

PROAKTIV

Rålekker 3-roms

Tiltalende standard, innglasset
balkong og 2 gode soverom

SKARBØVIKGATA 18A



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**
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

SKARBØVIKA

Rålekker 3-roms med tiltalende standard og påkostede løsninger.
Innglasset balkong med gode sol- og utsiktsforhold.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skarbøvikgata 18A, 6006
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 120, bnr. 123, andelsnr. 15,
org.nummer 867541322 i Skarbøvik 1
Borettslag Ba

Prisantydning: 2.250.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 550.997,-

Totalpris: 2.811.247,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 3/2

BRA: 81 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på
nabotomten.

Tomt: 1517.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.215,-

Felleskostnader inkl.: Nedbetaling av
fellesgjeld, TV, kommunale avgifter,
festeavgift, bygningsforsikring,
forretningsførsel, styrehonorar,
drift/vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHOLD

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	128		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrket 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 Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nyere 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 Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Rålekker 3-roms med tiltalende standard og påkostede løsninger. Innglasset balkong med gode sol- og utsiktsforhold.

Velkommen til denne rålekre 3-roms leiligheten beliggende i Skarbøvika. Leiligheten ligger i 3.etasje og har 65 praktiske kvm + innglasset balkong på 6 kvm. Et veldrevet borettslag hvor "alt" er inkludert i fellesutgiftene sørger for at ting er på stell. Selve leiligheten holder en tiltalende standard etter omfattende renovering i 2025. Her får du et pent en-stavs laminatgulv, et trendy HTH-kjøkken og et lekkert bad med gulvvarme. Legg til to svært romslige soverom og en solfylt balkong med gode utsiktsforhold, så har du et godt utgangspunkt for trivsel de neste årene.

Fra utgangsdøren er det kort vei til dagligvarebutikk, det er nærhet til skoler og til nærmeste busstopp er det knappe minuttet å gå. Det er også flotte tur- og rekreasjonsområder like i nærheten.

Velkommen til visning!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røskvald 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 tomtsalg. 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.

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:



SKARBØVIKA

Kommune: Ålesund / **Område:** Skarbøvika

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

Du ønsker å ha den storslåtte naturen rett utenfor døren, med endeløse muligheter på Kloppane, Tueneset, rundt Sukkertoppen og ikke minst på Sukkertoppen.

Fra leiligheten er det kort vei til flotte turområder ved Siffen og mot Hessabana. Det er for det meste gruslagte stier, med noe asfalt. Fra toppen av Drevvikskaret kan man blant annet gå på Trappetjell hvor det bys på nydelig utsikt. Like fullt kan man fortsette turen i kupert terreng på Kloppane, hvor det er fint tilrettelagt med blant annet treplanker langs myrområdet. Herfra kan man gå videre til flotte utkikkspunkt, badeplasser og Atlanterhavsparken.

Søker man sporty topper med god utsikt er det fra Storskaret fine turmuligheter til Pila, og fra Skaret er det like gode muligheter til Olsfjellet. Trives man best med beina godt planta på jorda er det



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Skarbøvika Linje 1, 21	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	20 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Skarbøvik PostNord	2 min 🚶 0.2 km
Bunnpris Broa Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏪 Ålesund Storsenter	6 min 🚗
🏪 Vitusapotek Kremmergaarden	5 min 🚗

SPORT

⚽ Stor ola - marka Fotball	10 min 🚶 0.6 km
⚽ Skarbøvik ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 🚶 0.7 km
🏊 Sprek365 Skarbøvik	2 min 🚶
🏊 Ålesund Helsestudio	19 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

til Hessabana gruslagte stier og gode muligheter for å kjenne at man lever. Det er litt over 6 km rundt Sukkertoppen, og er man likevel på veien kan man koste på seg et besøk til en av de flotteste og mest gjenkjennelige toppene i Ålesund. Herfra tar det cirka 30 minutter og 313 høydemeter til topps.

Kollektivmulighetene er også gode fra Skarbøvika. Her går busser like utenfor leiligheten til både Ålesund sentrum og Moa, via både Lerstadvegen og Borgundvegen. Herfra går

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

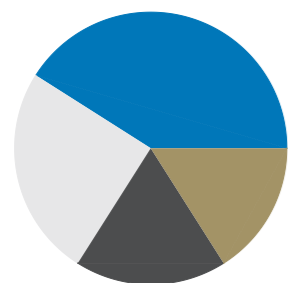
busser, hurtigbåter og flybusser videre til distriktene og ikke minst Ålesund Lufthavn Vigra.

Det er treningssenter bare noen få hundre meter unna leiligheten med frivektsavdeling, tredemøller og gruppetimer. Like ved ligger også Kiwi. Frister det mer med en kjøpp middag ligger berømte Fergekaia rett over veien og tilbyr et bredt spekter fra potetball og landgang til pizza og hamburger.

Oppvekstvilkårene er også god i området. Det er flere barnehager i området og fra barna er 6-12 går barna på Hessa barneskole. Skarbøvik ungdomsskole ligger cirka 500 meter unna. På Latinskolen og Voldalsberga er det gode studiespesialiserende- og yrkesfaglige linjer.

Ønsker man å dra på shopping er det cirka 10 minutter med buss til Ålesund sentrum og videre 15 minutt til Moa. I Ålesund sentrum finnes det en rekke eksepsjonelle spisesteder, med forskjellige smaker til forskjellige gater. Anno, Real American Steakhouse, Apotekergata 5, Sjøbua ligger på Aspøya og over Hellebroa finnes Bro, Bryt, Molo, XL, Zuuma, Taj Mahal, Happy Elefante m.fl. Her finner man også kjente merkevarer som Modø, Dale, H&M, Junkyard, Carlings

BOLIGMASSE



- 25% enebolig
- 16% rekkehus
- 41% blokk
- 18% annet



og flere.

På Moa finnes en rekke store butikkjeder, spisesteder og nisjebutikker. Det er gode parkeringsmuligheter og en rekke kaféer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boliger og næringsbygg.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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

SKOLER

Hessa skole (1-7 kl.) 340 elever, 21 klasser	1.9 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	4 min 2.2 km
Skarbøvik ungdomsskole (8-10 kl.) 227 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesun... 29 elever, 3 klasser	5 min 2.7 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	4 min 2.3 km
Akademiet videregående skole Ålesund 360 elever	5 min 2.7 km

BARNEHAGER

Skarbøvik barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Storhaugen barnehage (1-6 år) 61 barn	4 min 2 km
Hessa barnehage (0-6 år) 112 barn	4 min 2.2 km



VELKOMMEN TIL SKARBØVIKGATA 18A

Vi starter utendørs – boligen har balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering gjøres på nabotomten.

Tomtestørrelse

1517 m²

Beskrivelse av tomt

Bortfester: Olaf R. Skarbøvik
Festekontrakten utløper: 2034

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er tilnærmet flat. Den er opparbeidet med asfaltert gangvei frem til inngangene. Vest for blokken er det en liten lekeplass på terrenget. Det er også tørkeplass med klessnorer. Øvrige arealer er beplantet med gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1956. Blokken har underetasje, tre etasje og tørkeloft, og er oppført i mur- og betongkonstruksjoner som utvendig er kledd med fasadeplater. Etasjeskiller er plasstøpt betong, med oppforede tregulv i leilighetene. Yttertak som saltak teknet med metallplater. Felles innganger og trapperom.

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 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vindu i fasade nord: Vinduet i fasade nord er slitt og nærmer seg tid for utskifting. I påvente av nytt vindu har eier valgt å ikke montere foringer og listverk rundt det gamle vinduet, da det skal byttes.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 20 mm. over to meter målelende og inntil 30 mm. gjennom hele rommet, i stue/kjøkken.

- Pipe og ildsted: Vedovnen er av eldre dato og det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.





- Bad, overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren er litt for liten. Målt til ca. 20 mm. lht. gjeldende regelverk skal denne være minst 25 mm.
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Veggen med dør har malt overflate og det er montert lister mellom gulv og vegg. Gulvlistene er spikret til veggen med dykkspiker som trenger gjennom tettesjiktet. De nederste spikrene er plassert mindre enn 5 cm opp fra gulvet, og er derfor i det som defineres som våtsone.

- Vaskerom, ventilasjon: Vaskerommet har ikke ordinært avtrekk, brukt luft føres ikke ut av bygget. Det er en spalte ut mot stue/kjøkken som gir en viss ventilering.
- Stue/kjøkken, avtrekk: Avtrekksviften på kjøkkenet har kullfilter, den fører ikke avtrekksluften ut av bygget.

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:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingskap for tappevann er plassert under himlingen på vaskerommet
- Stoppekran for vann
- Synlige avløpsrør av plast
- Boligen naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene
- Varmtvannstank på ca. 76 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights i himlingene unntatt vaskerom og soverom
- Varmekabel i gulvene på bad og vaskerom
- Porttelefon
- Opplegg for internettlinje

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 24. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden juni 2025, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja, nytt arbeid utført av faglært i 2025 (BM Rørservice AS og SK Utvikling AS): Nye rør, støping av gulv, membran og flis. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

I tillegg så ble det utført nytt arbeid av faglært i 2025 (Ålesund Elektro AS): Nytt elektrisk anlegg. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

3. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært: Nytt tak. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Ålesund Elektro AS): Alt elektrisk anlegg er nytt. Det foreligger dokumentasjon på anlegget.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (BM Rørservice AS): Nye rør og avløp, flytting av sluk på bad i leiligheten. Det foreligger dokumentasjon på anlegget.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

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

I tillegg er det to boder i kjeller og en bod på loftet som følger med leiligheten.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 65 kvm

BRA-b: 6 kvm

Total BRA: 71 kvm

4. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 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.

Standard

Velkommen til Skarbøvikgata 18A - en svært tiltalende leilighet med to soverom, innglasset veranda og flott utsikt.

I det du kommer inn døren blir du møtt av en lys entré. Førsteintrykket er lyst, luftig og moderne - noe som går igjen i hele leiligheten. I entréen har du godt med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og porttelefonen lar deg enkelt åpne hoveddøren for besøkende.

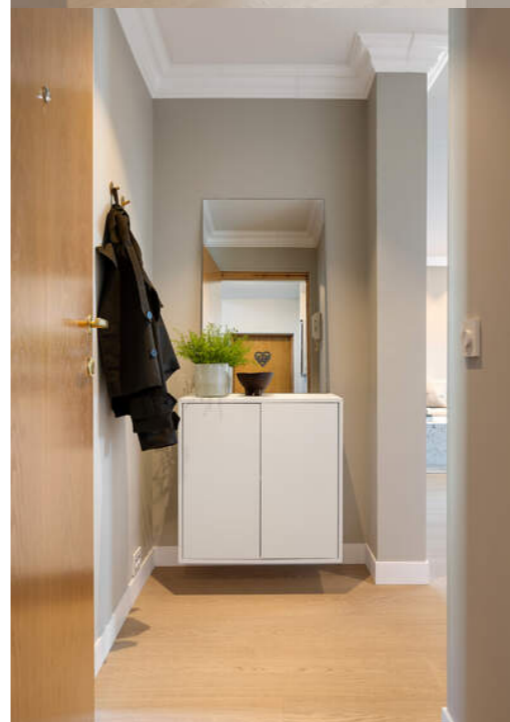
Stuen og kjøkkenet er gjennomført i en delvis åpen løsning og sørger for god samhandling og flyt i planløsningen. Her er det vindusflater mot øst, som sikrer rikelig med naturlig lys i rommene. Stuen er lett å innrede akkurat slik du vil ha det med ønsket sofa, sofabord og annet passende møblement.

Kjøkkenet har lyse fronter og lys laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp med integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl- og fryseskap. Videre er det montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Badet har tilkomst fra gangen og fremstår som pent og tidløst. Det er fliser på gulv og vegger, og det er lagt varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderoms møbel, vegghengt toalett og dusjhjørne. Videre er det et lite vaskerom, hvor det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leilighetens to soverom holder begge god størrelse, og kan enkelt innredes med ønsket sengestørrelse, garderobeløsning og annet passende møblement. På hovedsoverommet er det allerede en stor garderobeløsning. Overflatene er holdt i lyse, fine farger og gulvet er belagt med laminat.

Velkommen til visning - husk påmelding.



PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten er på 65 kvm, og plantegningen ser slik ut. Leiligheten ligger også i øverste boligetasje.



**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp gjennom varmekabler i gulvene på bad og vaskerom, og ellers elektrisitet.

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/feierevesen 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 riktige. 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.

Modernisering og påkostninger

2009 - Montert innglassede balkonger. Byttet vinduer og verandadører. Fornyte fasade øst.
2025 - Lagt nytt tak.
2025 - Fornyte leiligheten innvendig. Fornyte alle overflater, nytt bad og nytt kjøkken. Nye vann- og avløpsrør, ny el-installasjon. Endret planløsning.







**PENT, PRAKTISK
& GJENNOMFØRT**

Pent og tidsriktig kjøkken fra 2025.
Kjøkkenet er utstyrt med integrete
hvitevarer.



BAD & EGET VASKEROM

Nydelig bad med flis på gulv og dels flis på vegger, med gulvvarme. Rommet ble oppgradert i 2025, og det er dokumentasjon på arbeidet. I tillegg har leiligheten et eget, separat "vaskerom".







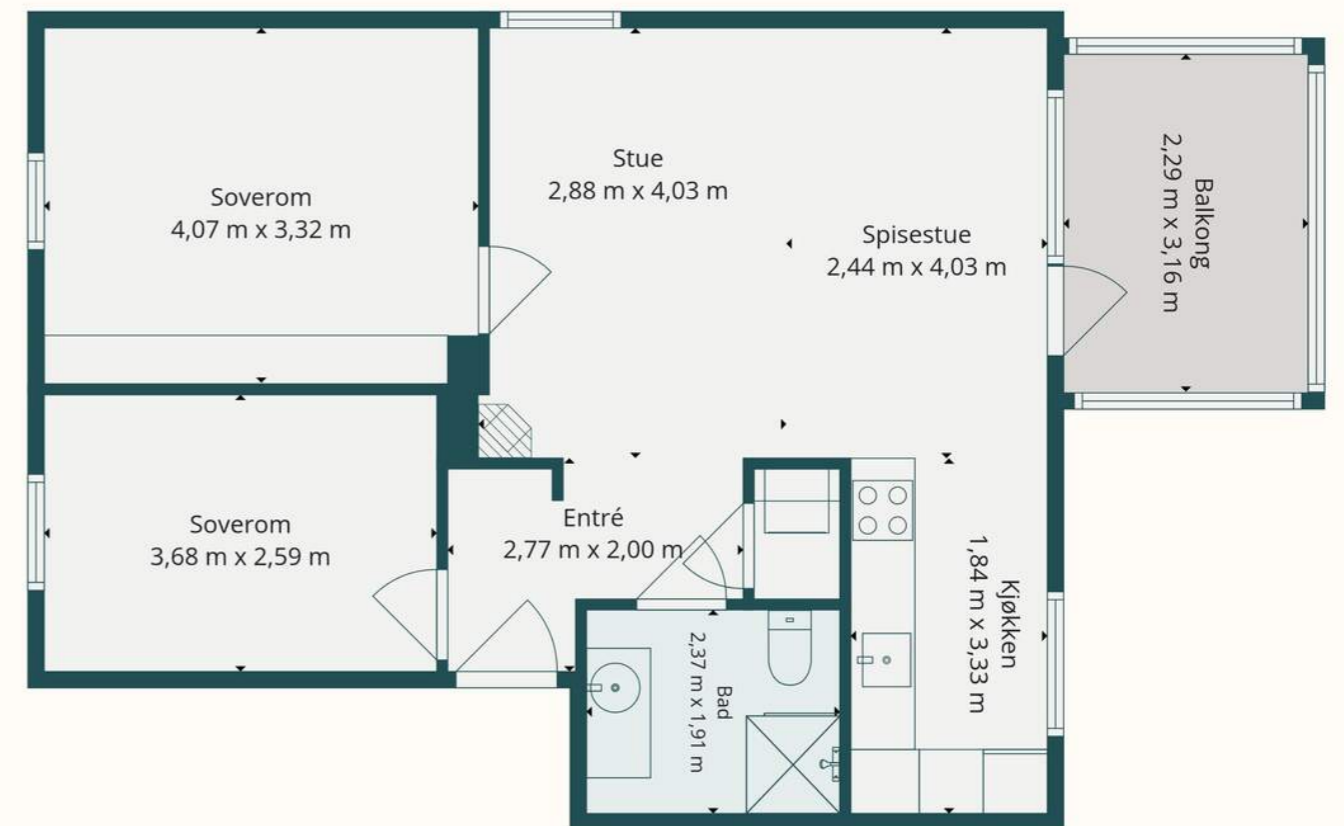
ET GODT STED Å VÅKNE

Leiligheten har to romslige soverom med god plass til ønsket sengestørrelse og nattbord. På hovedsoverommet er det allerede stor garderobeløsning.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 517 m²

Beskrivelse av tomt

Bortfester: Olaf R. Skarbøvik
Festekontrakten utløper: 2034

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er tilnærmet flat. Den er opparbeidet med asfaltert gangvei frem til inngangene. Vest for blokken er det en liten lekeplass på terrenget. Det er også tørkeplass med klessnorer. Øvrige arealer er beplantet med gressplen.

Festetid

99

Innløsningsvilkår festekontrakt

2034

ØKONOMI

Felleskostnader pr. mnd

6.215,-

Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av fellesgjeld, TV, kommunale avgifter, festeavgift, bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, drift/vedlikehold.

Andel fellesgjeld

550.997,- per mandag, 22. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: DNB Bank ASA
Type lån: Annuitetslån
Rentesats: 5,35 %
Innfrielsesdato: 02.04.2055
Restsaldo: 11.364.831,44,-

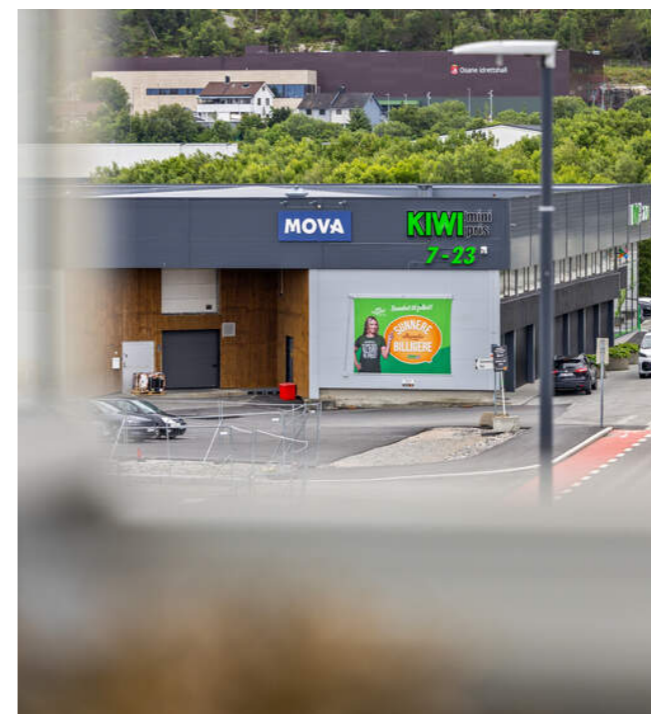
Andel fellesformue

61.624,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 1.342.772,-
Driftsutgifter til sammen kr. 5.155.100,-.
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 3.812.328,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 4.359.328,-. (Det var budsjettet et positivt driftsresultat på kr. 547.000,-)
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. - 3.796.468,-.

Det ble byttet tak i borettslaget av VbBlikk AS og derav en høy kostnadspost under "Drift og vedlikehold" som ikke var budsjettet.



Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for øvrige beboere og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringselskap IF Skadeforsikring Nuf
Polisenummer658375

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

637.806,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.551.223,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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 markedsv verdien 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, internett og innboforsikring.

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

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 innflytningstillatelse for boligblokken datert 22.06.1956. Etter dette ble det gitt ferdigattest for tilbygg datert 17.03.1986, midlertidig brukstillatelse for rehabilitering av fasade/nye balkonger datert 03.06.2009 og ferdigattest for trappeheis datert 28.01.2020.

De godkjente og byggemeldte tegningene fra 1954 har avvik i dagens bruk: Stuen og kjøkkenet er slått sammen til ett rom. Badet er utvidet inn i opprinnelig gang, og det er etablert et vaskerom i opprinnelig gang/del av stue. Forutsatt at brannskille ikke er brutt, og at det ikke er utført rørarbeider som utløser søknadsplikt, antas arbeidene å ikke være søknadspliktige.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 21. juni 1956

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/120/123:
23.07.1954 - Dokumentnr: 607 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 360
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.09.1956 - Dokumentnr: 999 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1954 - Dokumentnr: 900608 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:120 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1664870 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:120 Bnr:123

01.01.2024 - Dokumentnr: 912887 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:120 Bnr:123

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Skarbøvik datert 22.09.1986 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det foreligger en nyere områdeplan for området øst for eiendommen som omhandler et bydelssenter på inntil 6.000 kvm detaljhandel. Her er det planlagt ulike funksjoner som handel, service, møteplasser, parkområde med mer. Reguleringsplan og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Informasjon om den nye områdeplanen 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 kjøper 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

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 22. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Om k. kjøper beskrivelse**

2 250 000,00 (Prisantydning)

550 997,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 800 997,00 (Kontraktsum totalt)

550 997,00 (Andel av fellesgjeld)

2 800 997,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 802 347,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 811 247,00 (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. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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.

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 egenerklæringskjema 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/boligkjooper/>.

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.

Eier

Martine Staurset Sønderland

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

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 16 900,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. / pr. time / overtagelse kr 0,00. Sum faste vederlag kr. 41 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 262.

Totale kostnader kr. 60 652.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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
24.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- # gnr. 120, bnr. 123
- # Andelsnummer 15

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 Rapportdato: 02.06.2026 Oppdragsnr.: 13707-1705 Eiendomsverdi ref nr: DA9843
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 2 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

-  Tiltak under kr 20 000
-  Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
-  Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
-  Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
-  Tiltak over kr 500 000

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1956.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Fasaden mot øst ble fornyet med nye fasadeplater i 2009.

Det ble byttet vinduer og verandadører, og montert nye innglassede verandaer, samme år.

Øvrige fasader er fra 80 tallet.

Taket ble lagt om i 2025.

Innvendig ble leiligheten fornyet i 2025

Nytt kjøkken, nytt bad, nytt vaskerom.

Nye vann- og avløpsrør, fornyet el- anlegget.

Planløsningen ble endret og alle innvendige overflater ble fornyet.

Ett vindu mot nord ble ikke byttet, dette skulle borettslaget utføre i 2025.

Eier opplyser at vinduet fremdeles skal byttes i regi av borettslaget, men tidspunkt for dette er ikke satt.

Gulvet på badet har fall til sluk, men høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren er ikke tilstrekkelig iht gjeldende regelverk.

Det er montert gulvlister på deler av badet, utenfor dusjsone.

Listene er spikret til veggen med dykkspiker som trenger gjennom tettesjiktet, mindre enn 5 cm over ferdig gulv.

Vaskerommet er ventilert mot tilstøtende rom, har ikke avtrekk ut av bygget.

Det er påvist planhetsavvik på gulv, noe utover normale toleranser.

Det er sprekker i ildfast stein inne i vedovnen.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tre roms leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med underetasje, 3 etasjer og tørkeloft.

Oppført i mur- og betongkonstruksjoner, utvendig kledd med fasadeplater.

Etasjeskiller av plasstøpt betong, med oppforede tregulv i leilighetene.

Yttertak som saltak tekket med metallplater

Felles innganger og trapperom

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvene

Sparklede og malte plater på veggene

Sparklede og malte plater og malt betong i himlingene.

Eldre vedovn i stuen

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

Garderobeskap langs en vegg på det ene soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet, fliser og malte plater på veggene.

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate.

Servant oppå benken.

Speil på veggen over servanten.

Dusjnise med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

Mekanisk avtrekk fra badet

Vaskerommet har flislagt gulv og panelte vegger.

Opplegg for vaskemaskin

Varmtvannstank og fordelingsskap for tappevann er plassert på vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frysenskap.

Komfyrvakt.

Avtrekksvifte med kullfilter, integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingskap for tappevann er plassert under himlingen på vaskerommet.

Stoppekran for vann bak en luke i en vegg på badet.

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventilert i vinduskarmene

Varmtvannstank, ca 76 liter på vaskerommet

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet.

Innfelte downlights i himlingene unntatt vaskerom og soverom.

Varmekabel i gulvene på bad og vaskerom

Porttelefon

Opplegg for internettlinje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 6 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tre roms leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist godkjente tegninger i fbm oppdraget.

Tegningskontroll er ikke utført.

På bakgrunn av plantegning i tidligere salgsoppgave er stuen og kjøkkenet slått sammen til ett rom.

Badet er utvidet inn i opprinnelig gang, og det er etablert et vaskerom i opprinnelig gang / del av stue.

Forutsatt at brannskille ikke er brutt, og at det ikke er utført

rørarbeider som utløser søknadsplikt, antas arbeidene å ikke

være søknadspliktige.

være søknadspliktige.

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 25

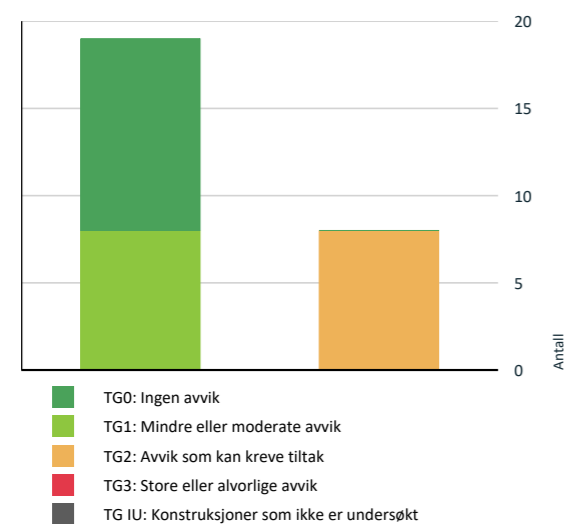
Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vindu i fasade nord** [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
1956

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Montert innglassede balkonger. Byttet vinduer og verandadører. Fornyet fasade øst.
2025	Modernisering	Lagt nytt tak
2025	Modernisering	Fornytt leiligheten innvendig. Fornytt alle overflater, nytt bad og nytt kjøkken. Nye vann- og avløpsrør, ny el - installasjon. Endret planløsningen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduene har karmen av pvc og to lag isolerglass

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vindu i fasade nord

Beskrivelse

Ett vindu i fasade nord har karmen av tre og to lag isolerglass, fra 80 - tallet

Årstall: 1980 **Kilde:** Andre opplysninger: Omtrentlig årstall

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet i fasade nord er slitte og nærmer seg tid for utskifting. I påvente av nytt vindu har eier valgt å ikke montere foringer og listverk rundt det gamle vinduet, da det skal byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Borettslaget skal bytte vinduer i fasade nord. Dette skulle vært utført i fbm omlegging av taket i 2025, men ble av ukjent grunn ikke utført. Eier opplyser at vinduet skal byttes med det første.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Ukjent alder. Verandadøren har karmen og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass. Fra 2009.



Lyd- og brannbegrensende entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset veranda. Oppført med rammer og søyler av metall. Terrassebord på gulvet. Veggene av fasadeplater, tak av gjennomskinnelig kanalplast. Vinduer som skyvefelt med laminerte glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene
Sparklede og malte plater og malt betong i himlingene.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong. Oppfjoredet tregulv over betongdekket i leiligheten

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 9 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 20 mm over to meter målelengde og inntil 30 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret.
Eldre vedovn i stuen
Sotluke i fellesareal i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Vedovnen er av eldre dato og det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ovnen kan trolig repareres, men hensyntatt alder anbefales det her utskifting til en nyere, rentbrennende ovn.



Vedovn på stuen

TO 0 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbled.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2025

Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende rørlegger og flislegger.

FDV dokumentasjon for både produkter og utførelse av tettesjiktet. Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TO 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser og litt malte plater på veggene, sparklede og malte plater i himlingen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet har fall til sluk men høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran dørene litt for liten.
Målt til ca 20 mm. Iht gjeldende regelverk skal denne være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet har fall til sluk, badet fungerer med dagens tilstand og bruk.
Det kan vurderes å demontere og heve døren, og etablere en oppkant på tettesjiktet under eller foran terskelen.

3 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran. Membranen er klemt med klemring mot en slukrenne i gulvet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Veggen med dør har malt overflate og det er montert lister mellom gulv og vegg
Gulvlistene er spikret til veggen med dykkspiker som trenger gjennom tettesjiktet.
De nederste spikrene er plassert mindre enn 5 cm opp fra gulvet, og er derfor i det som defineres som våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 10 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Det kan være mulig å demontere listene og utbedre tettesjiktet.

Spikrene er plassert ca 2 cm opp fra gulvet.
Det må stå vannspeil ca 4 cm over sluk før dette utgjør fare for lekkasje.
Badet fungerer med normal bruk.
Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.



Skukrenne med slukansjett og klemring

3 ETASJE > BAD

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate.
Servant oppå benken.
Speil på veggen over servanten.
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Det opplyses at innebygd toalettstisterne er sikret med "seal bag" eller tilsvarende system, og at det derfor ikke er boret dreneringshull i kassen for innebygd stisterne



Innredning med servantskap og speil



Dusjnisje med glassvegg

3 ETASJE > BAD

TO 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjnisjen er plassert i et hjørne mot kjøkken med innredning (hjørneskap og integrert oppvaskmaskin), og trapperommet.
Hulltaking bak dusjen var ikke mulig.

For di badet er mindre enn ett år gammelt, det foreligger dokumentasjon og det fremdeles er reklamasjonsrett på arbeidet, ble hulltaking vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2025
Det foreligger dokumentasjon i form av faktura fra utførende, og bilder av tettesjiktet før flislegging.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har panelte vegger og malt betong i himlingen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Rommet er lite, det var ikke mulig å måle fall på gulvet uten å ta ut vaskemaskinen. Det er en oppkant, mer enn 16 cm høy, foran døren. Hensyntatt at rommet er ca 1 m² stort er dette vurdert som tilstrekkelig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Høy sokkel under døren til vaskerommet

3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran. Membranen er klemt med klemring mot en plastsluk i gulvet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Plastsluk med mansjett og klemring

3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2025 Kilde: Eier

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilering gjennom en spalte ut mot stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Vaskerommet har ikke ordinært avtrekk, brukt luft føres ikke ut av bygget.

Det er en spalte ut mot stue / kjøkken som gir en viss ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet er lite og har ikke plass for klestørk. Eier tørker klær på badet eller på innglasset balkong. Fuktpåkjenningen på vaskerommet blir derfor liten. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og bruk. For å få tg 0 eller 1 må det monteres mekanisk avtrekk fra rommet.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For di vaskerommet er mindre enn ett år gammelt, det foreligger dokumentasjon og det fremdeles er reklamasjonsrett på arbeidet, ble hulltaking vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integreert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Kjøkken

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, integrert i koketoppen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksviften på kjøkkenet har kullfilter, den fører ikke avtrekksluften ut av bygget.

Dette gir iht NS 3600 tg 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk med kullfilter er en mye brukt løsning som fungerer med dagens bruk av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann. Fordelingskap for tappevann er plassert under himlingen på vaskerommet.

Stoppekran for vann bak en luke i en vegg på badet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Fordelingskap for tappevann

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 76 liter på vaskerommet

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Varmtvannstank

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i trapperommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring for ombygging / rehabilitering fra Ålesund elektro as datert 10.06.2025
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 13 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/65 m²

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Vaskerom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag **2 750 000**

Tillegg for andel fellesformue + 61 224

Frdrag for andel felles gjeld - 560 793

Konklusjon markedsverdi 2 250 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med innglasset veranda
Barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nrområdet.
Ca 4 km til Ålesund sentrum.
Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder på Tueneset og på Sukkertoppen.

Sammenlignbare salg

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gustav Puntervolds gate 31C ,6006 ÅLESUND 55 m² 1955 1 sov	27-02-2025	700 000	975 000	979 000	1 954 000	35 527
2 Tuenesvegen 5 ,6006 ÅLESUND 67 m² 1959 1 sov	21-01-2025	1 375 000	1 375 000	886 000	2 261 000	33 746
3 Tuenesvegen 7A ,6006 ÅLESUND 78 m² 1972 2 sov	01-04-2025	1 615 000	1 600 000	1 009 000	2 609 000	32 210
4 Skarbøvikgata 4 ,6006 ÅLESUND 74 m² 1958 2 sov	15-05-2024	1 700 000	1 800 000	258 000	2 058 000	30 716
5 Harhauggata 8B ,6006 ÅLESUND 70 m² 1962 2 sov	27-03-2025	1 550 000	1 350 000	616 446	1 966 446	28 092
6 Harhauggata 5B ,6006 ÅLESUND 76 m² 1969 2 sov	19-02-2024	1 890 000	2 000 000	127 000	2 127 000	27 987
7 Harhauggata 5B ,6006 ÅLESUND 73 m² 1969 2 sov	06-03-2025	1 850 000	1 750 000	114 000	1 864 000	25 534
8 Skarbøvikgata 18A ,6006 ÅLESUND 65 m² 1956 2 sov	26-02-2025	890 000	1 150 000	346 000	1 496 000	23 015

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 16 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader Kr. 74 568

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 74 500

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 400 000

Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet Kr. 2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 2 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 150 000

Beregnet tomteverdi Kr. 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 2 750 000

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 17 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stue (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 18 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	65		6	71	
Kjeller		5		5	
Loft		5		5	
SUM	65	10	6		
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist godkjente tegninger i fbm oppdraget. Tegningskontroll er ikke utført.

På bakgrunn av plantegning i tidligere salgsoppgave er stuen og kjøkkenet slått sammen til ett rom. Badet er utvidet inn i opprinnelig gang, og det er etablert et vaskerom i opprinnelig gang / del av stue.

Forutsatt at brannskille ikke er brutt, og at det ikke er utført rørarbeider som utløser søknadsplikt, antas arbeidene å ikke være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Fornyet el anlegget, Ålesund elektro as, 2025

Nye rør, ny sluk. BM rørservice as, 2025

Fliser og membran på bad og vaskerom, SK utvikling as, 2025

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 19 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Henning Gartz Martine Staurset Sønderland	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	120	123		0	1517.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skarbøvikgata 18 A

Hjemmelshaver

Skarbøvik 1 Borettslag Ba, Karoline Og Olaf R
Skarbøviks Legat Sti

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
15/SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA	867541322	15	Obos	Sønderland Martine Staurset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
15	100	61 224 25.03.2026	560 793 25.03.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		1 249 925	Samlet innskuddskapital: 192 300
Kortsiktig gjeld (-)	-	69 241	Langsiktig gjeld (+): + 7 096 778
Disponible midler:		1 180 684	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 7 289 078

Kommentar

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 20 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skarbøvika, ca 4 km vest for Ålesund sentrum. Barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og bussholdeplass finnes i nærområdet. Gangavstand til friluftsområdet på Tueneset.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Skarbøvika" fra 1986.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med asfaltert gangvei frem til inngangene.
En liten lekeplass på terrenget vest for blokken.
Tørkeplass med klessnorer.
Øvrige arealer er beplantet med gressplen.
Det er ikke parkeringsplasser på eiendommen, parkering langs gaten i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.06.1956		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	22.09.1986		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 21 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 22 av 25

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 23 av 25

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 24 av 25

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA9843>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Skarbøvikgata 18 A, 6006 ÅLESUND
Gnr 120 - Bnr 123
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 13707-1705

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 25 av 25



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
120	123		15		
Adresse SKARBØVIKGATA 18 A			Byggeår	1956	
Postnr.	6006	Når kjøpte du boligen		21.03.2025	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF SKADEFORSIKRING _____

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 658375

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	SØNDERLAND	Fornavn	MARTINE
Ny adresse	VESTLIVEGEN 19	E-post	MARTINES98@HOTMAIL.com
Postnr.	6260	Sted	SKODJE
		Mobil	41249459

SELGER 2

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	_____	E-post	_____
Postnr.	_____	Sted	_____
		Mobil	_____



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører: _____

BM RØRSERVICE AS - ALT NYTT RØRARBEID
SK- UTVIKLING AS - STØYPING, MEMBRAN OG FLISLEGGING

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører: _____

SK- UTVIKLING AS

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: VÅTROMSDOKUMENTASJON

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører: _____

BM RØRSERVICE AS

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Har ikke navn men det finner man i papirene til borettslaget

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

ÅLESUND ELEKTRO AS.
2025

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når? 2025

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

ÅLESUND ELEKTRO AS
2025

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

 Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

 Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

 Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

ALT ELEKTRISK ÅLESUND ELEKTRO AS
 ALT AV RØR BM RØRSERVICE AS
 MEMBRAN OG FLIS SK- UTVIKLING AS
 NYTT GULV, GIPSVEGGER OG TAK EGENINNSATS
 2025

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

 Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort Ja, både av faglært og egeninnsats Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

 Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

SISTE VINDUI STUE SKAL SKIFTES , USIKKER PÅ NÅR. DET ER IKKE NEVNT NOE ØKNINGER I FELLESKOSTNADER SOM JEG VET OM.

PEIS: DET ER SKIFTET FLIMMERPAPIR I MITT EIGE KUN FOR ESTETIKK, IKKE FESTET PROFFESJONELT. IKKE PRØVD Å FYRT I PEIS I MITT EIGE

Sted / dato

25.05.2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæringen er utarbeidet av bransjens takst, forsikring og eiendomsmegling i fellesskap, april 2023.

Egenerklæring

Skarbøvikgata 18A, 6006 ÅLESUND

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skarbøvikgata 18A	Skarbøvikgata 18A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Pusset opp første månedene, så har bodd i leiligheten siden Juni.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 658375

Informasjon om selger

Selger

Sønderland, Martine Staurset

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye rør, støyping av gulv, membran og flis

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BM RØRSERVICE AS, SK UTVIKLING AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk anlegg

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ålesund Elektro AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt tak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Det har sameie kontroll på

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**
2025
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 3



Alt elektrisk anlegg er nytt

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ålesund Elektro As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2025
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye rør og avlop, flytting av sluk på bad i leiligheten
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
BM RORSERVICE AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Skjevheter og sprekker**

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Side 5



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

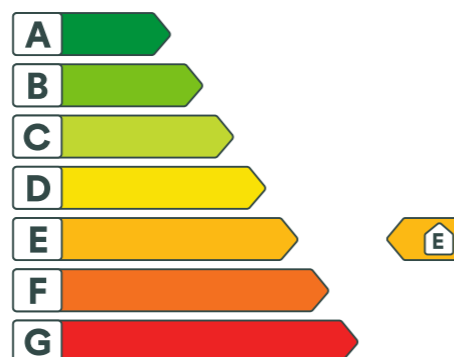
Forsikringsnummer 25725552

Side 6



Energiaattest

Adresse Skarbøvikgata 18C, 6006 ALESUND	
Dato for energimerking 22.06.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-314569
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 179053292
Gårdsnummer 120	Bruksnummer 123
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302


Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1956	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
233,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
224,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 620 kWh

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SKARBØVIK 1 A/L

- Skal det være trivelig å bo i en blokk som vår, må alle som en bidra til at det hersker en viss orden i huset.
Hver beboer må derfor være ansvarlig for at husordenen følges, og at pålegg fra styret eller tillitsmann blir fulgt.
Husordenen er satt opp for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.
- Gårdsplass, trappopp ganger holdes ryddige og rene. Det må ikke hensettes noe i ganger eller på trapperepoer.
Barnevogner som brukes og barnesykler kan plasseres under trapperepoet i 1 etg. Alle øvrige gjenstander oppbevares i private rom.
Verandaer må ikke benyttes til risting/banking av gulvtepper.
Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.
Røyking på loft, i ganger og kjellere er forbudt, pga. brannfare.
- Den alminnelige adgang til huset er hoved-døren.
Kjellerdøren skal være låst.
- Husk å ta ned tøy umiddelbart når det er tørt, så andre også får plass.
Heng ikke tøy på loftet som det drypper av.
Renhold av gårdsplass, ytre rom og boskasser skal skje etter tur som fastsettes av styret i samråd med andelshaverne.
- Tøy må ikke henges ut til tørk eller lufting på søn-hellig-eller høytidsdager.
Risting/banking av tepper/matter må gjøres i bakgården.
- Det skal i alminnelighet herske ro og orden i huset mellom kl.23.00 og kl.07.00. Vis mest mulig hensyn i dette tidsrom.
Holde ikke dyr i leiligheten uten etter samråd med styret.
- Parkering i bakgården er forbudt. Kun av og pålesing. Det må til en hver tid være tilgjengelig som for eksempel til ambulanse osv,.
- Montering av parabolantenn, markiser, varmepumper, etc., er forbudt.
- Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene vil få konsekvenser.
Se punkt 6-1 i vedtektene.
- Det velges en tillitsmann for hver oppgang. Han/hun skal påse at husordenen følges.
Mulige tvister om forståelsen av husordenen avgjøres av styret.

Styret

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SKARBØVIK 1 A/ L

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Skarbøvik 1 A/L er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

1

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(4) Ved eierskifte ved salg, overtar rettighetshaver kjøpers rettigheter og plikter iht. den inngåtte avtale. Rettighetshaver skal betale løsningssummen senest 14 dager etter at løsningskravet ble framsatt og løsningssummen er endelig fastsatt, dog ikke før boligen overtas.

2

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

3

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand. Andelseier har herunder ansvar for alt innvendig vedlikehold av boligen, jf borettslagsloven § 5-12

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet av selve bygningen. Også vedlikehold av oppganger, fellesarealer, felles ledninger og elektrisk anlegg.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslaglovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For Felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

4

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1-en styreleder og 2-to andre medlemmer. I tillegg inntil 2-to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2-to år. Varamedlemmer velges for 1-ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
- (2) Med unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§.5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forhold til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 15.08.2005.

Disse vedtekter er enstemmig vedtatt på Borettslagets ekstraordinære generalforsamling den 28.september 2005. Oppdatert punkt 8-1 etter årsmøte 30.05.2023.

Boreitslaget Skarbøvik I An

7



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6615
SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA

Velkommen til årsmøte i SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA

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:

4. juni 2026 kl. 17:00, Småbåthavna.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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 tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA

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

Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i fram møteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i fram møtelisten og eventuelle innleverte 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. 6615 Skarbøvik 1 Borettslag Ba.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA
ORG.NR. 867541322, KLIENTNR. 6615

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 180 684	1 222 161
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 311 740	100 742
Tillegg for nye langsiktige lån	15	11 528 493	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-7 174 865	-142 219
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		41 888	-41 477
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 222 572	1 180 684
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 301 956	1 249 925
Kortsiktig gjeld		-79 383	-69 241
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 222 572	1 180 684

SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA
ORG.NR. 867541322, KLIENTNR. 6615

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 310 122	1 263 888	1 318 000	1 541 000
Andre inntekter	3	32 650	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 342 772	1 263 888	1 318 000	1 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 460	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 769	-8 075	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-71 485	-68 220	-71 000	-74 195
Konsulenthonorar		-5 519	-19 954	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-4 324 408	-23 947	-50 000	-50 000
Forsikringer		-49 119	-53 714	-56 000	-62 720
Festeavgift		-11 648	-11 298	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-402 530	-284 307	-278 000	-288 050
Energi/fyring	9	-17 887	-20 874	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 108	-186 878	-192 000	-197 760
Andre driftskostnader	10	-13 757	-12 993	-19 000	-19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 155 100	-758 719	-771 000	-806 905
DRIFTSRESULTAT		-3 812 328	505 169	547 000	734 095
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 983	18 242	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-540 395	-422 669	-415 000	-643 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-499 412	-404 427	-409 000	-637 000
ÅRSRESULTAT		-4 311 740	100 742	138 000	97 095
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	100 742		
Fra opptjent egenkapital:		-513 172	0		
Udekket tap:		-3 798 568	0		

SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA
ORG.NR. 867541322, KLIENTNR. 6615

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 623 666	6 623 666
SUM ANLEGGSMIDLER		6 623 666	6 623 666
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 237	19 586
Forskuddsbetalte kostnader		19 162	4 903
Driftskonto OBOS-banken		220 760	205 917
Innestående i andre banker		8 304	8 298
Sparekonto OBOS-banken		1 046 492	1 011 221
SUM OMLØPSMIDLER		1 301 956	1 249 925
SUM EIENDELER		7 925 622	7 873 591

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 21 * 100		2 100	2 100
Opptjent egenkapital		0	513 172
Udekket tap	14	-3 798 568	0
SUM EGENKAPITAL		-3 796 468	515 272

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 450 406	7 096 778
Borettsinnskudd	16	192 300	192 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 642 706	7 289 078

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		17 524	20 550
Leverandørgjeld		1 743	1 928
Påløpte renter		48 468	35 465
Annen kortsiktig gjeld	17	11 648	11 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 383	69 241

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **7 925 622** **7 873 591**

Pantstillelse	18	50 192 300	50 192 300
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.04.2026
 Styret i Skarbøvik 1 Borettslag Ba

Alexander Toft

Marit Therese Bolsø Ghazi

Eva Josefsen

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 137 964
Kabel-tv	172 158
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 310 122

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling vedrørende dom	32 650
SUM ANDRE INNETEKTER	32 650

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	-70 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 769
SUM REVISJONSHONORAR	-7 769

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vbblikk AS	-4 318 033
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 318 033
Drift/vedlikehold bygninger	-375
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 324 408

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforningelse av bygningene.

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-69 012
Vann- og avløpsgebyr	-260 583
Feie- og tilsynsgebyr	-6 706
Renovasjonsgebyr	-66 229
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-402 530

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 887
SUM ENERGI / FYRING	-17 887

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 806
Andre driftskostnader	-521
Bank- og kortgebyr	-2 682
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 757

NOTE 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 271
Renter bank	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 090
Andre renteinntekter	1 823
SUM FINANSINNETEKTER	40 983

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-156 789
Pantegjeldsrenter	-383 607
SUM FINANSKOSTNADER	-540 395

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	820 773
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	5 802 893
SUM BYGNINGER	6 623 666

Gnr.120/bnr.123

Tomten er festet i 80 år fra 23.07.1954

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Opprinnelig 2021	-7 650 000	
Nedbetalt tidligere	553 222	
Nedbetalt i år	7 096 778	
		0
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-11 528 493	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	78 087	
		-11 450 406
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 450 406	

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-192 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-192 300

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annem påløpt kostnad	-11 648
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 648

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	192 300
Pantelån	11 450 406
TOTALT	11 642 706

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 623 666
TOTALT	6 623 666

Protokoll til årsmøte 2026 for SKARBØVIK 1 BORETTSLAG BA

Organisasjonsnummer: 867541322

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 17:00, Småbåthavna.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Mathias Olsbø er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i framføteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringer i framføtelisten og eventuelle innleverte 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:
Randi Beate Lind Bolsø og Bjørn Kenneth Holen Johansen 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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres mot egenkapitalen.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70 000 kr
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Toft

Følgende stilte til valg:
Alexander Toft

Styremedlem (2 år)

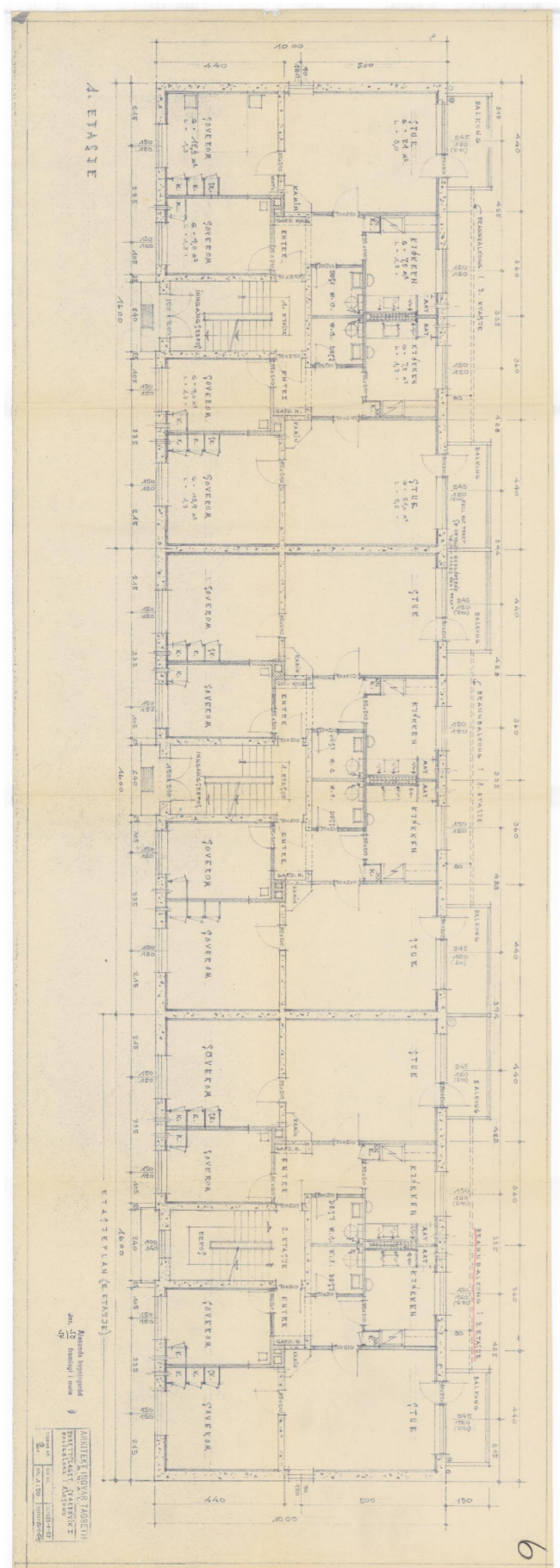
Følgende ble valgt:
Marit Therese Bolsø Ghazi
Eva Josefsen

Følgende stilte til valg:
Marit Therese Bolsø Ghazi
Eva Josefsen

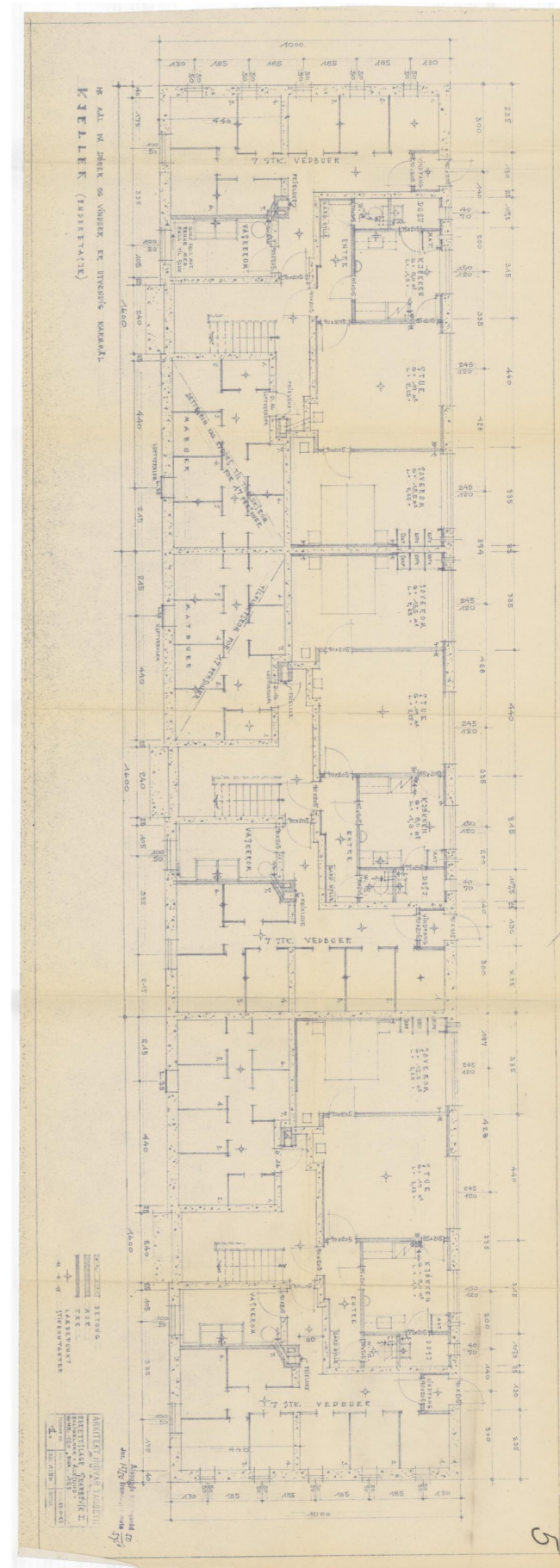
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Glenn-Erik Austdal Honningsvåg
Randi Beate Bolsø

Følgende stilte til valg:
Glenn-Erik Austdal Honningsvåg
Randi Beate Bolsø



6



5

KSK/AM.

Borettslaget Skarbøvik I, A/L,

H e r.

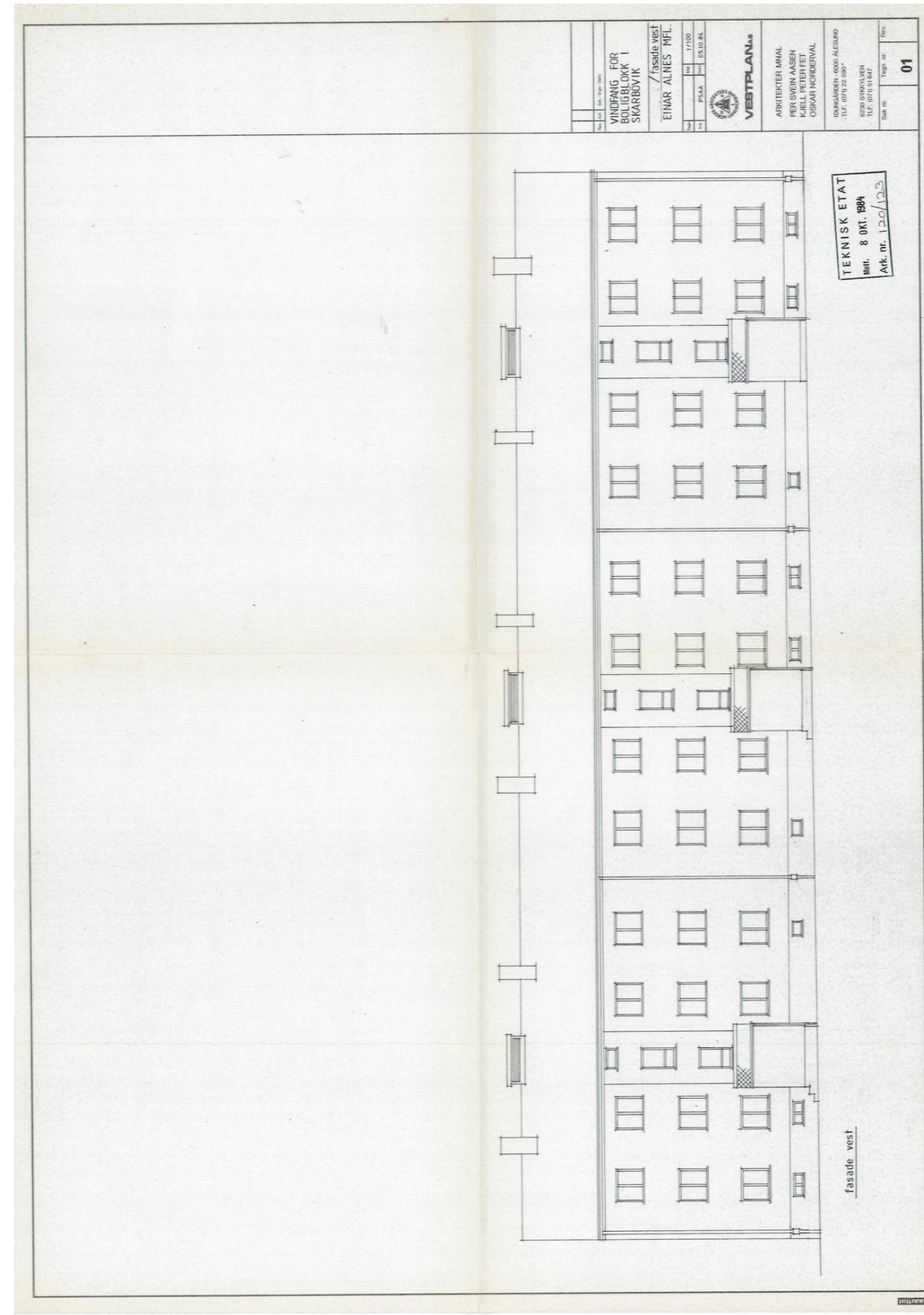
Ad gnr. 120, bnr. 123, her.

De meddeles herved innflyttingstillatelse i
 Deres nybygg på gnr. 120, bnr. 123, Skarbøvika, her,
 boligblokk med 21 leiligheter.

Bygningssejeren i Løesund, den 22. juni 1956.



Knut Slem Knudsen.



Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund


FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skarbøvikgt. 18			120	123	
Arbeidets art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Tilbygg	Boligblokk	5.10.84	dato	15.10.84	sak Brev
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Borettslaget Skarbøvikgt. 19 v/ Einar Alnes	Skarbøvikgt. 18, 6000 Ålesund				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Vestplan A/S	Keiser Wilhelmsgt. 22, 6000 Ålesund				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Knut Bang	c/o Sunnmørebygg A/S, 6010 Spj.vik.				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 17.3.86


bygningsjefen
Kjell Fjærtøft

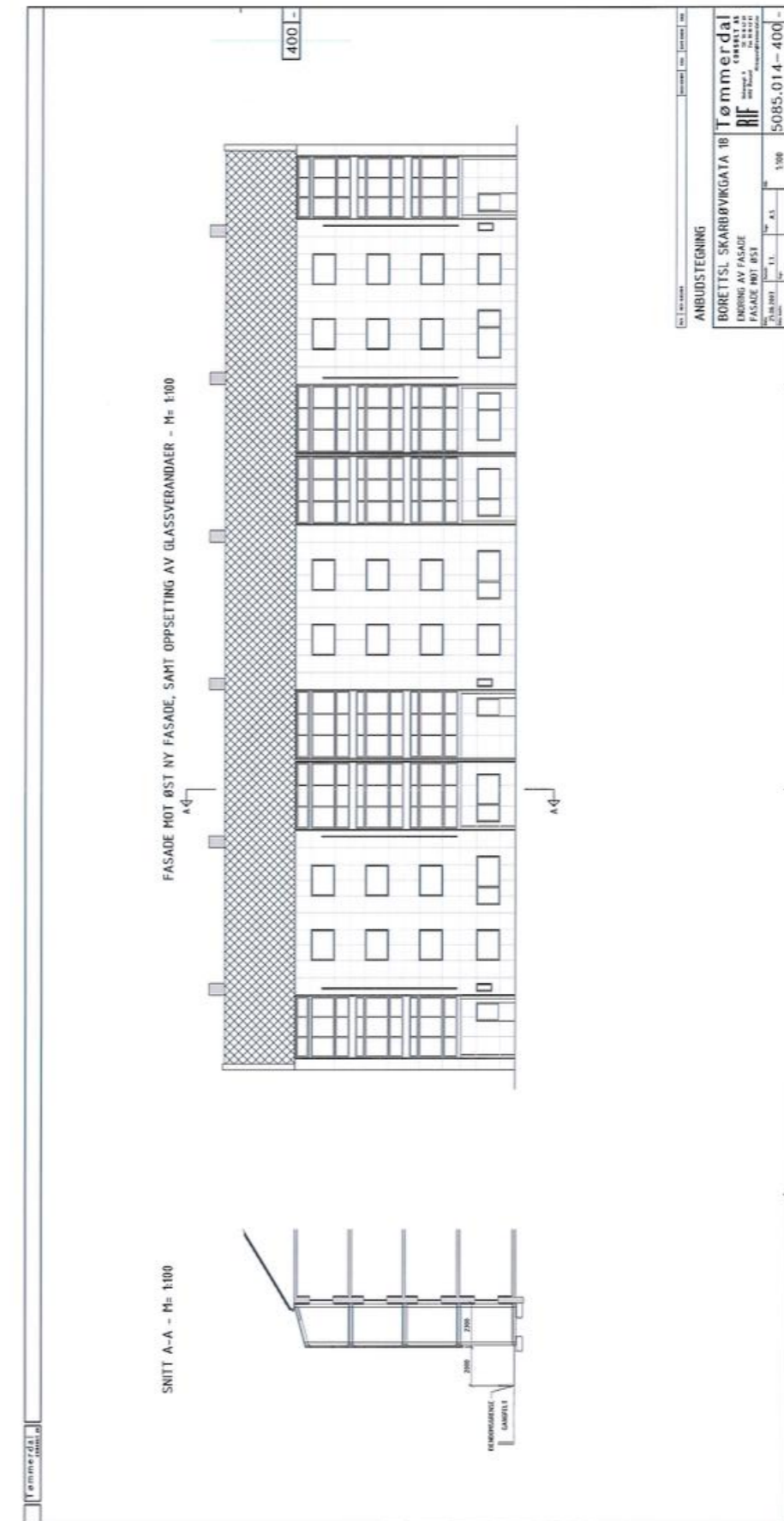
Jarv Hansen
øvd.ing.

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr 5109 Forlag: Sem & Sørensen A/S, Oslo, 3-81
K-blankett 51.08



Ålesund kommune

« Soa_Navn »

Tømmerdal Consult AS
Notenesgt. 9

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.
PB/07/3752-7/ 120/123Dato:
03.06.2009**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 120 Bnr. 123	Skarbøvikgt.18
Søknad av:	07.11.07	
Tiltakets art:	Rehab.fasade/nye balkonger	
Tiltakshaver:	BL Skarbøvikgt.18	
Ansvarlig søker:	Tømmerdal Consult AS	
Byggetillatelse:	04.12.07	
Igangsettingstillatelse	18.12.08	

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [omsøkt tiltak](#).

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Gjenstående arbeider er utført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf	«Soa_Tlf»	Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks	«Soa_Fax»	Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					

Wanda Maria Szymkowska
Skarbøvikgata 18 B

6006 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf.

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/3313-2 20/7395

Arkivkode:

Dato:
28.01.2020**Gbnr.120 / 123- Ferdigattest - Skarbøvikgata 18 B - Trappeheis**

Tiltak:	Trappeheis
Byggested:	Gbnr. 120 / 123
Tiltakshaver:	Wanda Maria Szymkowska
Ansvarlig søker:	Thyssenkrupp Home Solutions Nv Filial Norge
Søknad komplett:	05.12.2019
Byggetillatelse:	Del.sak 823/19, datert 04.11.2019
Bygningsnummer:	179053292

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

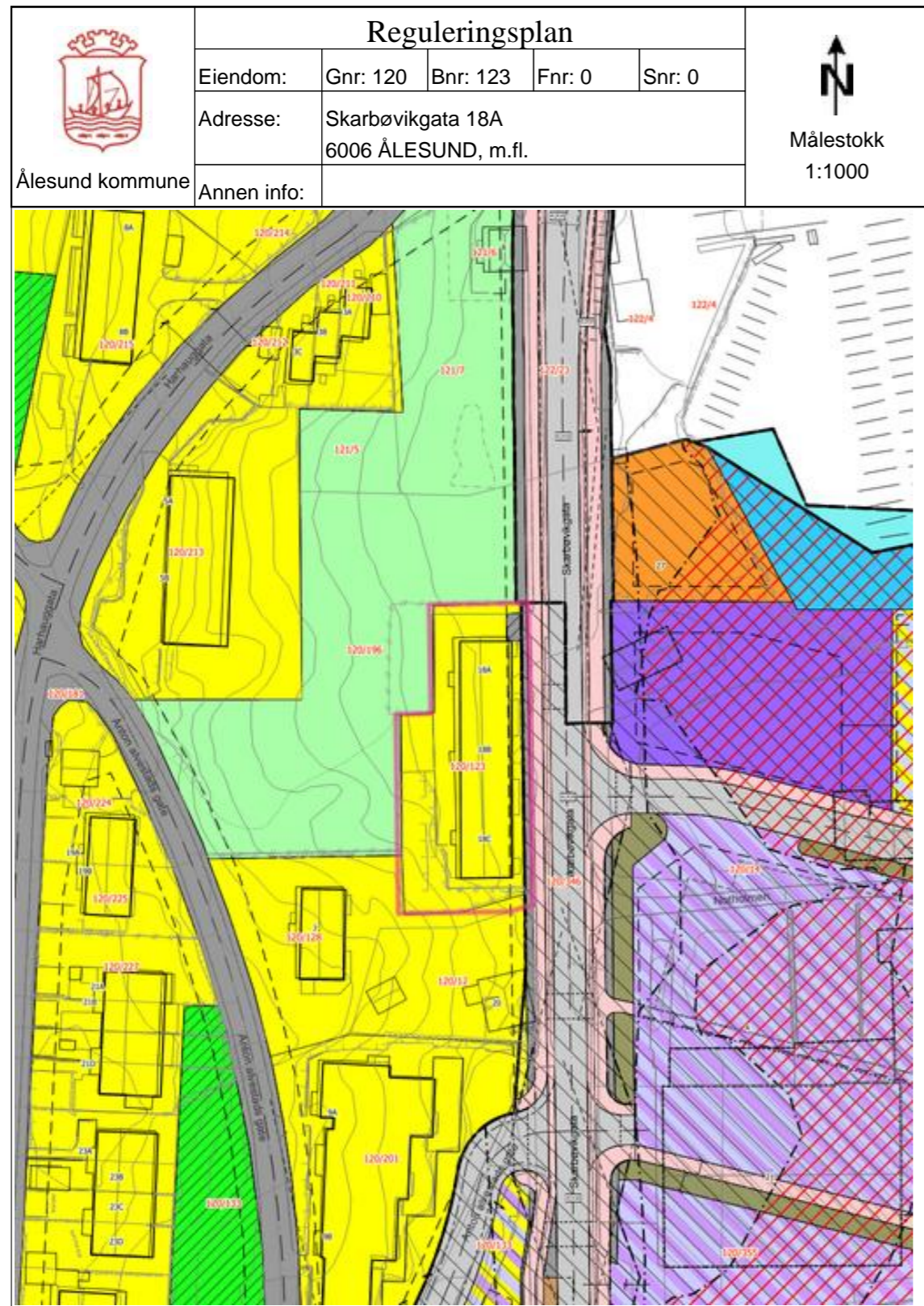
Gjennomføringsplan
Sluttrapport for avfall

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



Med helsing
Trine Røkke Hammerås
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord:	Besøksadresse:	Organisasjonsnummer:
Postboks 1521	Tlf. 70 16 20 00		942.953.119
6025 ÅLESUND			
postmottak@alesund.kommune.no		www.alesund.kommune.no	



Tegnforklaring		
	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
	 Bygningslinje	 Mønelinje
	 Takoverbyggkant	 Taksprang
	 Veranda	 Sti
	 Eiendomsgrense generert	
	 VeggFrittstående	
	 Flytebrygge utligger	 Hekk
	 Steingjerde	 Gjerde
	 Loddrett mur	 Slipp
	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
	 GangfeltAvgrensning	
	 VegAnnenAvgrensning	
	 Høydekurve 1m Ålesund	
		
	 Påskrift reguleringsplan	
	 RpFormålgrense	
	 Vegstengning	
	 Byggegrense	
	 Regulert senterlinje	
	 Regulert parkeringsfelt	
	 Måle- og avstandslinje	
	 Havneområde i sjø	 Park
	 Felles lekeareal	
	 Rød sone iht. T-1442	
	 Næringsbebyggelse	
		
	 Fortau	
		
	 Ferdsel	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	
<p>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/oppbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
<p>B Barnehage</p> <p>BS Brannstasjon</p> <p>O Deponi</p> <p>G Gravsted</p> <p>H Sykehus</p> <p>K Kontor</p> <p>F Forretning</p>	<p>N Næring / Håndverk / Lager</p> <p>PF Plasskrevende varer</p> <p>P Parkering</p> <p>O Omsorgssenter</p> <p>S Skole</p> <p>T Terminal</p>

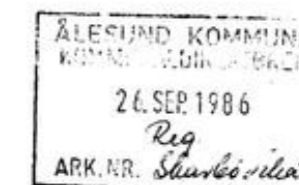


ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
SKARBØVIK

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealen innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

- I Byggeområder
 BV - Villamessig bebyggelse
 BK - Konsentrert boligbyggelse
 S - Forretning, kontor m.v.
 I - Industri
 O - Offentlig bebyggelse
 A - Almennyttig formål
- II Trafikkområder
 Kjøreveg
 Gangveg, fortau
 T - Småbåthamn
- III Frionråder
 F - Park, turveg, lek m.v.
- IV Spesialområder
 SP - Friluftsområder
 TRAFO - Transformatoriosk
- V Andre bestemmelser
 Felles avkjørsel/parkeringsplass
 Felles lekeområde



§ 2

Villamessig bebyggelse

- a) Den tomtedeling og husplassering som framgår av planen skal legges til grunn ved bygningsrådets behandling av søknad om tomteutskillelse og byggetillatelse.
- b) Frittliggende bolighus kan føres opp i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøgd fastsettes av bygningsrådet.
- c) I områdene BV 28 - 32 skal frittliggende bolighus som hovedregel oppføres i en etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøgd fastsettes av bygningsrådet.



- d) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Konsentrert boligbebyggelse

- a) Bebyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på planen.
- b) Blokkene kan føres opp med etasjetall inntil 4. Rekkehusene kan føres opp i inntil 2 etasjer.
- c) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- d) Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.
- e) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ m.v.

§ 4

Forretninger, kontor m.v.

- a) Arealet innenfor S 1 nyttes til forretningsbebyggelse, kontor o.l. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.



§ 5

Industri

- a) Bebyggelsen skal nyttes for industri- og håndverksbedrifter etc. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form.
- b) Utnyttelsesgrad og gesimshøgde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- c) For området mellom Notholmen og Osholmen skal gesimshøgden ikke overstige 7.5 m.
- d) Industrianleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensede strøk.
- e) Arealet innenfor byggegrensene skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det skal ikke nyttes til lagring.
- f) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.
- g) I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan tillate innredet for vaktmesterbolig o.l.

§ 6

Offentlig bebyggelse

- a) Bebyggelsen skal nyttes til offentlig formål. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygnings bruk.

- 4 -



§ 7

Almennyttig formål

- a) Områdene skal bebygges med bygninger med det formål som er vist i planen. Gesimshøgde og utnyttelsesgrad fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 og gesimshøgde 12 m.
- b) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- c) Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygning bruk.

§ 8

Småbåthavn

- a) Innenfor området tillates ikke oppført andre bygninger enn det som er nødvendig for havnens drift.
- b) Bygningsrådet kan forlange området innhegnet etter en nærmere angitt spesifisering.

§ 9

Friområder

- a) Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.
- b) Bygningsrådet kan, etter at friluftsnemnda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

§ 10

Fellesbestemmelser

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.
- b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

- 5 -

- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare innhenges med bygningsrådets samtykke.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) I vegkryss skal det innenfor frisiktssonene være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn skan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøgden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.
- i) Etter at disse reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- j) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.



Stadfesta i Molde
den 22.09.86

Magne Nerland
Magne Nerland
avdelingsleiar



Avskrift av dagbok nr. 999 56
Aalesund byfogedembete
Dagbokført 19/9-56.

ERKLÆRING.

Undertegnede eiere av gnr. 120, bnr. 123 og gnr. 120, bnr. 128 avgir følgende erklæring som blir å tinglyse som vedkommende eiendommene:

Undertegnede eier av gnr. 120, bnr. 123 gir herved eieren av gnr. 120, bnr. 128 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom over gnr. 120, bnr. 123's grunn, langs søndre grenselinje.

Reparasjoner og ettersyn på ledningene samme sted, kan foretaes når dette er påkrevet. Eierne xxx av G.nr. 120, bnr. 123 skal varsles på forhånd.

For forvoldt skade og ulempe plikter de til enhver tid eiere av gnr. 120, bnr. 128 å yde full erstatning og full utbedring.

I tilfelle bebyggelse eller annet bruk av det areal hvor ledningene fører over gnr. 120 bnr. 123, forplikter eierne av gnr. 120, bnr. 128, seg og fremtidige eiere når som helst å fjerne eller omlegge disse, og å bære de hermed frbundne omkostninger.

Denne tillatelse skal ikke på noen måte kunne påføre eierne av gnr. 120, bnr. 123, Borettslaget Skarbövik 1 A/L noe erstatningsansvar, eller utgifter.

Ålesund, den 28. august 1956.

<u>Gnr. 120, bnr. 128</u>	<u>Gnr. 120, bnr. 123.</u>
<i>John Jacobsen</i>	For styret
<i>Erling Bjørnsen</i>	Borettslaget Skarbövik 1 A/B.
<i>Bjørn Bjørnsen</i>	<i>Henry Kloas</i>
<i>Helge Nedregård.</i>	<i>Stranden Uke</i>
	<i>Lad bygherret</i>
	<i>Gudmund Hammer.</i>
	<i>Jonas Kvaloy</i>



Avskrift av dagbok nr. 607 1954
Aalesund byfogedembete
Dagbokført 23/7-54.

Stpm. kr. 90,- kassert 23/7-54 av
Ålesund byfogdkontor.

Festekontrakt.

§ 1.

Undertegnede Olav Skarbövik, født 10/11 1891 som er eier av eiendommen gnr. 120 bnr. 3 i Ålesund Kommune, fester herved bort til Borettslaget Skarbövik I en byggetomt stor ca. 1500 m² av eiendommen.

Tomten har ved foreløpig oppmålingsforretning av 22. juni 1954 fått betegnelsen gnr. 120 bnr. 123.

§ 2.

Festetiden skal være 80 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

Grunneieren skal innen 6 måneder før festetidens utløp underrette festeren om han på ny vil bortfeste tomta.

§ 3.

Festeren er berettiget til å overta eller pantsette festetiden i.h.t. denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomta.

§ 4.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 360,- beregnet etter 3 % om året av den tomteverdi som fastsettes gjennom pristakst av Ålesund Kontrollnemnds avdeling for faste eiendommer.

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års

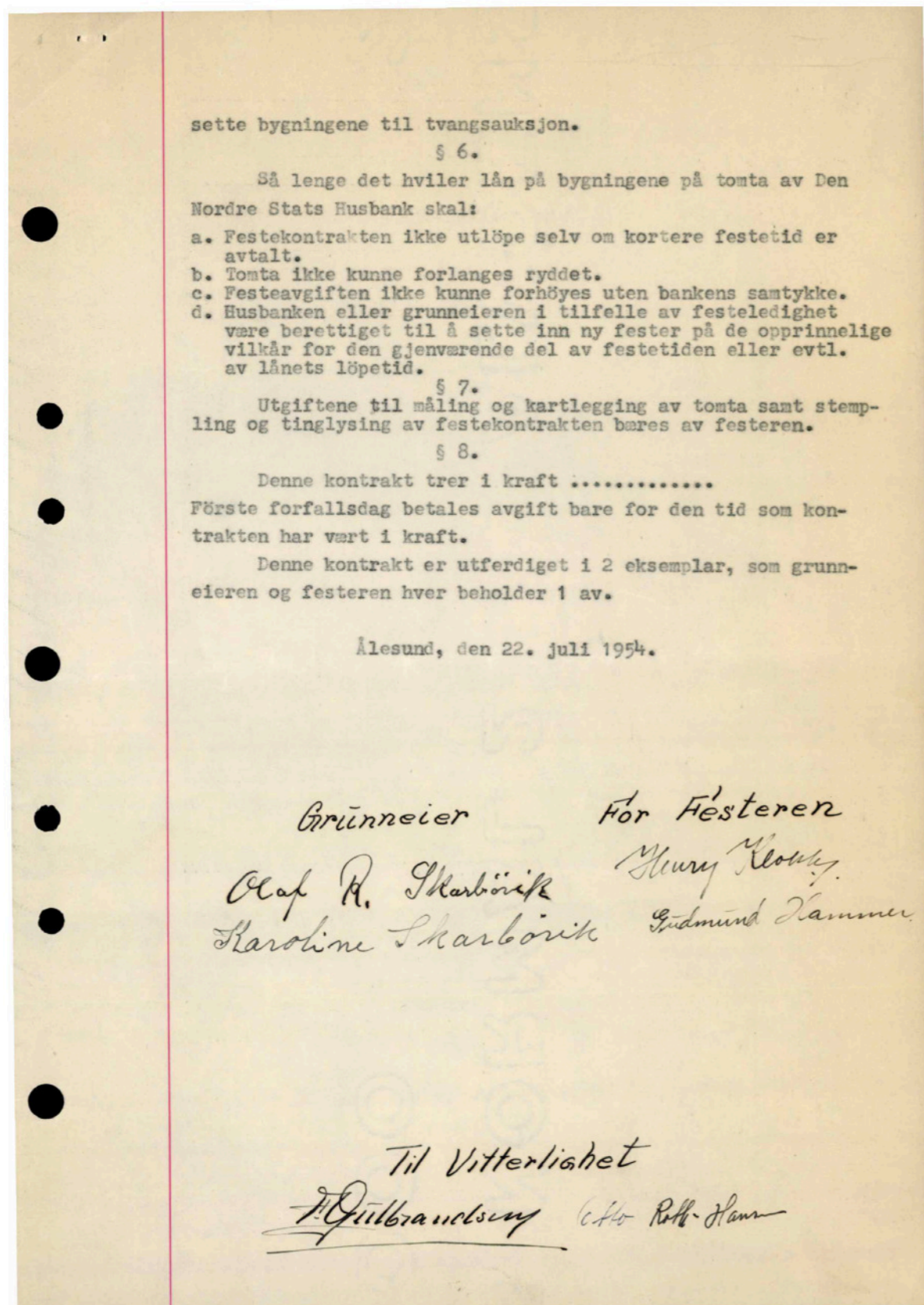
Partene er blitt enige om at leieavgiften skal reguleres hvert 20 år under hensyn til endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Reguleringen skal i tilfelle foretas såvel opp som ned. Den må bare settes i verk dersom den godkjennes av vedkommende myndighet på den tiden reguleringen skjer, jfr. prisbestemmelser i Kgl.res. av 19/7 1947 § 16.

§ 5.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningene er pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil 1 år (foruten retten til framtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å



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

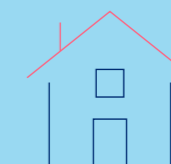
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Skarbøvikgata 18A, 6006 ÅLESUND. Gnr. 120, bnr. 123, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260128
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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