parkering

Køyring og parkering på sameiget sitt område skal, med unntak av kortvarig nyttekøyring/-parkering, berre skje på område som er avsett til dette, dvs. på oppmerka/tildelte parkeringsplassar i garasjekjellar og oppmerka parkeringsplassar utandørs.

Inga bueining kan over lengre tid legge beslag på meir enn 2 parkeringsplassar (inne + ute). Unntak frå dette kan gjerast i tilfelle der det vert gjort avtale om bruk/leige av parkeringsplass hos bebuar som ikkje nyttar seg av sin tildelte plass i parkeringskjellar, jfr. vedtektene § 4-2, punkt 6.

6. Dyrehald

Det er i utgangspunktet ikkje tillate med dyrehald i sameiget. Styret kan i visse tilfelle gjere unntak frå denne regelen basert på skriftleg søknad frå huseigar/-leigar som ønskjer å ha dyr. Det er forutsett at dette i hovudsak vil gjelde hund eller katt.

Ved vurdering av søknad om dyrehald skal det leggst vekt på næraste naboar sitt syn, om det kan innebere praktiske ulemper av noko slag eller om det er personar med allergiar, fobiar eller likande i nærområdet der dyret vil vere. Dei som får løyve til dyrehald må uansett sørge for at dette ikkje er til sjenanse for omgivnadane, her under at det ikkje vert etterlate ekskrement på sameiget sitt område.

7. Brot på ordensreglane

Brot på ordensreglane vert vurdert som misleghald og kan føre til sanksjonar, jfr. vedtektene § 7-1.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØVRE SKARET

ORG.NR. 912978842

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 28.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 22.03.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øvre Skaret. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.03.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 183, bnr.1110 i Giske kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Terrasse/balkong

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyrehold skal godkjennes av styret ved skriftlig søknad.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet har totalt 73 parkeringsplasser.

Seksjonseierne disponerer 2 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 1 som fellesareal i garasjekjeller
- 1 som fellesareal på grunneiendommen til sameiet

Seksjon nr. 4, 7, 11 og 14 disponerer i tillegg en ekstra parkeringsplass som fellesareal i garasjekjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har midlertidig enerett til 1 parkeringsplass på fellesareal (i garasjekjeller). Parkeringsplasser utendørs på grunneiendom er ikke tildelt spesiell seksjon.

(2) Parkeringsplassene utvendig og i garasjeanlegg skal kun benyttes av seksjonseier eller av besøkende av seksjonseier. På parkeringsplassene ute skal det ikke forekomme langtidsparkering til for eksempel biler som ikke er i bruk, parkering/lagring av campingvogn/båter/tilhenger med videre.

(3) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(4) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs 01.07.2015.

(5) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(6) Utleie av parkeringsplass i garasjekjeller kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne pr plass.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Anlegget som installeres skal være godkjent med tanke på bruk og forskrift. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier, og skal som hovedregel knyttes til den enkelte sitt private strømanlegg. Alternativt kan strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6616
SAMEIET ØVRE SKARET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØVRE SKARET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
22. april 2026 kl. 18:00, Ystenesgata 6b i Obos sine lokaler.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

- Saker til behandling
1. Valg av møteleder
 2. Godkjenning av de stemmeberettigede
 3. Valg av protokollvitner
 4. Godkjenning av møteinnkallingen
 5. Årsrapport og årsregnskap
 6. Fastsettelse av honorarer
 7. Valg av revisor
 8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØVRE SKARET

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Silje Brungot er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

- Vedlegg
- 1. Årsregnskap 2025.pdf
 - 2. 6616_Revisjonsberetning_Sameiet_Øvre_Skaret.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 150.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 66 150 kroner.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg
3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leif Rosvoldaunet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirin Eikås Larsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Fylling
- Tove Hagen Gangstad

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kåre Ervik
- Magnhild Blindheimsvik
- Randi Sjøvåg

Vedlegg

1. Valmnenda si innstilling til val av styre.pdf.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i 2025 bestått av:

Leiar: Leif Rosvoldaunet

Nestleiar: Karl Johan Giske

Sekretær: Silje Brungot

Styremedlem: Ingebjørg Brandtzæg

Styremedlem: John Egil Turbekkmo

Varamedlem: Tove Gangstad

Varamedlem: Eirin Eikås Larsen

Det har vore halde 7 styremøte og 30 behandla saker i 2025

Styret har kommunisert ut til bebuarar via Vibbo, epost og oppslag i fellesområda.

Det vart gjennomført dugnad på fellesområdet den 10. mai 2025

Grunna stor auke i vedlikehaldskostnader, mellom anna knytt til lekkasjer og feil i forsikringar, valgte styret å justere opp felleskostnader 2 gongar i 2025; den blei justert med 5 % frå 01.05.2025, deretter 10% 01.01.2026.

Av behandla saker i år, er det ein del vedlikehold som er utført:

- Det er gjort omfattande forsøk med å tette lekkasjer i svalgangane i alle blokkene
- Det er blitt skifta lysarmaturer i trapperomma mellom C- og D blokka, og mellom D- og E blokka
- Heiskort er skifta i B blokka
- Noko flis- og fugearbeid er utført på nokre altanar og terrassar
- Det er gjort nokre reparasjonar på callinganlegg

SAMEIET ØVRE SKARET					
ORG.NR. 912978842, KLIENTNR. 6616					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	983 331	899 474	948 000	1 045 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		983 331	899 474	948 000	1 045 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 883	-11 813	-9 000	-9 350
Styrehonorar	4	-61 000	-59 500	-63 000	-66 150
Avskrivninger	11	-12 630	-12 629	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 504	-7 946	-8 000	-8 715
Forretningsførerhonorar		-118 663	-113 240	-117 000	-122 265
Konsulenthonorar		-3 125	-1 455	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-623 272	-384 998	-232 000	-270 000
Forsikringer		-184 005	-114 994	-138 000	-206 085
Energi/fyring	7	-69 103	-87 538	-80 000	-80 000
Andre driftskostnader	8	-132 559	-153 275	-113 000	-152 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 223 742	-947 388	-780 000	-935 065
DRIFTSRESULTAT		-240 411	-47 914	168 000	109 935
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	31 113	33 514	25 000	25 000
Finanskostnader	10	-158	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 954	33 514	25 000	25 000
ÅRSRESULTAT		-209 457	-14 400	193 000	134 935
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-209 457	-14 400		

SAMEIET ØVRE SKARET			
ORG.NR. 912978842, KLIENTNR. 6616			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	36 428	49 058
SUM ANLEGGSMIDLER		36 428	49 058
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		263	9 155
Forskuddsbetalte kostnader		1 965	1 845
Driftskonto OBOS-banken		164 492	232 702
Sparekonto OBOS-banken		684 884	127 396
Sparekonto OBOS-banken II		0	527 267
SUM OMLØPSMIDLER		851 604	898 365
SUM EIENDELER		888 032	947 423
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		693 046	902 502
SUM EGENKAPITAL		693 046	902 502
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 514	2 693
Leverandørgjeld		187 331	42 227
Annen kortsiktig gjeld	12	1 141	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 986	44 920
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		888 032	947 423
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Giske, 23.03.2026
Styret i Sameiet Øvre Skaret

Leif Arild Rosvoldaunet	Karl Johan Giske	Silje Brungot
Ingebjørg Brandtzæg	John Egil Turbekkmo	

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	979 781
Leie/felleskostnader tidl.år	3 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	983 331

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-8 883
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 883

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-61 000
SUM STYREHONORAR	-61 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 504
SUM REVISJONSHONORAR	-8 504

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-353 506
Drift/vedlikehold elektro	-49 865
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-499
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 393
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 793
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 894
Kostnader dagnader	-1 072
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-623 272

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-69 103
SUM ENERGI / FYRING	-69 103

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 280
Diverse utstyr	-1 108
Vaktmestertjenester	-28 500
Renhold ved firmaer	-67 860
Snørydding	-19 625
Andre driftskostnader	-770
Trykksaker	-3 067
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-2 381
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 927
Øreavrunding	27
Velferdskostnader	-1 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 559

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 221
Andre renteinntekter	193
SUM FINANSINNTEKTER	31 113

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-158
SUM FINANSKOSTNADER	-158

NOTE 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Rider Gressklipper		
Tilgang 2021	38 364	
Avskrevet tidligere	-28 134	
Avskrevet i år	-7 673	
		2 557
Søppelskur		
Tilgang 2022	49 565	
Avskrevet tidligere	-10 738	
Avskrevet i år	-4 956	
		33 871
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	36 428	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-12 630

NOTE 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-1 141
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 141



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Skaret

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øvre Skaret 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 vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 6GHF2-Z3SPQ-BRTA2-PTDLT-VLAJQ-FR4FB



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 25. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-25 15:25:47 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

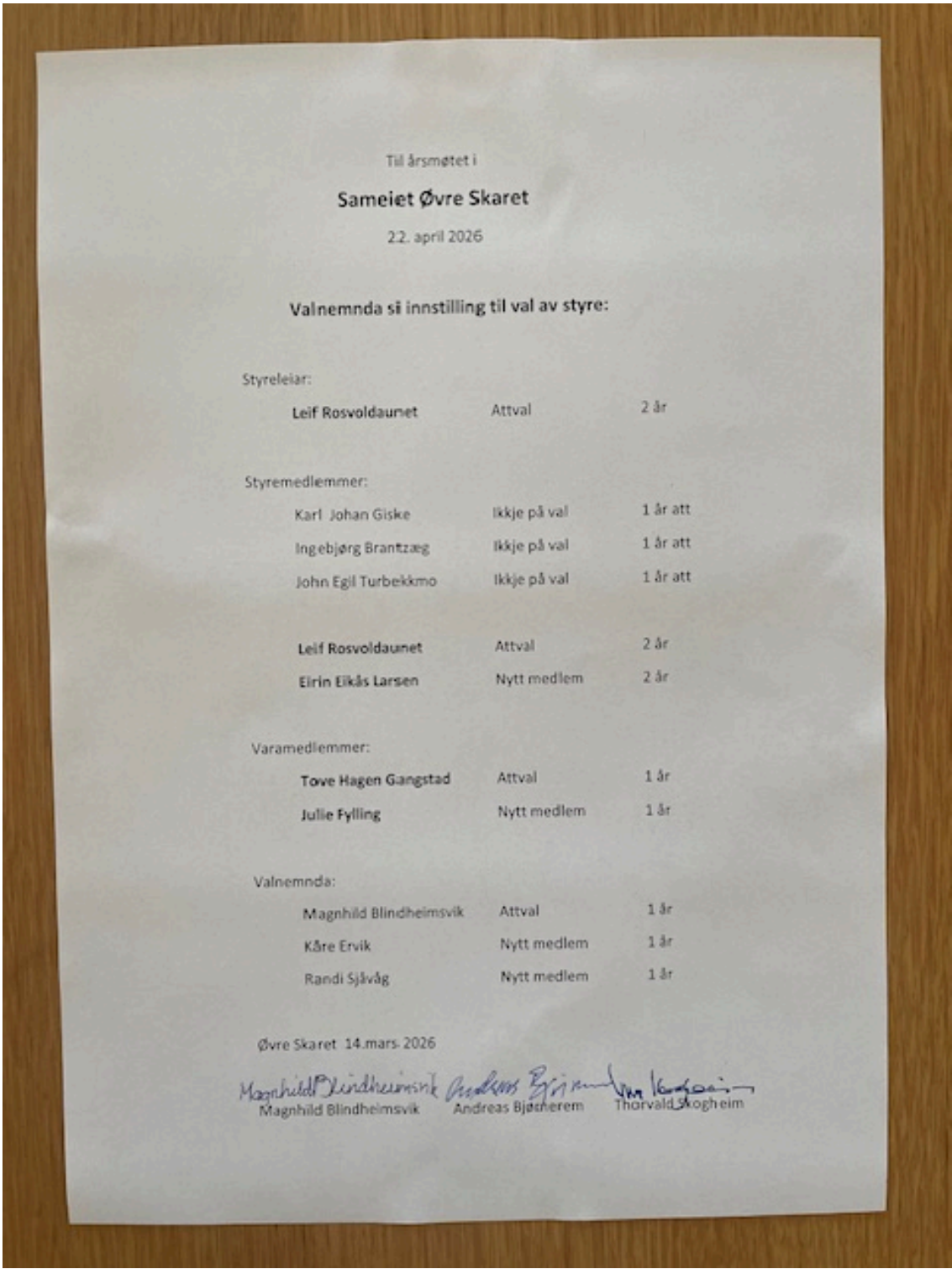


EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 6616 Selskapsnavn: SAMEIET ØVRE SKARET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ØVRE SKARET

Organisasjonsnummer: 912978842
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Ystenesgata 6b i Obos sine lokaler.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Silje Brungot er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Hallvard Rusten er valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 66 150.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 66 150 kroner.
✓ Vedtatt.

7. Valg av revisor

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Leif Rosvoldaunet

Følgende stilte til valg:
Leif Rosvoldaunet

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirin Eikås Larsen

Følgende stilte til valg:
Eirin Eikås Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Fylling

Tove Hagen Gangstad

Følgende stille til valg:

Julie Fylling

Tove Hagen Gangstad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnhild Blindheimsvik

Kåre Ervik

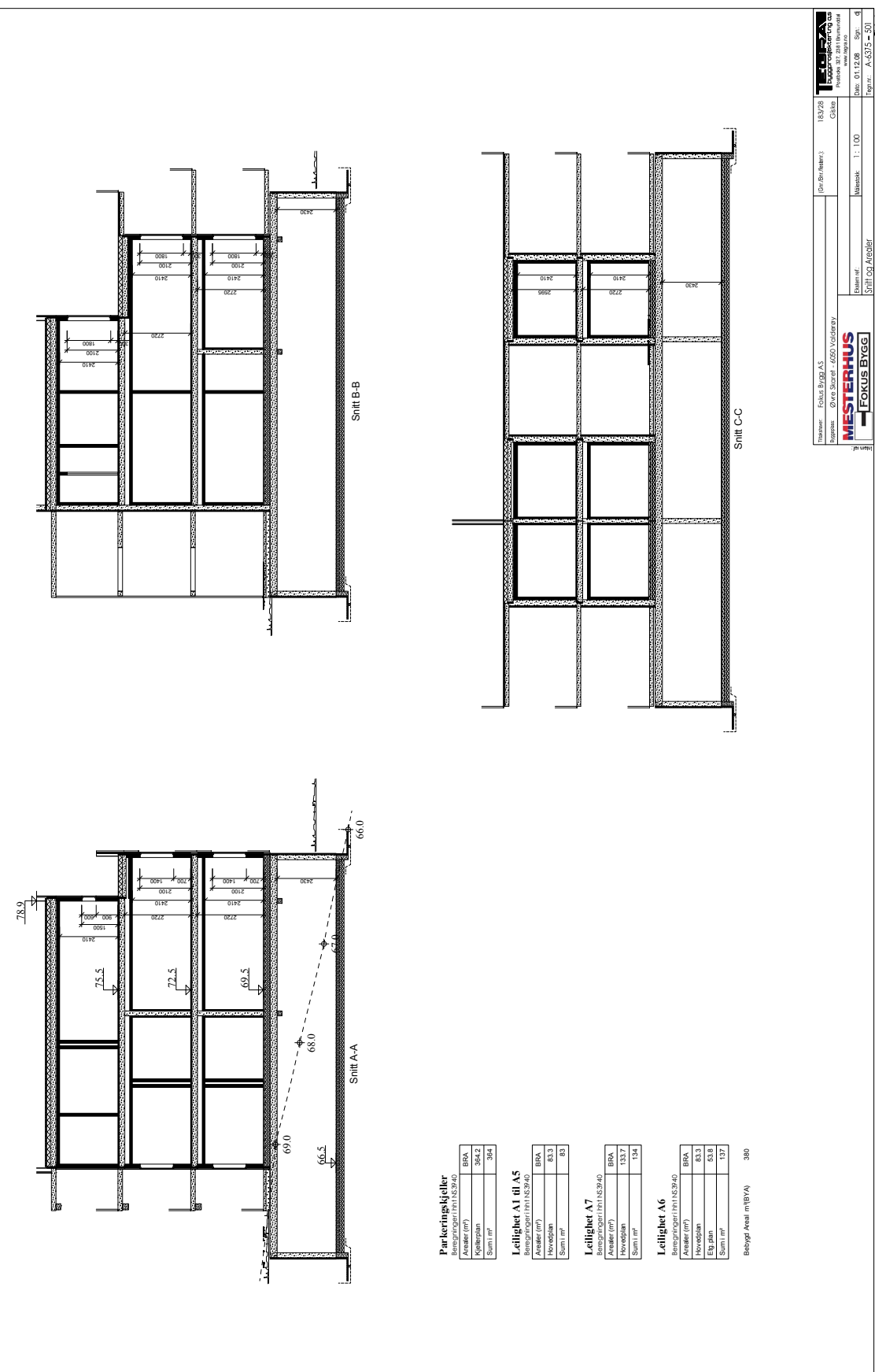
Randi Sjøvåg

Følgende stille til valg:

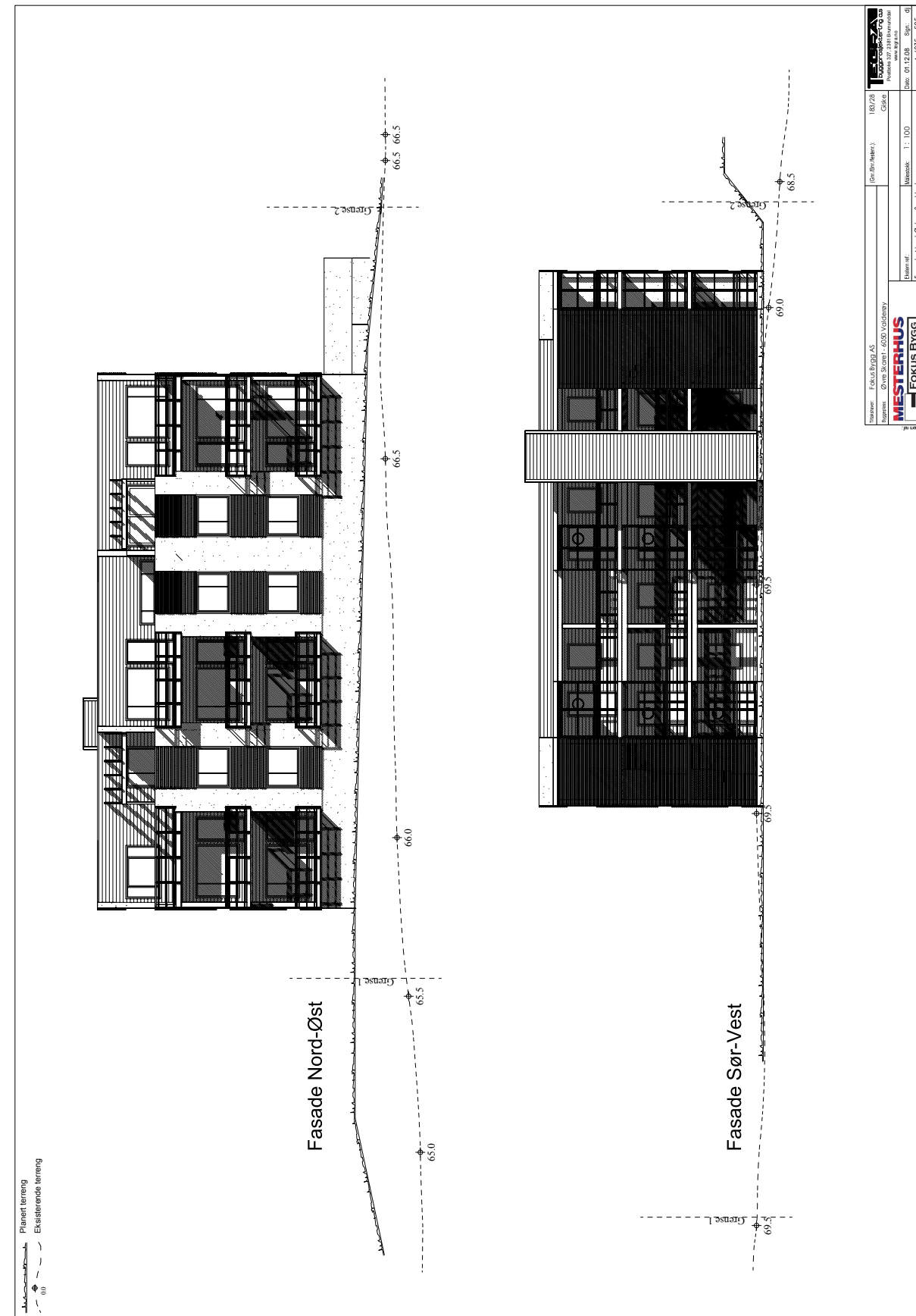
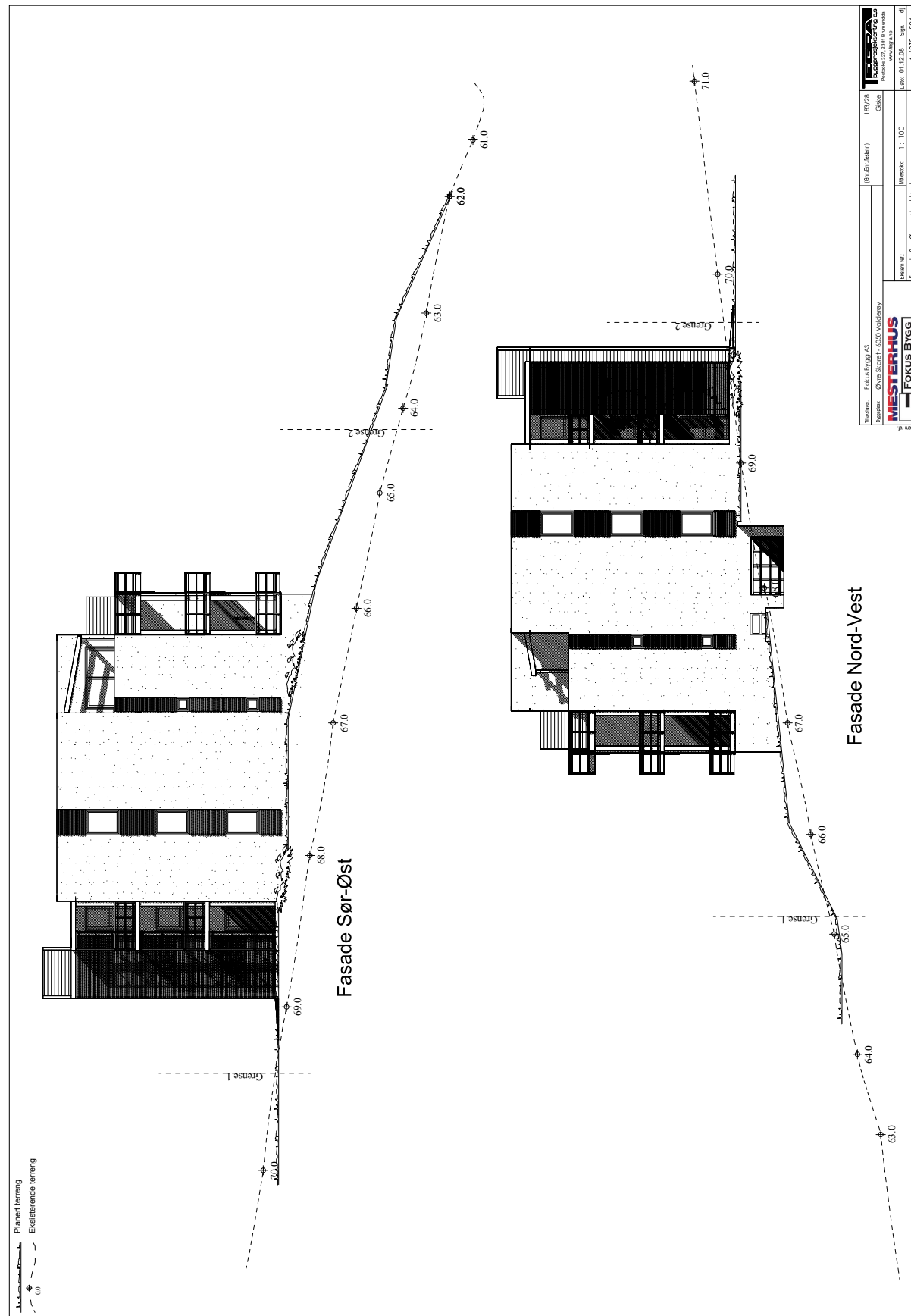
Magnhild Blindheimsvik

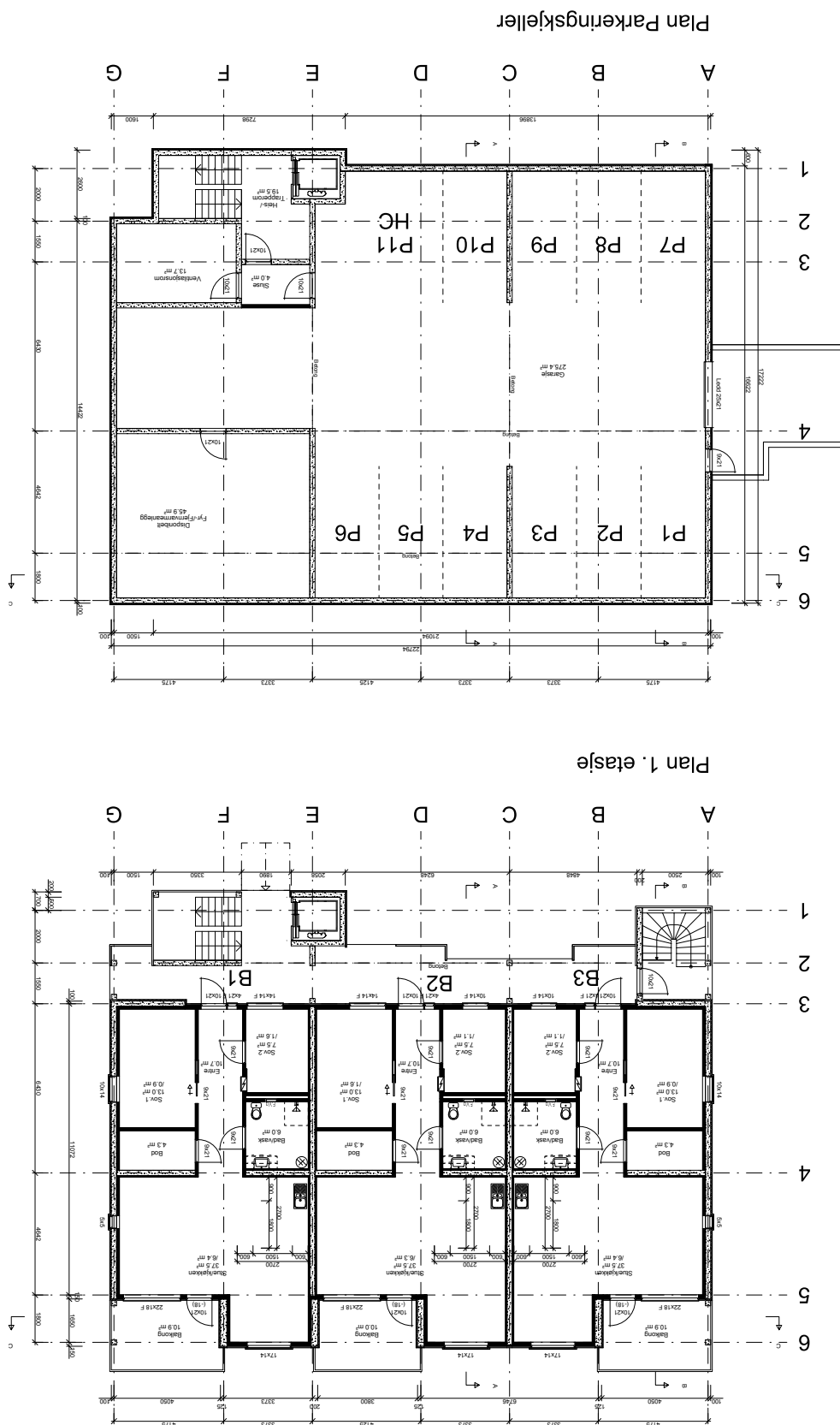
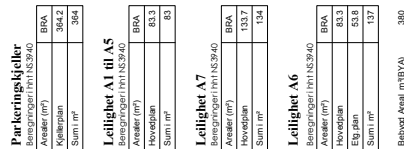
Kåre Ervik

Randi Sjøvåg











	GISKE KOMMUNE Bygg- og oppmåling Rådhuset 6050 VALDERØYA	Ferdigattest			
		Etter plan- og bygningslova (Pbl) av 27. juni 2008 § 21-10			
		Vår ref. 09/1245 - 113			
		Eigedom/byggestad Skaret 2-10			
Saksbehandler: André Hildre		Gnr 183	Bnr 1110	Festenr	Seksjon
Ansvarleg søker : Fokus Bygg AS		Tiltakshaver: Fokus Bygg Eigedom AS			
Dato sluttkontroll 10.01.2019	Kontrollansvarleg Fokus Bygg AS				
Merknader Dei kontrollansvarleg for utføring har syte for at sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har dei kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, i samsvar med løyve og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikkje takas i bruk til anna formål enn det som er gjeve i løyvet. Bruksendring krev særleg løyve (jf. Pbl § 20.1). Før eldstader vert montert/teke i bruk, skal slike meldast til/godkjennast av brannmeister, feriar eller anna fagperson med godkjenning for slik arbeid. Tilkomst for feiing og vedlikehald av pipe skal vere sikra For vegtilkomst til bustadtomt er det krav om at stikkrenne min 8” skal vere lagt under vegen for ikkje å hindre trase for regnvatn.					

Vedtak/løyve	Vedtak dato	Vedtak nr
Søknad om ferdigattest: 10.01.2019	05.03.2019	09/1245-113
Løyve til tiltak	28.09.2009	09/1245-9
Igangsettingsløyve etter søknad	20.04.2012	09/1245-19

Spesifikasjon											
Tiltaket det vert søkt bruksløyve for er utført. Tiltaket er fem blokker med til saman 36 bu-einingar.						Bruksareal bustad BRA					
						Underetasje		m²			
						1. etasje		m²			
						2. etasje		m²			
						Bruksareal garasje/bod BRA					
								m²			
						Totalt BRA		m²			
Offentleg kloakk		J	Offentleg vatn		J	Slamavskiljar		-	Pipe		

Underskrift	
Stad	Stempel/underskrift
Valderøya 05.03.2019	Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utskrift til				
Adresse: Valderhaug 4 6050 VALDERØYA	Telefon: 70 18 80 00	Telefax: 70 18 80 01	Bankgiro: 4202 46 03339	E post: post@giske.kommune.no

SERVICEKONTORET	Rådhuset, 6050 VALDERØYA
TILTAKSHAVER	Fokus Bygg Eigedom AS
SØK	Fokus Bygg AS
UTFØRANDE	SØK vidareformidlar

Bruksløyve er eit enkeltvedtak som kan pålagast etter forvaltningslovas kap VI

Adresse: Valderhaug 4 6050 VALDERØYA	Telefon: 70 18 80 00	Telefax: 70 18 80 01	Bankgiro: 4202 46 03339	E post: post@giske.kommune.no
--	-------------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------------------



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1604639/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-28 13:23

Side 1 av 12

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiffelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602208677
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964980721

Navn GISKE KOMMUNE
Adresse/ Valderhaug 4, 6050 VALDERØYA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 991341951

Navn FOKUS BYGG EIENDOM AS
Bruksenhet Gjesundneset 3, 6040 VIGRA

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1532
Gnr 183
Bnr 1110

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Deknr: 1604639 Tinglyst: 27.11.2018
STATENS KARTVERK

09.10.2017 13.01

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1604639/200
Attestingstidspunkt 2026-07-28 13:23

Side 2 av 12

Mottatt 22.08.16

Begjæring om

☐ oppdeling i eierseksjoner
 ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn Fokus Bygg Eiendom AS				Plass for tinglysingsstempel			
Adresse Gjosundneset 3							
Postnr. 6040		Poststed Vigra					
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 991,341,951		Ref. nr.					

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1532	Giske	183	1110		18
1532	Giske	183	1110		20
1532	Giske	183	1110		26
1532	Giske	183	1110		28

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 991341951	Navn Fokus Bygg Eiendom AS	Ideell andel 3) 1/1
--	-------------------------------	------------------------

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1			13				25				37				49				
2			14				26	B	3		38				50				
3			15				27				39				51				
4			16				28	B	3		40				52				
5			17				29				41				53				
6			18	B	3		30				42				54				
7			19				31				43				55				
8			20	B	3		32				44				56				
9			21				33				45				57				
10			22				34				46				58				
11			23				35				47				59				
12			24				36				48				60				
Sum tellere:				12				= nevner:				76							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 19 utgår. Seksjonens areal og andel fellesareal overføres til seksjon 18 og 20.
 Seksjon 27 utgår. Seksjonens areal og andel fellesareal overføres til seksjon 26 og 28.

Dato
 18.08.16

Utstederens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF
Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1604639/200
Attestingstidspunkt 2026-07-28 13:23

Side 3 av 12

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Vigra 18.08.16

Nib Vbl H

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1604639/200
Attestingstidspunkt 2026-07-28 13:23

Side 4 av 12

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameietømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. Bnr. Fester. Snr. Kommune

183 1110 Birke

Dato Stempel og underskrift

09.11.2017 Giske kommune
Oppmålingsavdelinga
6050 Valderøy

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietømet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato Utstederens underskrift

18.08.16 Nib Vbl H

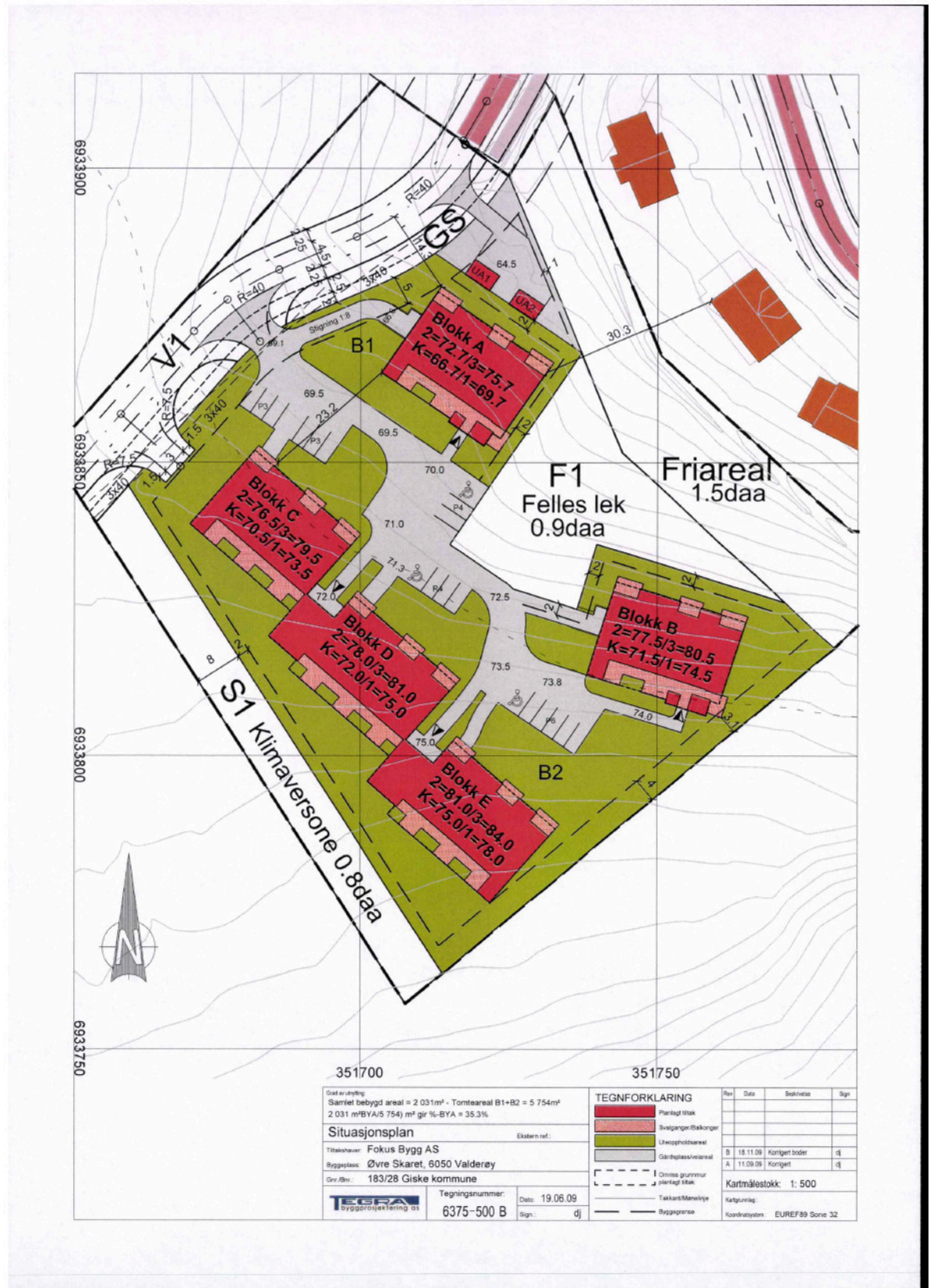
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 3 av 3



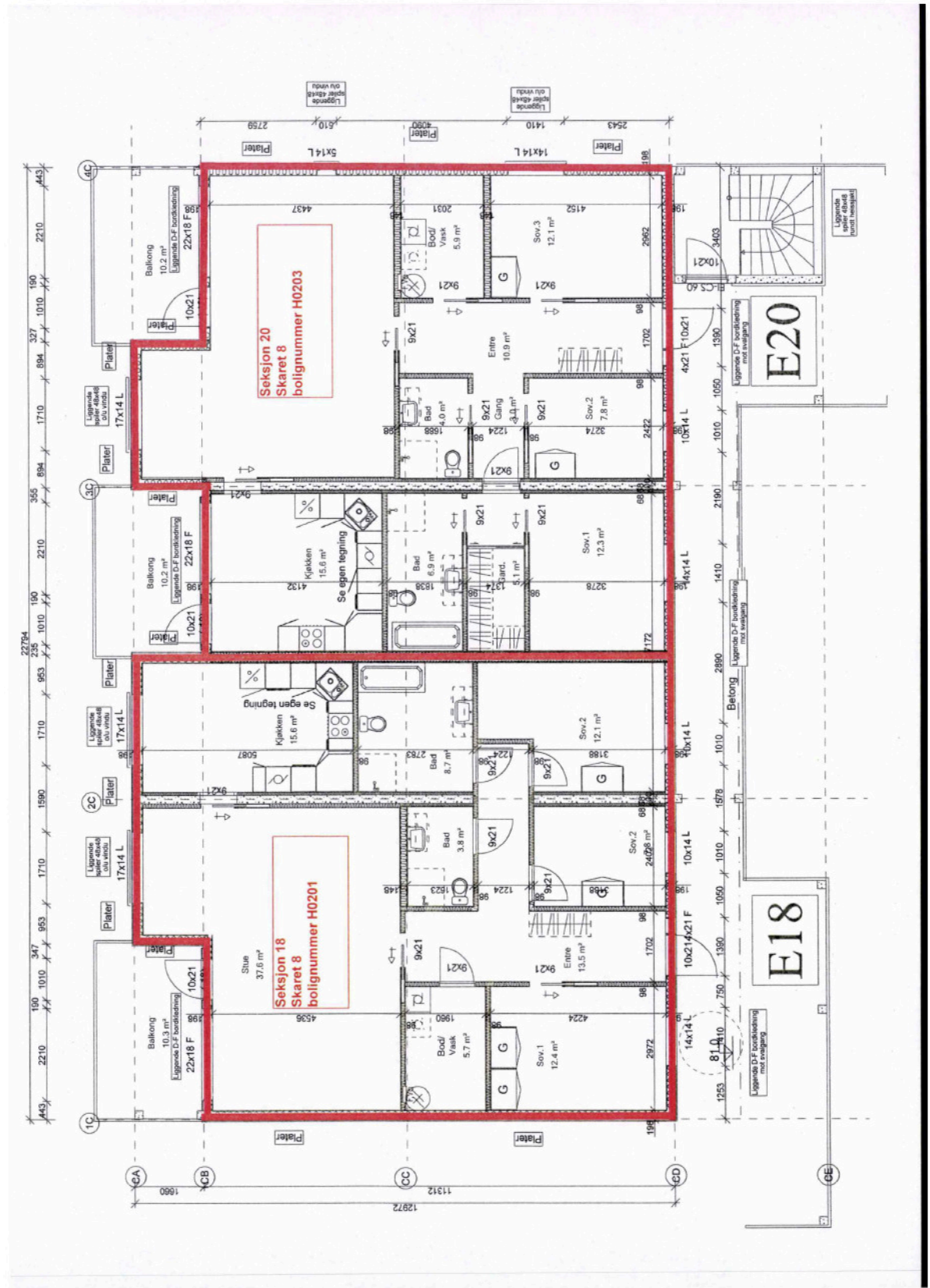
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1604639/200
Attestingstidspunkt 2026-07-28 13:23

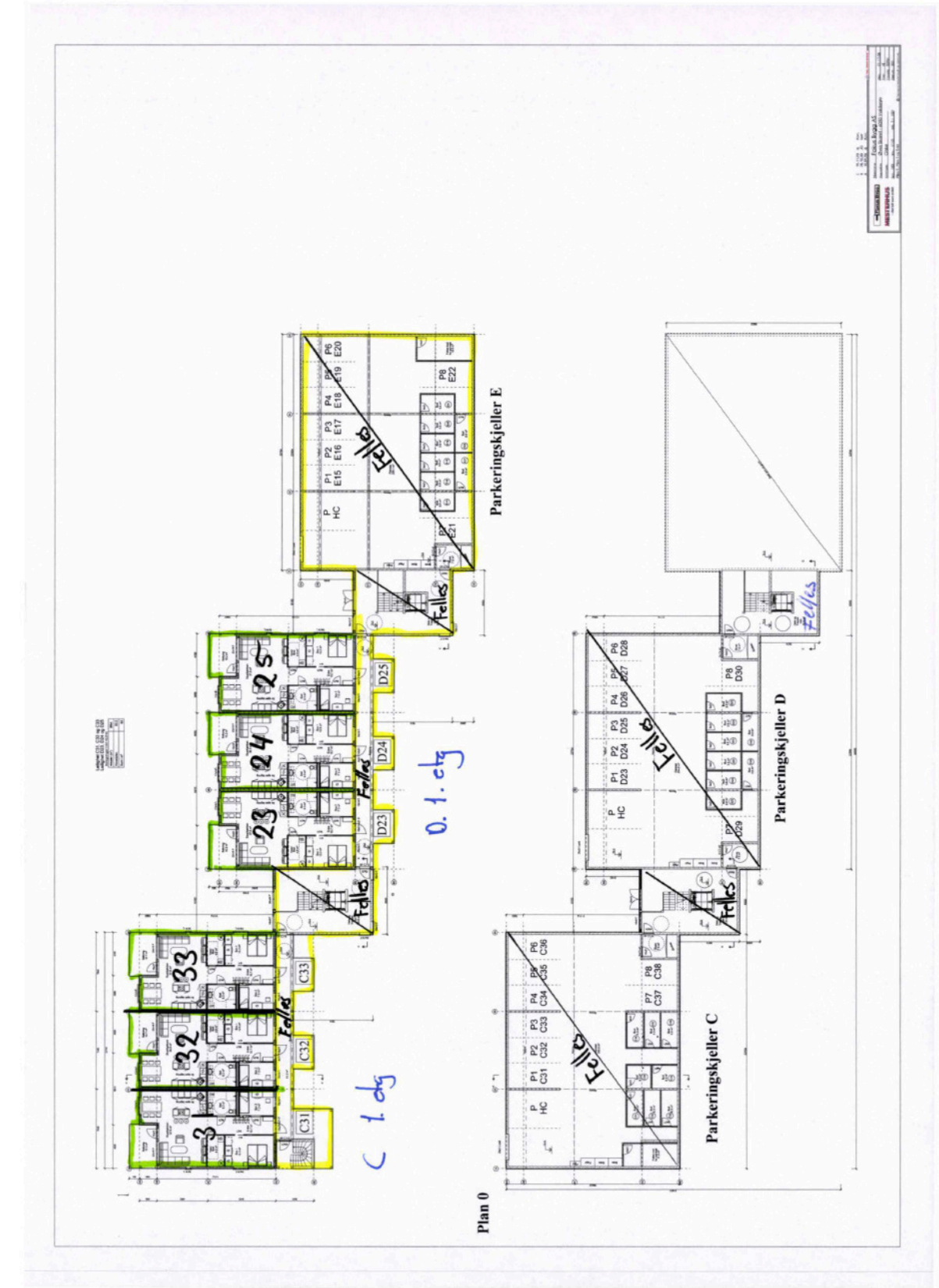
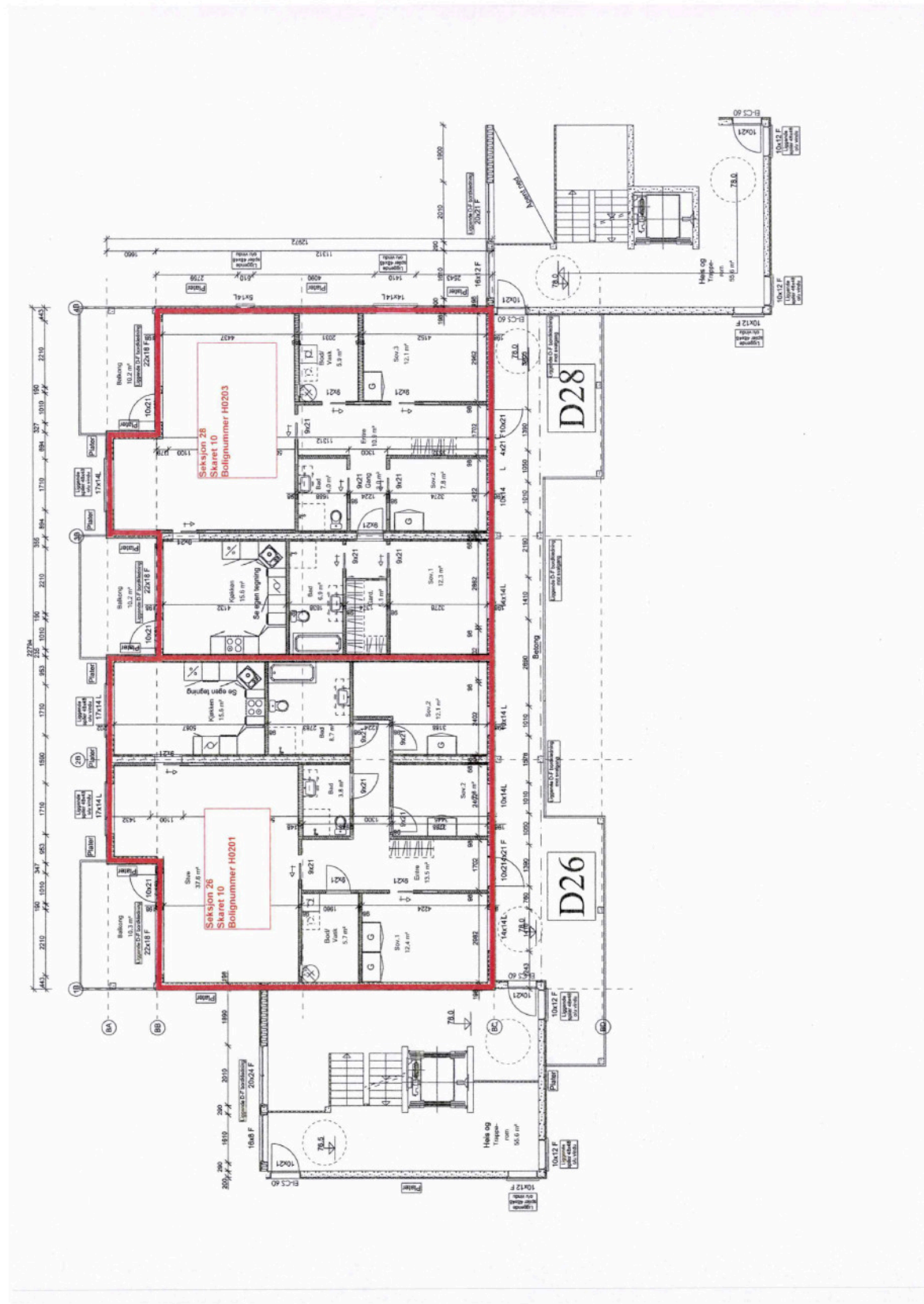
Side 5 av 12

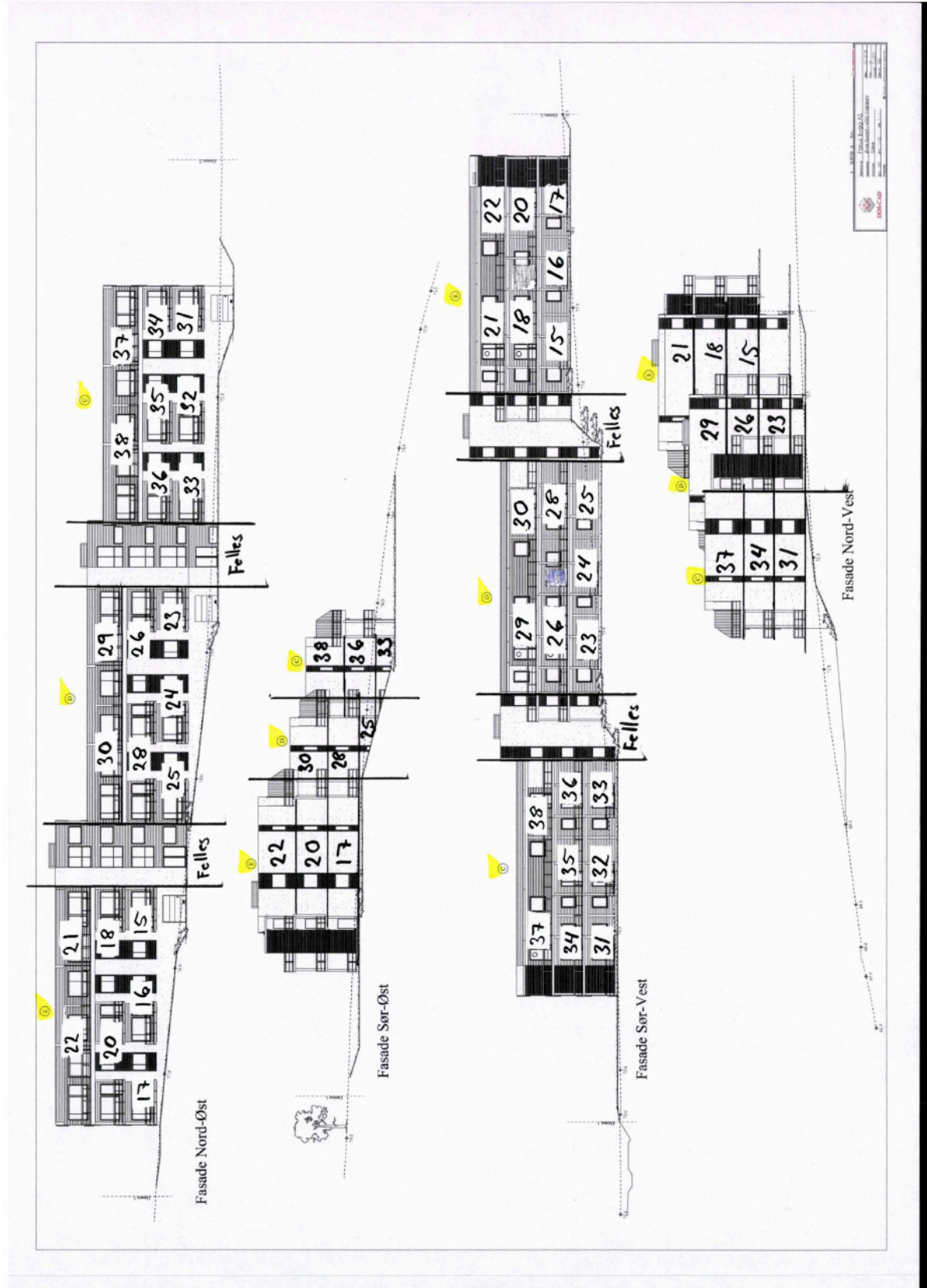
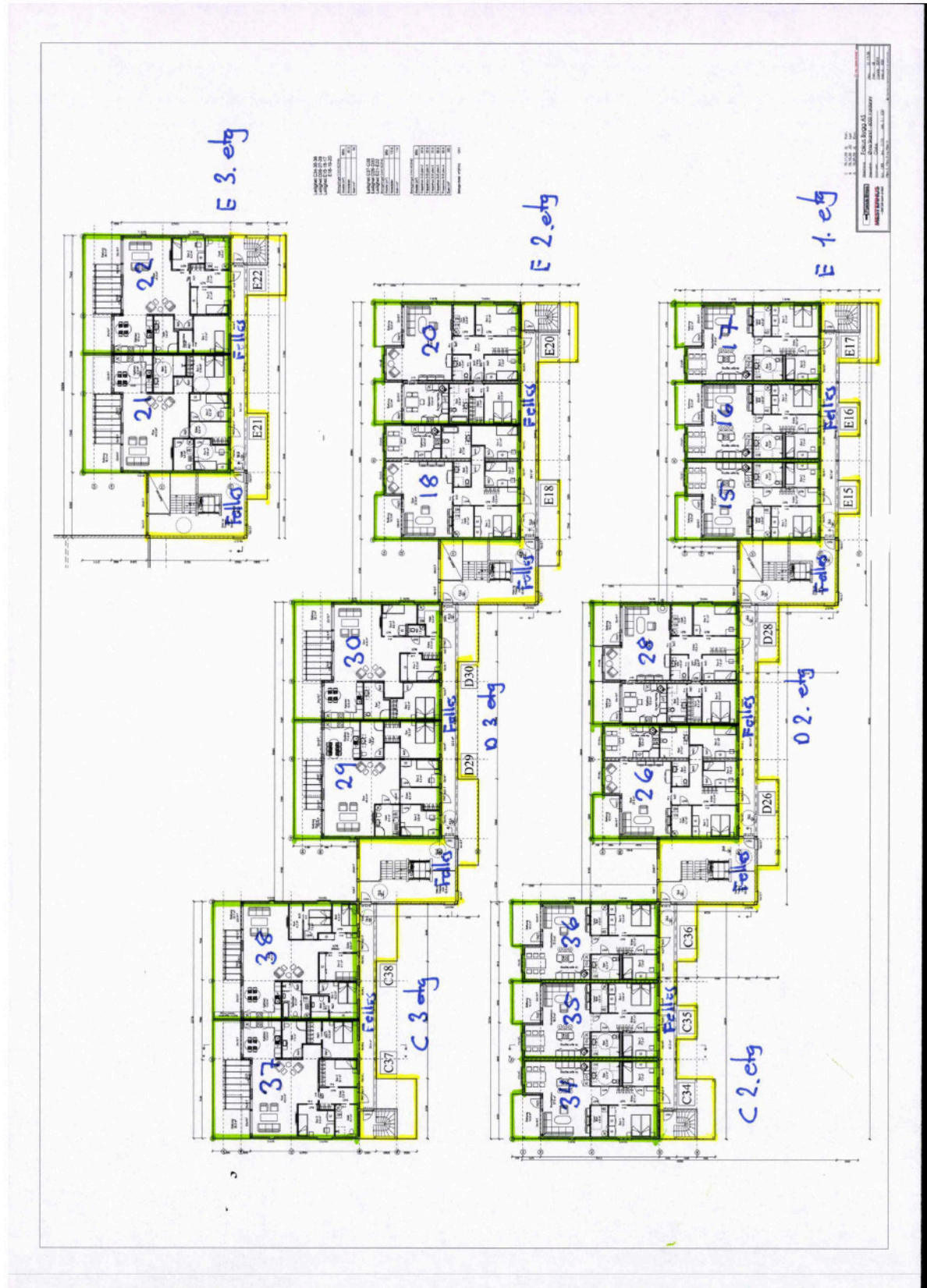


Attestert kopi av dok.nr. 2018/1604639/200
Attestingstidspunkt 2026-07-28 13:23

Side 6 av 12









GISKE KOMMUNE
Bygg- og oppmålingskontoret

Fokus Bygg Eiendom As
Gjøsundneset 3
6040 VIGRA

Fullmaktsvedtak	Saknr
Komitè for miljø og tekniske saker	159/17

Saksbehandler	Vedtaksdato	Arkivsaknr
Øyvind Drabløs	09.11.2017	13/427 - 7

Vedtak - reseksjonering gnr 183 bnr 1110

Vedlegg:
Godkjent kravsmål - 183-1110

Saksutgreiing:
Kravsmål om reseksjonering av gnr.183 bnr.1110 er motteke.

Rekvirent/heimelshavar: Fokus Bygg Eignedom AS

Eigedomen skal reseksjonerast slik:

Seksjon nr. 19 utgår – areal overførast til snr. 18 og snr. 20
Seksjon nr. 27 utgår – areal overførast til snr. 26 og snr. 28

Det er ikkje gitt byggeløyve / endring av løyve slik det no er krevd reseksjonert.
Rekvirent/heimelshavar er orientert om dette pr. tlf den 29.09.17 - som meldte tilbake at dette forhold straks skulle omsøkjast. Ein forutsetter at faktisk utført byggeri er i samsvar med kravsmål om reseksjonering.

Vurdering:
Til tross for manglande byggeløyve finn ein å godkjenne kravsmålet om reseksjonering slik det ligg føre – i samsvar med faktisk oppført bygg. Brukseiningane kan imidlertid ikkje registrerast/matrikkelførast som godkjende brukseiningar før slik byggeløyve er gitt.

På slikt grunnlag og etter ei heilskapleg vurdering fattar ein vedtak etter delegert mynde jfr. K-sak 054/10 den 15.06.2010:



GISKE KOMMUNE
Bygg- og oppmålingskontoret

Vedtak:
Etter delegert fullmakt frå rådmannen til einingsleiar frå teknisk eining, sak 197/10 den 05.07.2010, samt vidare delegasjon frå einingsleiar til teamleiar oppmåling, sak 203/10 den 07.07.2010, gir ein med heimel i § 9 i lov om eigarseksjonar løyve til seksjonering av bygg på gnr.183 bnr.1130 i samsvar med kravsmålet.

Kommunens gebyr for sakshandsaminga er sett til 3 x rettsgebyret (1049,-) – dvs kr. 3147,- I tillegg kjem gebyr for tinglysing på kr. 525,-

Med helsing

Øyvind Drabløs
teamleiar
Tlf.: 70 18 80 25
e-post: oydr@giske.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

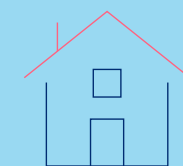
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skaret 8, 6050 VALDERØYA. Gnr. 183, bnr. 1110, snr. 18 i Sameiet Øvre Skaret, oppdragsnr.: 1400260139
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsek

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no