

# PROAKTIV

Strøket  
rekkehus med  
fantastisk utsikt

Gode materialvalg, påkostede  
løsninger og romslig følelse.

VOLSDALSBAKKEN 46E



## 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



## VOLSDALEN

Nydelig rekkehus med barnevennlig og attraktiv beliggenhet.  
Oppgradert standard, upåklagelig utsikt, mye sol og carport.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Volsdalsbakken 46E, 6007  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 134, bnr. 303, andelsnr. 19,  
org.nummer 952641921 i BORETTSLAGET  
A/L VOLSDALSBAKKEN 48

**Prisantydning:** 4.000.000,-

**Omkostninger:** 16.975,-

**Andel fellesgjeld:** 448.243,-

**Totalpris:** 4.465.218,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1969

**Rom/soverom:** 4/2

**BRA:** 116 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 116 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering gjøres i  
egen carport, og ellers gjesteparkering  
langs internvegen.

**Tomt:** 12602.4 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.766,-

**Felleskostnader inkl.:** Kommunale  
avgifter og eiendomsskatt, TV/internett,  
forsikringer, drift og vedlikehold,  
styrehonorar, forretningsførsel og revisjon.

**Energimerke:** Energiklasse: D

# INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	152		
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 serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Eiendomsmegler / Partner  
**Inge-André Godø**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

### Beliggenhet

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

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

### Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund  
**Tlf.:**  
**E-post:**

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

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

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

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

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



# VOLSDALEN

*Kommune: Ålesund / Område: Volsdalen*

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

Drømmer du om en hverdag preget av de tingene du aller helst vil gjøre? Hvor du bare kan kjøre bilen inn i egen garasje og nyte solen, turområdene og både nåtiden og fremtiden?

Her på Fjelltun ligger alt til rette for at fremtiden blir akkurat like god som du skaper den. Med sin fantastiske beliggenhet i starten av en lite trafikkert gate har du fra verandaen nydelig utsikt mot Sunnmørsalpane, Borgundfjorden og Slinningen. Flytter du deg til stuen er vindusflatene like skinnende, fjelltoppene like majestetiske og skuldrene like lave.

Rett utenfor døren finnes det altoppslukende Byfjellet hvor stiene er like lang som sommerkveldene er lang. Her er det bare å knyte på seg favorittskoene og la milene slukes like rått som utsikten.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Øst for Ranes Linje 10, 18	1 min 🚶 0 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

## DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Kiwi Nørve PostNord	16 min 🚶 1.3 km

## VARER/TJENESTER

🏪 Ålesund Storsenter	5 min 🚗
🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter	5 min 🚗

## SPORT

🏫 Volsdalen skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏫 Volsdalsberga Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏃 Delta Aktivt	10 min 🚶
🏃 Sprek365 Nørve	19 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Nørvegata	16 min 🚶
---------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Gå mot Fjellstua på kuperte, gruslagte stier eller gå mot Fagerlia på Borgeness Veg. Her er det opplyste stier med gode rastemuligheter i gapahuker og på benker langs med stien.

Går du mot Fjellstua og til bysentrum er det kjekt å legge til noen kilometer på baksiden av fjellet, hvor du enten kan driste deg på Siemen eller de svingete stiene mot hundeparken fra Gangstøvika.

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

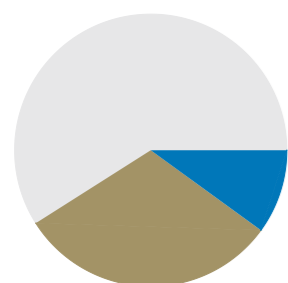
Ingen plasser er bedre enn å nyte utsikten og solnedgangene fra enn Rundskue. Her ser du solen gå ned i horisonten før du kan spasere tilbake til boligen på rundt 10 minutter.

Ønsker du å trimme i enda større grad er det løpebane på Aksla hvor du kan slå nye rekorder med utsikten som din største tilhenger.

På Volsdalsberga er det de senere årene blitt utrolig flott med nydelige turstier, nydelig sandstrand, hoppetårn, svaberg og sandvolleyballbane m.m. Om du ønsker bedre badetemperaturer kan Bybadet absolutt anbefales. Med morgensvømming starter du dagen på en frisk måte og legger grunnlaget for en flott dag. Ta med deg familien og test ut bølgebassenget, eller er kanskje en ny personlig rekord på sklien innenfor rekkevidde? Sporty og Warehouse Gym er ikke langt unna leiligheten dersom vektløfting er tingen for deg.

Etter all trimmen er det godt å vite at det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten. Gamle Cuba er dessverre nedlagt, men Kiwi finnes både i Nørvegata og i Sundgata. I Ålesund sentrum finnes en rekke flotte butikker, herunder Spar, Vinmonopolet, apotek, og en rekke spisesteder.

## BOLIGMASSE



59% enebolig  
31% rekkehus  
10% annet



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av lignende rekkehus og eneboliger.

### 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

Se informasjon på Ålesund kommune sine hjemmesider.

## SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	21 min 1.5 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	18 min 1.5 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	23 min 2 km

## BARNEHAGER

Fjelltun barnehage (0-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km
Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	14 min 1.2 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.3 km



# VELKOMMEN TIL VOLSDALSBAKKEN 46E

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

## Parkering

Parkering gjøres i egen carport, og ellers gjesteparkering langs internvegen.

## Tomtestørrelse

12 602 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Borettslaget består av flere boenheter fordelt på flere husrekker. Fellesområdet er pent opparbeidet med plener, forstøtningsmurer, carport-/garasjeanlegg og øvrige fellesarealer. Det er asfaltert vegadkomst og biloppstillingsplasser på området.

Rekkehusene ligger i skrånende terreng. Det er gjesteparkering langs internvegen, og det er oppført carporter ved adkomsten til denne husrekken. Carport nærmest trappen på østsiden tilhører denne boligen. Boligen ligger i østre del av nr. 46.

Det er ikke opparbeidet hageareal foran boligen, og området fremstår i hovedsak som naturtomt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Rekkehus:  
Dette rekkehuset er på 2 etasje og er oppført i 1969. Innvendig er det totalrenovert i 2025-2026. Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger. Grunnmur/kjellervegger er av betong, og

dreneringen er fra byggeår. Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller med varierende høyde. Det er også trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning. Det er registrert musbånd og lufting i underkant av kledningen. Boligen har vinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning med 2-lags isolerglass. Det er en malt hovedytterdør med vindusfelt, og en balkongdør i samme serie som vinduer på stue i 1. etasje. Boligen har takkonstruksjon av pulttak. Takkonstruksjonen er tekket med PVS-duk. Boligen har takrenner av metall og taknedløp som er ført ned i rør i rør bakken.

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.

## GJENOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Vurderingen av taket er begrenset som følge av manglende nærinspeksjon. Selv om det ikke ble registrert synlige tegn til skader fra bakkenivå, kan skjulte avvik eller skader ikke utelukkes.
- Nedløp og beslag: Det er registrert flere skader og hull i metallbeslagene under vinduer på nordvestfasaden. Beslagene har punkteringer og mekaniske skader som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.
- Kryp Kjeller: Kryp Kjelleren har grunn av masser uten etablert fuktspærre/plast mot bakken. Manglende plast mot grunn kan medføre høy luftfuktighet som følge av kontinuerlig avdampning av jordsmonnet. Over tid kan dette gi risiko for muggdannelse, råte og svekkeskader i konstruksjonene. Under bjelkelagskonstruksjonen er det montert eternittplater og asfaltplater. Det er målt ca. 18% fukt i synlige lekter som eternittplatene er festet til. Det er vurdert et rått og fuktig klima i kryp Kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og krever spesialhåndtering ved eventuell demontering eller fjerning. Platene fremstår som hele uten skader, og denne typen løsning har vært vanlig brukt mot kryp Kjellere.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappen. Dette er ikke et direkte krav i eldre boliger, men det anbefales av sikkerhetsmessige hensyn, særlig med tanke på universell utforming og redusert fallrisiko.
- Bad (1. etasje), overflater gulv: Det er målt et fall fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusjsonen på 20 mm. Krav er minimum 25 mm.
- Bad (1. etasje), sluk/membran/tettesjikt: Det er registrert manglende membranoppkant på minimum 15mm ved dørterskel. Dette er et avvik fra dagens anbefalte utførelse for våtrom.
- Vaskerom, overflater vegger og himling: Malte gipsplater uten underliggende fuktsikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet vannpåvirkning. Vaskerom defineres som er rom med risiko for vannsøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuktsikker utførelse.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Pipe og beslag: Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak. Denne er ikke undersøkt av taksmann. Ikke

observert synlige avvik på pipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 på vannrør
- Fordelingsskap på vaskerommet
- Stoppekran på vaskerom
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med lufting via dører/vinduer og friskluftventiler i yttervegger
- Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, bad og vaskerom
- Varmtvannsbereider på 190 liter fra 2025
- Luft-til-luft varmepumpe
- Fordfeilbrytere, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelse

Carport:

Det er et felles carportanlegg fra 1969 med støpte fundamenter og dekke i carport. Yttervegger fremstår delvis oppdatert i senere tid med nytt impregnert treverk og stående kledning mot nabo. Mot øst er det liggende spaltepanel, og mot sør er det stående spaltepanel. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre med bærende trebjelker, taktro og papptekking. Det er ikke innlagt lys eller strøm i carporten. Det er registrert noe aldring og slitasje på papptekking og beslag, med blant annet mosegroing og værslitasje. Det er også registrert enkelte ubehandlede trekonstruksjoner på utvendige overflater.

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



# VELKOMMEN INN!

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



Velkommen inn!

## Innhold

Rekkehuset:

1. etasje: Entré, bad, stue, vaskerom og to soverom.
2. etasje: Stue/kjøkkenen og bod.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje  
BRA-i: 57 kvm  
Total BRA: 57 kvm

2. etasje

- BRA-i: 59 kvm  
Total BRA: 59 kvm

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

## Ikke målbare arealer

Carporten har et parkeringsareal på ca. 16 kvm, men dette er ikke tatt med i arealberegningen.

## Standard

Velkommen til dette strøkne rekkehuset i Volsdalsbakken 46E. Her vil du få det fint!

I det du trer inn i rekkehuset vil du få følelsen av at dette er en bolig med gode materialvalg og påkostede løsninger. Entréen er romslig med god plass til å henge fra seg yttertøyet og sko.

Nede er det for øvrig to soverom, TV-stue, bad og vaskerom, mens det oppe er stue, kjøkken og en praktisk bod.

De to soverommene ligger i hver sin ende av etasjen. På begge soverommene er det god plass til seng og annet passende møblement, og på hovedsoverommet er det et eget rom som er tiltenkt som et framtidig walk in-closet. I mellomgangen til soverommene er det laget til en liten kontorkrok, perfekt som hjemmekontor.

Det lekke, helflisete badet fremstår både innbydende og delikat. Det er lyst baderommøbel og overskap med speilfronter. Videre er det dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er elektrisk vifte i himling, plastsluk og selvsagt varmekabler i gulvet.

Denne tomannsboligen har også det rommet som så mange ønsker seg, men som ofte mangler, det uvurderlige vaskerommet. Her er det tilsvarende fliser på gulvet som på badet. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Også her er det varmekabler på gulvet og plastsluk. Dette er et rom du vil sette pris på.

Oppe er stuen og kjøkkenet etablert i en åpen løsning og med store vindusflater blir det en svært god total. Stuen er hensiktsmessig og godt utnyttet. Her er det plass til sittegruppe som vender mot tv-en, og samtidig er det plass til et stort spisebord i overgangen fra stuen til kjøkkenet, hvor man enkelt kan invitere venner og kjente på middagsbesøk før man trekker til byen for en fin kveld.

Kjøkkenet er fra Epoq og har mørke, slette fronter og lys



benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp, avtrekksvifte, stekeovn, oppvaskmaskin og micro, samt kjø- og frysenskap. Videre er det montert komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Fra TV-stuen i førsteetasje er det også utgang til uteplassen mot sørøst. Området er romslig og gjør det mulig å nyte sommerdager sammen med din lille familie eller med besøk og hele storfamilien.

Bomiljøet er godt og det er kort vei til det aller meste. Her blir det trygt og godt. Velkommen til visning - husk påmelding.

#### **Oppvarming**

Boligen varmes opp gjennom varmepumpe (2026) i stue/kjøkken, varmekabler i badgulv og ellers elektrisitet.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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**

Innvendig er det totalrenovert i 2025-2026.



**DET VIKTIGE  
FØRSTEINTRYKKET**

Entré og gang med muligheter for å lage til oppheng og oppbevaring.





## BOLIGENS SOSIALE ROM

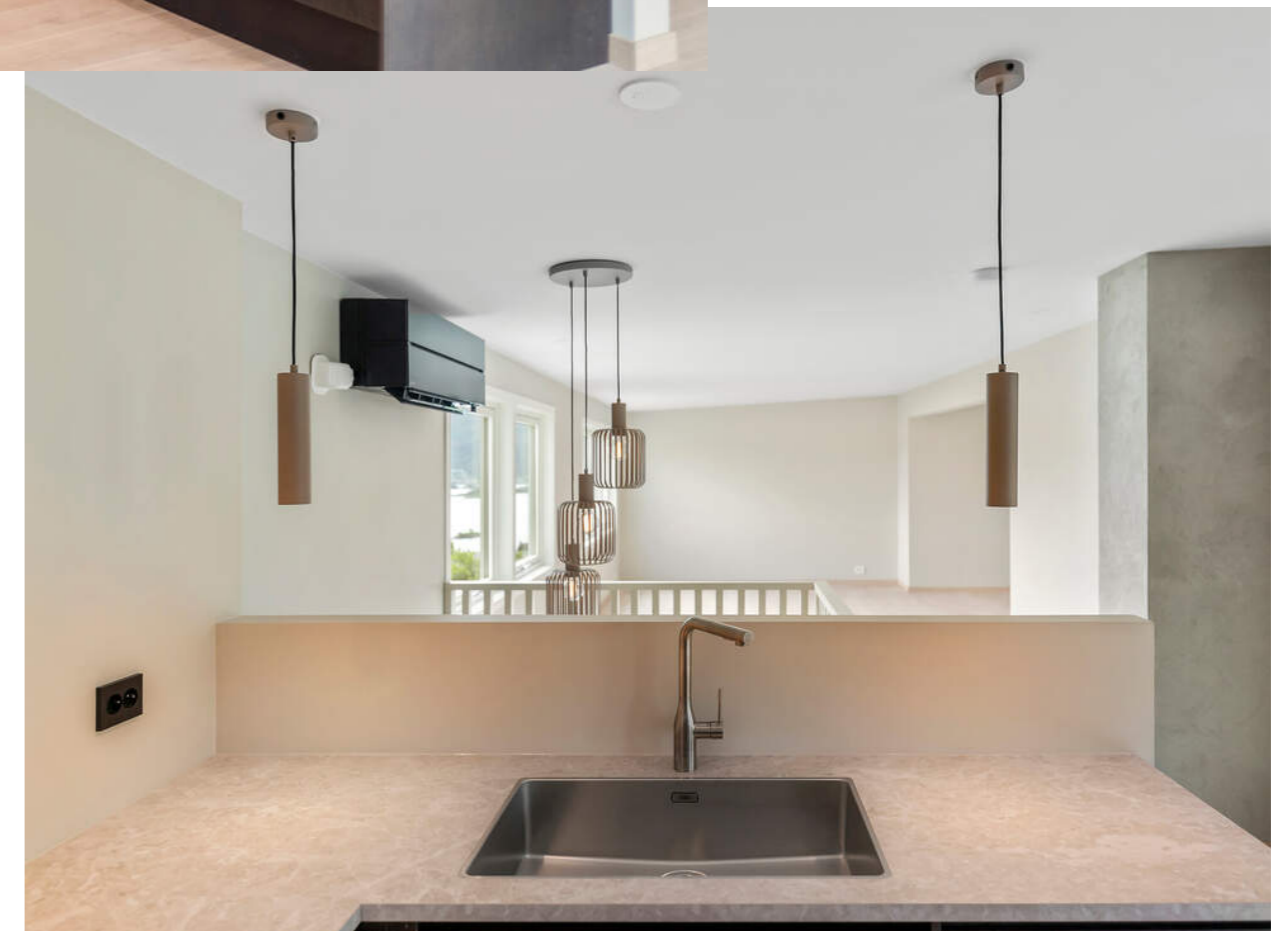
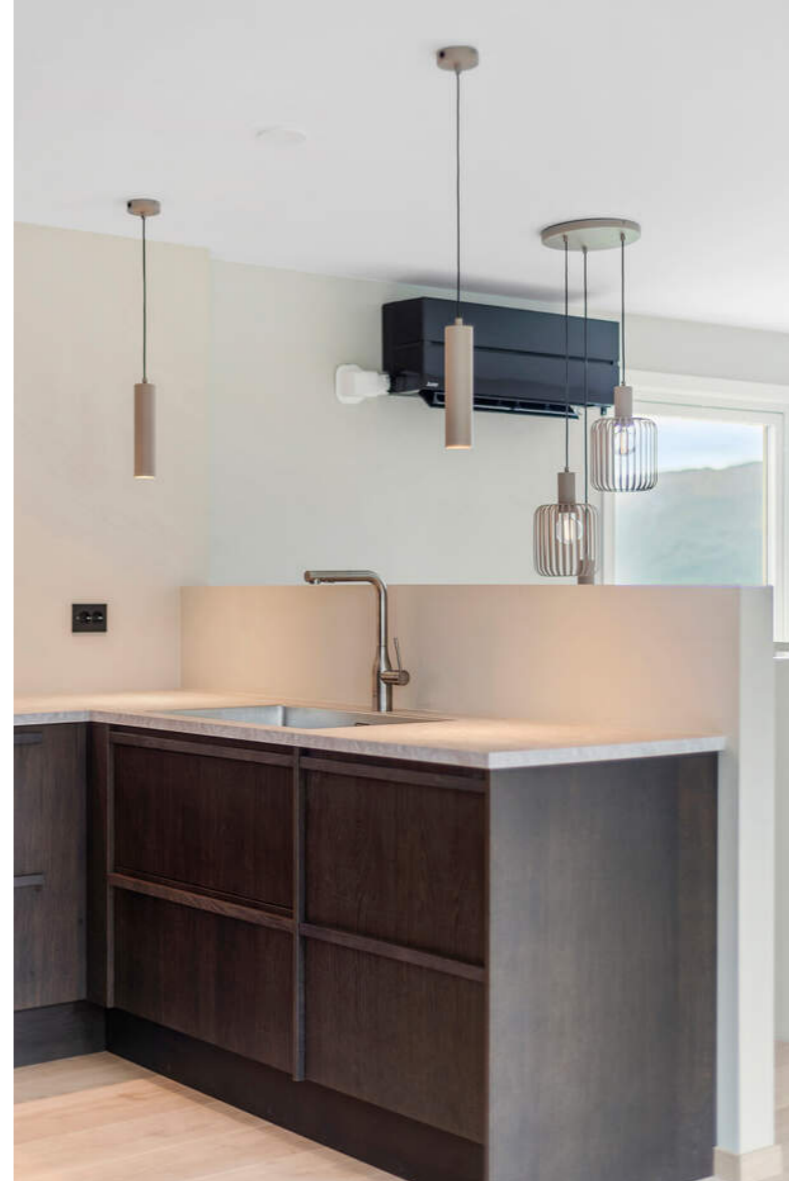
Stuen er av god størrelse med en kjekk planløsning. Her er det store vindusflater som sørger for mye lysinnslipp.





# KJØKKEN

Stilrent Epoq-kjøkkeninnredning i moderne farger. Slette fronter og laminert benkeplate. Praktisk utformet med integrerte hvitevarer.



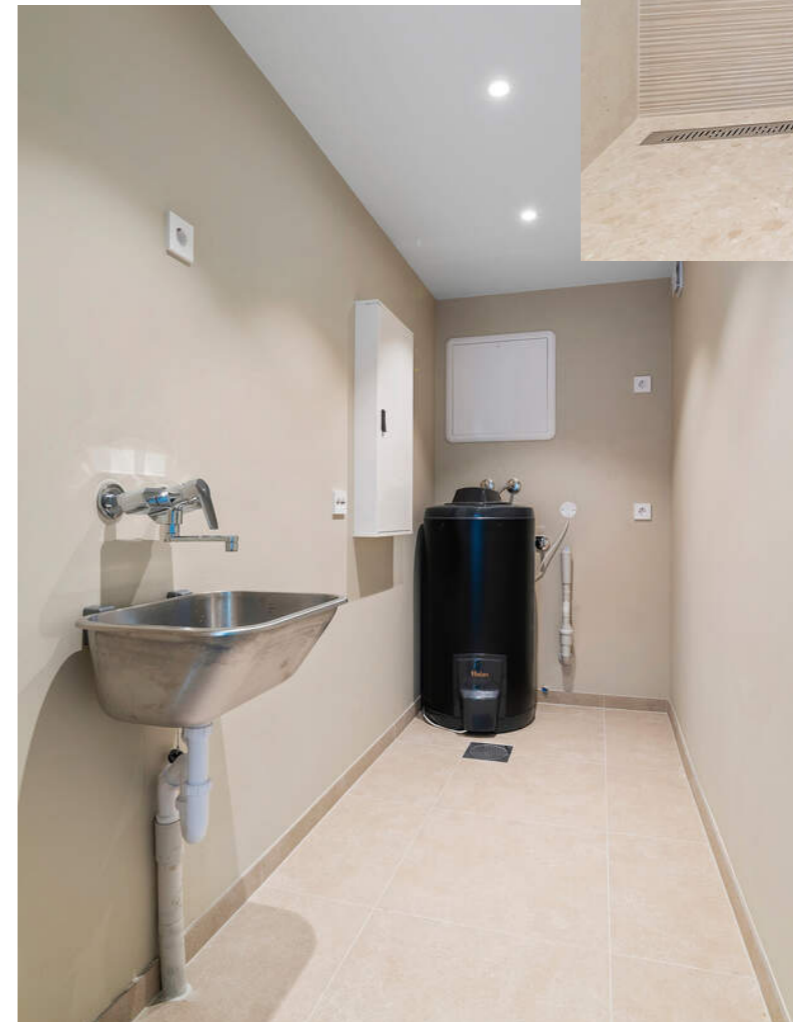
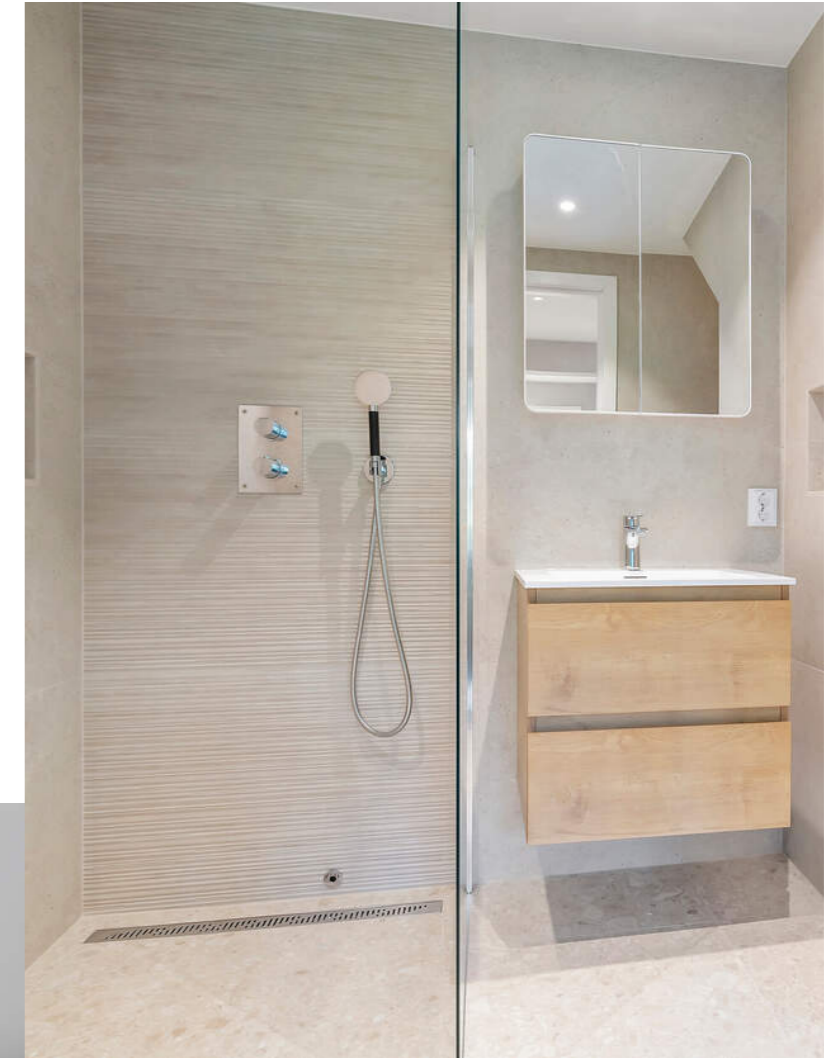
GOD Plass til  
spisegruppe





## HELFLISET BAD

Badet fremstår svært innbydende og delikat. Det er lyst baderomsmøbel og overskap med speilfronter. Videre er det dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er selvsagt varmekabler i gulvet.

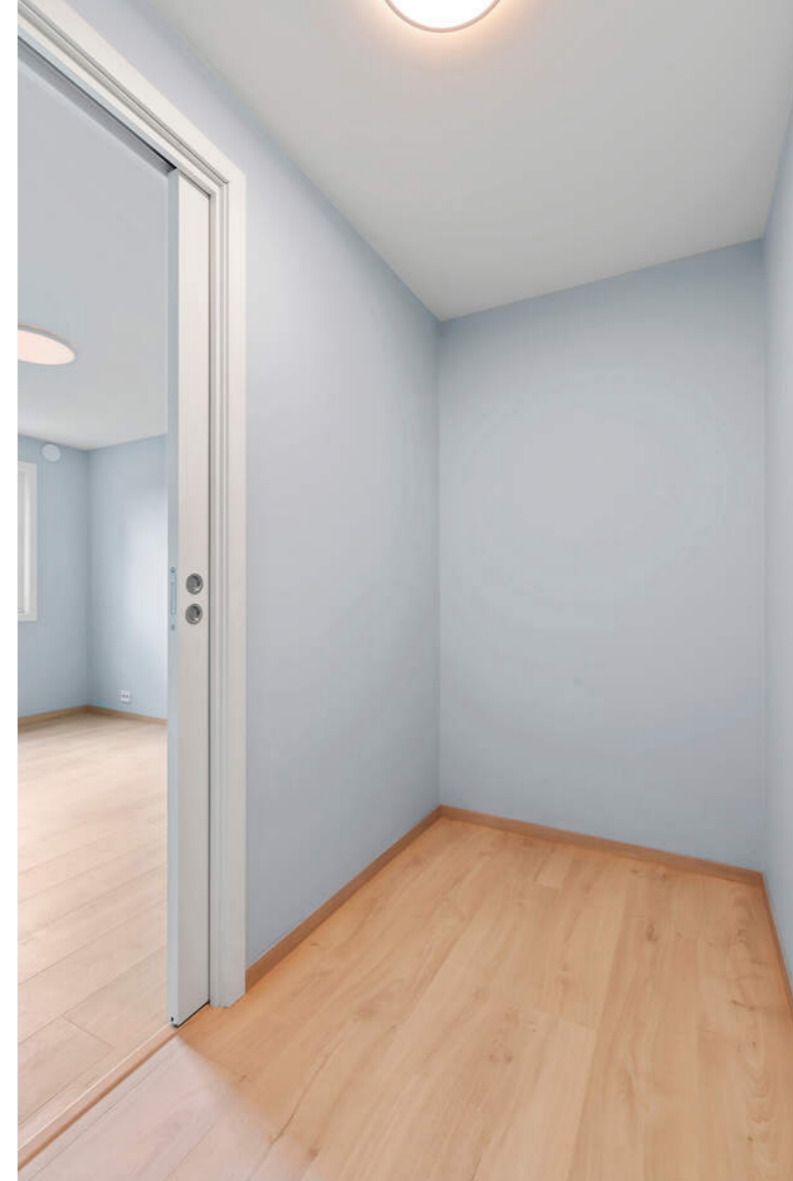


### EGET VASKEROM

Det er også et eget vaskerom med flislagt gulv, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

# TO SOVEROM

På begge soverommene er det god plass til seng og annet passende møblement, og på hovedsoverommet er det et eget rom som er tiltenkt som et framtidig walk in-closet. I TV-stuen er det også mulighet for et tredje soverom.



TV-STUE I FØRSTE ETASJE



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Tredimensjonale plantegninger



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Om borettslaget

Borettslaget har gjennom året 2024 utført mye arbeid med fokus på vedlikehold og forbedringer for borettslaget. Et viktig prosjekt har vært utviklingen av lekeplassen, hvor det ble mottatt totalt kr. 39.000,- i økonomisk støtte til dette. Det ble også i løpet av året 2024 byttet forsikringsselskap, oppført nye carporter på rekke 44, fått utført maling av eksisterende carporter, sjekket opp muligheter for forbedret avfallshåndtering og engasjert Sandal Parkdrift til vurdering av det store treet og vegetasjon på fellesområdene.

I styremøte som ble avholdt 23.03.2026 var det flere saker som var på dagsordenen, blant annet:

- Det er ønske om å felle tre mellom Volsdalsbakken og Kristoffer Randers vei. Borettslaget er i dialog med Sandal Parkdrift og naboer angående dette.
  - Det er vedtatt å benytte avtalen om Kollektiv Flex 200 for strøm og internett.
  - Det er en pågående sak om å skifte pipehatter pga. rust. Det er ikke vedtatt noe angående dette, men borettslaget har kontakt med Taksenteret.
  - Innhente tilbud på carporter i 44 og murrekke. Denne saken blir tatt opp igjen senere.
- Se mer informasjon i protokoll fra styremøte 23.03.2026.

**Felleskostnader pr. mnd**  
6.766,-

### Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, TV/internett, forsikringer, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjon.

### Andel fellesgjeld

448.243,- per mandag, 4. mai 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser  
Bank: DNB Bank ASA  
Type lån: Annuitetslån  
Rentesats: 5,05%  
Restsaldo: 11.654.366,-  
Siste termin: 01.02.2045

### Andel fellesformue

42.890,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:  
Driftsinntekter til sammen kr. 1.991.902,-  
Driftsutgifter til sammen kr. 1.218.577,-  
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 773.325,-  
I forhold til budsjett (888.132,-) utgjør dette en differanse på kr. - 114.807,-. Dette skyldes i hovedsak økte kostnader til drift/vedlikehold og kommunale avgifter.  
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. - 9.407.460,-

Disponible midler pr. 31.12.2024 var kr. 924.299,-.



### Forkjøpsrett

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, hjemmeloverføring 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. Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer 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, hjemmeloverføring 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 tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring  
Polisenummer112002

### 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 er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Formuesverdi primær

810.809,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.243.237,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info eiendomsskatt

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

## Kjerneinformasjon

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Andre utgifter

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

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

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 9.758 kWh.

### 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 ferdigattest datert 15.07.2013 som omhandler fasadeendringer/rehabilitering. Den er gitt etter delegert sak 116/10 som omhandler rehabilitering av ovennevnte borettslag knyttet til 5 rekkehus og noen carporter. Tiltaket var i hovedsak rehabilitering av fasadekledning, balkongdører, vinduer og hovedinngangsdører. I tillegg er den gitt etter delegert sak 002/12 som omhandler mindre endringer knyttet til innsetting av 2 stk. vinduer og 2 stk. verandaer på rekkehus nr. 47.

Det foreligger også en godkjent bygningsanmeldelse for 12 leiligheter på 4 rekker datert 11.05.1965, samt innflytningstillatelse for boligene nr. 6-26 datert mellom 12.12.1967 og 24.10.1968.

De siste godkjente og byggemeldte plantegninger av rekkehuset datert 09.02.2010 har avviki forhold til dagens bruk: HVA ER ENDRET??

Det foreligger ikke tegninger av carporter.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 15. juli 2013

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

#### Radonmåling

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

#### Adgang til utleie

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. burettslagslova § 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

Torsdag, 7. mai 2026

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 000 000,00 (Prisantydning)  
448 243,00 (Andel av fellesgjeld)

4 448 243,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
6 725,00 (Eierskiftegebyr, kjøper)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 075,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
16 975,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 456 318,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
4 465 218,00 (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 lovplågt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker 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. 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.

## Kjerneinformasjon

Det 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 budskjemmet 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 avviki mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviki 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.

## Kjerneinformasjon

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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.

#### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### Innbo og løsøre

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

#### Eier

Thea Solesvik Honningsvåg  
Adam Carl Isaksson

#### 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.

#### Meglere 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, Meglers deltakelse på overtagelse kr 3 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 990,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 47 390.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 000,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 16

504.

Totale kostnader kr. 63 894.

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**  
2.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport



Rekkehus

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND ÅLESUND kommune

# gnr. 134, bnr. 303

# Andelsnummer 19

### Markedsverdi

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22506-1166

Referansenummer: YF3101

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

*Espen Madsen*

Espen Madsen  
Uavhengig Takstingeniør  
espen@takst24.no  
920 30 739



Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 2 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjellidalen 32B  
6013 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 3 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	<p><b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b></p> <p>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.</p>
	<p><b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b></p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
	<p><b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b></p> <p>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 fare 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.</p>
	<p><b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b></p> <p>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.</p>
	<p><b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b></p> <p>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.</p>

### 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

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 4 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å være i tilnærmet ny tilstand innvendig, da den er nyrenovert og ikke tatt i bruk på befaringsstidspunktet. Konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner fremstår uten påviste skader eller feil, og løsningene fungerer som forutsatt ut fra visuelle observasjoner.

Utvendige bygningsdeler og konstruksjoner har normal alder og bruksslitasje ut fra byggeår og tidligere vedlikehold/oppgraderinger. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og ettersyn for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og tilstand over tid.

### Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG [Gå til side](#)

Objektet er et rekkehus på 2 etasjer, oppført i 1969. Innvendig totalrenovert i 2025-26

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:  
Grunnmur/kjellervegger av betong.  
Drenering fra byggeår.  
Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller med varierende høyde.  
Trebjelkelag også som etasjeskille mellom etasjene.

Yttervegger:  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade kledd med stående og liggende bordkledning.  
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:  
Boligen har vinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning med 2-lags isolerglass.  
Malt hovedytterdør med vindusfelt.  
Balkongdør i samme serie som vinduer på stue i 1 etasje.

Takkonstruksjon og taktekkning:  
Boligen har takkonstruksjon av pulttak.  
Takkonstruksjonen er tekket med PVC-duk.  
Boligen har metall takrenner og taknedløp som er ført ned i rør i bakken.

INNVENDIG [Gå til side](#)

GULV  
- På innvendige gulv er det laminat. Bad og vaskerom er flislagt.

VEGGER  
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER  
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.  
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

TILSTAND  
- Boligen er ikke er ikke tatt i bruk etter renovering, og fremstår som ny og moderne.

PIPE  
Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

TRAPP  
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

INNERDØRER  
Boligen har hvite slette innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling. Innredning som 2 skuffer i slett fronter. Hvit helstøpt servant. Speil på veggen over servanten. Dusjhjørne med glassvegg, blandedatteri og dusjgarnityr på vegg og i himling.  
Vegghengt wc.

Vaskerom  
Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater. Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Vannfordelingskapp og hovedstoppekran.  
Sikringskapp er også plassert her.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.  
Høyskap på den ene veggen.  
Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp.  
Integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.  
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør på vannrør.  
Fordelingskapp er plassert i vaskerommet.  
Det er besikket i rørskap.  
Innvendig stoppekran på vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.  
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, bad og vaskerom.

Varmtvannbereder på 190 liter fra 2025 plassert på vaskerom.  
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2 etasje.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 5 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Beskrivelse av eiendommen

El-tilførsel til sikringskap på vaskerom.  
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.  
Det elektriske anlegget i boligen er renoveret i forbindelse med oppussing.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	116 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 400 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik på siste byggesøkte plantegninger datert 09.02.2010 og slik boligen fremstår i dag.

### Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av carporer.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 6 av 29

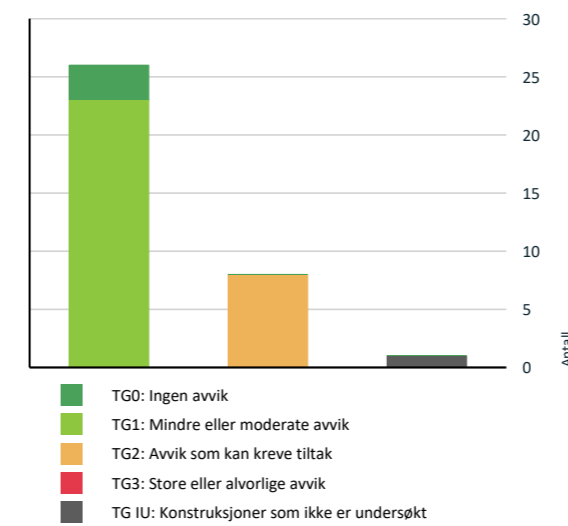
Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

**Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**⚠** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

**⚠** Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

**⚠** Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

**⚠** Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

**⚠** Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

**⚠** Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

**⚠** Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 7 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er tekket med PVC-duk. Det er opplyst fra borettslaget i eldre salgsoppgave at taktekingen ble omlagt i 1988.

Taktekking, takkonstruksjon og skorstein er kun observert fra bakkenivå, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra tak eller stige på befaringstidspunktet. Taket anses å være borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vurderingen av taket er begrenset som følge av manglende nærinspeksjon. Selv om det ikke ble registrert synlige tegn til skader fra bakkenivå, kan skjulte avvik eller skader ikke utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekingen gjennom borettslaget.

#### TO 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Boligen har metall takrenner og taknedløp som er ført ned i rør i bakken. Vinduer og dører er utført med utvendige metallbeslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert flere skader og hull i metallbeslagene under vinduer på nordvestfasaden.

Beslagene har punkteringer og mekaniske skader som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Skadde beslag bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 8 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



#### TO 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade kledd med stående og liggende bordkledning. Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

#### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Boligen har takkonstruksjon av pulttak.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til skjevheter, fuktskader eller andre forhold som tilsier svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

#### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har vinduer med trekarm og utvendig aluminiumsbekledning med 2-lags isolerglass.

Det mangler deksel over dreneringshull utvendig på vinduene.

Det registreres at enkelte av enkelte av vinduene subber litt i karm. Dette skyldes normalt slitasje i beslag, hengsler og det er behov for noe justering.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



#### TO 1 Dører

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 9 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Malt hovedytterdør med vindusfelt.

Balkongdør (2010) i samme serie som vinduer på stue.



### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

###### GULV

- På innvendige gulv er det laminat. Bad og vaskerom er flislagt.

###### VEGGER

- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.

###### HIMLINGER

- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.  
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

###### TILSTAND

- Boligen er ikke tatt i bruk etter renovring, og fremstår som ny og moderne.

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller med varierende høyde. Bærekonstruksjonen står på grunnmur av betong. Trebjelkelag også som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller

- Målt ca 10 mm avvik på 1 etasje.  
- Målt ca 14 mm avvik på 2 etasje.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

#### TO 2J Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak. Denne er ikke undersøkt av taksmann. Ikke observert synlige avvik på pipe.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 10 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Det er ikke montert ildsted i boligen.

#### TO 2 Krypkjeller

##### Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag.

Krypkjelleren har adkomst via luke i grunnmur. Det er registrert ujevnt dekke av løsmasser. Det er ikke målt unormale forhøyede fuktverdier i treverk ved befaring.

Krypkjeller regnes generelt som en risikokonstruksjon, da fuktforholdene kan variere betydelig gjennom året. Det kan være store forskjeller mellom sommer- og vinterforhold, særlig knyttet til luftfuktighet, hvor varm og fuktig uteluft om sommeren kan gi høye fuktverdier i kryperommet.

Utførte fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringstidspunktet. Det er imidlertid ikke observert tegn til tidligere eller pågående fuktskader i krypkjelleren, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som trygg på inspeksjonstidspunktet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren har grunn av masser uten etablert fuktsperre/plast mot bakken.

Manglende plast mot grunn kan medføre høy luftfuktighet som følge av kontinuerlig avdampning fra jordsmonnet. Over tid kan dette gi risiko for muggdannelse, råte og svekkelser i konstruksjonene.

Under bjelkelagskonstruksjonen er det montert eternittplater og asfaltplater. Det er målt ca. 18 % fukt i synlige lekter som eternittplatene er festet til. Det er vurdert et rått og fuktig klima i krypkjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at eternittplater inneholder asbest og krever spesialhåndtering ved eventuell demontering eller fjerning. Platene fremstår som hele uten synlige skader, og denne typen løsning har vært vanlig brukt mot krypkjellere.

WME angir hvor mye fukt treverket inneholder, målt i prosent av treets tørre vekt.

- 0-15 % WME → Tørt treverk (normal tilstand innendørs)
- 16-20 % WME → Forhøyet fukt / risikonivå
- Over 20 % WME → Kritisk nivå
- Over ca. 28-30 % WME → Treverket er fuktmettet, og forholdene ligger til rette for råte

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsummering:

Krypkjelleren har vært i bruk siden bygget ble oppført i 1969, og det er ikke registrert råteskader eller andre tegn på kritiske forhold. Dette er beroligende med tanke på konstruksjonens levetid så langt.

Generelt avvik:

Det er et rått og fuktig klima i krypkjelleren, og fuktsperre på bakken mangler.

Generelt tiltak:

For å forebygge fremtidig fuktproblematikk anbefales det å legge en aldersbestandig plast på grunnen. Det er også fornuftig med jevnlig inspeksjoner for å overvåke fuktforhold.

Organiske materialer på bakken, som treverk og annet biologisk materiale, bør fjernes for å redusere risikoen for fukt, muggdannelse og råteskader i krypkjelleren.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 11 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



### TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappen. Dette er ikke et direkte krav i eldre boliger, men det anbefales av sikkerhetsmessige hensyn, særlig med tanke på universell utforming og redusert fallrisiko.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppfylle stilte krav til trapp etter TEK17 må håndløper monteres på begge sider av trappeløpet. Manglende håndløper medfører redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Montering av håndløper på veggside anbefales.



### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Boligen har hvite slette innerdører.

## VÅTROM

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 12 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som 2 skuffer i slett fronter. Hvit helstøpt servant.  
Speil på veggen over servanten.  
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg og i himling.  
Vegghengt wc.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Der er målt et fall fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusjsone på 20mm.  
Krav er minimum 25mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket.

Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannoppbygning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har slukrenne ved vegg i dusjsone og det er smøremembran med tilhørende mansjetter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 13 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Det er registrert manglende membranoppkant på minimum 15 mm ved dørterskel. Dette er et avvik fra dagens anbefalte utførelse for våtrom.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring for å sikre tilfredsstillende membranoppkant ved dørterskel, da badet fremstår som nyoppført og forholdet er et avvik fra dagens anbefalte utførelse.



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning som 2 skuffer i slett fronter. Hvit helstøpt servant.  
Speil på veggen over servanten.  
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på vegg og i himling.  
Vegghengt wc med sealingbag.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrommet, da badet fremstår som nyoppført og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.  
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Vannfordelingskap og hovedstoppekran.  
Sikringsskap er også plassert her.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fuksikring bak overflatene (f.eks. membran, våtromsplater e.l.).

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte gipsplater uten underliggende fuksikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet vannpåvirkning. Vaskerom defineres som et rom med risiko for vannspøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuksikker utførelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer slik det fremstår i dag.  
Overflatene oppfyller ikke dagens krav til fuksikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable og er normal standard på mange vaskerom.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter.



### 1 ETASJE > VASKEROM

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelingskap og hovedstoppekran. Sikringskap er også plassert her.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

På vaskerommet er ventilasjonsviften manuelt styrt med av/på-bryter, og den aktiveres også ved bruk av lysbryter. I tillegg er rommet utstyrt med passiv ventil.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrommet, da vaskerommet fremstår som nyoppført og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

### KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate. Høyskap på den ene vegg. Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp. Integriert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 16 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør på vannrør. Fordelingskapet er plassert i vaskerommet. Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

#### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

#### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2025 plassert på vaskerom. Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.



#### TO 1 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 17 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i 2 etasje.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

El-tilførsel til sikringskap på vaskerom.

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Det elektriske anlegget i boligen er renovert i forbindelse med oppussing.

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.  
**2026**
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**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 18 av 29

Voldalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik. Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser og fjell, jf. synlige forhold i krypkjeller.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er sannsynlig at det er benyttet drenerør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak vil være et fellesanliggende for borettslaget og bør vurderes som del av fremtidig vedlikeholdsplan.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av plasttøpt betong.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 19 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### 1 TO 0 Terrenforhold

#### Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern og plast, jf. synlige rørføringer i krypkjeller. Det er opplyst at rørene ble skiftet i perioden 2013–2015. Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast, jf. synlige rørføringer i krypkjeller. Det er opplyst at vannledningene ble skiftet i perioden 2013–2015. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arbeidene er opplyst utført i regi av borettslaget.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Bygninger på eiendommen

### Carport



#### Anvendelse

Parkering og lagring.

#### Byggeår

1969

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Felles carportanlegg med støpte fundamenter og dekke i carport.

Yttervegger fremstår delvis oppgradert i senere tid med nytt impregneret treverk og stående kledning mot nabo. Mot øst er det liggende spaltepanel, og mot sør er det stående spaltepanel.

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre med bærende trebjelker, taktro og papptekking. Det er ikke innlagt lys eller strøm i carporten.

Det er registrert noe aldring og slitasje på papptekking og beslag, med blant annet mosegroing og værslitasje.

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

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>116 m<sup>2</sup>/116 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Rekkehus:</i> Entré, Bad, Vaskerom, Stue, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Carport</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 4 000 000</b></p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>												
<p><b>Teknisk verdi andelsbolig</b> <b>Kr 4 400 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td><b>Markedsverdi uten fradrag</b></td> <td></td> <td><b>4 400 000</b></td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td>+</td> <td>42 890</td> </tr> <tr> <td>Frادrag for andel felles gjeld</td> <td>-</td> <td>454 168</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td></td> <td><b>4 000 000</b></td> </tr> </table>	<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>4 400 000</b>	Tillegg for andel fellesformue	+	42 890	Frادrag for andel felles gjeld	-	454 168	<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>4 000 000</b>
<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>4 400 000</b>											
Tillegg for andel fellesformue	+	42 890											
Frادrag for andel felles gjeld	-	454 168											
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>4 000 000</b>											

### Markedsvurdering

\* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedsvingninger.  
\* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.  
\* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

### Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 22 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Felleskostnader	Kr.	81 192
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>81 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Rekkehus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
<b>Carport</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Carport</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
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.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 23 av 29



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

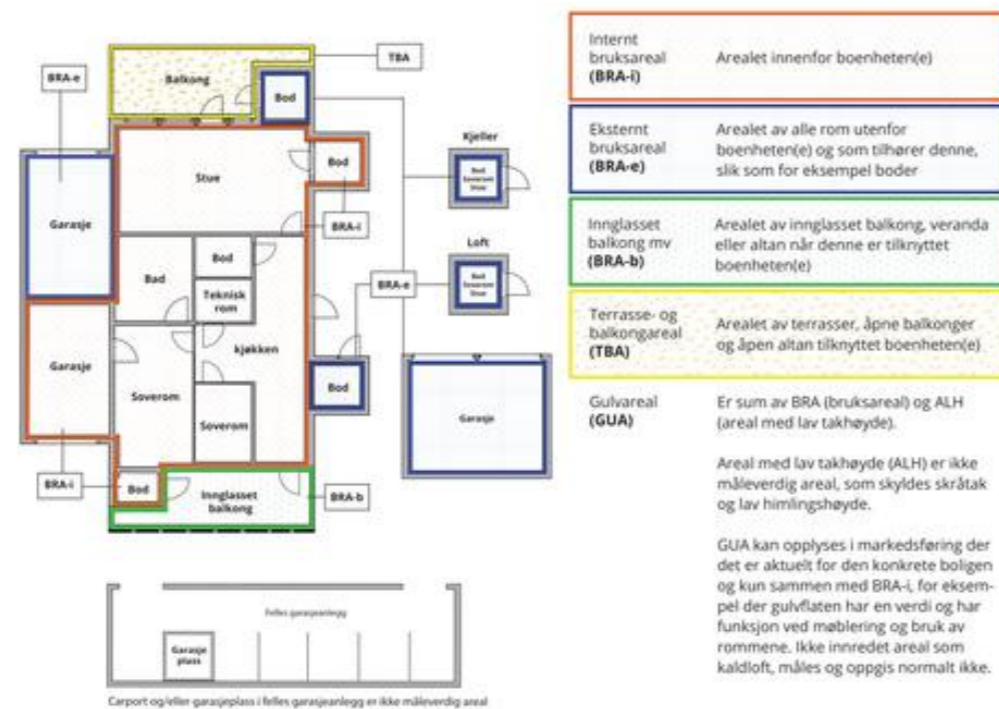
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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. Spør videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 spørre kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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



## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	57			57	
2 Etasje	59			59	
<b>SUM</b>	<b>116</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>116</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, bad, vaskerom, stue, soverom, soverom 2		
2 Etasje	Stue/kjøkken, bod		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er avvik på siste byggesøkte plantegninger datert 09.02.2010 og slik boligen fremstår i dag.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er totalrenovert innvendig i perioden 2025–2026.

### Carport

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

Carport med parkering.  
Parkeringsarealet er på ca 16m<sup>2</sup>.  
Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av carporer.

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	134	303		0	12602.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Volsdalsbakken 46 E

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Volsdalsbakken 48 Al

#### Kommentar

Tomtearealet er felles for sameiet.

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
19/BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL	952641921	19	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Isaksson Adam Carl, Honningsvåg Thea Solesvik

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
19	31 900	42 890 31.12.2025	454 168 31.12.2025

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 26 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Rekkehus med fri utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjellene mot sør beliggende i Volsdalsbakken ca. 2 km øst fra Ålesund sentrum. Kort avstand til både turområder, barnehage og skole.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten er ca. 12 602 m<sup>2</sup> eiet tomt som er felles for borettslaget. Borettslaget består av flere boenheter fordelt på flere husrekker. Fellesområdene er pent opparbeidet med plener, forstøtningsmurer, carport-/garasjeanlegg og øvrige fellesarealer. Det er asfaltert vegadkomst og biloppstillingsplasser på området.

Rekkehusene ligger i skrånende terreng.

Det er gjesteparkering langs internvegen, og det er oppført carporter ved adkomsten til denne husrekken. Carport nærmest trappen på østsiden tilhører denne boligen. Boligen ligger i østre del av nr. 46.

Det er ikke opparbeidet hageareal foran boligen, og området fremstår i hovedsak som naturtomt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

### Versjon Ny versjon Kommentar

1 02.06.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 27 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 28 av 29

Volsdalsbakken 46 E, 6007 ÅLESUND  
Gnr 134 - Bnr 303  
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS  
Hjelledalen 32B  
6013 ÅLESUND



## Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22506-1166

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 29 av 29

## Egenerklæring

Volsdalsbakken 46E, 6007 ÅLESUND

13 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Volsdalsbakken 46E	Volsdalsbakken 46E	

### 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?

April 2025.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1120021

### Informasjon om selger

Selger

Isaksson, Adam Carl

Selger

Honningsvåg, Thea Solesvik

### 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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full renovering av bad. (Rør, elektrisk, varmekabler, innredning osv. helt nytt)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VB Johansen V.V.S AS, Bra Elektro, Regis Bygg

2.1.6 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

### 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**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  
 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Full utskiftning av elektrisk anlegg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bra elektro.

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 avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
 2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Bytte av rør i bolig.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 VB Johansen V.V.S AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3



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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
 2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Montert varmpumpe og nye varmekabler i gang, vaskerom og bad.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Bra elektro og Alfa og Miljo

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**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

Beskriv feilen eller endringen  
 Fjernet peis.

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Rotter/mus. Men dette er lenge siden. Fant ganger, avføring og en gammel flatt uttorket rotte i isolasjon i vegger og gulv.  
 Dette er nå fjernet og isolasjon bytt ut. Kryprom er også gått over og musesikret.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Rotter lenge siden. Tiltak er utført og borettslag sjekkes jevnlig av Pelias.

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?

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 29870830

## Egenerklærings skjema


Name	Date	Name	Date
Adam Carl Isaksson	2026-05-13	Thea Solesvik Honningsvåg	2026-05-21
Identification		Identification	
 Adam Carl Isaksson		 Thea Solesvik Honningsvåg	



## Energiattest



Adresse <b>Voltdalsbakken 46E, 6007 ALESUND</b>	
Dato for energimerking <b>20.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-298508</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>178947486</b>
Gårdsnummer <b>134</b>	Bruksnummer <b>303</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



 **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 <b>1969</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>116,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>116,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

 **Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**213,53 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**203,44 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**23 599 kWh**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Volsdalsbakken 46E, 6007 ÅLESUND

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Volsdalsbakken 46E, 6007 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

**Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 10: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 18: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6513  
BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 19:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

### 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Platting ved inngangsparti i 46F
8. Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)
9. Redusere høyden på trær bak rekke 47
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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**  
Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Det ble foreslått å anse utfylt fram møteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**  
Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

3 av 26

Sak 4

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

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

**Vedlegg**

1. 6513 årsrapport 2024.pdf
2. 6513 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6513\_Revisjonsberetning\_Borettslaget\_Volsdalsbakken\_48\_AL.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000

4 av 26

Sak 7

**Platting ved inngangsparti i 46F**

Forslag fremmet av:  
Mathilde Hauge Saure

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om å få bygge en terrasse ved inngangspartiet til vår boenhet.

Bakgrunnen for ønsket er at det per i dag er et gruslagt område uten særlig funksjon, og en terrasse vil både gi bedre adkomst, økt brukskomfort og et penere uttrykk. Planen er å etablere en platting i tre som strekker seg langs fasaden, med integrert rampe for trinnfri tilgang, blomsterkasser i forkant, og en trapp som leder opp mot veien.

Terrassen vil utføres i et nøytralt og ryddig uttrykk som harmonerer med byggets eksisterende stil. Tiltaket vil ikke være til hinder for naboer eller felles adkomst.

Bildene er generert av chatGPT og bare ment som en illustrasjon.

**Styrets innstilling**

Styreleder er inhabil. Øvrige styremedlemmer er positive til vedtaket.

**Forslag til vedtak**

Vi ber om borettslagets tillatelse til å gjennomføre dette tiltaket, og stiller oss selvsagt til disposisjon for dialog rundt utforming og gjennomføring, dersom det er ønskelig med justeringer.

**Vedlegg**

4. att.ZvLWUy-eYsusYHWCHxjv\_33CpXiv2n4puAGFkAhOv5Y.jpeg

5. att.nnp2bxpuawiySOIM3b\_QEVf2zIZt4S4jOHlIDxLnIN0.jpeg

Sak 8

**Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sist årsmøte ble det bestemt at vi ved dette årsmøtet stemmer over felling av gjeldende tre. Sandal Parkdrift har vært på befaring i år. De vurderer at treet er friskt. Dersom treet skal fjernes anbefaler de likevel å felle nå i høst, menst treet enda er i håndterlig størrelse. Dersom man ønsker å utsette felling kan det bli en større sak senere.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller positivt på å felle tre. Styret ser verdien av dette for de andeler som treet blokkerer sol og utsikt for.

5 av 26

**Forslag til vedtak**

Styret kan organisere felling av treet.

**Vedlegg**

6. IMG\_7004 (1).jpg

Sak 9

**Redusere høyden på trær bak rekke 47**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Dette gjelder trær i klyngen som vist på bildet. Årsak er at de har blitt høye og tar mye kveldssol.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er positiv på å redusere høyden på trær i bakkant av rekke 47.

**Forslag til vedtak**

Styret kan organisere reduksjon av tre i bakkant av rekke 47.

**Vedlegg**

7. Furutrær.jpg

Sak 10

**Valg av tillitsvalgte****Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

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

- Arnt Erik Oust
- Kjellfrid Bjørnsen
- Zenun Murati

Sak 11

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

6 av 26

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

#### Styrets årsrapport

Styrets arbeid – årsrapport til generalforsamlingen

Det har vært et aktivt år for styret, med fokus på både vedlikehold og forbedringer i borettslaget. Vi har gjennomført dugnad og satt ut container for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med hageavfall.

Et viktig prosjekt har vært utviklingen av lekeplassen. Vi har opprettet en egen lekeplassgruppe, og det er søkt – og mottatt – økonomisk støtte til dette formålet. Vi har fått 10 000 kroner fra Artec Aqua, 24 000 kroner fra Eiendomsmegler 1 og 5 000 kroner fra Sparebanken Møre. I tillegg har vi fått en benk i forbindelse med pengene fra eiendomsmegler 1.

Videre har vi:

- Byttet forsikringsselskap pga bedre pris.
- Oppført nye carporter på rekke 44.
- Fått utført maling av eksisterende carporter.
- Sjekket opp muligheter for forbedret avfallshåndtering.
- Engasjert Sandal Parkdrift til vurdering av det store treet og vegetasjon på fellesområdene.

Styret takker beboerne for engasjement og deltakelse gjennom året.

**ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift/vedlikehold og kommunale avgifter.

**Resultat**

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

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12.2024 var kroner 924 299.

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**BORETTLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL  
ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513****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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 030 428</b>	<b>1 099 530</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		103 509	219 726
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-12 408 063	-287 981
Tillegg for nye langsiktige lån	15	12 199 940	
Innsk. øremerk. bankkto		-1 515	-848
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-106 129</b>	<b>-69 103</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>924 299</b>	<b>1 030 428</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 008 507	1 141 339
Kortsiktig gjeld		-84 208	-110 911
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>924 299</b>	<b>1 030 428</b>

**BORETTLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL**  
**ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 918 488	1 918 488	1 918 632	2 046 000
Andre inntekter	3	73 414	54 224	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 991 902</b>	<b>1 972 712</b>	<b>1 968 632</b>	<b>2 096 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 348	-9 143	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 530	-82 288	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-11 025	-7 775	-7 000	-7 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-281 497	-380 382	-200 000	-200 000
Forsikringer		-144 199	-114 810	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-460 473	-296 203	-409 000	-527 600
TV-anlegg/bredbånd		-115 128	-119 556	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-58 537	-92 534	-63 500	-75 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 218 577</b>	<b>-1 153 529</b>	<b>-1 080 500</b>	<b>-1 244 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>773 325</b>	<b>819 183</b>	<b>888 132</b>	<b>851 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 801	20 691	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-697 617	-620 147	-727 000	-685 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-669 816</b>	<b>-599 456</b>	<b>-724 000</b>	<b>-682 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>103 509</b>	<b>219 726</b>	<b>164 132</b>	<b>169 400</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		103 509	219 726		

**BORETTLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL**  
**ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 395 373	2 395 373
Tomt		219 021	219 021
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 661 461</b>	<b>2 654 405</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 828	23 588
Driftskonto OBOS-banken		264 522	442 050
Sparekonto OBOS-banken		700 122	675 701
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 008 507</b>	<b>1 141 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 669 968</b>	<b>3 795 744</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Udekket tap	14	-9 410 060	-9 513 569
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 407 460</b>	<b>-9 510 969</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 119 255	12 327 378
Borettsinnskudd	16	829 400	829 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	44 565	39 024
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 993 220</b>	<b>13 195 802</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		0	28 900
Påløpte renter		58 122	60 513
Påløpte avdrag		26 086	21 498
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>84 208</b>	<b>110 911</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

		<b>3 669 968</b>	<b>3 795 744</b>
Pantstillelse	18	50 829 400	16 658 800
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 08.04.2025  
Styret i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

Mathilde Hauge Saure      Randi Hals Hellevik      Charlotte Lillenes

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. 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**

Felleskostnader	1 828 632
Kabel-TV	89 856
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 918 488</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Sponset til oppgradering av lekeplass.	10 000
Utfakturerings av vann og eidomsskatt	63 414
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>73 414</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 348.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 025</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-210 939
Drift/vedlikehold elektro	-40 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 265
Egenandel forsikring	-4 124
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-281 497</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 552
Vann- og avløpsavgift	-221 301
Feieavgift	-12 852
Renovasjonsavgift	-105 768
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-460 473</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 709
Diverse leiekostnader/leasing	-11 558
Andre fremmede tjenester	-629
Kontor- og datarekvisita	-2 095
Trykksaker	-2 431
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 550
Andre kontorkostnader	-757
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-2 405
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 537</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 936
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 801</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-180 604
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-517 013
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-697 617</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1968	2 395 373
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 395 373</b>

Tomten ble kjøpt i 1968 for kr 219 021.

Gnr.134/bnr.133 M. flere

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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-12 199 940
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	80 685
	-12 119 255

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	2 672 622
Nedbetalt i år	12 327 378

	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 119 255</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-829 400
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-829 400</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-44 565</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	829 400
Pantelån	12 119 255
Påløpte avdrag	26 086
<b>TOTALT</b>	<b>12 974 741</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 395 373
Tomt	219 021
<b>TOTALT</b>	<b>2 614 394</b>



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1  
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING****Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjon**

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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



Shape the future  
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Ålesund, 23. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

2

Penneo Dokumentmøkkel: 00TF-JLV85V-OF-SJK-8ELED-73HLZ-96F0R

# PENNEO

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

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

**Nesslin, Truls**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 21:22:06 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: 00TF-JLV85V-OF-SJK-8ELED-73HLZ-96F0R

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilittjenesteleverandør.

Vedlegg 3

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. Her finner du valideringsverktøyet for digitale signaturer.

Vedlegg 3

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg 4 til sak 7. Platting ved inngangsparti i 46F



Vedlegg 5 til sak 7. Platting ved inngangsparti i 46F



Vedlegg 6 til sak 8. Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)



Vedlegg 7 til sak 9. Redusere høyden på trær bak rekke 47



**Deltagelse på årsmøte 2025**

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 6513 Selskapsnavn: BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Husordensregler

Gjeldende for Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL vedtatt 30.03.2022

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i borettslaget må være at alle i laget bidrar til at det hersker daglig ro og orden i nabolaget i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Eiendommen må ikke brukes slik at det unødvendig sjenerer andre.

Ytre orden:

- Avfallshåndtering. Andelseiere forplikter seg å sette seg godt inn i, og følge reglene for avfallshåndtering som gjelder i Ålesund kommune. Dunker for farlig avfall skal ikke stå tilgjengelig for barn og uvedkommende. Sjøppel skal oppbevares i søppeldunker, utilgjengelig for skadedyr.
- Fellesareal og inngangsareal vedlikeholdes av dem som arealene naturlig tilfaller.
- Permanente bygningsmasser på borettslagets fellesareal må ikke oppføres uten styrets godkjenning.

Støy:

Det skal i alminnelighet herske ro i boligene fra kl. 2300 til kl. 0700. Forbud mot støyende arbeid (motorsag, gressklipping etc.) på søndager og helligdager. Andelseiere oppfordres til å varsle nærmeste naboer i forkant av større fester/sammenkomster.

Husdyr:

Husdyr som ikke er til ulempe for borettslaget tillates. Det anbefales å informere styret om dyrehold. Husdyr skal ikke unødvendig sjenerer naboer.

Utleie:

Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettslaverne. Leietakere, og de som leietakerne gir adgang til leieobjektet er underlagt de samme husordensreglene.

## Vedtekter

for Volsdalsbakken 48 AL borettslag org nr 952 641 921

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. mai 1966, sist endret den 20. juni 2005.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Volsdalsbakken 48 AL borettslag er et samvirkeforetak 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) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Borettslag og bruksoverlating

#### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

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

#### 6-2 Pålegg om salg

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

#### 6-3 Fravikelse

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

### 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

4

#### 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 pantessikkerhet

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

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

#### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

#### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### 9. Generalforsamlingen

5

**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

**9-5 Møteledelse og protokoll**

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

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

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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

✓

B/L Volsdalsbakken 48 A/L  
v/ formann Per Helge Tryggeseth  
Postboks 562

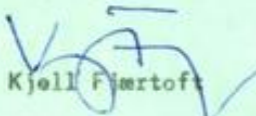
6000 ÅLESUND

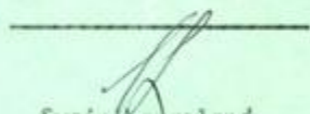
SL/ssc 3.10.77

VOLSDALSBAKKEN 48. ÅLESUND BOLIGBYGGELAG. MONTERING AV DØRER I CARPORTER.  
Viser til Deres brev datert 23.9.77 vedrørende ovennevnte.

Bygningssjefen har ingen merknader til at det monteres dører i carportene.  
Bygget blir etter dette å betrakte som garasje med tilhørende bestemmelser.

Bygningssjefen i Ålesund

  
Kjell Fjærtøft

  
Svein Langeland  
ing.

Navn: *Ålesund Boligbyggelag A. E.*  
Adr.: *Kongensgt. 11*  
*Ålesund.*

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Det bekreftes herved at innflyttingstillatelse er gitt for

*Volsdalsbakken 18.*  
*Ålesund.*

på følgende betingelser:

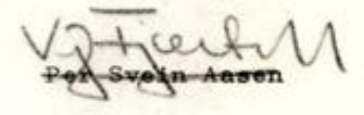
*1. De utvalgte vindusloppene er besatt med ferdigmontert glass.  
2. Vedligeholdelse av bygget skal være i samsvar med planene.  
3. Utvalgte deler av bygget er utlevert i god stand og med alle nødvendige forbehold.  
Tillegg avtales.*

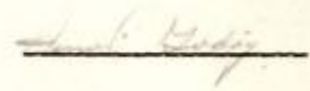
Øvrige resterende arbeider er:

*2. Etasjens planeringarbeid.*

Frist for utførelse av resterende arbeider: *11-69*

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid. *10-69*

  
Per Svein Aasen



KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L, Å-Bo,  
Kongensgt. 11,  
Her.

Innflyttingstillatelse - Volsdalsbakken 48.

Det gies herved innflyttingstillatelse for leilighetene  
6 - 10 på betingelse av at badegulvene fullføres forskrifts-  
messig, der monteres rekkverk på hovedtrapper og der monte-  
res trapper til boder og utgang mot nord.

Bygningssjefen i Ålesund, 12. desember 1967.

*Knut Siem Knudsen*  
Knut Siem Knudsen

*Kjell Furnes*  
Kjell Furnes

Navn: *Ålesund Boligbyggelag*  
Adr.: *Kongensgt. 11.*

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Det bekreftes herved at innflyttingstillatelse er gitt for

*Rekkehus nr. 11-14*  
*på Volsdalsbakken 48 (4 hus)*

på følgende betingelser:

*Det legges forskriftsmessige plater*  
*under fuktluken og foran ildsteden*

Øvrige resterende arbeider er:

Frist for utførelse av resterende arbeider: -----

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid 3.0.-5.-68

*Per Svein Kassen*  
Per Svein Kassen

*Dagnar Brekke*  
Dagnar Brekke

XXXXXXXXXXXXX  
 TEKNISKE ETATER  
 6015 Gåseid

AG/EMH

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo  
 Kongensgt. 11  
 Ålesund

Innflyttingstillatelse - Volsdalsbakken 48

Det gis herved innflyttingstillatelse for leilighetene 15-20 på følgende betingelser:

1. Trapp til boder monteres.
2. Åpent utstikk ved pipe i andre etg. må avskjermes eller tildekkes med event. rist.
3. Vaskerom skal ha min. 5 cm hulkil samt sluk i gulv.
4. Forskriftsmessig gelender monteres på utv. trapper.
5. Brannskap merkes "Brannskap".
6. Avstand fra jordsmon til treverk skal være 30 cm, ventiler til blindkjeller må heves forsvarlig opp fra terreng.
7. Takavløp videreføres til kloakk.
8. Gulv på V.C skal ha støpt gulv eller vanntett beleg med 5 cm oppkant.
9. Forskriftsmessige plater monteres under eller over linoleum foran kaminer. Hvor der er vegg til vegg-teppe, må dette skjæres bort ved feileluker og ildsteder, eller teppe tildekkes i forskriftsmessige avstander med brandherdige materialer.

Ovennevnte bemerkninger må være utført innen 1/8-68.

Bygningssjefen i Ålesund, 26. juni 1968

*Per Svein Aasen*  
 Per Svein Aasen

*Arnvid Godøy*  
 Arnvid Godøy



Nordconsult AS  
 Retirovegen 4  
 6019 ÅLESUND

Saksbehandler  
 Per Bigseth  
 Tlf 70 16 26 24

Deres ref. Vår ref. Dato:  
 PB/13/4510-2/ 134/303 15.07.2013

**FERDIGATTEST - GNR. 134 BNR. 303 - FASADEREHABILITERING - BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL - VOLSDALSBAKKEN 44, 46, 47, 48 OG 49**

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 134 Bnr. 303	Volsdalsbakken BL
Søknad av:	13.12.11	
Tiltakets art:	Fasadeendringer/rehab.	
Tiltakshaver:	BL Volsdalsbakken 48 AL	
Ansvarlig søker:	Norconsult AS	
Byggetillatelse:	02.01.12 , del.sak nr. 002/12	
Igangsettingstillatelse	02.01.12	

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

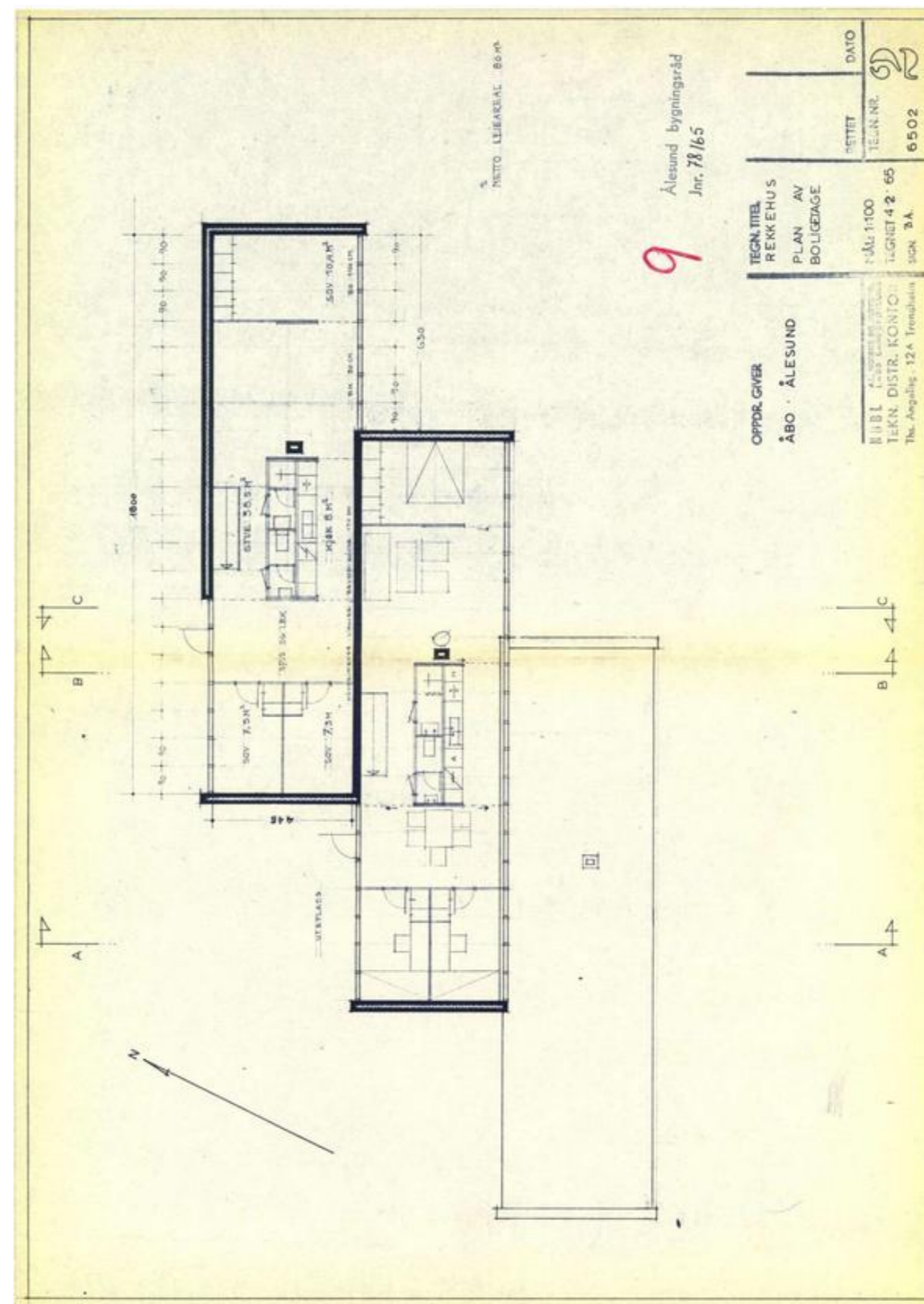
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen

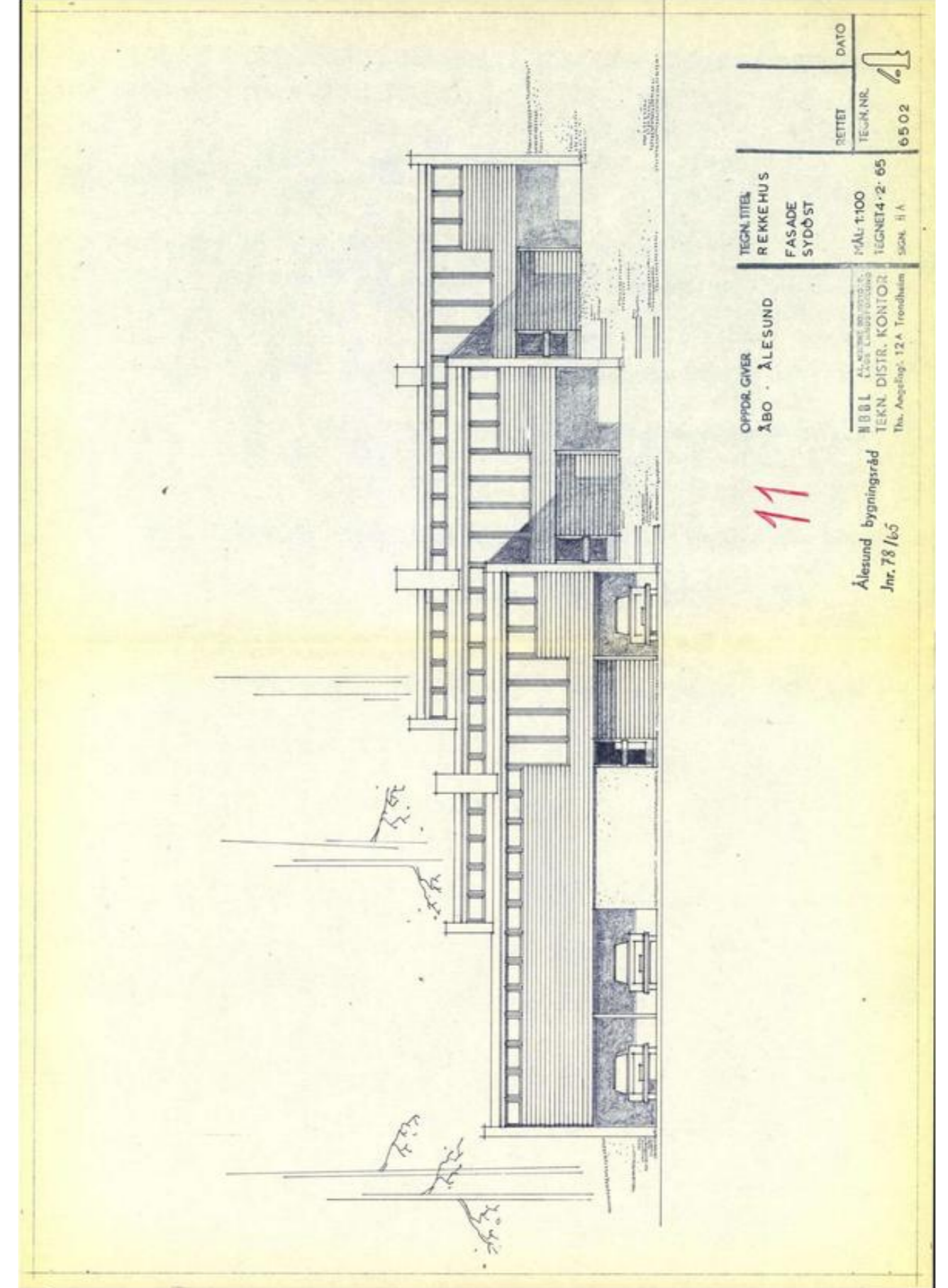
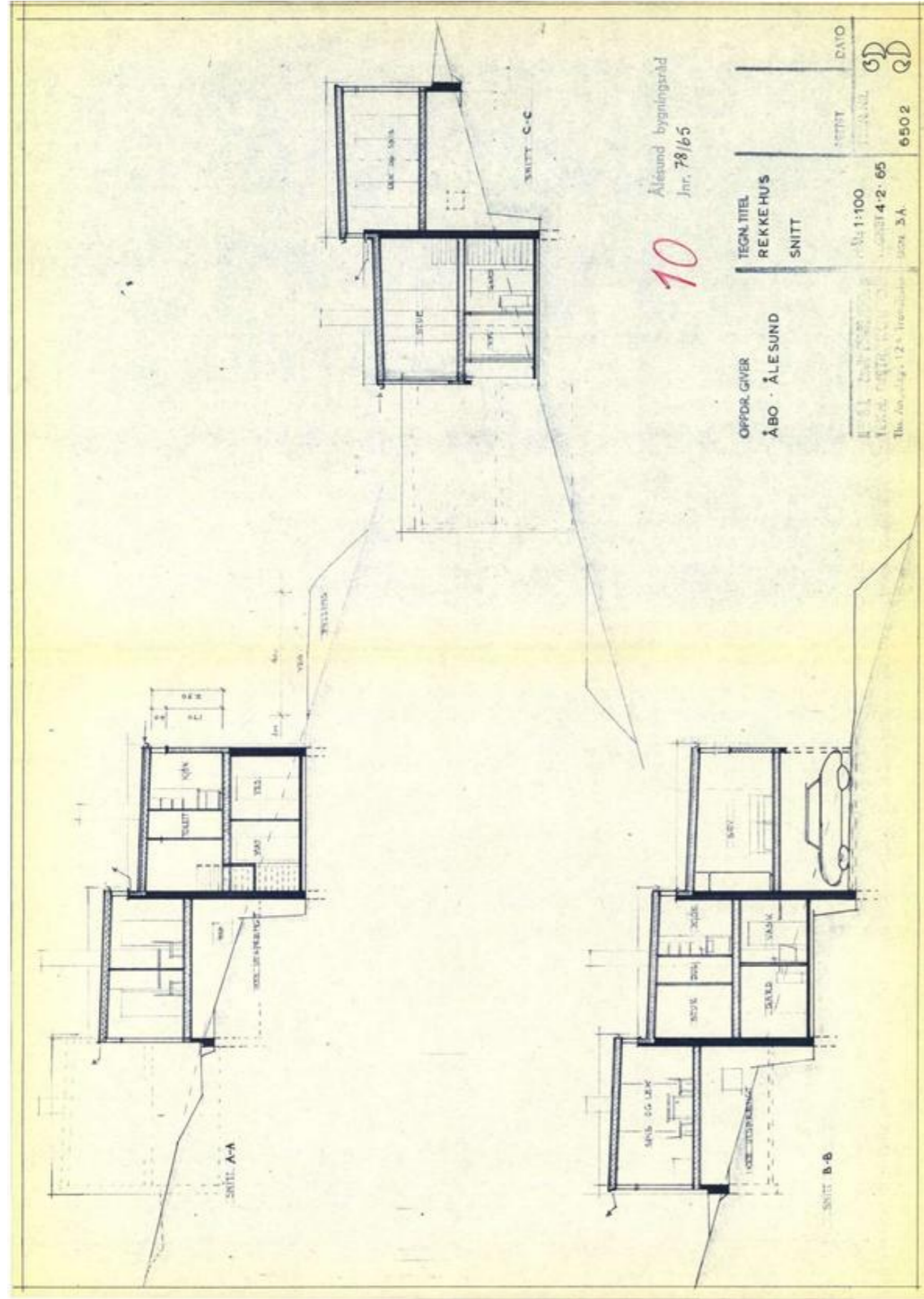
Per Bigseth  
 avdelingsingeniør

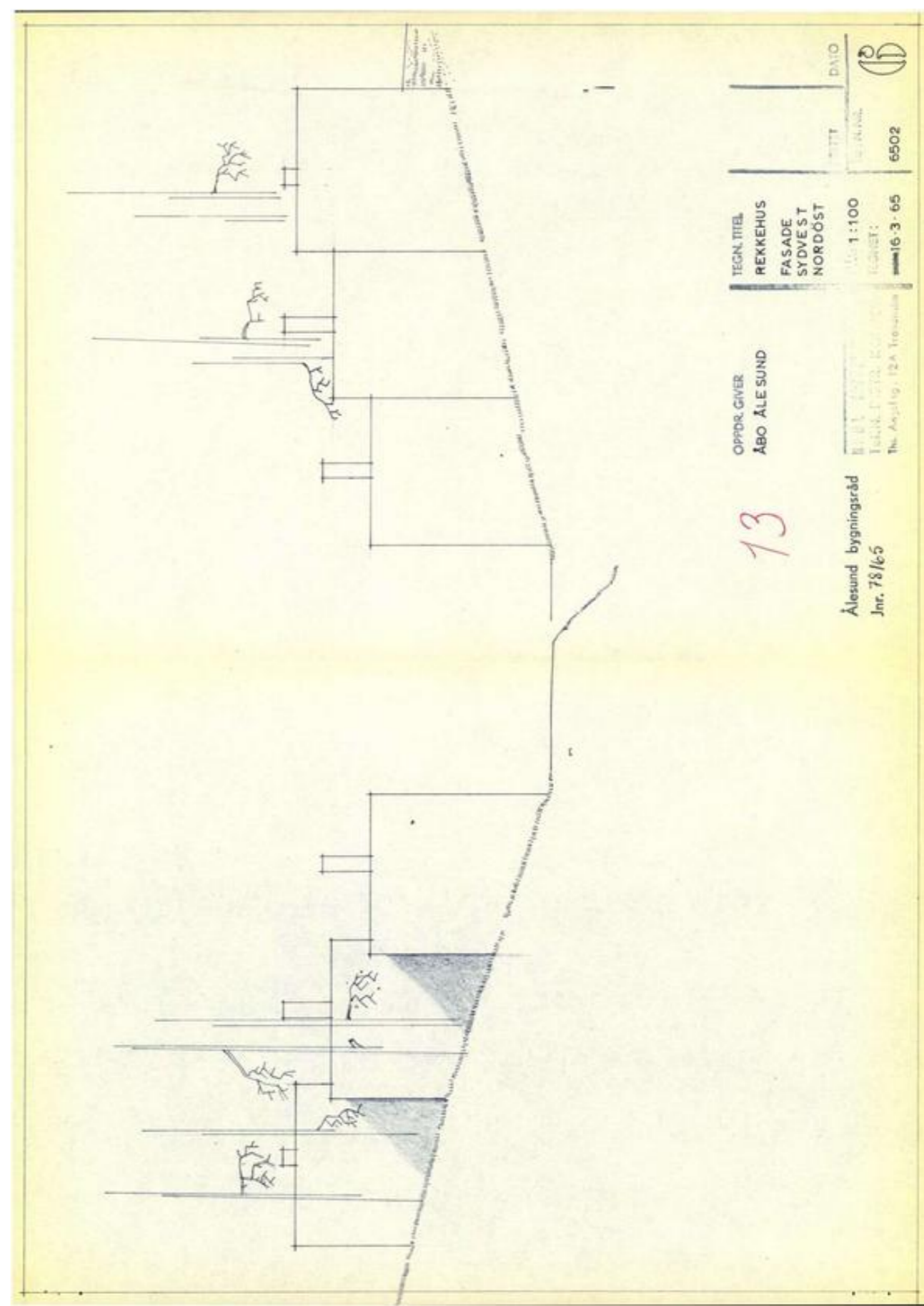
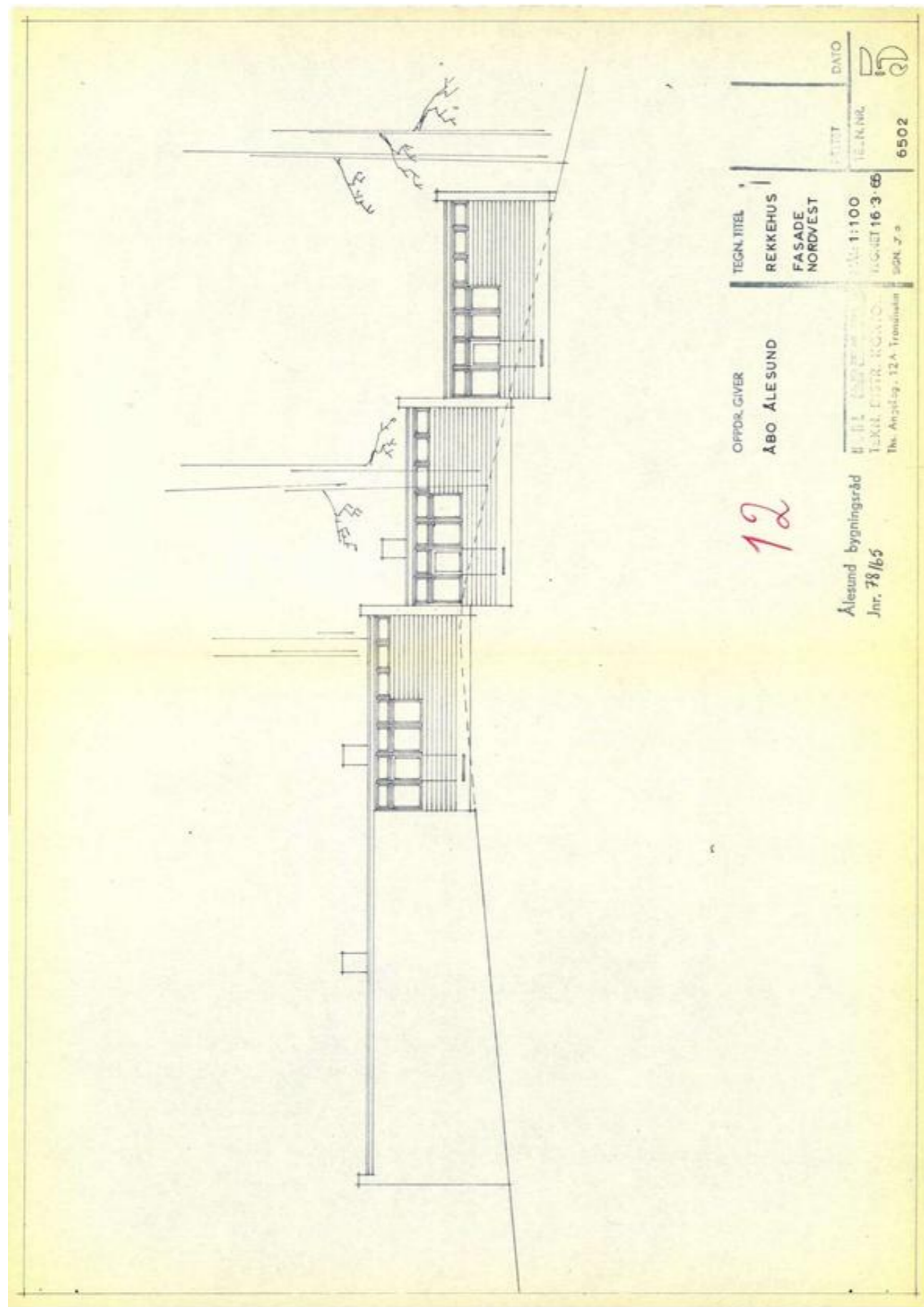
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

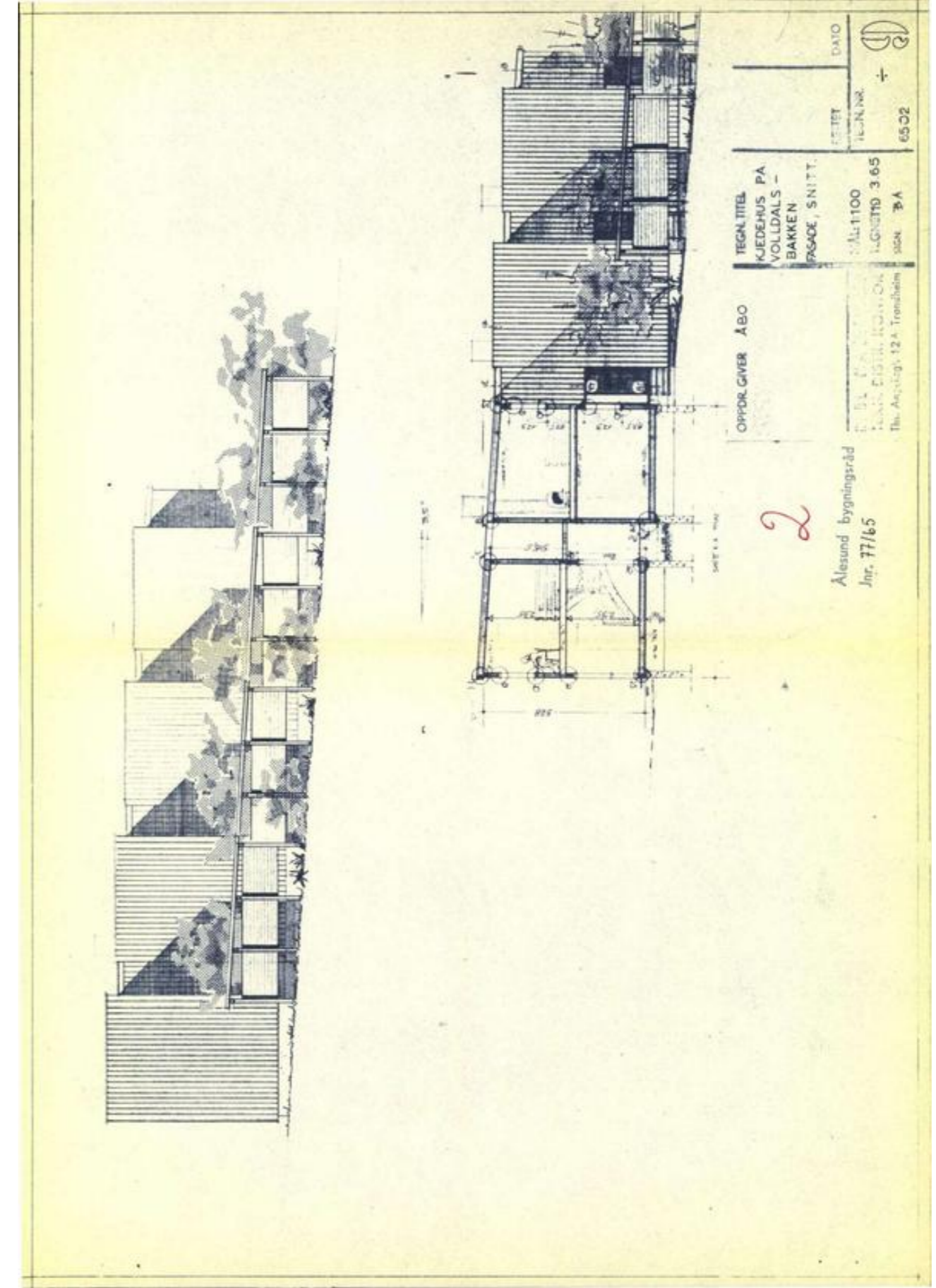
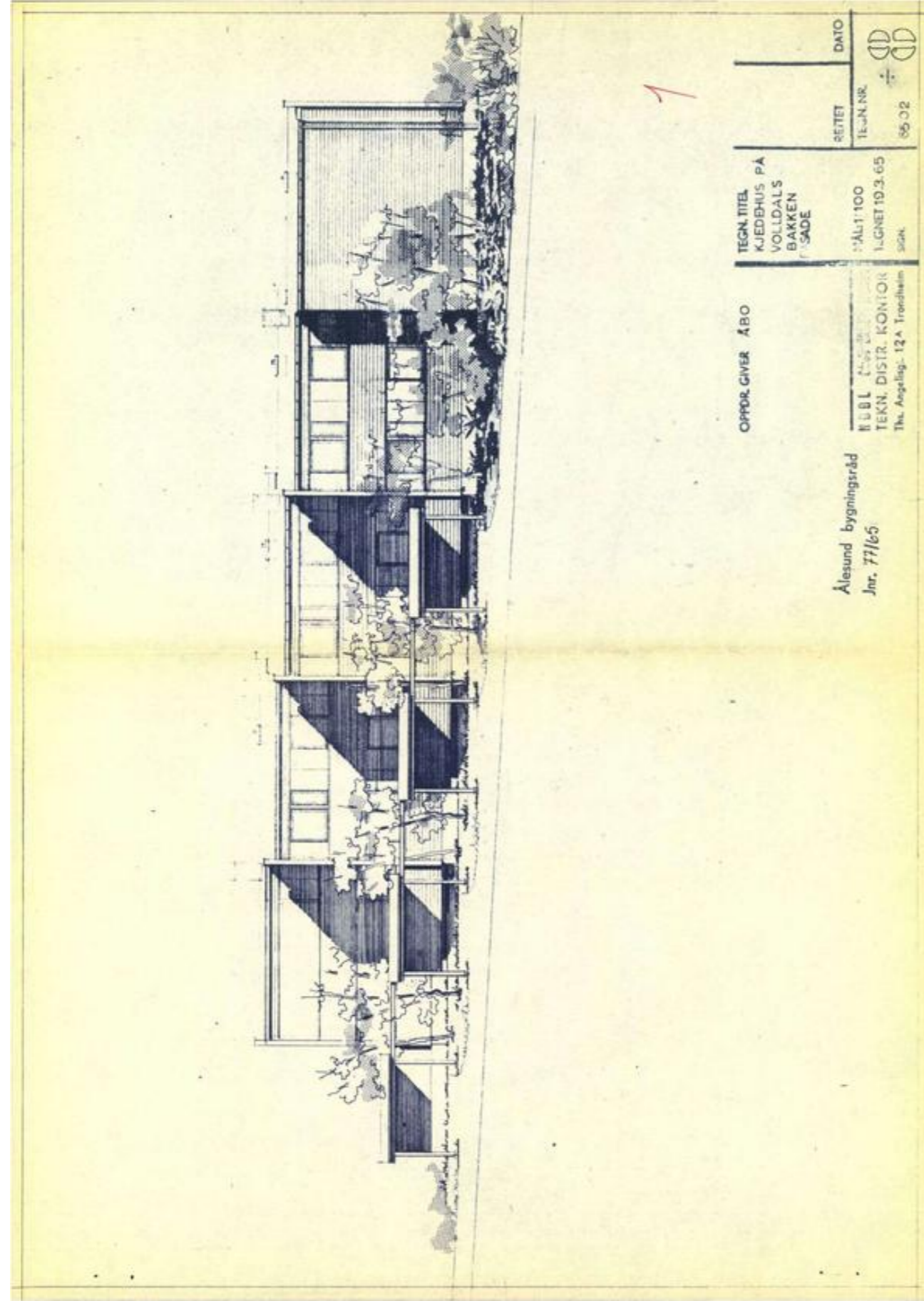
Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
«Soa_Adr»	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf	«Soa_Tlf»	Bankgiro: 4200.49.49999
«Soa_Postnr»	Faks 70 16 20 01		Faks	«Soa_Fax»	Org.nr.: 942.953.119
«Soa_Poststed»					
postmottak@alesund.kommune.no					

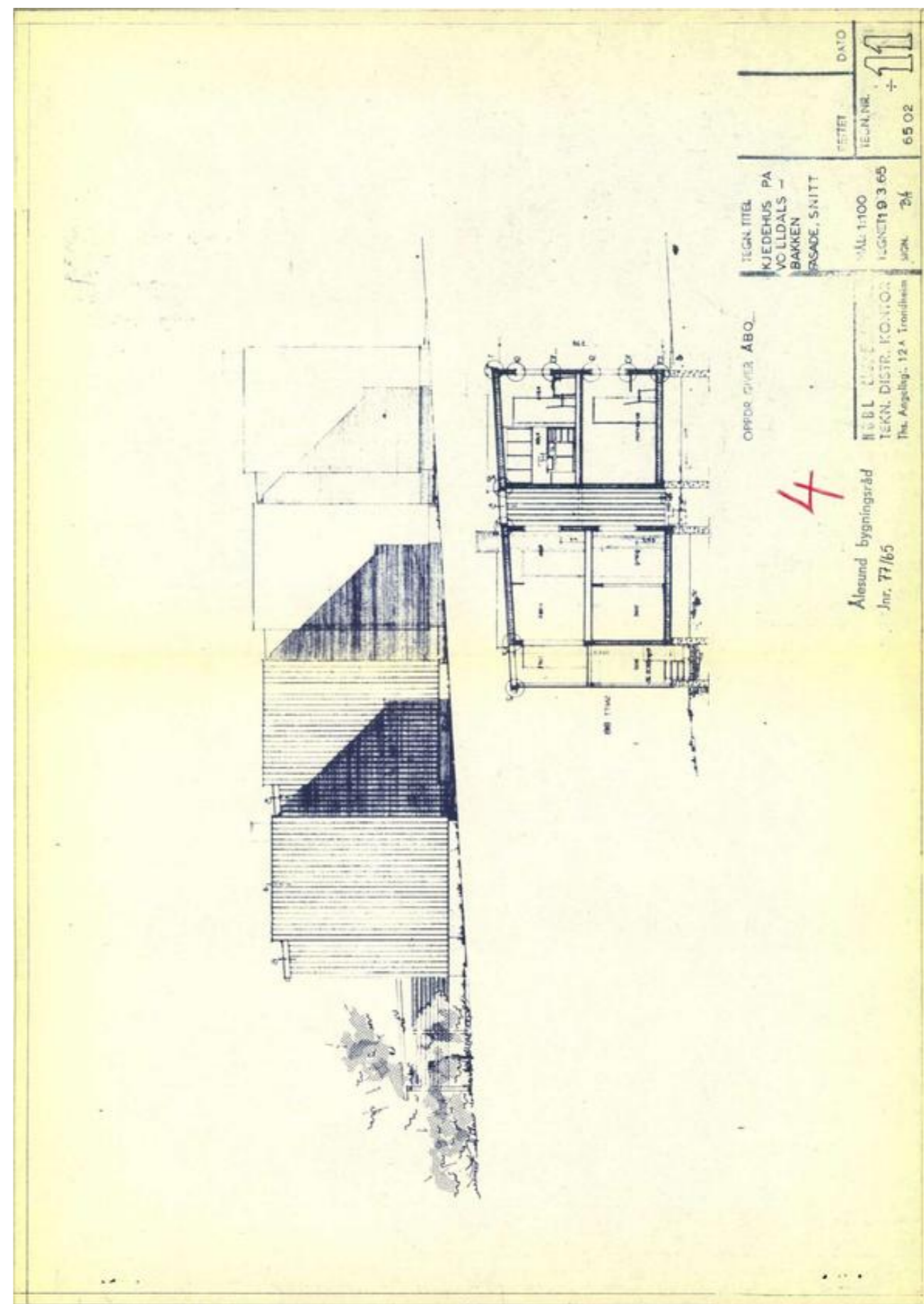
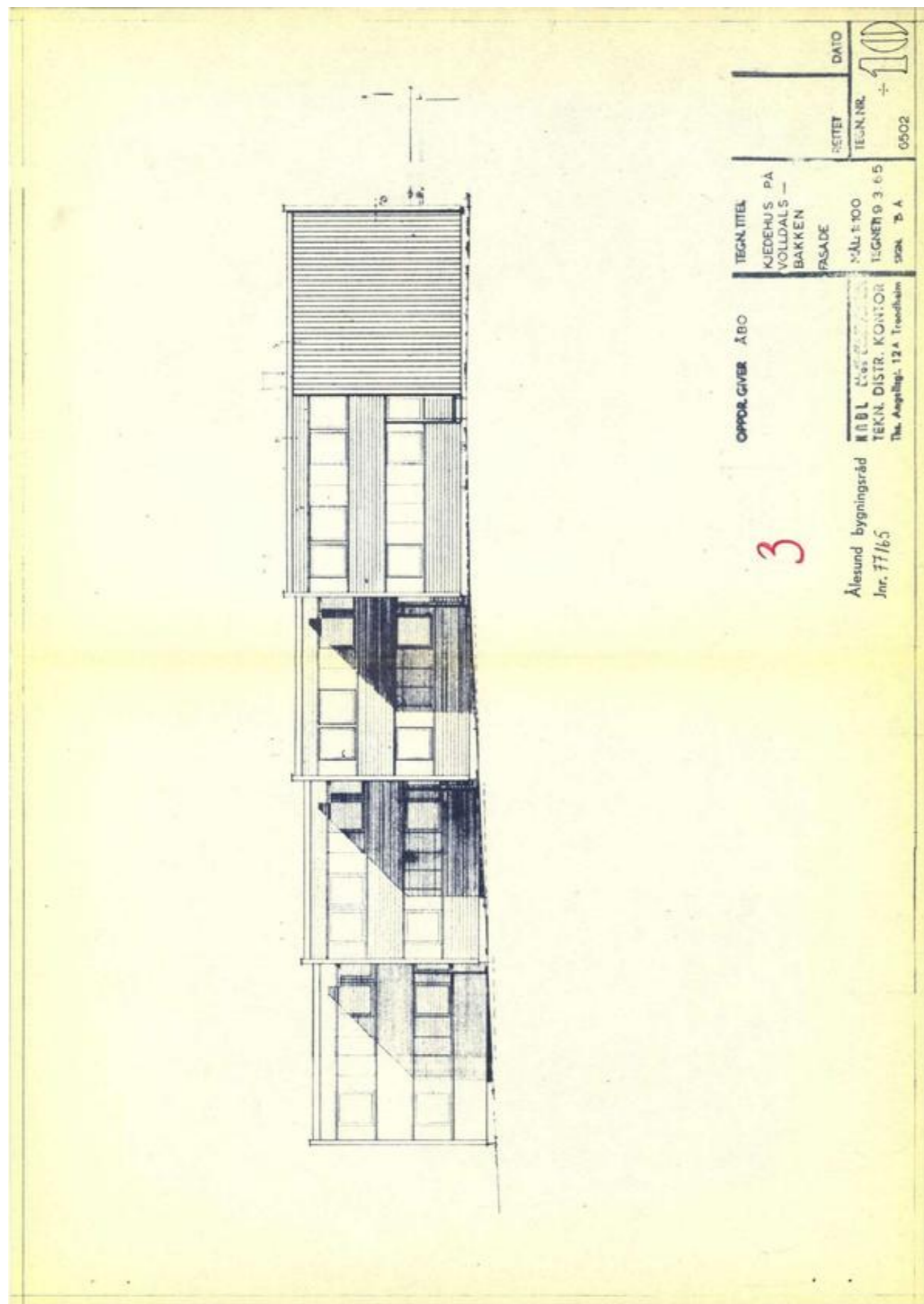


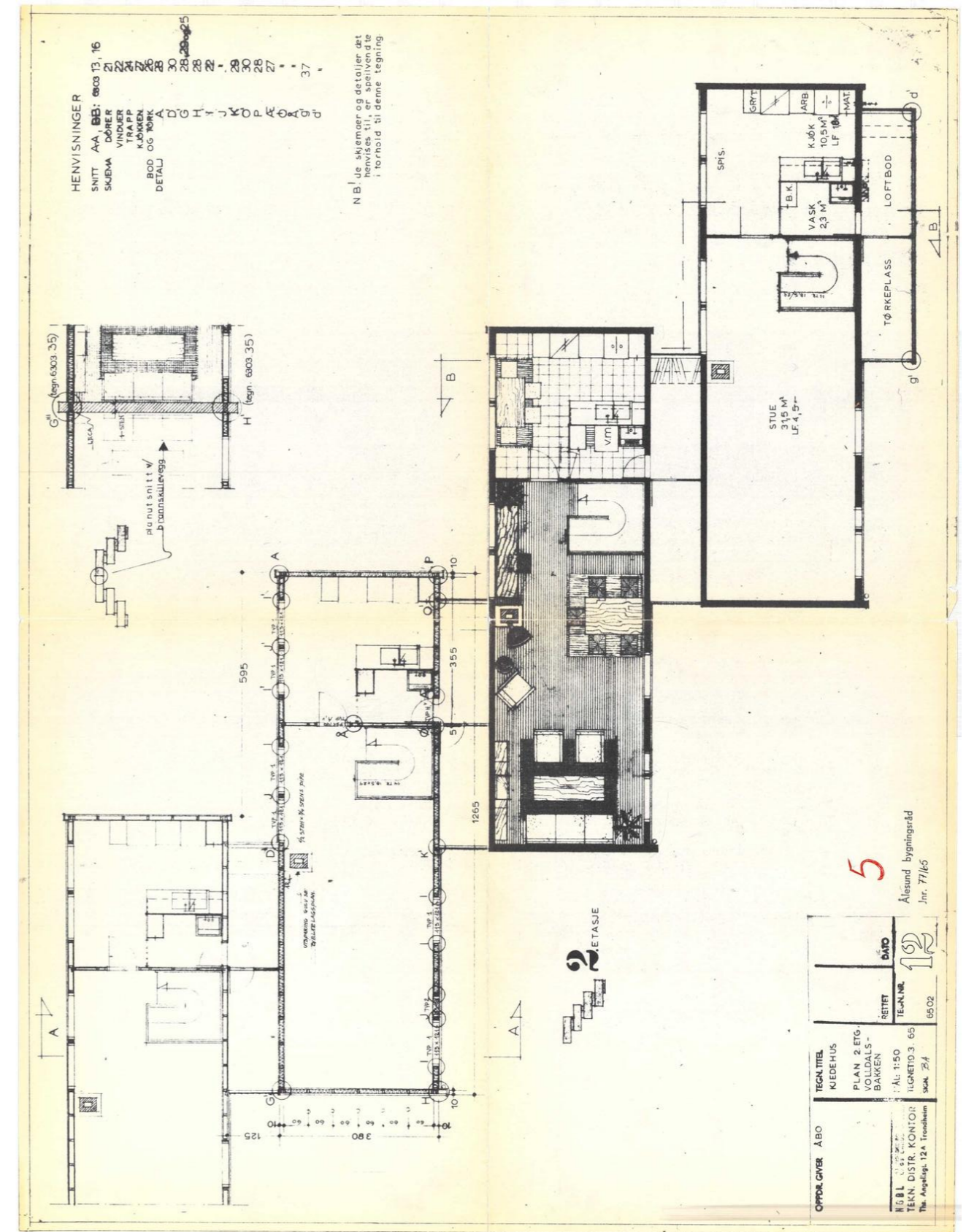
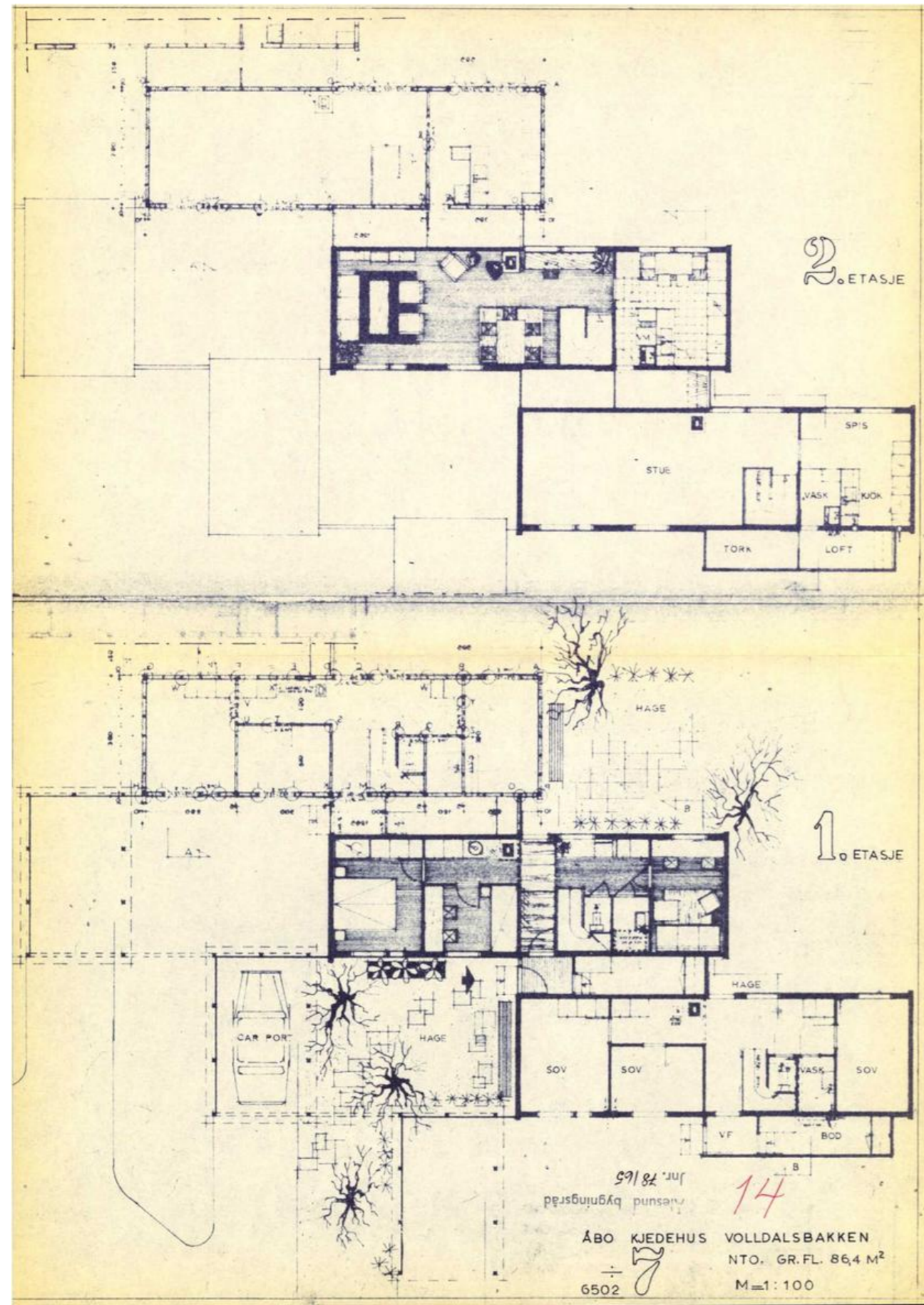
SIDE 2 AV 2

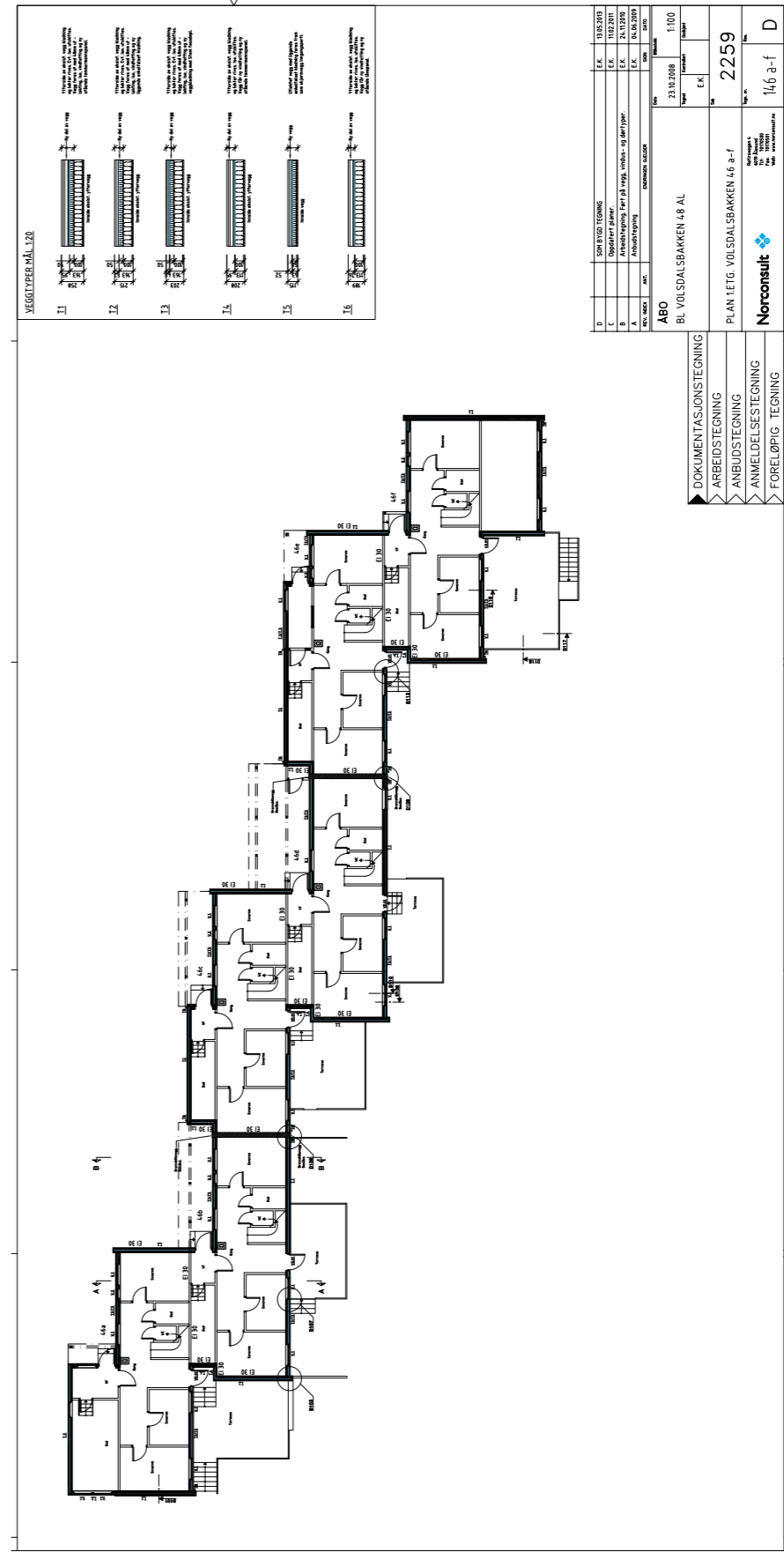
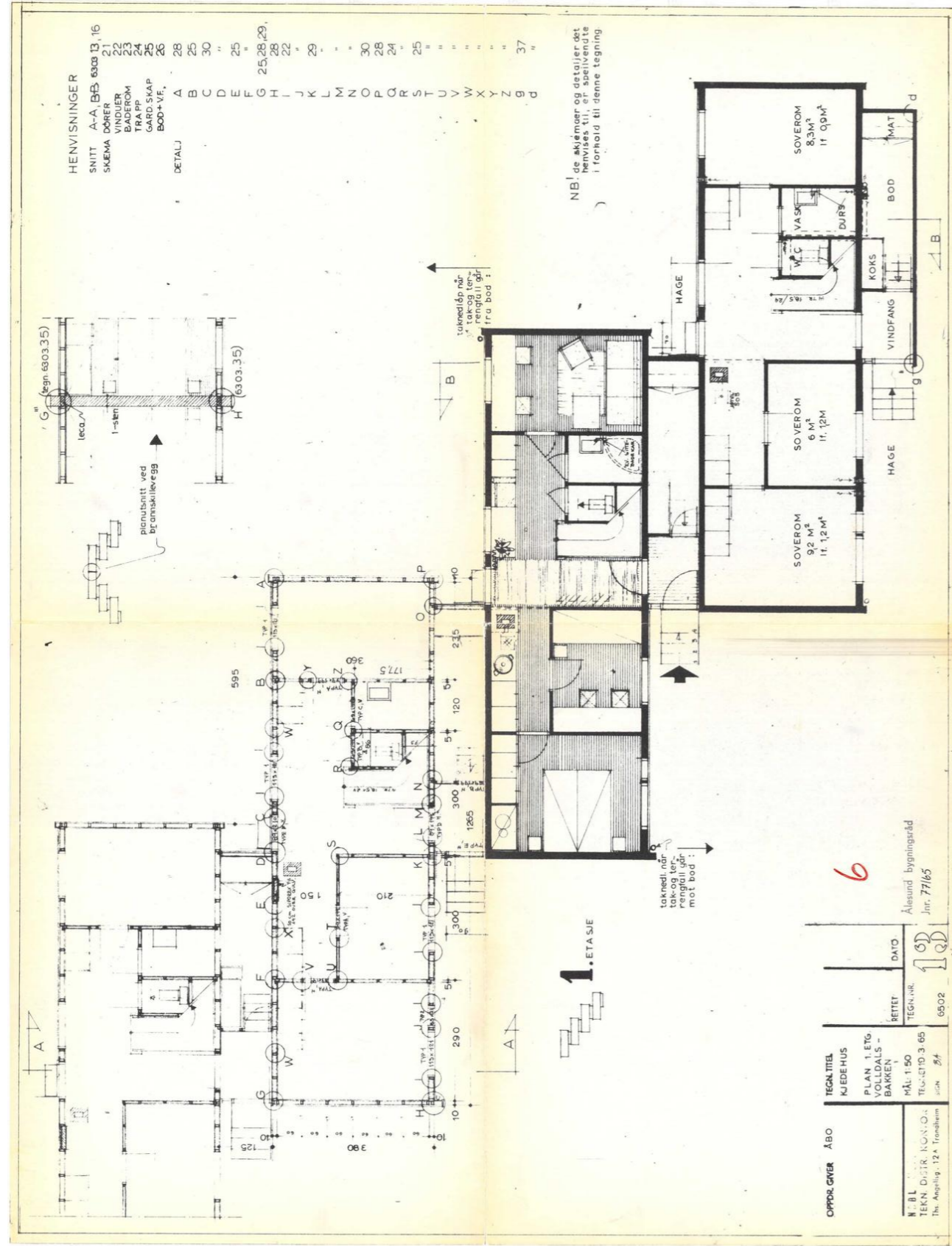












VEGGTYPE/MÅL 1:20

D	DRYTT OG TEGNING	E.K.	10.05.2017
L	DRYTT OG TEGNING	E.K.	10.05.2017
B	DRYTT OG TEGNING	E.K.	24.10.2016
A	DRYTT OG TEGNING	E.K.	10.05.2017
AK	DRYTT OG TEGNING	E.K.	10.05.2017

ABO  
BL VOLSDALSBAKKEN 46 AL

23.06.2006  
E.K.

1:100

PLAN ZETIG VOLSDALSBAKKEN 46 3-1

2259

Norconsult

746 a-f

D

> DOKUMENTASJONSTEGNING  
 > ARBEIDSTEGNING  
 > ANBUDESTEGNING  
 > ANMELDELSESTEGNING  
 > FORELØPIG TEGNING

2259.1

A-546-0

C

FASADE SYD

FASADE NORD

FASADE VEST

FASADE ØST

C	DRYTT OG TEGNING	E.K.	10.05.2017
B	DRYTT OG TEGNING	E.K.	24.10.2016
A	DRYTT OG TEGNING	E.K.	10.05.2017
AK	DRYTT OG TEGNING	E.K.	10.05.2017

ABO  
BL VOLSDALSBAKKEN 46 AL

REABILITERING

1:500

1:100

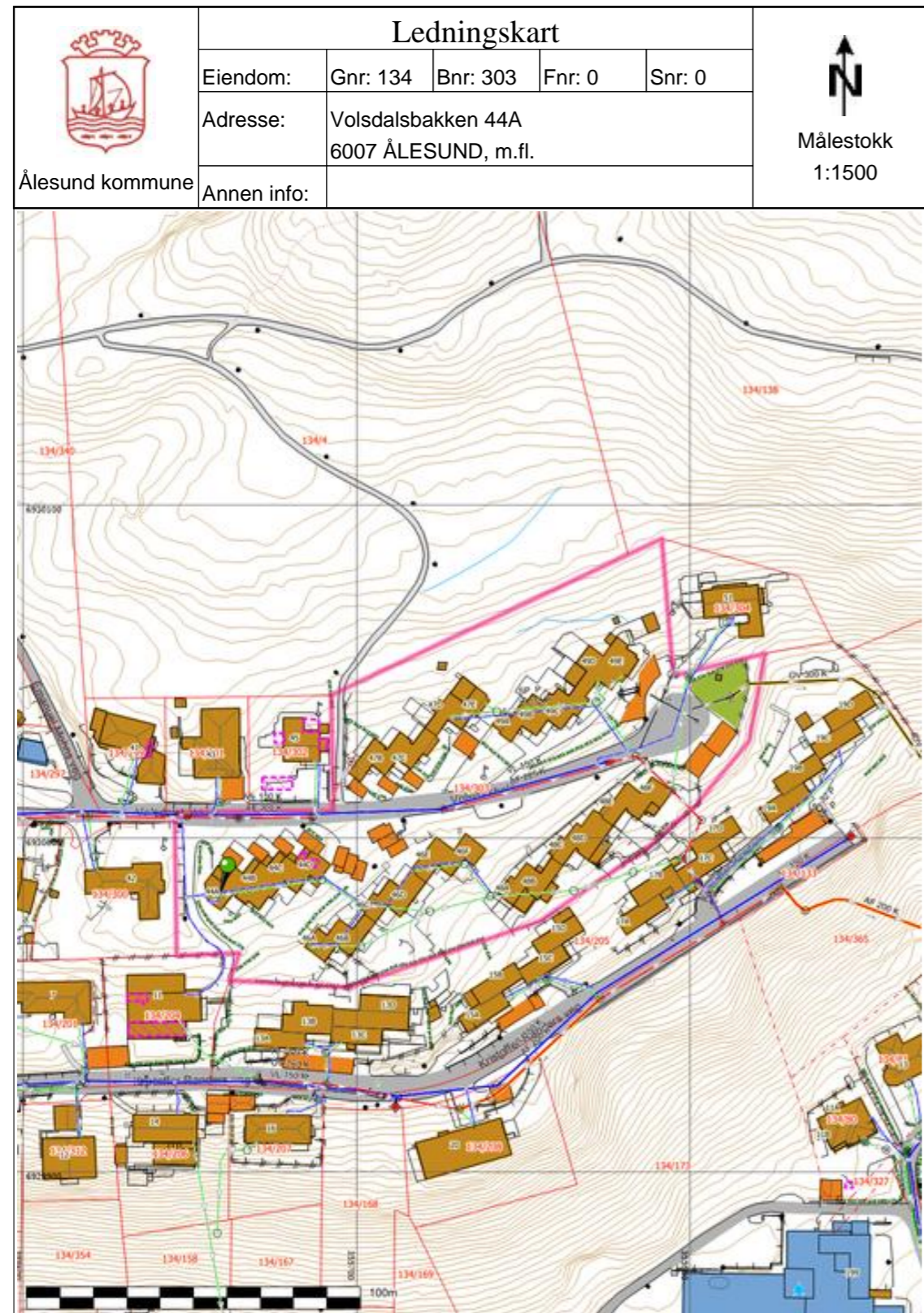
2259.1

Norconsult

A-546-0








































C

> DOKUMENTASJONSTEGNING  
 > ARBEIDSTEGNING  
 > ANBUDESTEGNING  
 > ANMELDELSESTEGNING  
 > FORELØPIG TEGNING





























04.05.2026 13:47:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

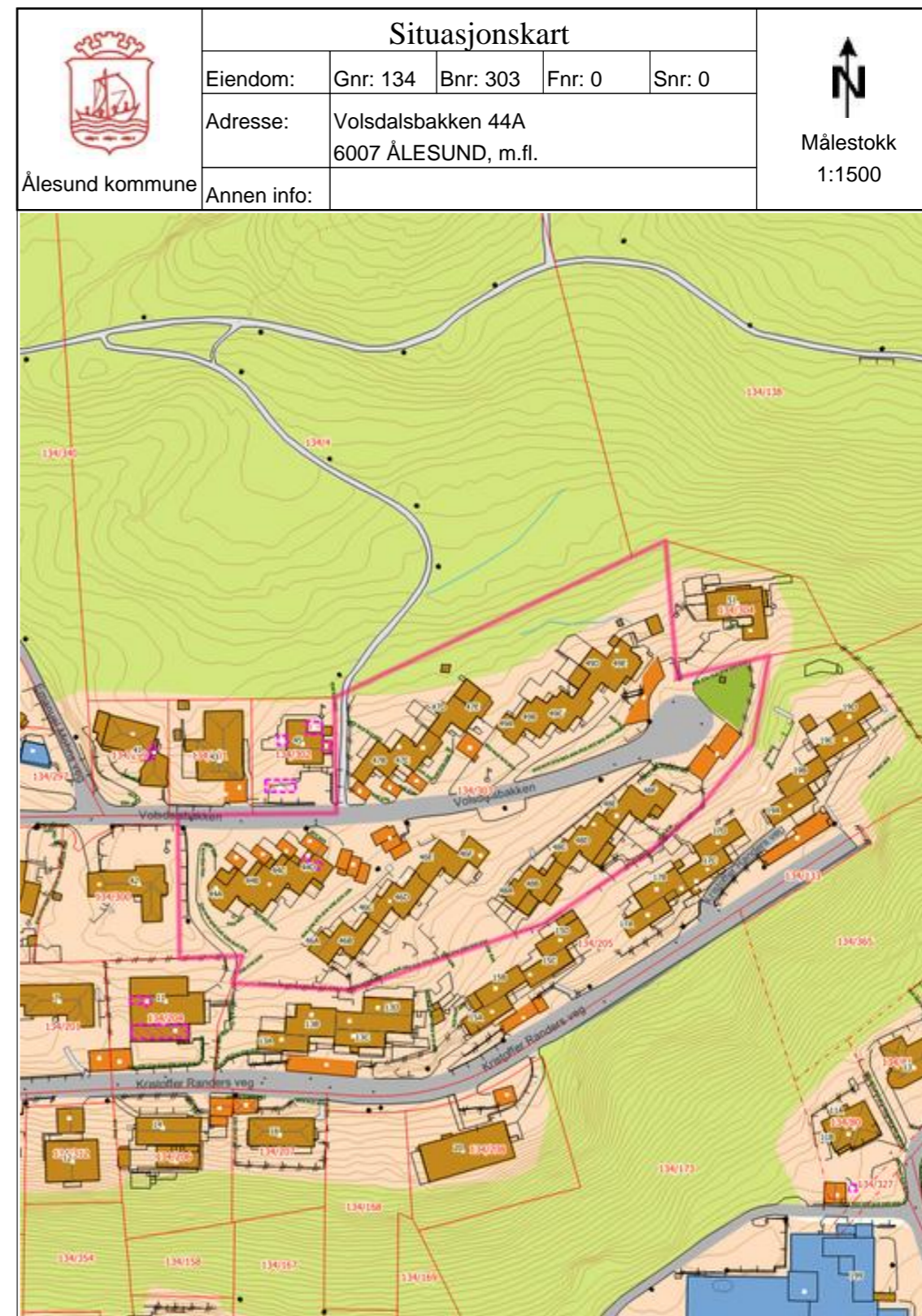
Side 1 av 3

Tegnforklaring		
<ul style="list-style-type: none"> <li> Kommunalveg gatenavn.</li> <li> Gatelys (belysningspunkt)</li> <li> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</li> <li> Frittstående mur</li> <li> Bygningsdelelinje</li> <li> Takkant</li> <li> Trapp inntill bygg</li> <li> Annet vegareal avgrensning</li> <li> Takoverbygg</li> <li> Garasje, carport og uthus</li> <li> Kumlokk</li> <li> Trapp</li> <li> Elv og bekk</li> <li> Lekeplass</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Privatveg gatenavn.</li> <li> Mast</li> <li> Flaggstang</li> <li> Gjerde</li> <li> Bygningslinje</li> <li> Takoverbyggkant</li> <li> Veranda</li> <li> Vegdekkekant</li> <li> Udefinerte bygg</li> <li> Næring og carport</li> <li> Gang- og sykkelveg</li> <li> Skrå forstøtningsmur</li> <li> Kanal og grøft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Byggetiltak Ca. angivelse</li> <li> Grenselinje nøyaktig måling</li> <li> Hekk</li> <li> Loddrett mur</li> <li> Mønelinje</li> <li> Taksprang</li> <li> Takkant Annen Bygning</li> <li> Sti</li> <li> Bolig</li> <li> Hydrant</li> <li> Veg</li> <li> Høydekurve 1m Ålesund Eiendomsteig</li> </ul>

04.05.2026 13:47:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
	Euopa-Riksveg
	Fylkesveg
	Kommunal veg
	Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg
	Kommunal gang og sykkelveg
	Privat gang og sykkelveg
	Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Slamavskiller
	Sluk
	Sluk
	Avløp Felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<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><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p>Ved prosjektering/oppbeidning 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	
<b>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	



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

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Fordeler

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

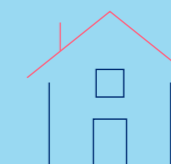
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Volsdalsbakken 46E, 6007 ÅLESUND. Gnr. 134, bnr. 303, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260082  
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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

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