

PROAKTIV

Leilighet med nydelig utsikt

Heis, garasjeplass og veranda.
God standard og velholdt brl.

SJØMANNNSVEGEN 10



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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sjømannsvegen 10, 6008
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 133, bnr. 348, andelsnr. 28,
org.nummer 954958019 i Borettslaget A/L
Sjømannsv. 10

Prisantydning: 2.400.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 252.066,-

Totalpris: 2.662.056,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 2/1

BRA: 58 m²

BRA-i: 55 m²

Etasje: 7

Garasje/Parkering: Det følger med en
parkeringsplass til denne leiligheten som
ligger i felles garasjekjeller.

Tomt: 7381,4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.772,-

Felleskostnader inkl.: Nedbetaling av
fellesgjeld, TV/internett, kommunale
avgifter/eiendomsskatt,
byggningsforsikring, varmtvann, trappevask,
forretningsførsel/revisjon, styrehonorar,
drift/vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
38	127		
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: 979 70 127
E-post: frida@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmevling 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!

Bo fint uten innsyn i velholdt borettslag med heis, garasjeanlegg og fri følelse. Perfekt for morgenfugler. Fin utsikt.

Voldalsberga er blitt en stadig mer populær plass å bosette seg. Med et variert bomiljø og fantastiske tur- og rekreasjonsområder er det ikke vanskelig å skjønne hvorfor. Her er du omkranset av flotte Voldalsberga mot sør, med Aksla mot nord og med flotte park- og gangarealer mot vest. Borettslaget er veldrevet, det er heis i bygget og det er garasjeanlegg med parkeringsplass og muligheter for installering av elbillader. Fra eiendommen er det kort vei til butikker, busstopp, badeplass og kulturopplevelser på Color Line Stadion.

Leiligheten har behagelige kvaliteter og fantastisk utsikt østover. Her får du nydelige soloppganger hele året og fri følelse mot Borgundfjorden og mot Sunnmørsalpane. Solen har du hele året og på sommerstid er det sol til mellom 12-13. Velkommen til visning.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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:



VOLSDALSBERGA

Kommune: Ålesund / Område: Volsdalsberga

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

Sjømannsvegen 10 har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

Leilighetene har utsikt utover mot Borgundfjorden og Sulafjellet og det tar ikke lenger enn maks tjue minutter å spasere til byen på lite trafikkert gater. Her får man unnagjort alle gjøremål, enten det er grillribber fra Hole eller frisørsalongen som kaller.

Skal man vise seg frem er Volsdalsberga et populært område. Her kan man vise seg frem med sandvolleyball-ferdighetene, stupeferdighetene eller bomba fra 10-meteren. Et fint rekreasjonsområde hvor det kan være fint å ta seg en liten rusletur en søndags formiddag. Videre er Aksla et yndet sted for nye rekorder i høyden. Som belønning får man utsikten enten mot Sunnmørsalpene og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Ålesund vgs. Linje 18, 210	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Kiwi Nørve PostNord	11 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

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

SPORT

⚽ Volsdalsberga Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Volsdalsberga ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Sprek365 Nørve	14 min 🚶
🏊 Delta Aktivt	18 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Nørvegata	10 min 🚶
---------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Borgernes Veg tar deg på gruslagte stier mot sentrum eller Gangstøvika og bak fjellet for kupert terreng med uendelige valgmuligheter. Hva med å ta turen opp til Rundskue? Legg inn noen intervaller på Aksla. Eller slå ny rekord opp Fjellstua-trappene.

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

Dagligvarehandelen kan unnagjøres på Bunnpris Nørvegata hvor den hyggelige betjeningen står klar til å ta deg mot med åpne armer året rundt. Her finner du akkurat det du trenger til matlagingen. Ønsker du et ytterligere utvalg av dagligvarer er Eurospar Storsenteret midt i byen. Eurospar "Favoritten" i Larsgården har også et rikeslig utvalg, samt ferskevaredisk i tillegg til tippe- og postfunksjoner. På Lillénørve er det også en flunkende ny Kiwi-butikk.

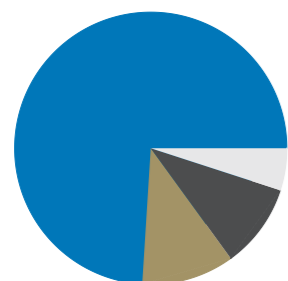
Ålesund sentrum byr på en rekke gode spisesteder. En utepils på Bryt, en pizza på Anno eller bacalao på XL. Her har Ålesund virkelig fått på plass en rekke gode alternativ, og noe for alle! Polarbjørn, Sjøbua, Apotekergata no 5. og Vino bar er flotte plasser for en bedre middag, en avslappende kveld eller noe midt i mellom.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

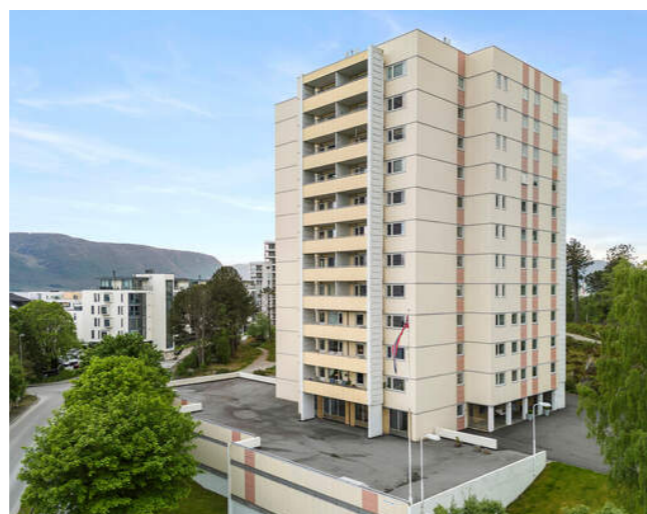
Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av blokker og boligbebyggelse.

BOLIGMASSE



5% enebolig
11% rekkehus
74% blokk
10% annet



Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	5 min 2.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	15 min 1.3 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	8 min 0.7 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	4 min 2.2 km

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	14 min 1.1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.2 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL SJØMANNNSVEGEN 10

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

Parkering

Det følger med en parkeringsplass til denne leiligheten som ligger i felles garasjekjeller.

Tomtestørrelse

7 381 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er asfaltert gang- og kjøreveier, samt grøntareal med gressplen og trær. Det er noe naturtomt mot vest/nordvest.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 7. etasjen i en boligblokk fra 1977. Boligblokken er av betongkonstruksjoner og har to kjelleretasjer med parkering og 12 boligetasjer. Ytterveggene er av betong med utvendige fasadeplater. Verandaer er av betong foran leilighetene. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Verandadørene har karmen og dørblad av PVC, vindusfelt med isolerglass. Det er flatt tak teknet med asfaltapp eller PVC takfolie.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 20 mm./2m målelende, inntil 35 mm. gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Vi fant ikke stoppekran for vann i leiligheten ved befaring. Styreleder i BRL forteller pr. telefon at ikke alle leilighetene har egen stoppekran, men det er merkede stoppekraner i himlingen over gangen i kjelleren. Kranene i kjelleren stenger vannet for deler av bygget, flere leiligheter på en gang.

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad, overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



NYDELIG UTSIKT

Verandaen mot øst ble byttet i 2006, og har en helt fantastisk utsikt over fjord og fjell! Terrasen er på 7 kvm. og har god plass til møblement.





- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Det er ikke mulig å se slukmansjett ved sluken. Det ser ut som at det er smurt smøremembran på gammel plastsluk uten bruk av mansjett. Sluken er av eldre dato, trolig fra byggeåret, og er ikke tilpasset moderne membransystemer. Dette gir forhøyet risiko for lekkasje ved eksempelvis tett sluk eller tilbakeslag. Både sluk og tettesjikt har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Avløpsrør: Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

- Rekkverket foran verandaen er ca. 102 cm høyt. Høyden fra verandaen til terrenget under er større enn 10 meter. Kravet til rekkverkshøyde her er i dag minst 1,2 meter.

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:

- Vannrør av kobber
- Synlige avløpsrør av plast
- Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad
- Felles varmtvannstanker
- Tilknyttet fjernvarmeanlegg
- Skjult elektrisk anlegg
- Skrusikringer
- Varmekabel i badegulvet
- Opplegg for internettlinje
- Porttelefon med video og døråpner
- Heis i bygget
- Seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral
- Håndslukker

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 12. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i leiligheten siden overtagelse i 2021, og har ingenting å kommentere i sitt egenerklæringsskjema.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

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

Det er også en bod utenfor leiligheten i samme etasje, som tilhører denne leiligheten.

I tillegg er det enda en bod, som tilhører denne leiligheten, og en parkeringsplass i felles garasje.

Areal

Bruksareal:

7. etasje

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:

7. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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

Parkeringsplass i felles garasje er ikke måleverdig areal.

Parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet. Boden i kjelleren er ca. 0,45 kvm. stor. Avrundet til hele tall blir den mindre enn 1 kvm, og er derfor ikke medregnet i bruksarealet. Boden i 7. etasje er på ca. 3,4 kvm, og beskrevet som BRA-e.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har en felles bod for oppbevaring av bildekk, og et enkelt utstyrt treningsrom for beboerne.

Standard

Velkommen til Sjømannsvegen 10 - en praktisk og letthåndterlig leilighet med god standard, egen garasje plass og heis i bygget.

Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og gir deg totalt 55 kvm med boltreplass. Her får du gang, stue/kjøkken, bad, og et stort soverom. I tillegg er det en praktisk bod på 3 kvm like utenfor leiligheten.

Du kommer inn i leiligheten og blikket ledes umiddelbart mot den åpne stue-/kjøkkenløsningen. Like ved inngangspartiet ligger både badet og soverommet. Soverommet er romslig og har etablert garderobeløsning, ellers er det plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og skrivepult.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og har alt du trenger til hverdag og fest. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og svært god plass til oppbevaring i skap og skuffer. Ellers er rommet innredet med dusjkabinett og toalett.

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



PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten har praktisk planløsning med åpen stue- /kjøkkenløsning, romslig soverom og praktisk bad.



Kjøkkenet har lyse fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer i innredningen, med nedfelt koketopp med tilhørende avtrekksvifte, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjø- og fryseskap.

Fra stuen stiger man også sømløst ut på den herlige verandaen. Verandaen er østvendt, og gir deg solen på formiddagen. Verandaen er på hele 7 kvm, og har god plass til sittegruppe og grillen.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom varmekabel i badegulvet, og ellers elektrisitet.

Info energiklasse

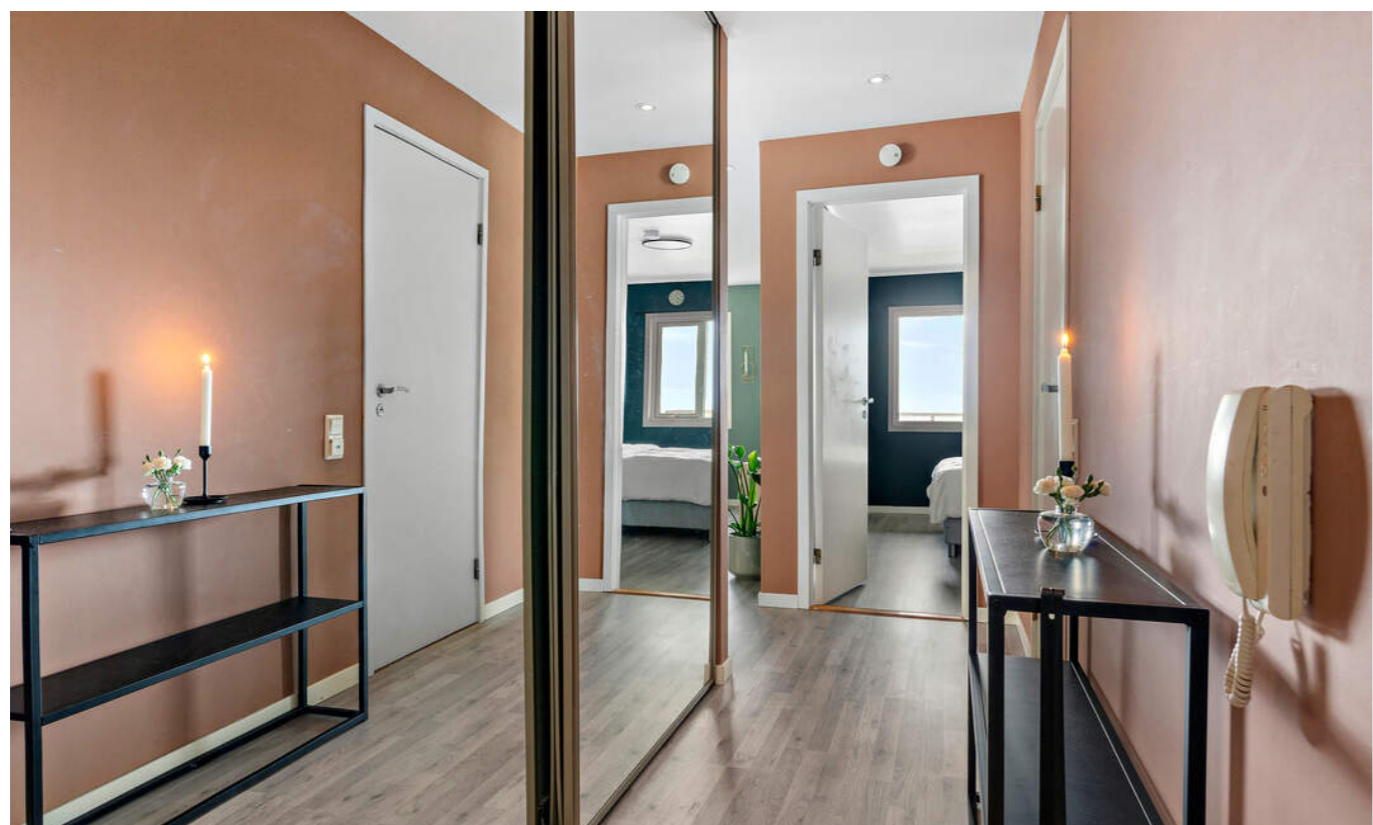
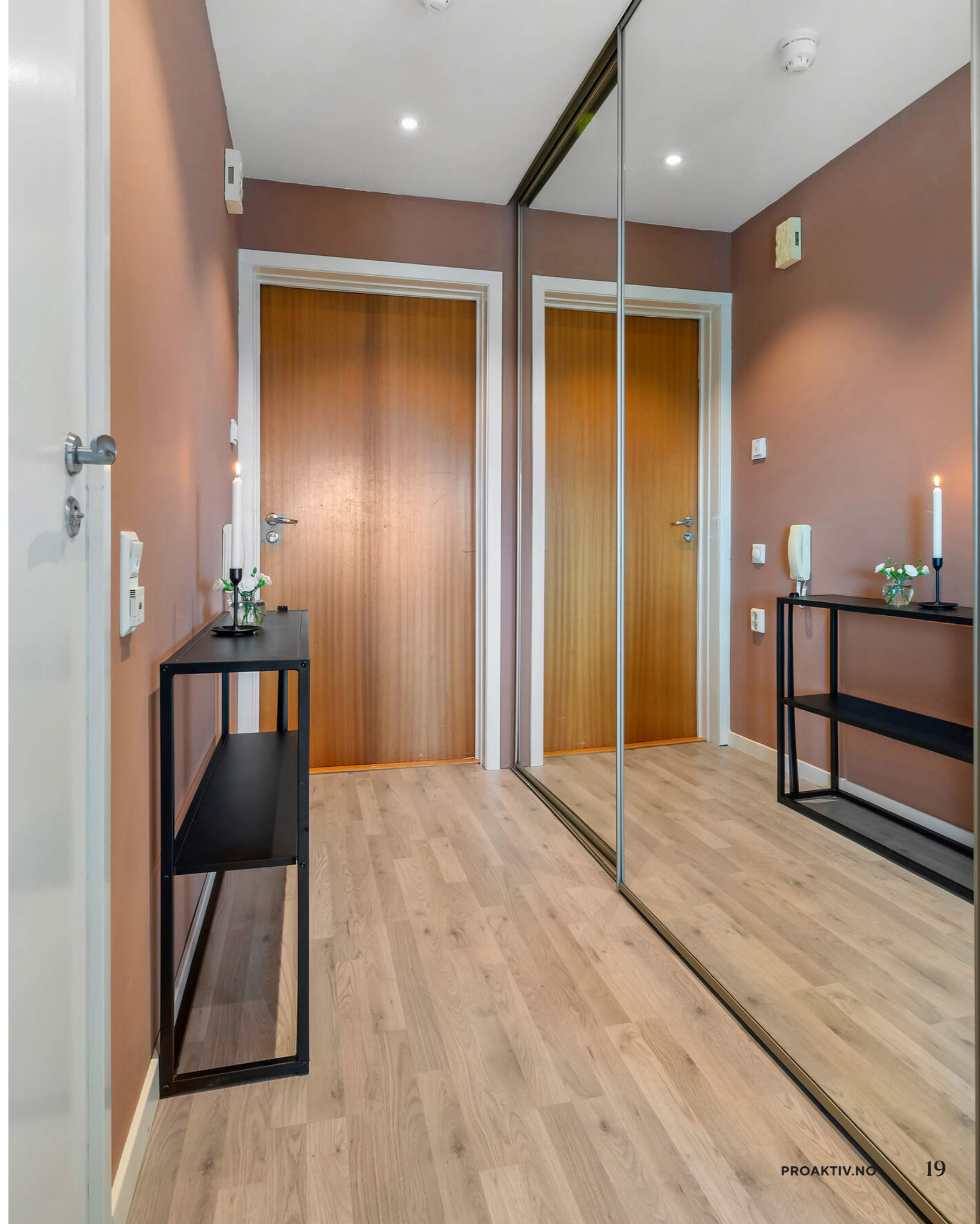
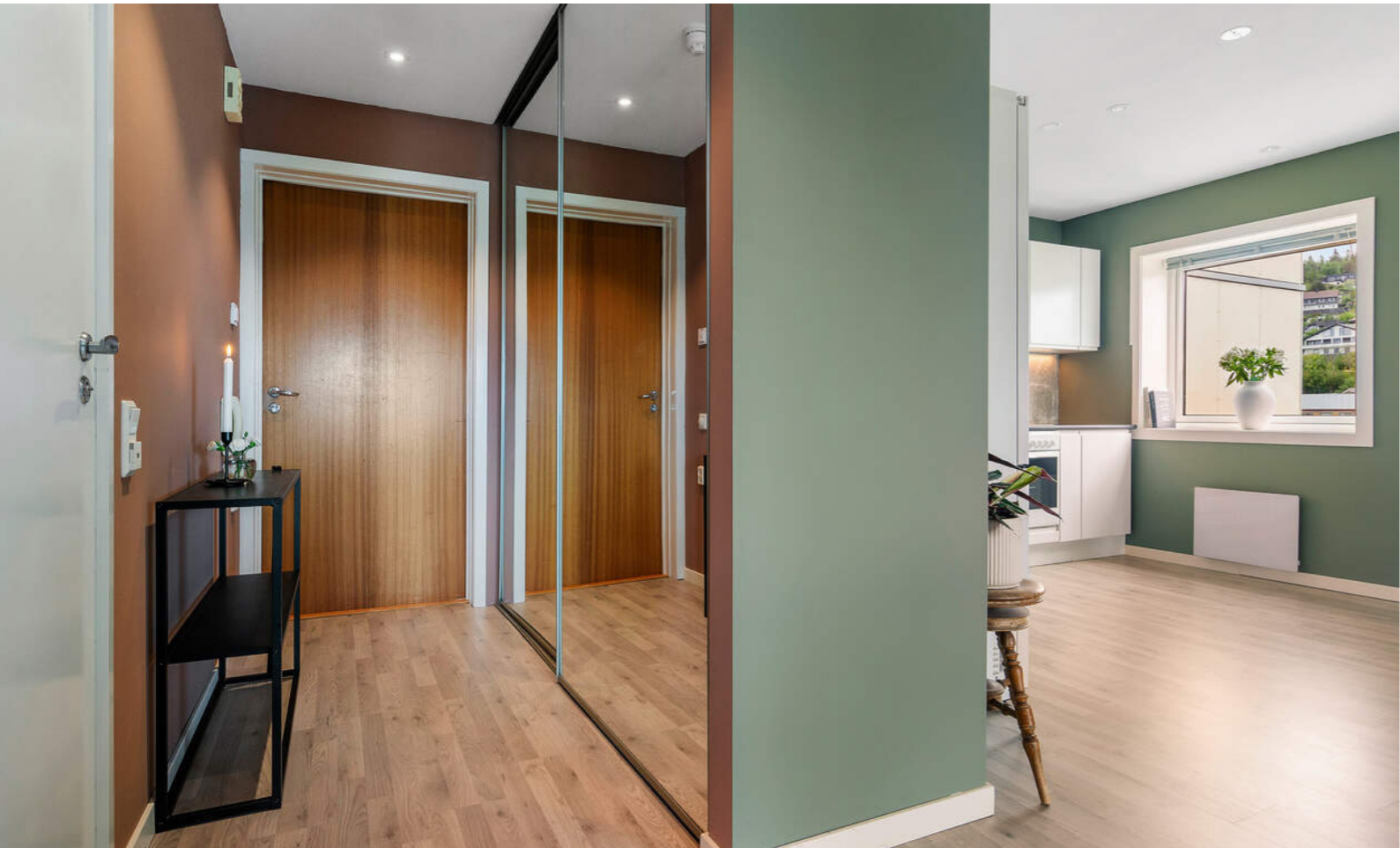
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.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

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

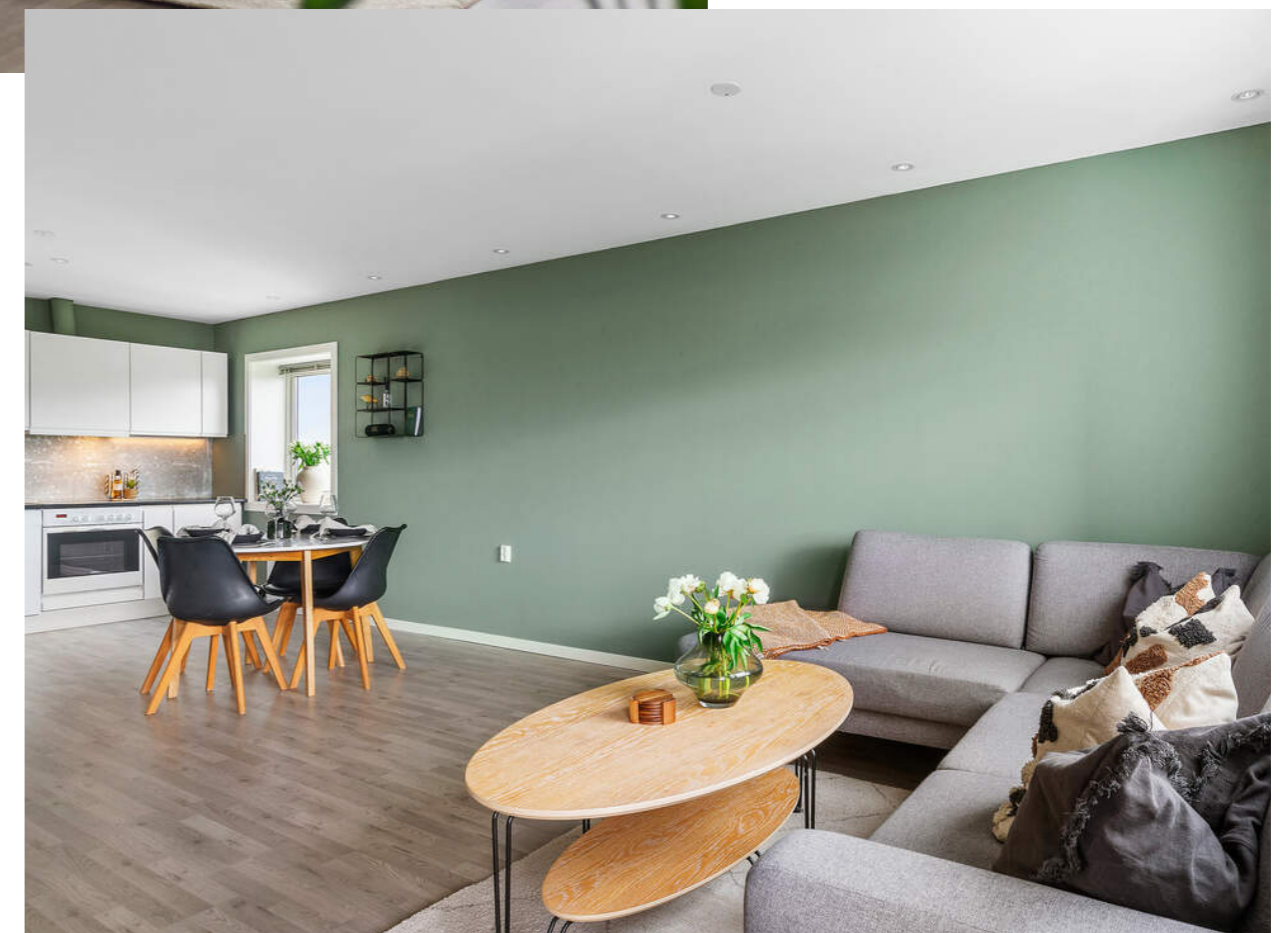
2005 - Fornyet badet
2006 - Montert ny kjøkkeninnredning. Det antas at veggen mellom stuen og kjøkkenet ble fjernet i samme periode.
2006 - Byttet verandadøren
2010 - Byttet vinduene og fornyet fasadene (2009-2010)
2018 - Fornyet kjøkkeninnredningen med nye fronter, ny benkeplate og ny oppvaskkum
2018 - Lagt nye laminatgulv
2020 - Montert brannalarmanlegg
2026 - Overflateoppussing, malt vegger, listverk etc.





ÅPENT OG ROMSLIG

Stuen har god plass til sofaseksjoner, spisebord og kanskje noen gode lenestoler?





OVERFLATEOPPUSSET I 2026

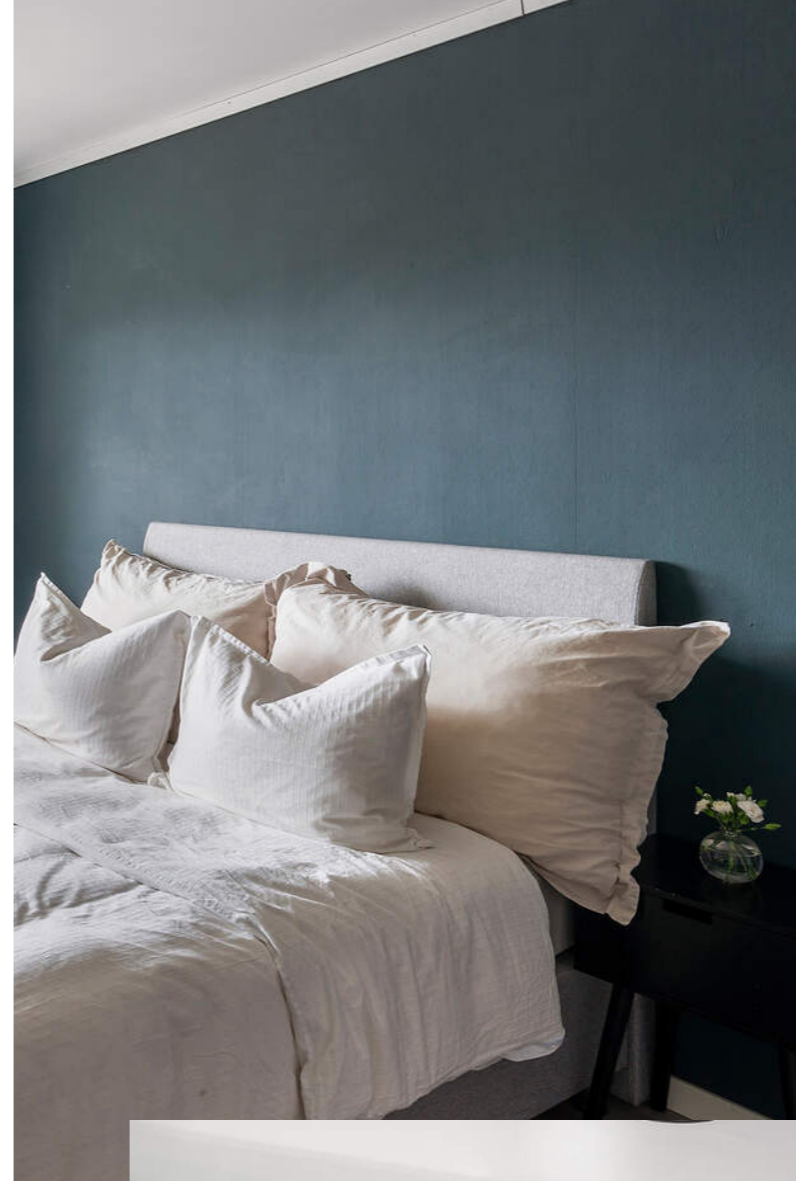
Leiligheten ble overflateoppusset på nytt, malt vegger, listverk og dørkarmen.



INNREDNING FRA 2006/2018

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Det er her integrert stekeovn, avtrekksvifte og plass for oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.





SOVEROM

Soverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Det er også en garderobeløsning til oppbevaring av klær.





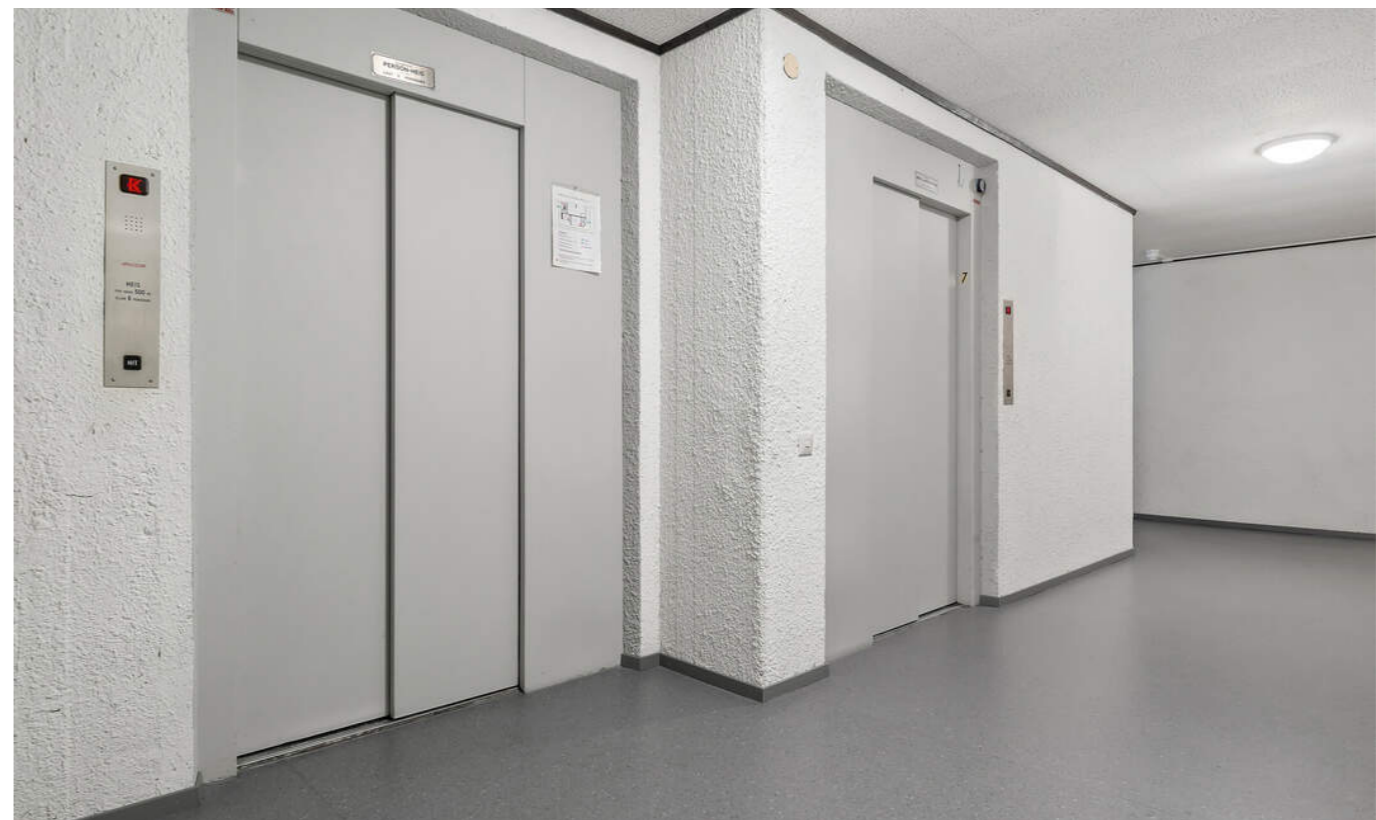
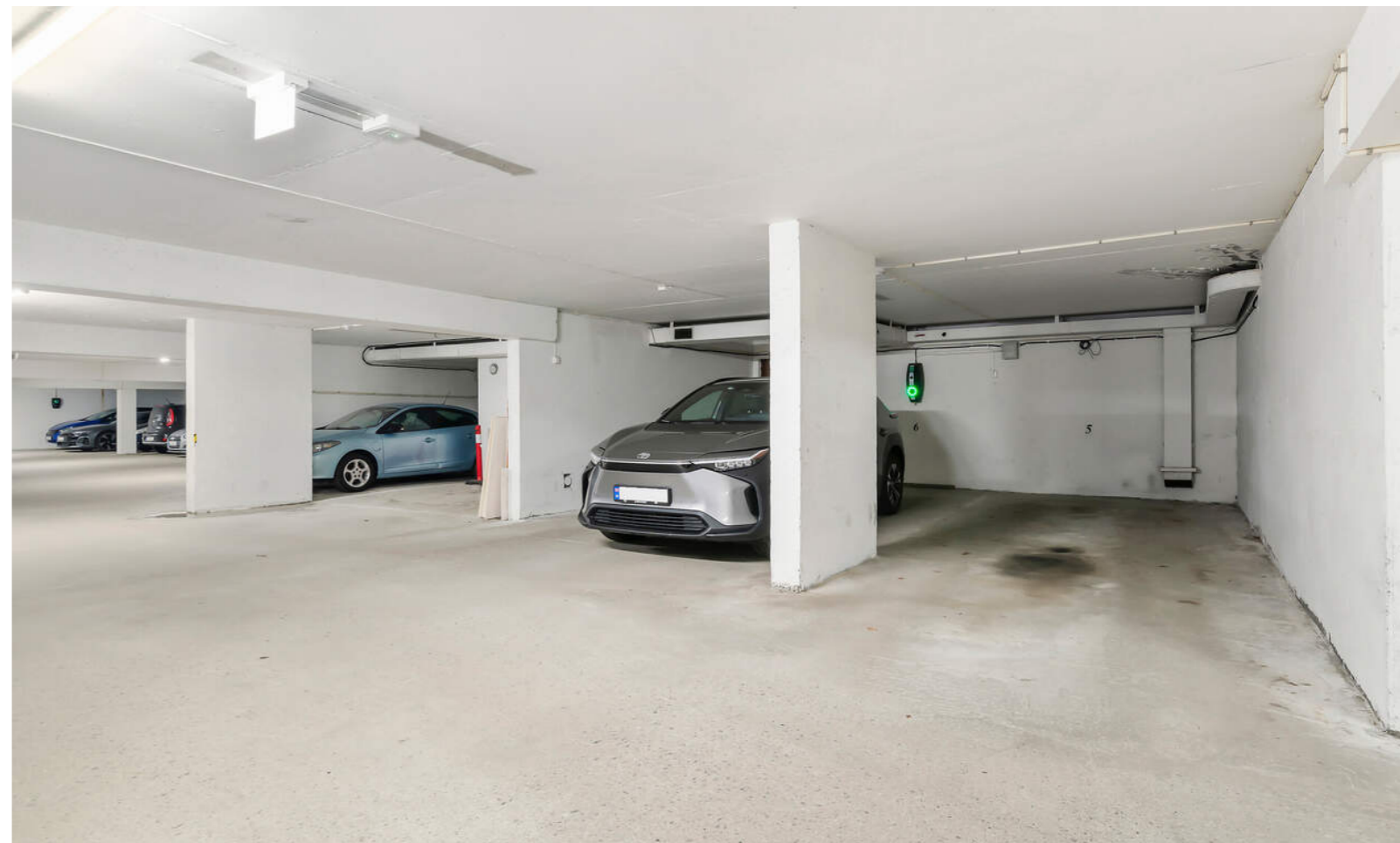
HELFLISET BAD

Her får dere et praktisk bad med servantskap med heldekkende servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og selvfølgelig toalett.



BOD I KJELLER

Det tilhører en bod i kjelleren på ca. 3 kvm., samt en parkeringsplass i felles garasje.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

I tillegg er det en bod i kjeller og egen parkeringsplass i felles garasje.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om borettslaget

Borettslaget har to utleielokaler i 1. etasje som tidligere har blitt brukt til klasserom for Volsdalsberga skole og kontorlokaler for revisor. Det ene utleielokalet har nå blitt til et trimrom som beboerne kan benytte. Det andre utleielokalet er det planer om å omgjøre til et samlingslokale for blokka, så lenge beboerne ønsker det.

Et pågående prosjekt for styret i 2026 er å få Vibbo opp å gå. Dette er en tjeneste som tilbys av OBOS for at borettslag skal kunne holde beboere raskt oppdatert, ny nyttig informasjon eller at beboere kan legge ut egne oppslag.

Ila. 2025 opplevde borettslaget flere heisstanser. Heisene nærmer seg 50 år gamle. Borettslaget kan enten godta at heisene oftere og oftere må repareres, eller så kan de bytte ut heisene. Denne saken blir fremmet på årsmøte.

Økonomien til borettslaget skrantet for hver måned, så de økte felleskostnadene med 10% fra nyttår 2026.

Årsregnskapet for 2025 viste negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Felleskostnader pr. mnd

4.772,-

Felleskostnader inkluderer

Nedbetaling av fellesgjeld, TV/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, bygningsforsikring, varmtvann, trappevask, forretningsførsel/revisjon, styrehonorar, drift/vedlikehold.

Andel fellesgjeld

252.066,- per tirsdag, 12. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Type lån: Serielån
Rentesats: flytende rente 5,04 %
Restsaldo: 18.786.000,-
Siste termin: 18.05.2049

Andel fellesformue

59.497,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4.044.276,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2.729.286,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 1.314.990,-
I forhold til budsjett utgjør dette en positiv differanse på kr. 295.010,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 5.182.995,-



Årsregnskapet for 2025 viste 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. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i borettslaget, 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

Styregodkjenning

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

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av borettslagets styre og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer 1120121

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

579.244,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.316.977,- 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.

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

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

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

Kjerneinformasjon

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring og ellers løpende abonnement.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 4.699,-.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt 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 byggetillatelse datert 06.01.1977, samt godkjente tegninger datert 12.11.1976. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for garasjeplan, begge underetasjene, 1.-4. etasje den 04.12.1978, og midlertidig brukstillatelse for resterende etasjer/leiligheter den 28.11.1978.

Det ble også gitt ferdigattest for rehabilitering av fasadene datert 26.02.2010.

Den 18.06.2020 ble godkjent søknad om etablering av brannalarmanlegg, samt godkjente tegninger av dette. Det er ikke gitt igangsettelsestillatelse for dette tiltaket, og det er ukjent om dette er en pågående prosess. Konferer megler for ytterligere informasjon.

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: En vegg mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, og det er etablert og kjøkkenet med åpen løsning. Endringen er vurdert som ikke søknadspålagt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 4. desember 1978

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/133/348:

30.11.1979 - Dokumentnr: 7386 - Erklæring/avtale

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1977 - Dokumentnr: 5462 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1508 Gnr:133 Bnr:353

11.02.1997 - Dokumentnr: 1570 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 501264 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:133 Bnr:348

01.01.2024 - Dokumentnr: 918033 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:348

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. iht.

"Reguleringsplan for Volsdalsneset Idrettspark" fra 1997 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Se kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

vedlikeholdspålagt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Tirsdag, 12. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 401 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

2 409 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Kjerneinformasjon

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Live Mork

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 16 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 250,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00. Sum faste vederlag kr. 41 650.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 000,00, Utlegg opplysninger forretningsfører - OBOS kr 4 758,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 5 000,00, Eierskiftegebyr, selger - OBOS kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 800,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 37 849.

Totale kostnader kr. 79 499.

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 salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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
28.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- To roms leilighet
- Sjømannsvegen 10 , 6008 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 133, bnr. 348
- Andelsnummer 28

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 13707-1711

Eiendomsverdi ref nr: QX1607

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 2 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 3 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 4 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1977.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Verandadørene ble byttet i 2006.
Fasadene ble fornyet med nye fasadeplater og nye vinduer i 2009 / 2010.
Det ble montert nytt brannalarmanlegg i bygget i 2020.

Innvendig i leiligheten ble badet fornyet i 2005.
Kjøkkeninnredningen ble byttet i 2006. Det antas at veggen mellom stuen og kjøkkenet ble fjernet samme år.
I 2018 ble kjøkkenet oppgradert med nye fronter, ny benkeplate og ny oppvaskkum.
Det ble lagt nye laminatgulv og malt innvendige overflater i 2018.
I 2026 er leiligheten overflatepusset på nytt, malt vegger, listverk, dørkarmer etc.

Tettesjiktet å badet nærmer seg sin forventede levetid.
Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.
Vann- og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Det er påvist planhetsavvik på gulv, utover normale toleranser.
Det er ikke stoppekran for vann i leiligheten, felles stoppekraner i kjelleren.

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

To roms leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk av betongkonstruksjoner.
To kjelleretasjer med parkering og 12 boligetasjer.
Ytterveggene er av betong med utvendige fasadeplater.
Verandaer av betong foran leilighetene.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass.
Verandadørene har karmer og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass.
Flatt tak tekket med asfaltapp eller pvc takfolie.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulvene
Malt tapet på veggene
Malt betong i himlingene over bad og soverom.
Nedsenkede himlinger med sparklede og malte plater over gangen og stue / kjøkken
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Skyvedørgarderobe med speildører i gangen.
Åpen garderobeløsning i soverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Laminert benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.
Sentralavtrekk fra badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk i bygget.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad
Felles varmtvannstanker i felles teknisk rom. Tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med skrusikringer er plassert i gangen utenfor leiligheten.
Varmekabel i badegulvet.
Opplegg for internettlinje.
Porttelefon med video, og døråpner.
Heis i bygget
Seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral.
Håndslukker

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

To roms leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
En vegg mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, etablert stue og kjøkken med åpen løsning
Endringen er vurdert som ikke søknadspliktig.

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 5 av 22

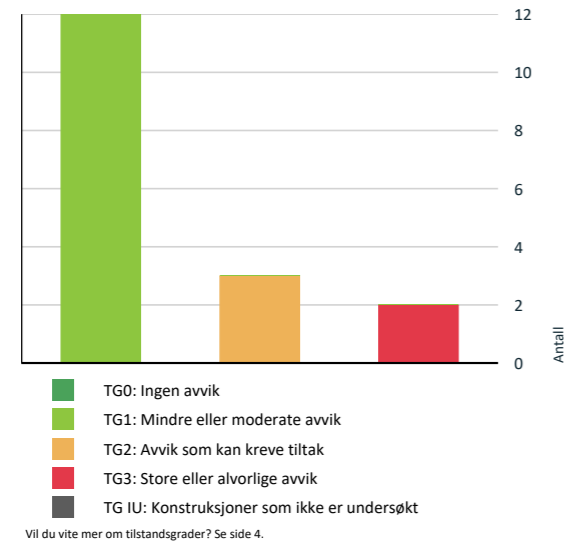
Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

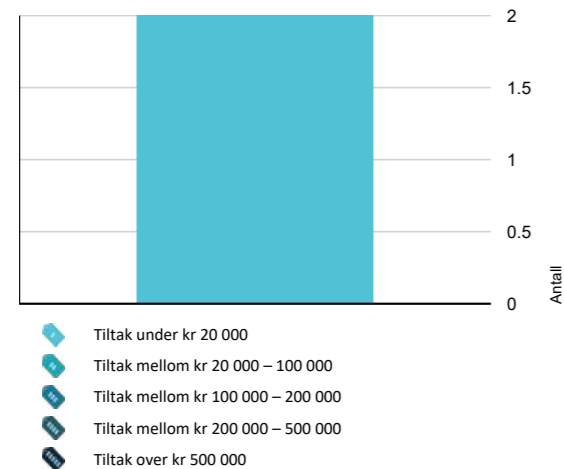


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 7 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 7 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
1978

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

År	Modersering	Forhold
2005	Modernisering	Fornyet badet
2006	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning. Det antas at vegg mellom stuen og kjøkkenet ble fjernet samme periode.
2006	Modernisering	Byttet verandadøren
2010	Modernisering	Byttet vinduene og fornyet fasadene, 2009 - 2010
2010	Modernisering	Fornyet fasadene med nye fasadeplater. 2009 / 2010
2018	Modernisering	Fornyet kjøkkeninnredningen med nye fronter, ny benkeplate og ny oppvaskkum
2018	Modernisering	Lagt nye laminatgulv
2020	Modernisering	Montert brannalarmanlegg
2026	Modernisering	Overflateoppussing, malt vegger, listverk etc.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass

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



Vindu med karmen av tre og isolerglass

TG 1 Dører

Beskrivelse
Slett, finert, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet. Fra byggeåret. Verandadøren har karmen og dørblad av pvc, vindusfelt med isolerglass. Fra 2006



Entredør



Verandadør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Understøttet veranda av betongkonstruksjoner foran leiligheten mot øst. Støpt dekke tekket med pvc takfolie. Gulv av komposittfliser. Leegger og rekkverk med fasadeplater, håndrekk av aluminium.

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvene
Malt tapet på veggene
Malt betong i himlingene over bad og soverom.
Nedsenkede himlinger med sparklede og malte plater over gangen og stue / kjøkken

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av stedstøpt betong

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 20 mm/ 2 meter målelengde, inntil 35 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Konsekvens/tiltak

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

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

Ved fremtidig oppussing bør det vurderes avrettingsmasse på gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstell: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

7 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malt betong i himlingen.

7 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt noe fall til sluk på deler av gulvet. Tilnærmet flatt i området rundt sluken.

Litt motfall i hjørnet ved toalettet.

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 10 mm.

I tillegg en sokkel / oppkant under dørterskelen, som ekstra sikring mot lekkasje.

Årstell: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. Gulvet ved sluken er tilnærmet flatt.

Badet er 21 år gammelt og nærmer seg tid for fornying.

Det anbefales å fortsette å dusje i tett dusjkabinett frem til badet fornyes.

7 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist en plastsluk av eldre type, med klemring.
Det antas at det er tettesjikt av smøremembran på badet.
Evt slukmansjett er ikke synlig ved sluken.

Årstell: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å se slukmansjett ved sluken.

Det ser ut som at det er smurt smøremembran på gammel plastsluk uten bruk av mansjett.

Sluken er av eldre dato, trolig fra byggeåret, og er ikke tilpasset moderne membransystemer.

Dette gir forhøyet risiko for lekkasje ved eksempelvis tett sluk eller tilbakeslag.

Både sluk og tettesjikt har oppnådd mer enn halvparten av din forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 8 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Badet fungerer med dagens tilstand og bruk, men både tettesjikt og sluk nærmer seg sin forventede levetid.

Bruk av tett dusjkabinett reduserer fuktpåkjenning på både gulv og vegger.

Det anbefales å dusje i tett dusjkabinett frem til badet skal fornyes. Vær oppmerksom ved bruk og rengjør sluken regelmessig.



Plastsluk med spor av smøremembran, men ikke synlig slukmansjett

7 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap, speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Gulvmontert wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Laminert benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel.

7 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

7 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill i veggen bak tørketrommelen med motstandsmåler uten utslag. (måleren har en nedre begrensning på ca 8%)
Dusjsonen ligger inn mot fellesareal og nabolielighet. Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2006 med nye fronter, benkeplate og oppvaskkum fra 2018.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
System for lekkasjesikring på kjøkkenet.

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk i bygget

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 3 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Vi fant ikke stoppekran for vann i leiligheten ved befaring.

Styreleder i BRL forteller pr telefon at ikke alle leilighetene har egen stoppekran, men det er merkede stoppekraner i himlingen over gangen i kjelleren. Kranene i kjelleren stenger vannet for deler av bygget, flere leiligheter på en gang.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 9 av 22

Sjømannsvegen 10 , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved oppgradering av våtrom og kjøkken.

Når røropplegget skal fornyes bør det monteres en egen stoppekran for leiligheten.

Kostnadsestimatet beskriver kostnad for ny stoppekran samtidig som rørene byttes.

Å montere stoppekran på eksisterende røropplegg kan være vanskelig, dette er ikke estimert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.

Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker i felles teknisk rom. Tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Tankene er felles bygningsdeler for BRL. De er ikke besikket eller vurdert.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med skrusikringer er plassert i gangen utenfor leiligheten

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.
1977
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?
Ukjent
Det er utført elektrisk arbeid etter 1999, men dagens eier har ikke dokumentasjon på dette
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 10 av 22

Sjømannsvegen 10 , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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?
Ja Store deler av el anlegget er fra 1977.

På bakgrunn av alder anbefales en generell gjennomgang med el-fagmann

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.

Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med skrusikringer og kursfortegnelse

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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket foran verandaen er ca 102 cm høyt.

Høyden fra verandaen til terrenget under er større enn 10 meter.

Kravet til rekkverkshøyde her er i dag minst 1,2 meter.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 11 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/55 m²

To roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad,
2 Bod, Parkeringsplass i felles garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag **2 600 000**

Tillegg for andel fellesformue + 59 497

Frادrag for andel felles gjeld - 260 913

Konklusjon markedsverdi 2 400 000

Markedsvurdering

To roms borettsleilighet med veranda og parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Fint beliggende i et populært boligområde på Volsdalsberga.

Bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole og finnes i nærheten.

Ca 3 km til Ålesund sentrum, ca 2,5 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter med friluftsområdet på Volsdalsberga og byfjellet Aksla like ved.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 12 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sjømannsvegen 10,6008 ÅLESUND 50 m ² 1978 1 sov	09-02-2026	2 700 000	2 800 000	241 000	3 041 000	60 820
2 P.A. Musæus veg 22,6008 ÅLESUND 65 m ² 2007 2 sov	28-01-2026	2 700 000	2 600 000	960 504	3 560 504	54 777
3 Nørvegata 14A,6008 ÅLESUND 53 m ² 1960 1 sov	29-09-2025	2 200 000	2 200 000	250 945	2 450 945	46 244
4 Nørvegata 14C,6008 ÅLESUND 53 m ² 1961 1 sov	12-02-2026	2 050 000	2 100 000	247 948	2 347 948	44 301
5 P.A. Musæus veg 28,6008 ÅLESUND 74 m ² 2007 2 sov	18-01-2026	2 290 000	2 200 000	1 061 241	3 261 241	44 071
6 Sjømannsvegen 10,6008 ÅLESUND 50 m ² 1978 1 sov	15-09-2025	1 700 000	1 750 000	245 205	1 995 205	39 904
7 Nørvegata 18C,6008 ÅLESUND 53 m ² 1961 1 sov	19-03-2025	1 850 000	1 850 000	257 000	2 107 000	39 755
8 Nørvegata 14A,6008 ÅLESUND 72 m ² 1961 2 sov	25-11-2025	2 750 000	2 650 000	307 631	2 957 631	39 435

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 13 av 22

Sjømannsvegen 10 , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader, inkludert varmt vann, grunnpakke tv og internett	Kr.	57 258
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 500
Teknisk verdi bygninger		
To roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.	2 500 000
Sum teknisk verdi bygninger		
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 14 av 22

Sjømannsvegen 10 , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

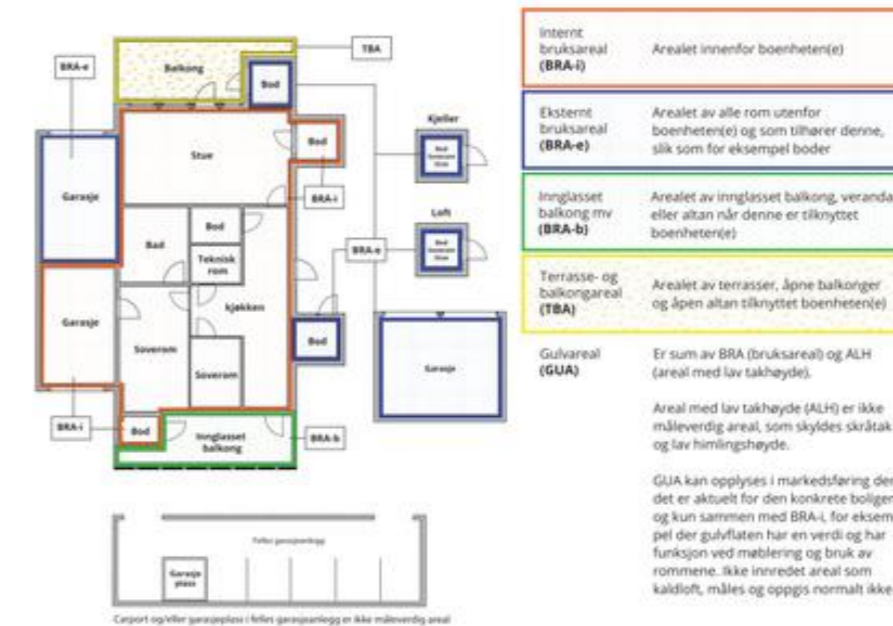
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 15 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7 etasje	55	3		58	7
Kjeller					
SUM	55	3			7
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod utenfor leiligheten	
Kjeller		Bod, parkeringsplass i felles garasje	

Kommentar

Parkeringsplass i felles garasje er ikke måleverdig areal. Parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet. Boden i kjelleren er ca 0,45 m² stor. Avrundet til hele tall blir den mindre enn 1 m² og er derfor ikke medregnet i bruksarealet. Boden i 7 etasje, ca 3,4 m² er beskrevet som 3 m² BRA-e.

Borettslaget har en felles bod for oppbevaring av bildekk, og et enkelt utstyrt treningsrom for beboerne.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En vegg mellom stuen og kjøkkenet er fjernet, etablert stue og kjøkken med åpen løsning. Endringen er vurdert som ikke søknadspiktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Kim A Sommervold	Samboer med eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	348		0	7381.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjømannsvegen 10

Hjemmelshaver

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28/BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 10 AL	954958019	28	Obos	Mork Live

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
28	66 980	100	59 497 31.12.2025	260 913 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		658 501	Samlet innskuddskapital: 4 886 720
Kortsiktig gjeld (-)	-	332 456	Langsiktig gjeld (+): + 19 067 943
Disponible midler:		326 045	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 23 954 663

Kommentar

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde på Volsdalsberga. Bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole og finnes i nærheten. Ca 3 km til Ålesund sentrum, ca 2,5 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet. Fine tur og rekreasjonsmuligheter med friluftsområdet på Volsdalsberga og byfjellet Aksla like ved.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Volsdalsneset Idrettspark " fra 1997

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass. Asfalterte gang- og kjøreveier. Grøntarealer med gressplen og trær. Noe naturtomt mot vest / nordvest.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.11.1978	Midl brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.02.1997		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.05.1975		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	09.05.2005		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.02.2010	Fasader	Innhentet		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 18 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 19 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 20 av 22

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13707-1711

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 21 av 22

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QX1607>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 348
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Ålesund Bolig og
Prosjektmebling AS



Egenerklæring

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjømannsvegen 10	Sjømannsvegen 10	

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?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd i leiligheten selv siden overtakelse i 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1120121

Informasjon om selger

Selger

Mork, Live

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.



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

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 3



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 nabolaget?

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

Side 4



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 32402252

Side 5



Energiattest

Adresse Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND		
Dato for energimerking 18.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296835	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178957791	
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 348	
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0702	

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 1977	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 58,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
210,52 kWh/m²

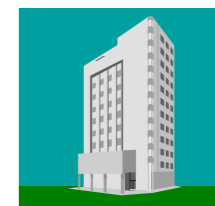
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
202,82 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 032 kWh

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10


VEDTEKTER

for Sjømannsveien 10 AL borettslag org nr 954 958 019

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. juni 1975, sist endret den 9. mai 2005.

§ 1 Navn, formål, lagsform og forretningskontor.
1.) Innledende bestemmelser
1-1) Formål.

Sjømannsveien 10 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 AL som er forretningsfører.

§ 2 Andeler og andelseiere.
2.1) Andelene og andelseiere.

- 1) Andelene skal være kr. 100,- ett hundre.
- 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 bolig til vanskeligstilte.
- 4) Boligbyggelaget kan tegne og eie andeler i samsvar med Lov om borettslag.
- 5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



2. 2) Sameie i andel.

- 1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- 2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2. 3) Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til, det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- 3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes 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 kjøp.

- 1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- 2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger 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 husstandsfelleskapsloven § 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. borettslovens § 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen har skiftet eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



3. 3) Nærmere om forkjøpsretten.

- 1) Ansienniteten 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 tilbehørlig 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:
 - a) andelseieren selv eller ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
 - b) andelseieren er en juridisk person
 - c) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - d) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av de samme.
 - f) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 andre ledd.

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter 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 borettslag.

§ 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, 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer.

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 andelseier skade i bolig som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier 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. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

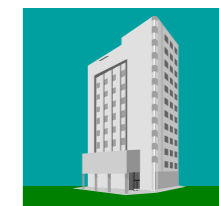
5. 2) Borettslagets vedlikeholdsplikt.

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

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

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



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

4) Andelseier skal gi adgang til bolig slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseierne eller annen bruk av boligen.

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

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse.

6. 1) Mislighold.

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

6. 2) Pålegg om salg.

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 andelseier eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet.

7. 1) Felleskostnader.

1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftelig varsel.

2) For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenter etter lov 17. desember 1976 nr. 100.

7. 2) Borettslagets pantesikkerhet.

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

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



§ 8 Styret og dets vedtak.

8-1 Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer med like mange 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 organ.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3) Styrets vedtak.

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle i styret er tilstede. 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 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 bolig 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

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



§ 9 Generalforsamlingen.

9.1) Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2) Tidspunkt for generalforsamling.

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3) Varsel om innkalling til generalforsamling.

- 1) Varsel 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 tjuen 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 saker 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 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
- Fastsatte godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5) Møteledelse og protokoll.

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder 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 med 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.

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



9. 7) Vedtak på generalforsamlingen.

1) Foruten saker som er 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) Stemmeligket 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 fremtredende 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.



HUSORDENSREGLER

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Vedtatt på ekstraordinær/ordinær generalforsamling ____.

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

§ 1. Hensikt

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

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

§ 2. Ro

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00-07:00, alle dager. Det skal være alminnelig ro hele dager på søndager og helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, fortrinnsvis mellom kl. 08:00-20:00 på hverdager og kl. 11:00-18:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i inngangsparti, trapperom, ganger, lekeområder eller andre fellesareal. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

Blomsterkasser må ikke henges utvendig på veranda.

§ 4. Parkering

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

Bruker man skøyteledning i garasjen, skal dette være av typen en-til-en.

Beboere er ansvarlig for at besøkende parkerer i henhold til disse reglene. Kjøretøy på gjesteparkering som er avskiltet eller bilvrak blir tauet vekk for eiers regning.

§ 5. Avfallshåndtering

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

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Søppel som kastes i bossjakter skal være innpakket i plastposer og knyttet godt igjen. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Kort til Bingsa kan fås ved henvendelse til styreleder og skal leveres tilbake sammen med kvittering etter bruk.

Det er forbudt å kaste ting i toalettet som kan forårsake tett avløp, som for eksempel ribbefett.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, film/foliering på innglasset balkong, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

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

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Brannfarlige gjenstander skal ikke oppbevares i garasjen, ei heller skal gassflasker lagres i borettslaget.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkong/terrasse.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr dersom gode grunner talar for det, og dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6540
BORETTSLAGET SJØMANNSTEGEN 10 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SJØMANNSTEGEN 10 AL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6540>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Ta kontakt med styret dersom dere er usikker på stemmegivning.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av revisor
6. Salg av H0202
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 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
Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kristina Bjørkedal Vågnes og Knut Endre Græsdal Remøy er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning_Borettslaget_Sjømannsvegen_10_AL.pdf

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 6

Salg av H0202

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget eier en leilighet på 110 m² i annen etasje. Når blokka blei bygd var det typisk at en leilighet var dedikert til en vaktmester og leid ut til en person som skulle betjene denne stillingen. Dedikerte vaktmestere for borettslag har forsvunnet og i seinere tid har borettslaget leid leiligheten ut til en billig pris.

Ved å selge leiligheten vil borettslaget ha råd til enten:

5 av 26

1. Ha en komfortabel bufferøkonomi til å ta imot kommende uforutsette vedlikeholdsprosjekt, eller
2. Gå til innkjøp av nye heiser.

Anslått kostnad (basert på ett tilbud fra TK Elevator) er på i overkant av 3,0 millioner kroner for nye heiser. Et salg av leiligheten vil være god hjelp for å sikre tilstrekkelig egenkapital for moderne heiser.

Dersom borettslaget ikke vedtar å selge leiligheten vil styret legge denne ut på leie igjen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget vedtar salg av leilighet H0202.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ordne salg av leilighet H0202.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Harald Ringdal
- Roger Antonsen
- Signe Kristi Høydalsvik

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristina Vågnes
- Marius Pareli Nordnes
- Roger Knutsen

6 av 26

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jan Petter Sætre
- Knut Endre Græsdal Remøy

Vedlegg

1. 6540 BORETTSLAGET SJØMANN Svein 10 AL.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Odin Strandkleiv Thorsrud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Signe Høydalsvik

Styrets årsrapport

Styret i 2026 har bestått av Odin S. Thorsrud (styreleder), Signe Høydalsvik (nestleder), Ragnar Honningsvåg, Anders Smørdal og Heidi Domås (styremedlemmer).

Det er avholdt fem offisielle styremøter (frekvens annen hver måned), samt flere uoffisielle treff ved behov og en jevn dialog innad i styret.

Borettslaget eier to utleielokaler i første etasje. Tidligere har disse lokalene blitt brukt til klasserom for Voldsdalsberga skole, og i seinere tid som kontorlokaler for revisor Torset. Ved Torsets bortgang har lokalene stått tomme, og etter en lett oppussing har planen vært å leie ut lokalene for at borettslaget skal få inn litt ekstra inntekter.

Dessverre har det vært laper interesse i markedet for leie av lokalene, og styret vedtok derfor for å flytte trimrommet fra et trangt vaskerom, til et opplyst og stort lokale. Vi håper dette blir en suksess og at beboere nyter godt av dette tilbudet. Vedrørende det siste utleielokalet ønsker styret å få til et positivt uformelt samlingslokale for blokka -- dette er selvsagt avhengig av at beboere ønsker det samme.

Et pågående prosjekt for det nye styret i 2026 har vært å få Vibbo opp og gå. Vibbo er en kraftig tjeneste som tilbys av OBOS for at borettslag skal kunne holde beboere raskt oppdatert (via Nyheter), gi nyttig informasjon (via Tema), eller at beboere kan legge ut egne oppslag. Det er i tillegg mulig for beboere å kontakte hverandre direkte på Vibbo.

I denne perioden har borettslaget opplevd flere heisstanser. Én lett reparerbar heisstans koster borettslaget minst 30 000 kr. Ved forrige heisstans måtte motoren repareres, noe som kostet borettslaget i overkant av 100 000 kr. Det er ikke til å legge skjul på at heisene i borettslaget er gamle og nærmer seg utbyttealder. Borettslaget er bygd i 1977; det vil si at i neste år er heisene 50 år gamle. Som borettslag kan vi enten godta at heisene oftere og oftere vil måtte repareres (noe som vil kreve høyere og høyere felleskostnader), eller så kan vi gjøre aktive tiltak og bytte ut heisene. Styret fremmer dette som en sak i årsmøtet, men til orientering krever planen til styret 2/3-flertall fra andelseierne.

Borettslaget har opplevd flere falske brannalarmer. Det skal ikke være en frykt for å gjøre feil i borettslaget, men flere falske brannalarmer fra samme personer er utilgivelig (selv om det ved et tilfelle var sterk røykutvikling fra leiligheta). I den forbindelse har styret opprettet dialog med Ålesund brannvesen som har vist seg svært forståelsesfulle og tiltaksomme og det er i skrivende stund gjort flere tiltak som skal ha positivt medvirkning. Dersom beboere for øvrig ser tilfeller hvor det kan oppstå brann, ber vi dere om å varsle dette til Ålesund brannvesen på www.branntips.no.

Ved starten av styreperioden og frem til nyttår, opplevde vi at økonomien til borettslaget skrantet for hver måned som gikk uten at noen spesielle bestillinger var gjort av styret. Kommunale avgifter, lån, heisstanser, lekkasjer og økning i priser gjorde at styret flere ganger måtte føre over flere hundre tusen kroner fra sparekontoen til driftskontoen. En slik økonomi er ikke holdbar, og eneste tiltak styret kunne gjøre var å øke felleskostnadene med 10 % fra nytt år 2026. Vedrørende hva styret gjør ved neste års budsjett er avhengig av hva OBOS anbefaler - men det er tidligere opplyst om at en sunn økonomi for et borettslag er 40 000 kr pr. andel. Ved nyttår lå vi kun ved 4 500 kr pr. andel. Ergo bør vi prøve å komme opp i en sunn økonomisk tilstand, særlig siden vi er et gammelt borettslag.

Dessverre opplevde borettslaget at medboer Magnhild Vikås gikk bort i fjor sommer. Borettslaget stilte med bukett i begravelsen.

Som en avslutning ønsker vi å takke ildsjeler i borettslaget: Gunnar, Sigurd, Finn, Morten, Marie.

BORETTSLAGET SJØMANNSTEGEN 10 AL
ORG.NR. 954958019, KLIENTNR. 6540

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		794 638	1 420 921

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		208 757	119 258
Tilbakeføring av avskrivning	15	65 876	65 875
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-740 284	-807 628
Innsk. øremerk. bankkto		-2 942	-3 788

B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-468 593	-626 283
--------------------------------------	--	-----------------	-----------------

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		326 045	794 638
-----------------------------------	--	----------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		658 501	1 065 889
Kortsiktig gjeld		-332 456	-271 251
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		326 045	794 638

BORETTSLAGET SJØMANNSTEGEN 10 AL
ORG.NR. 954958019, KLIENTNR. 6540

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 906 933	3 868 548	4 042 000	4 294 202
Ladeinntekter elbil		279	0	0	0
Andre inntekter	3	137 065	87 631	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 044 276	3 956 179	4 112 000	4 364 202

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styre honorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-65 876	-65 875	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 200	-15 139	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-178 875	-170 703	-180 000	-188 100
Konsulent honorar		-28 869	-23 313	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-496 571	-587 835	-400 000	-300 000
Forsikringer		-248 084	-236 562	-277 000	-277 000
Kommunale avgifter	8	-775 974	-760 190	-846 000	-835 000
Energi/fyring	9	-242 724	-248 187	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-375 364	-279 240	-290 000	-298 700
Andre driftskostnader	10	-186 648	-178 750	-119 000	-171 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 729 286	-2 679 893	-2 502 000	-2 470 360

DRIFTSRESULTAT		1 314 990	1 276 287	1 610 000	1 893 842
-----------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	25 559	47 883	35 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 131 792	-1 204 912	-1 036 000	-950 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 106 233	-1 157 029	-1 001 000	-935 000

ÅRSRESULTAT		208 757	119 258	609 000	958 842
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Reduksjon udekket tap		208 757	119 258		
-----------------------	--	---------	---------	--	--

BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 10 AL
ORG.NR. 954958019, KLIENTNR. 6540

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 310 417	17 310 417
Tomt		150 000	150 000
Leiligheter/lokaler	14	259 274	259 274
Andre varige driftsmidler	15	636 792	702 668
Øremerkede bankinnskudd		89 140	117 668
SUM ANLEGGSMIDLER		18 445 622	18 540 027
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		334 128	327 229
Innestående i andre banker		2 902	837
Sparekonto OBOS-banken		321 471	737 823
SUM OMLØPSMIDLER		658 501	1 065 889
SUM EIENDELER		19 104 123	19 605 916

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 65 * 100		6 500	6 500
Udekket tap	16	-5 189 495	-5 398 252
SUM EGENKAPITAL		-5 182 995	-5 391 752

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 988 000	19 728 284
Borettsinnskudd	18	4 886 720	4 886 720
Annen langsiktig gjeld	19	79 943	111 413
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 954 663	24 726 417

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		205 164	53 635
Påløpte renter		126 743	149 900
Påløpte avdrag		0	67 716
Annen kortsiktig gjeld	20	549	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		332 456	271 251

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		19 104 123	19 605 916
Pantstillelse	21	34 251 720	34 251 720
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.04.2026
 Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 10 Al

Odin Strandkleiv Thorsrud	Signe Kristi Høydalsvik	Anders Waldemar Smørdal
Heidi Domaas	Ragnar Per Honningsvåg	

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Avregning elbil	-13 803
Strøm elbil	38 400
Andel F.kostnader	3 480 108
Garasjeleie	7 284
Tv/internett	274 944
Leie	120 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 906 933

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	67 070
Miljøtiltak	51 945
Portåpner	1 249
Utleie	16 801
SUM ANDRE INNTEKTER	137 065

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 200
SUM REVISJONSHONORAR	-16 200

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-70 544
Drift/vedlikehold VVS	-15 541
Drift/vedlikehold elektro	-43 479
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 628
Drift/vedlikehold heisanlegg	-258 459
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 267
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 376
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 277
Egenandel forsikring	-29 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-496 571

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-186 030
Vann- og avløpsgebyr	-424 195
Renovasjonsgebyr	-165 749
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-775 974

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-131 852
Fjernvarme	-110 872
SUM ENERGI / FYRING	-242 724

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 812
Håndverktøy	-3 499
Diverse utstyr	-613
Annet driftsmateriale	-3 008
Renhold ved firmaer	-78 556
Snørydding	-27 608
Andre driftskostnader	-3 945
Trykksaker	-2 595
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-5 916
Porto	-1 680
Drivstoff	-557
Kontingenter	-13 000
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-32 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 648

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 413
Andre renteinntekter	15
SUM FINANSINTEKTER	25 559

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 131 557
Andre rentekostnader	-235
SUM FINANSKOSTNADER	-1 131 792

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	17 460 417
Utskilt tomt	-150 000
SUM BYGNINGER	17 310 417

Tomten ble kjøpt i 1979 for kr 150 000,-.

Gnr.133/bnr.348

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

NOTE 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	259 274
SUM LEILIGHETER	259 274

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 65

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingssystem		
Tilgang 2020	988 125	
Avskrevet tidligere	-285 458	
Avskrevet i år	-65 875	
		636 792
Ladestasjon		
Tilgang 2020	14 500	
Avskrevet tidligere	-14 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		636 792

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-65 876****NOTE 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2009	-26 240 000	
Nedbetalt tidligere	6 511 716	
Nedbetalt i år	740 284	
		-18 988 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 988 000

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-4 886 720
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 886 720

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-79 943
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-79 943

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-549
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-549

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 886 720
Pantelån	18 988 000
TOTALT	23 874 720

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

Bygninger	17 310 417
Tomt	150 000
TOTALT	17 460 417

Skjema E

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

D

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sjømannsvegen 10					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg	Boligblokk	15.5.75	26.6.75	529/75	
Byggherrens navn	Adresse	15.12.76	dato	6.1.77	sak Brev
Ålesund Bolibyggelag A/L	Kongensgt.11, 6000 Ålesund				
Anmelderens navn	Adresse	Telefon			
Norsk Boligbyggelags Landsforbund	Trondheimsvn. 84/86 Oslo 5				
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon			
Ola Tangen	c/o Jernbetong A/S, 6017 Åsestranda				

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gilt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Ved utsett skal oppmålingsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, den 6.1.77.

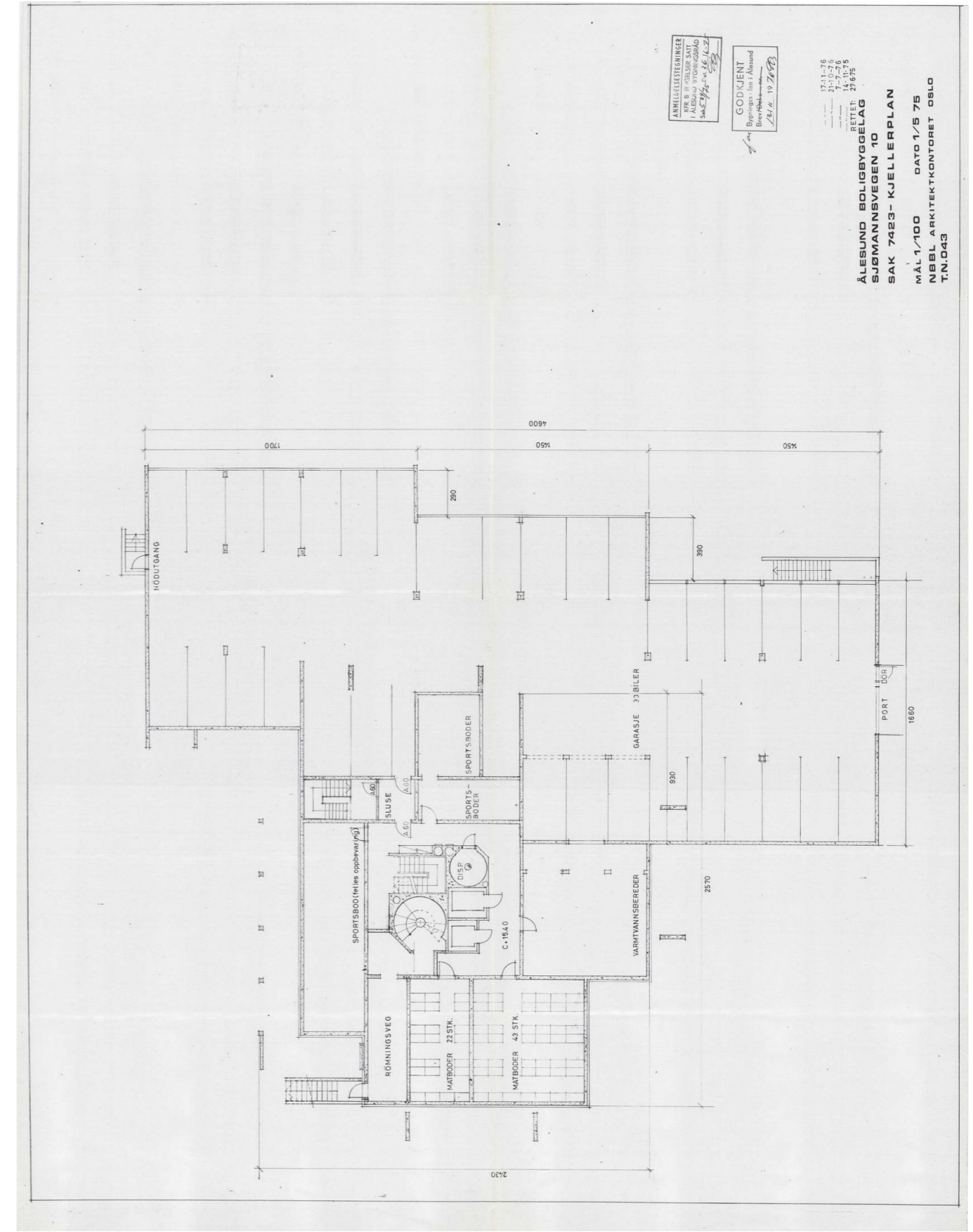
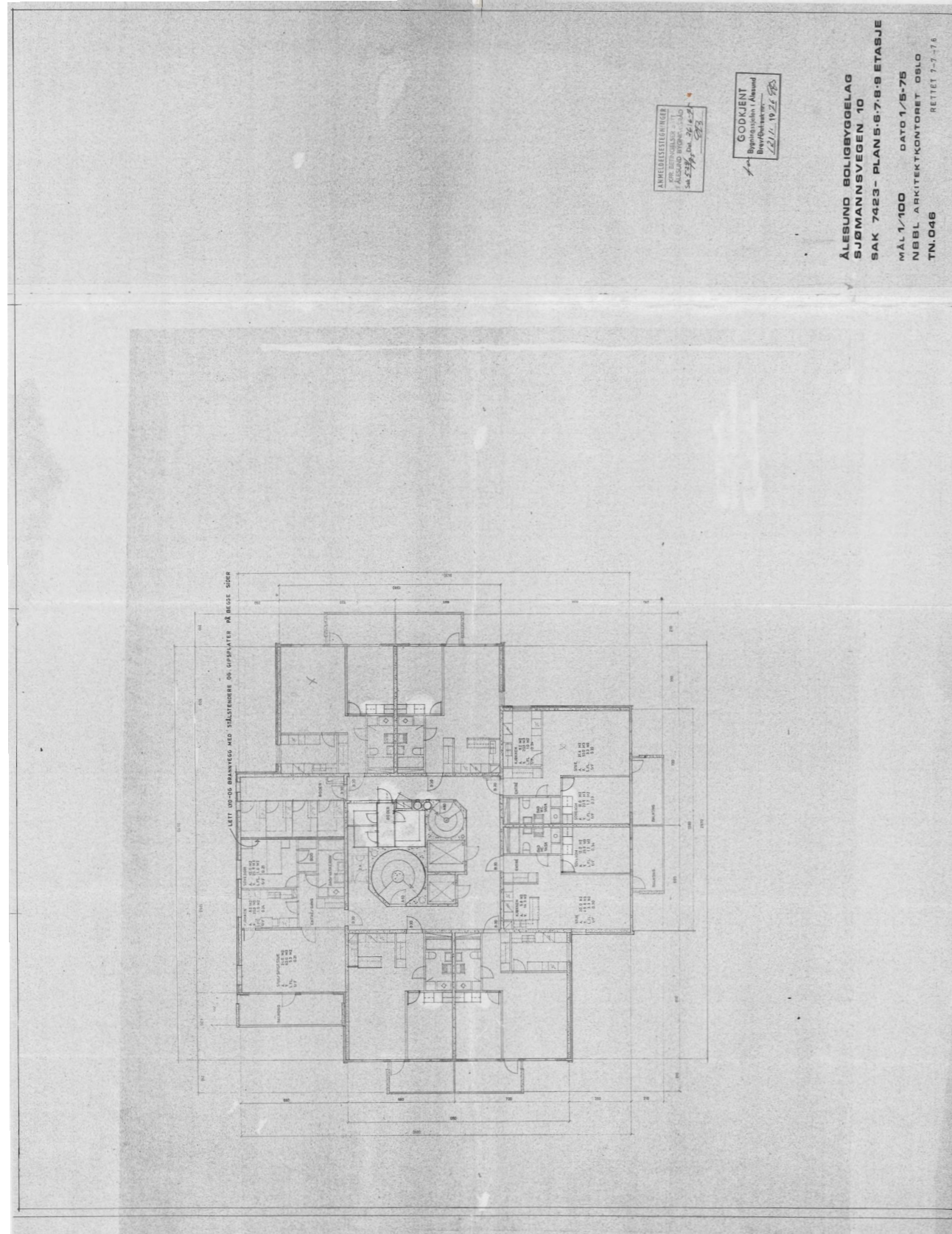

 bygningsjef
 Kjell Pjærtøft

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
- Oppmålingsvesenet
- Arkivet


 Dagnar Brekke
 Avd.ing.

Norsk Kretsforbundet Forsting. Eik, Andrud, B. 877. (Innrykk bokført)



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE				
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.				
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sjømannsvn. 10				
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligblokk	15/5-75 15/12-76	26/6-75 6/1-77	529/75 sak Brev
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Ålesund Boligbyggelag A/L	Kongensgt. 12, 6000 Ålesund			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Norsk Boligbyggelags Landsforbund	Trondheimsvn. 84-86, Oslo 5			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Ola Tangen	c/o Jernbetong A/S 6017 Åsestrand			
<p>Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse</p> <p><input type="checkbox"/> for nevnte bygg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> for følgende del av nevnte bygg: Garasjer samt begge underetg. og 1-2-3-4 etg. Omfatter 19 leiligheter.</p> <p>Ferdigstilt må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.</p> <p>Se pkt. 7,8 og 9 i notat fra bygningskontrollen datert 18/10-78.</p> <p>Dette arbeid må være fullført innen 2/1-79.</p> <p style="text-align: right;">Ålesund den 4/12-78.</p>				
Sendes:				
<input checked="" type="checkbox"/> byggherren				
<input checked="" type="checkbox"/> anmelderen				
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende				
<input type="checkbox"/> byggesjefmyndighet				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<p style="text-align: center;">Kjell Bjørtoft</p> <p style="text-align: right;">Arnvid Godby bygn.kontrollør</p>				

Nr. 212B Fc/101 Sem & Steensen A/S, Oslo. 8-76



SAKSPAPIR DELEGERT SAK

GNR.133 BNR.348 BORETTSLAGET SJØMANNSVEIEN 10 AL - RENOVERING FASADER

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 09/298
Per Bigseth	JournalID: 09/6395
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv: GBR-133/348
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	12.02.2009	108/09

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 348	Sjømannsvegen 10 AL
Søknad av:	Mottatt 16.01.09	
Tiltakets art:	Rehabilitering av fasader	
Tiltakshaver:	Sjømannsvegen 10 AL	
Ansvarlig søker:	Arkitre AS	

For området gjelder reguleringsplan for [Voldsalsneset idrettspark](#) med bestemmelser, stadfestet 06.02.1997. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til [boligformål](#).

Vurderinger :

Søknaden gjelder rehabilitering av fasadene til Sjømannsvegen 10, som vist og beskrevet i vedlagte dokumenter og tegninger.

Bygningsmyndigheten viser spesielt til eget notat datert 28.01.09 fra Ramstad & Taklo AS vedrørende miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan, samt til påfølgende godkjenning av samme fra kommunes virksomhet for VAR, datert 10.02.09.

Bygningsmyndigheten understreker at nødvendig brannteknisk prosjektering og utførelse spesielt knyttet til vinduene i innvendige hjørne, benevnt som V1 Og V4 mot sørvest og sørøst skal gjennomføres.

del.sak.nr.108/2009

2

Bygningen skal for øvrig kles med Steniplater, og ansvarlig utførende er HENT Røsand AS. Ansvarlig søker og prosjekterende for bygninger og installasjoner er Arkitre AS. Ramstad & Taklo AS, er ansvarlig for konstruksjonsteknisk prosjektering, og NEAS Brannconsult AS for den branntekniske delen. Forutsatt at ovennevnte vilkår kan etterkommes tilrår bygningsmyndigheten at søknaden godkjennes.

Vedtak:

Forutsatt at nedenstående vilkår nr. 1 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse mottatt 16.01.09.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 1 siste ledd.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Rådhuset 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

2



Arkitre AS
Daaevn 19

6018 ÅLESUND

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

Deres ref.

Vår ref.
PB/09/298-7/ 133/348

Dato:
26.02.2010

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 348	Sjømannsvegen 10 AL
Søknad av:	16.01.09	
Tiltakets art:	Rehab.fasader	
Tiltakshaver:	Sjømannsvegen 10AL	
Ansvarlig søker:	Arkitre AS	
Byggetillatelse:	12.02.09	
Igangsettingstillatelse:	12.02.09	

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

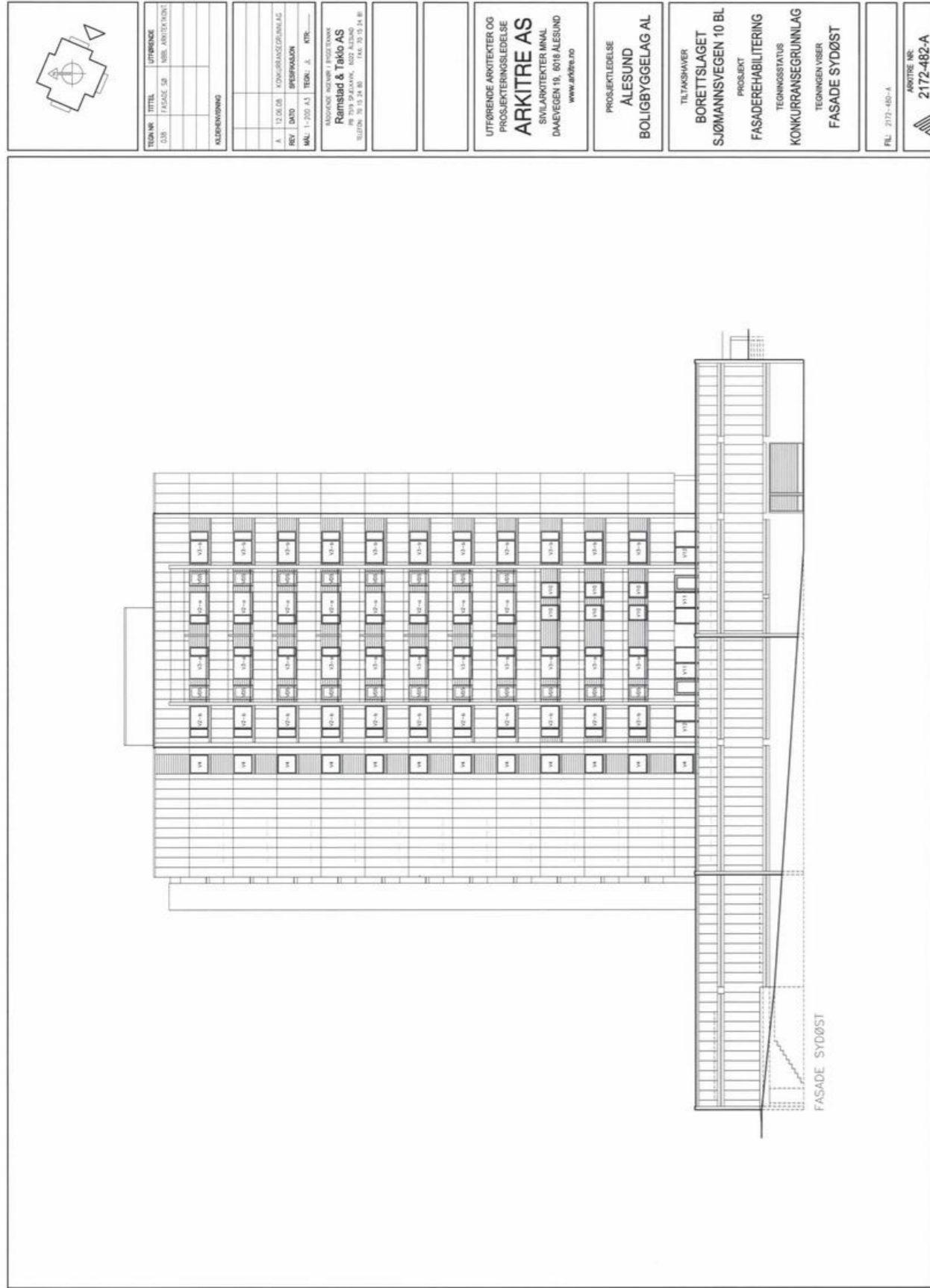
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

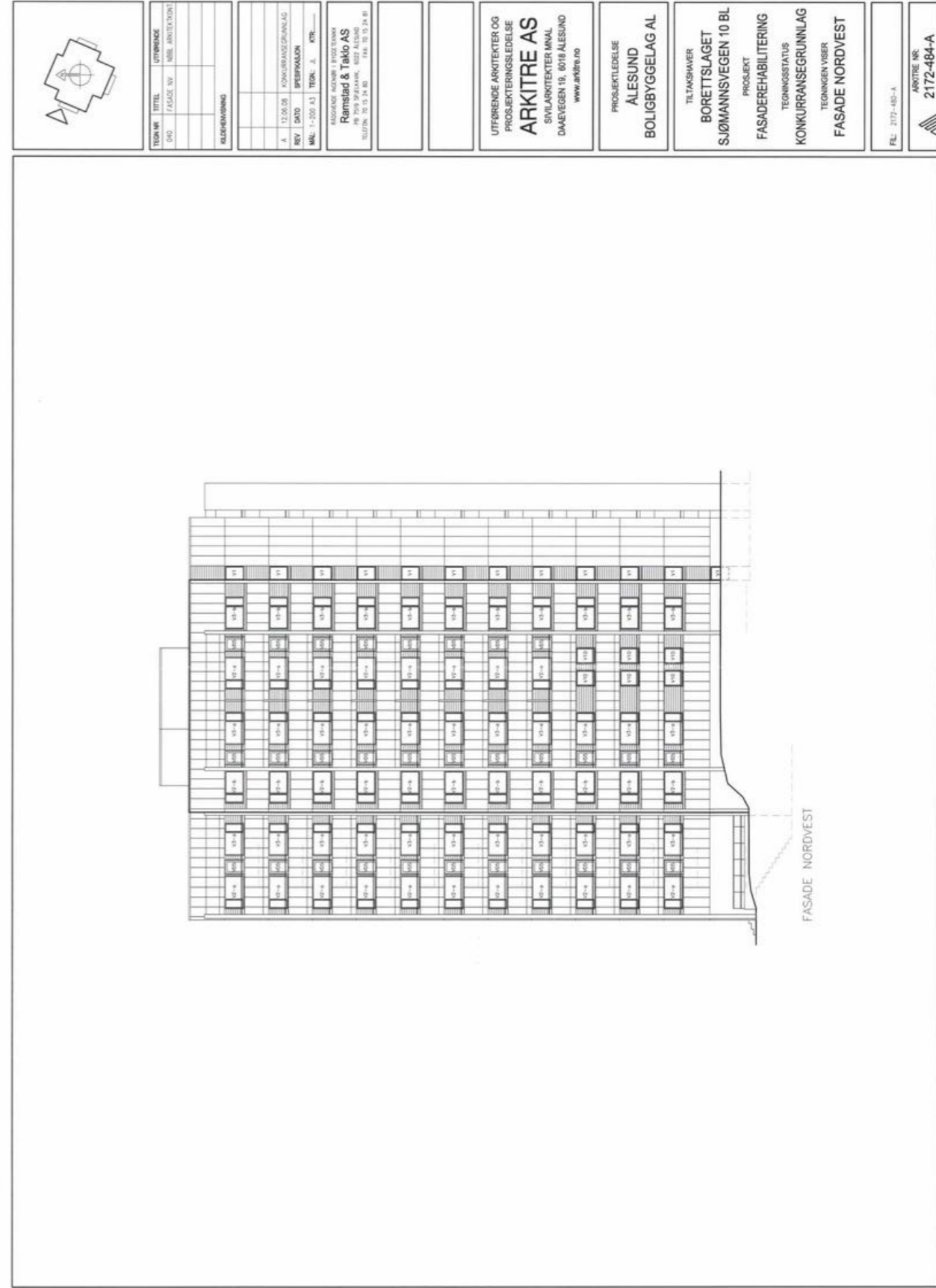
Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

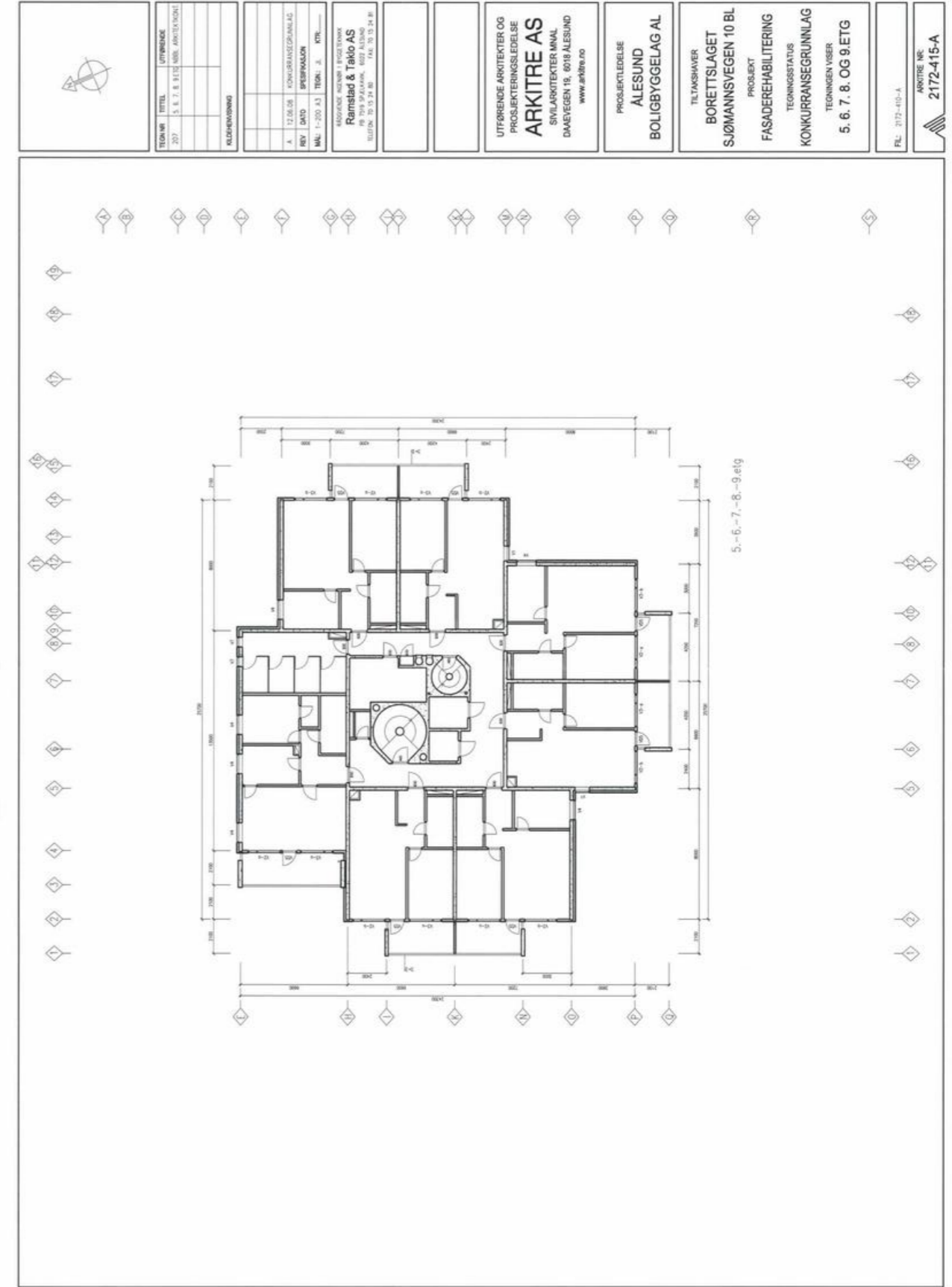
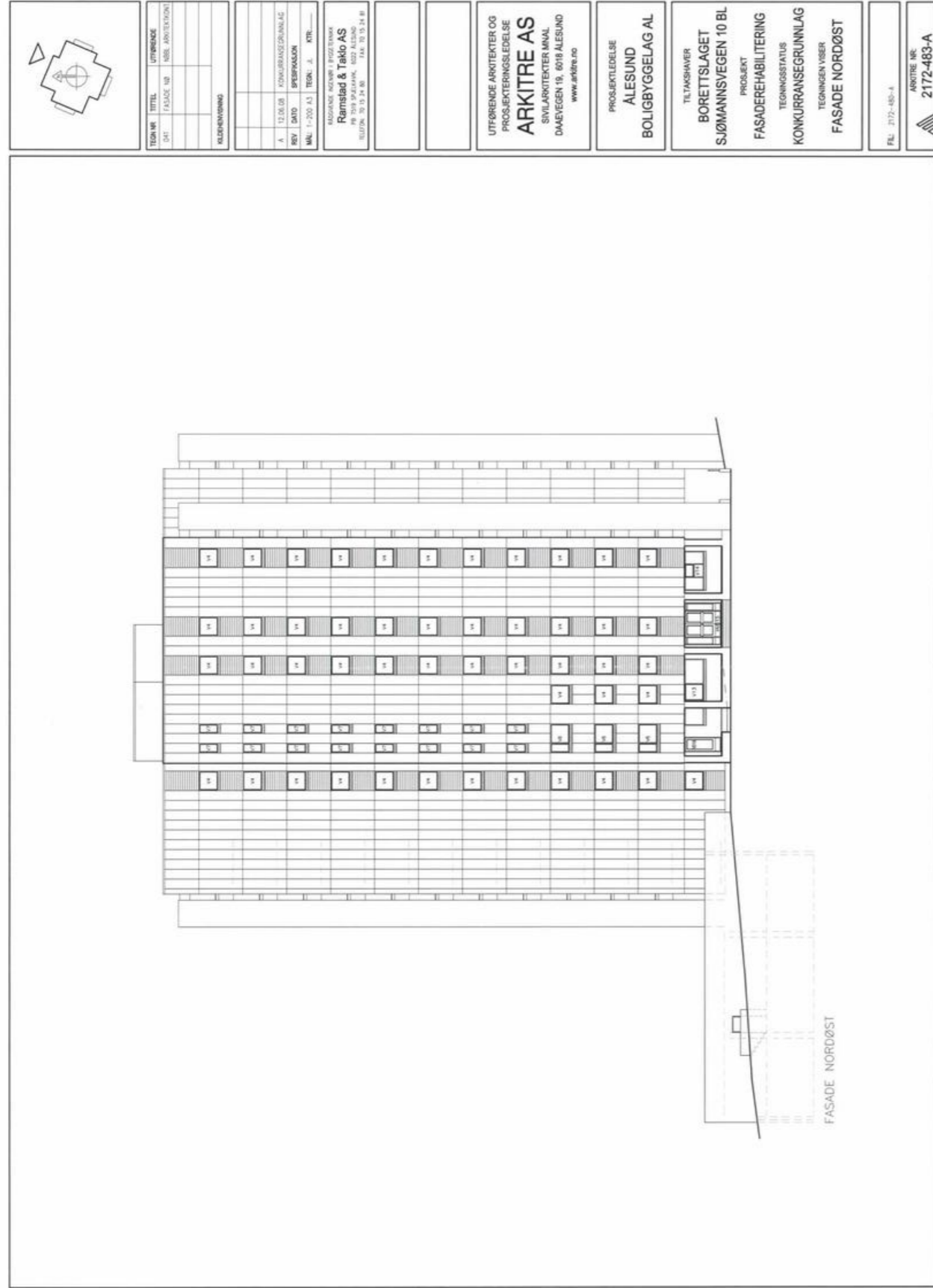
Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:	
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00	Tlf	70 16 20 00
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01	Faks	70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no		Bankgiro:	6550.05.05200
		Org.nr.:	942.953.119



TEMA NR.	TITTEL	UTFERMERE
030	FASADE SV	USE, ARKITEKTUR
ALDER/REVISJON		
A.	12.06.08	KONKURRANSEGRUNNLAG
REF.	DATO	SPIRREPLANEN
MÅL:	1:200 A3	TEGN. J. KTR.
FASADENS UTSERELSE		
Rensild & Tjølo AS PROSJEKTLEDELSE 1405 SANDVANGEN NO-2013 SANDVANGEN 1405 SANDVANGEN TEL: 70 15 24 80 FAX: 70 15 24 81		
UTFØRERNE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE ARKITRE AS SIVILARKITEKTER MNAL DAMVEIEN 19, 0018 ALESUND WWW.ARKITRE.NO		
PROSJEKTLEDELSE ALESUND BOLIGBYGGELAG AL		
TILFØRSHVER BORETTSLAGET SJØMANNSEGEN 10 BL PROSJEKT FASADEREABILITERING TEGNINGSTATUS KONKURRANSEGRUNNLAG TEGNINGENUMMER FASADE SYDØST		
FIL: 2172-482-A ARKITRE NR: 2172-482-A		



TEMA NR.	TITTEL	UTFERMERE
030	FASADE SV	USE, ARKITEKTUR
ALDER/REVISJON		
A.	12.06.08	KONKURRANSEGRUNNLAG
REF.	DATO	SPIRREPLANEN
MÅL:	1:200 A3	TEGN. J. KTR.
FASADENS UTSERELSE		
Rensild & Tjølo AS PROSJEKTLEDELSE 1405 SANDVANGEN NO-2013 SANDVANGEN 1405 SANDVANGEN TEL: 70 15 24 80 FAX: 70 15 24 81		
UTFØRERNE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE ARKITRE AS SIVILARKITEKTER MNAL DAMVEIEN 19, 0018 ALESUND WWW.ARKITRE.NO		
PROSJEKTLEDELSE ALESUND BOLIGBYGGELAG AL		
TILFØRSHVER BORETTSLAGET SJØMANNSEGEN 10 BL PROSJEKT FASADEREABILITERING TEGNINGSTATUS KONKURRANSEGRUNNLAG TEGNINGENUMMER FASADE NORDVEST		
FIL: 2172-482-A ARKITRE NR: 2172-482-A		



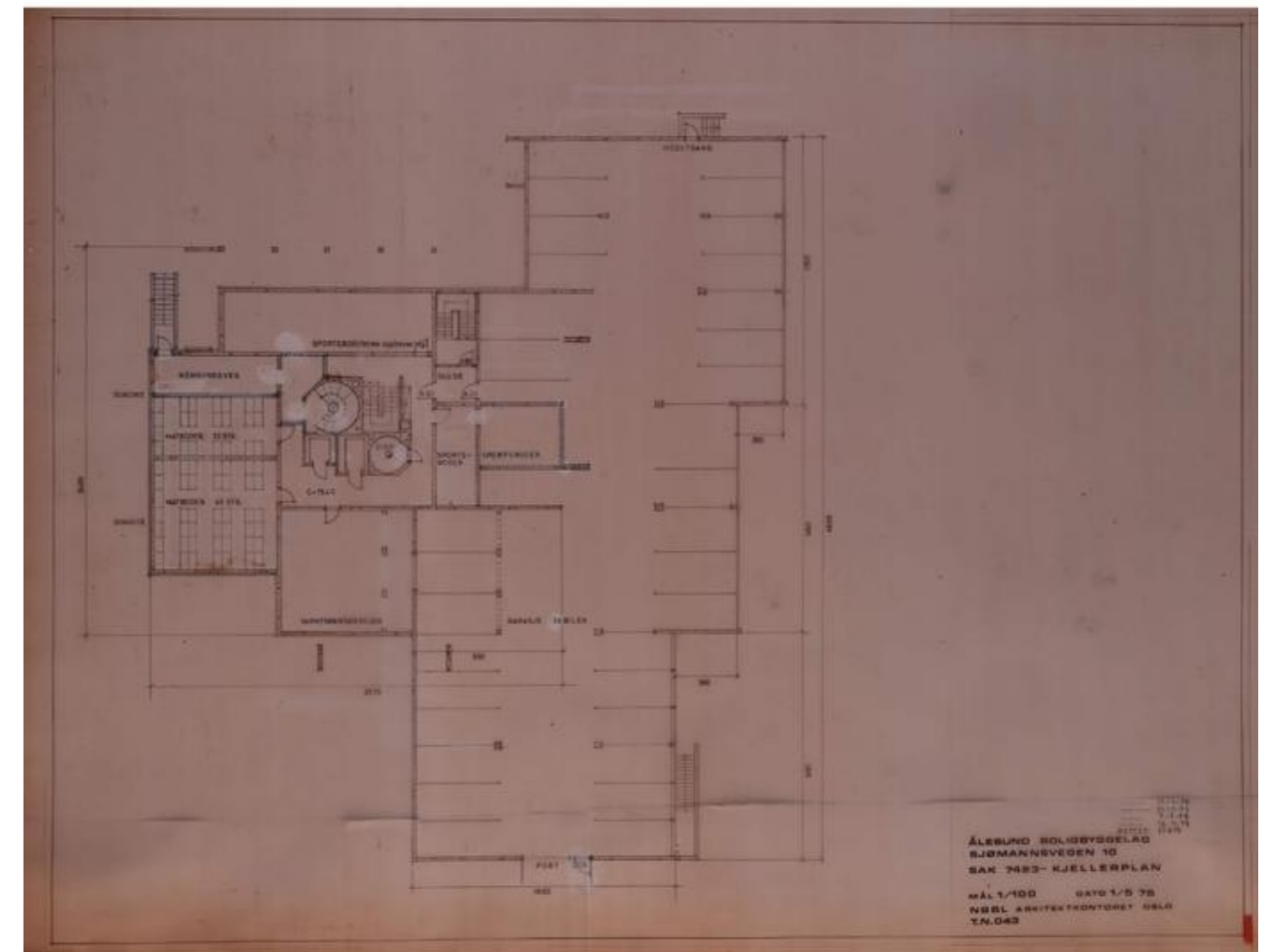
Med helsing
Lars Roger Lundanes
avdelingsleiar

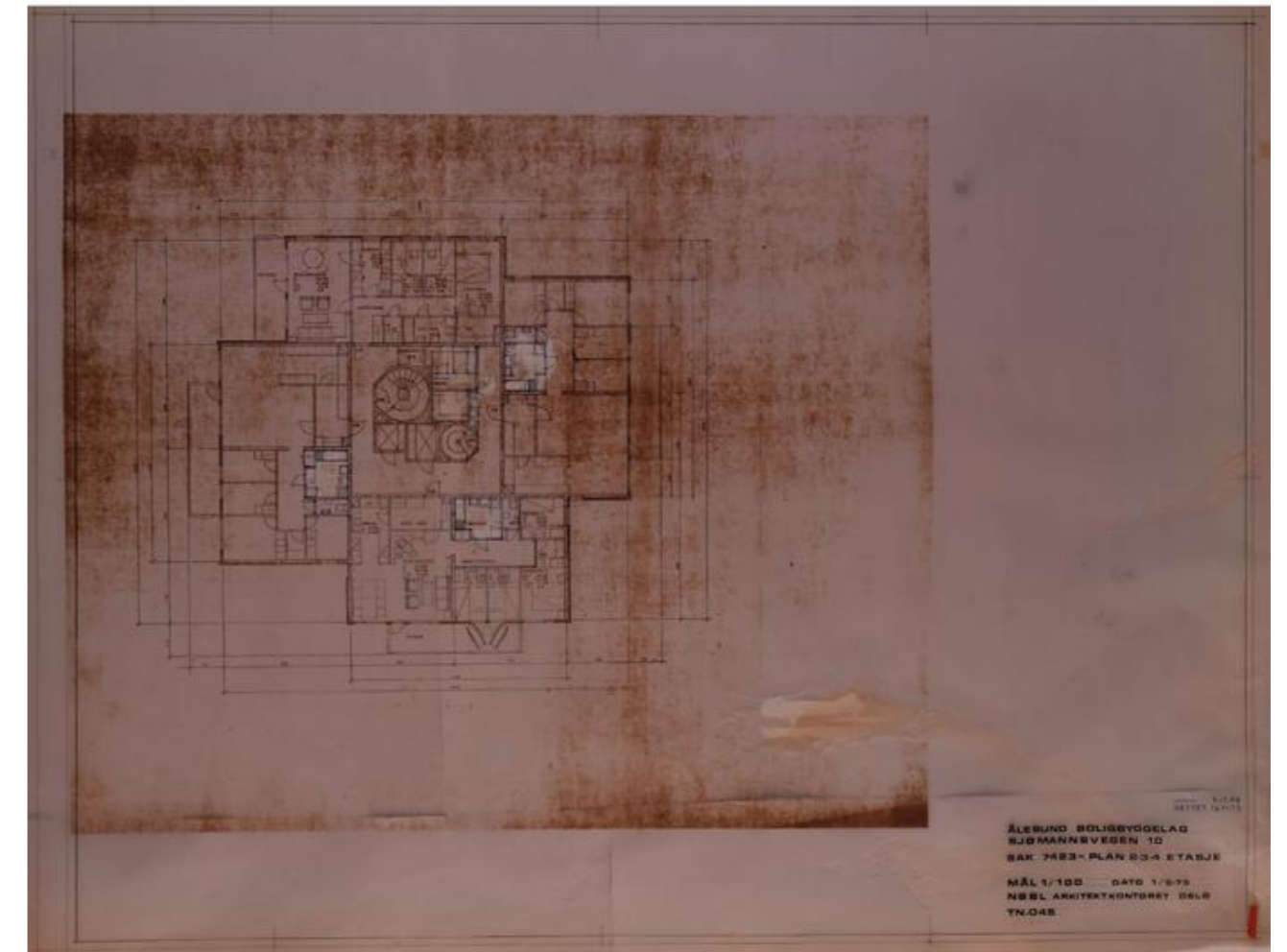
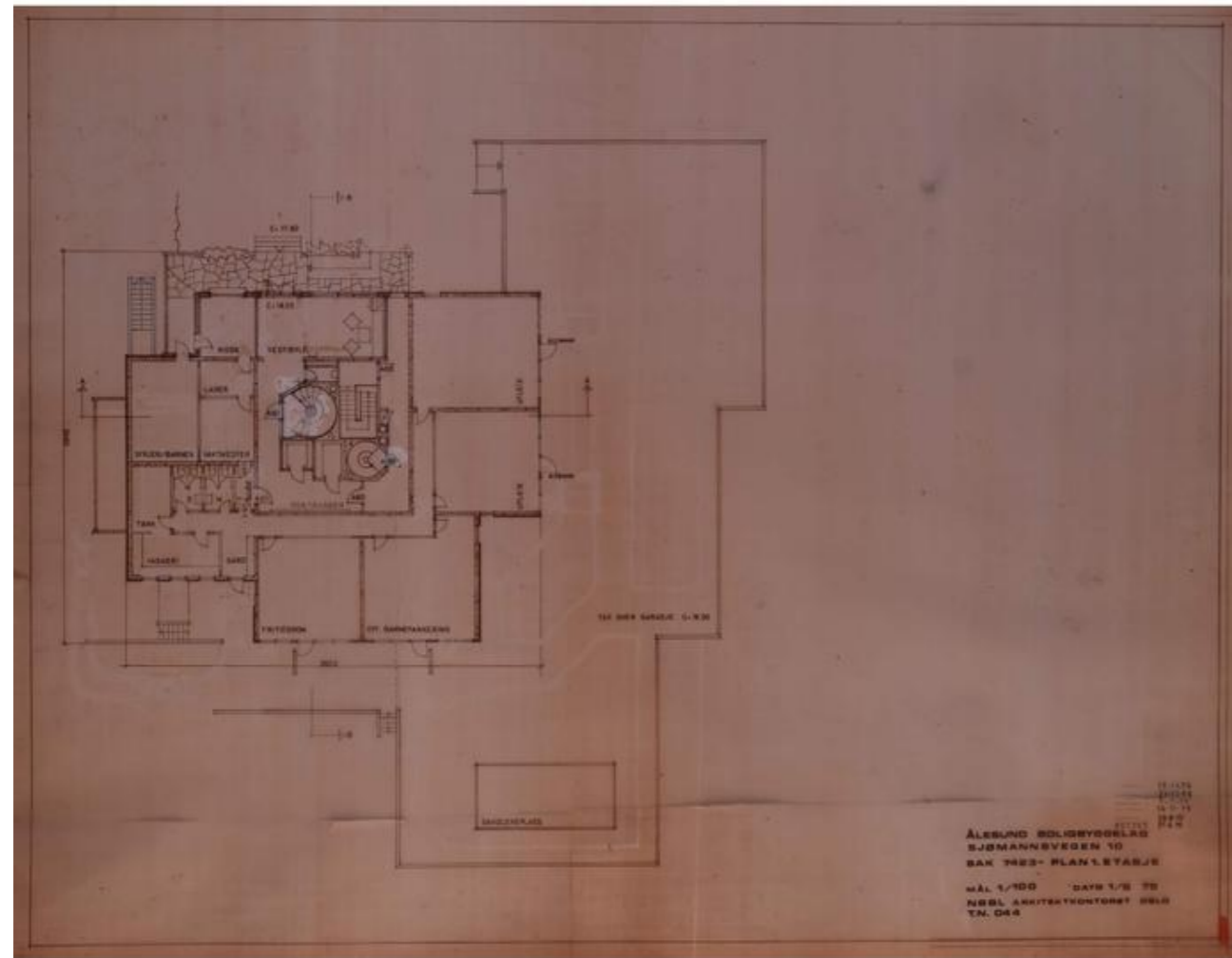
Merete Nykrem
avdelingsingeniør

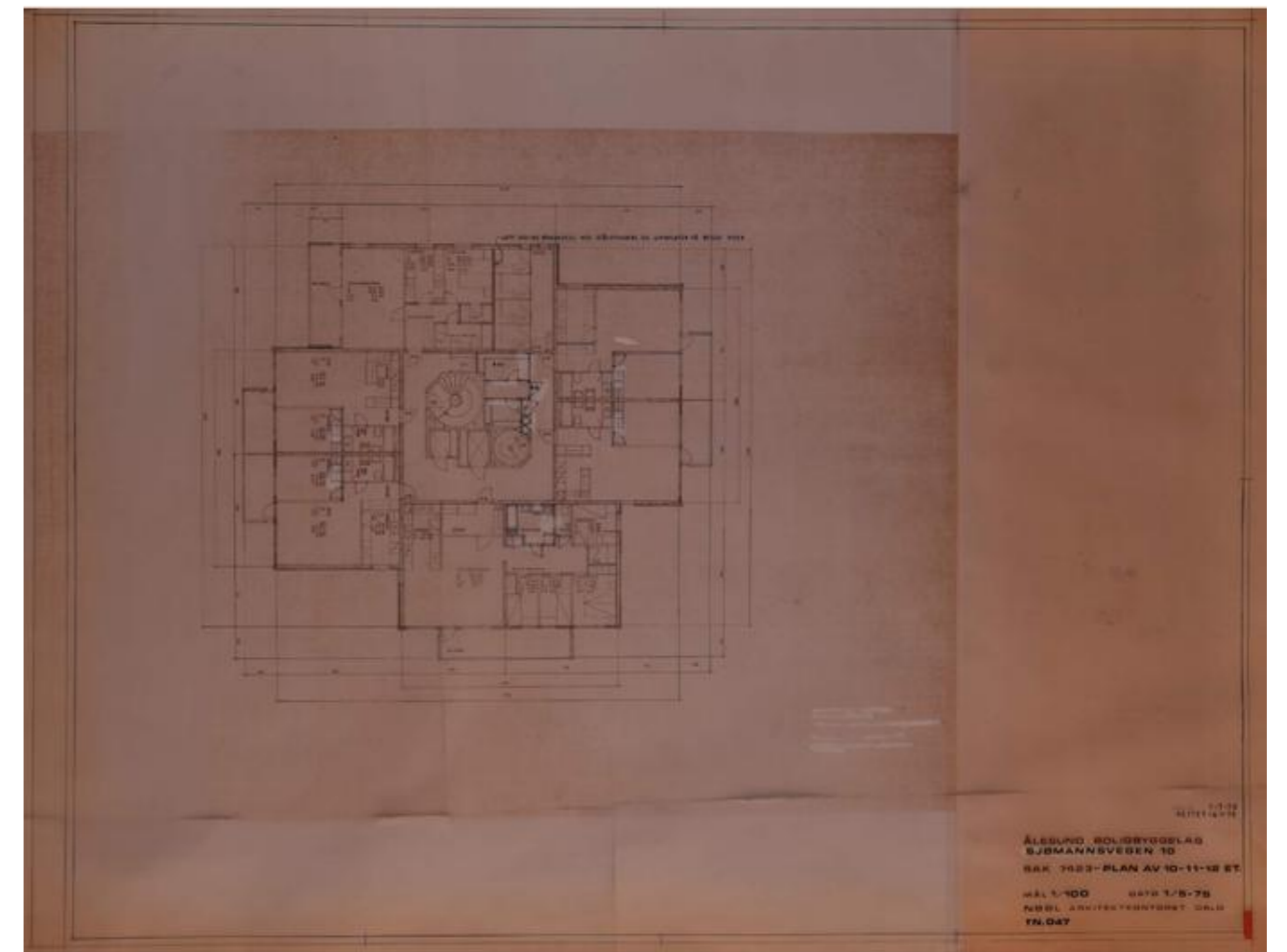
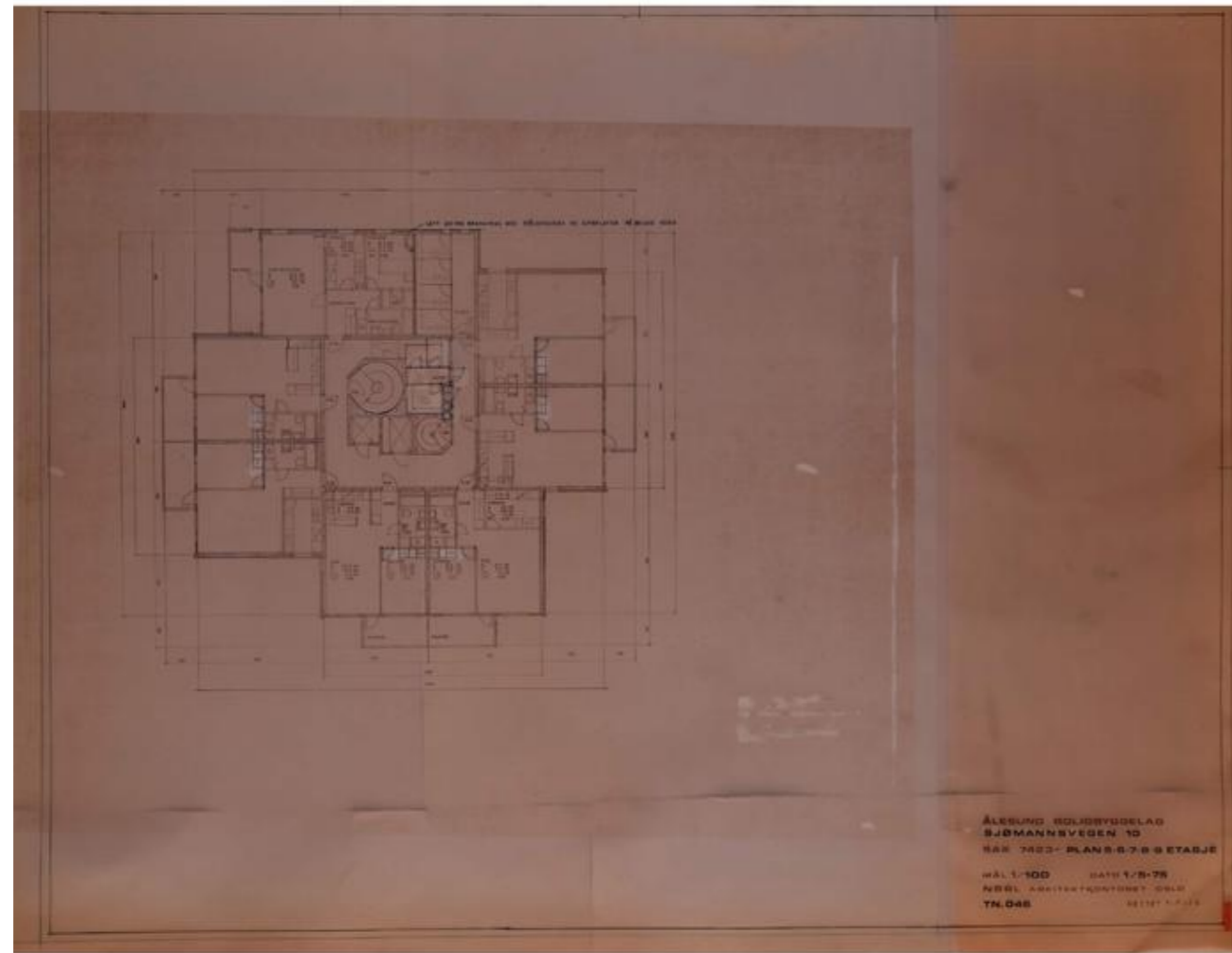
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Kart
5185-Gjennomføringsplan
Plan 1. etasje
Kjellerplan + Garasjeplan U1
Plan av 10.11.12 etg
Plan 5-6-7-8-9 etasje
Plan 2-3-4 etasje







Ark. 831/AH/JES
9.10.1979

SKJØTE

DASSOK NR. | DATUM
07386 | 30.11.79
ALFONN
SØMMELOVEG. 10

Ålesund kommune v/ordføreren skjøter og overdrar med dette til
- Borettslaget Sjømannsvegen 10 A/L -

parsell I fradelt Sjømannsvegen 18, areal 894,4 m2
parsell II fradelt Sjømannsvegen 18, areal 4 690,2 m2
parsell III fradelt Gategrunn I Voladalsberga, areal 936,3 m2
parsell IV fradelt Sjømannsvegen 20, areal 950,8 m2
parsell V fradelt Sjømannsvegen 20, areal 425,3 m2
parsell VI fradelt Gategrunn I Voladalsberga, areal 23,3 m2,
som til sammen utgjør et areal på 7 970,3 m2 og gitt betegnelsen
Sjømannsvegen 10 i overensstemmelse med utstedt og tinglyst måle-
brev av 12.7.1977.

Kjøpesummen er utregnet etter offentlig pristakst av 6. mars 1979
til

kr 144.145,-,

og blir oppgjort på omforenet måte.

Ved denne overskjøting forbeholder Ålesund kommune, herunder
elektisitetverket, seg rett til uten vederlag å trekke linjer
og legge ledninger for elektrisitet, vann, kloakk og drenering
over parsellen og på samme vilkår å kunne foreta vedlikehold av
disse. De samme rettigheter har ovennevnte når det gjelder plase-
ring av master, hydranter, sluker o.l., men forutsetning er at
den som utfører arbeidet så langt råd er setter grunnen i samme
stand som før arbeidet var gjort. På samme vilkår har også tele-
verket rett til framføring av sine linjer og ledninger over eien-
dommen.

Ålesund, den 11.10.1979

Olav Balnes
Olav Balnes
ordfører

Arne Hunnestad
Arne Hunnestad
konsulent

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 348, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260104
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____


E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



 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