

PROAKTIV

3-roms med
solvendt veranda
og parkering

Nyt Slinningsbålet og
Borgundfjordfiske

SJØMANNSVEGEN 29



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 29, 6008
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 133, bnr. 510, snr. 14 i
Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 144.250,-

Totalpris: 5.344.250,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 78 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering på egen
plass i felles garasje, og ellers
gjesteparkering på sameiets eiendom.

Tomt: 3023 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.821,-

Felleskostnader inkl.: Internett/TV
(Tafjord), vaktmestertjenester, vask av
fellesareal, løpende vedlikehold,
byggningsforsikring, kommunale avgifter,
varme og varmtvann etc.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	44
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
46	52	156	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

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

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

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

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

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

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger.

Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



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

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

EN NY HVERDAG

Superfin 3-roms på Fri Sikt med fin utsikt, gode solforhold, oppgradert standard og parkeringsplass.

Som plommen i egget på nydelige og populære Fri Sikt. Leiligheten i fjerde etasje byr på spennende landskap fra stuen og øvrige rom, trygghet i form av et nytt bygg med nybyggergaranti, fin intern beliggenhet og både heis og parkering i bygget. Med gode rammevilkår blir hverdagen bedre og det gjør at du enkelt kan legge deg i horisontal stilling og bare nyte cruiseskipene som kommer innover Breisundet eller invitere venner til tenning av Slinningsbålet. Leiligheten tilbyr en fin åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet, har to soverom i hver sin ende av leiligheten og har flislagt bad. Det er selvfølgelig vannbåren varme i bygget som sammen med balansert ventilasjon bidrar til stabilt klima og gode boforhold.

Velkommen til visning - husk påmelding.

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å 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 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.



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 29 og Fri Sikt 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 Sunnmørsalpane og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Ålesund vgs. Linje 18, 210	2 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	12 min 🚶 1 km
Kiwi Nørve PostNord	14 min 🚶 1.2 km

VARER/TJENESTER

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

SPORT

🏊 Ålesund maritime skole Aktivitetshall	4 min 🚶 0.4 km
⚽ Sunnmørshallen Fotball	6 min 🚶 0.6 km
🏊 Family Sports Club Ålesund	17 min 🚶
🏊 Sprek365 Nørve	17 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.

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.

Dagligvarehandelen kan unnagjøres på Bunnpris Nørvegata

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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 finnes Eurospar Storsenteret midt i byen. Eurospar "Favoritten" i Larsgården har også et rikeslig utvalg, samt ferskevaredisk i tillegg til tippe- og postfunksjoner. På Lillenørve 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.

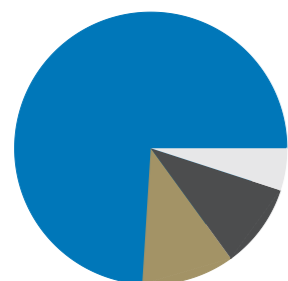
Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av blokker og boligbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte

BOLIGMASSE



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



visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

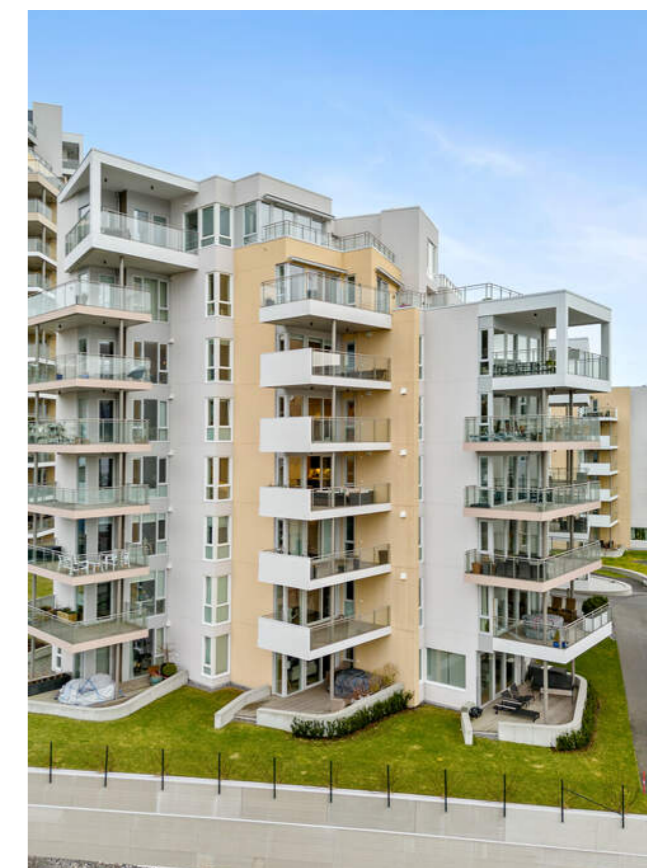
Se tekst i beliggenhetsbeskrivelsen, evt. ytterligere informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	4 min 2.4 km

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	14 min 1.1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.1 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	19 min 1.5 km



Livet på Fri Sikt

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Magnus Thu

Når kjøpte dere eiendommen?

November 2022.

Hva var avgjørende for valget ditt?

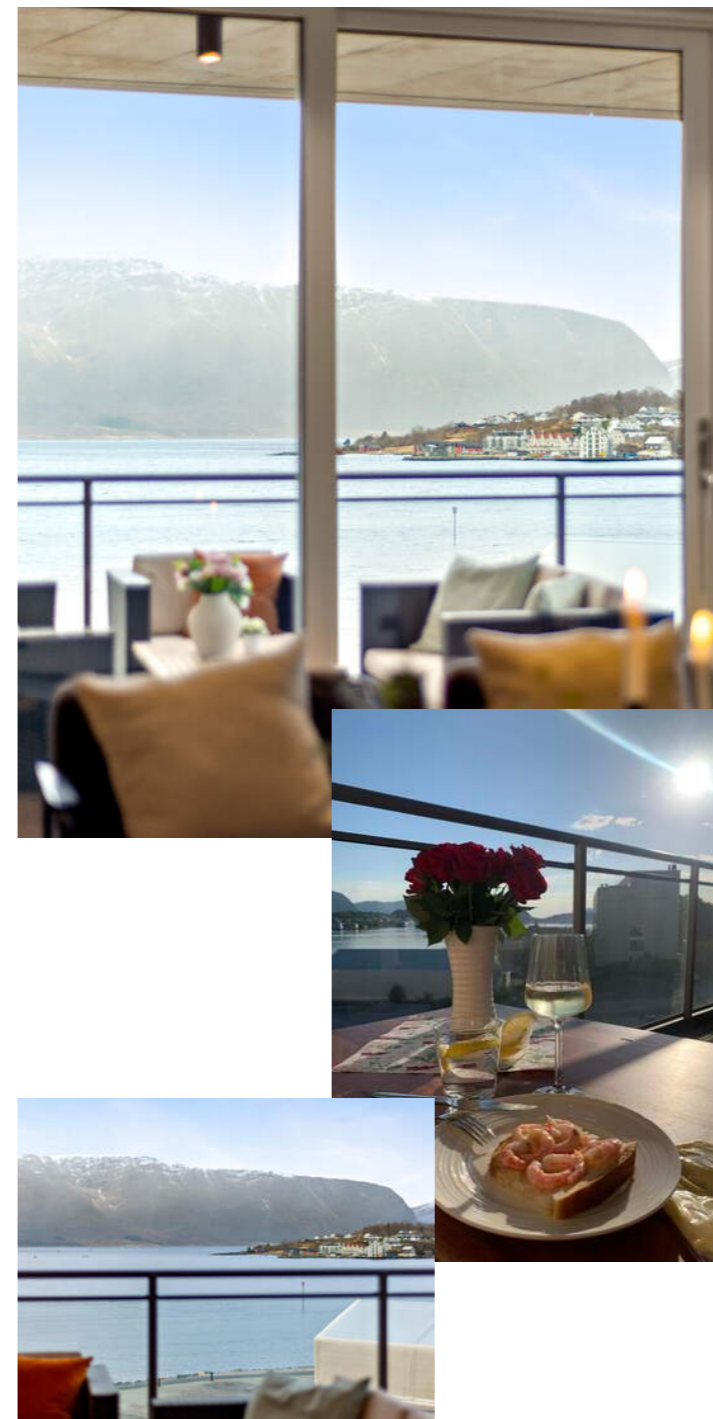
Beliggenhet og planløsning på leiligheten var avgjørende for meg.

Hvorfor skal du flytte?

Overgang til enebolig.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

Nei, alt har vært helt supert her.



Hva har du likt best med området?

Nærhet til friområder på Volsdalsberga med badeplass og mange muligheter for utendørsaktiviteter. Det er også kort vei til turstier på Aksla, fotballkamp på Color Line Stadion og restauranter i sentrum.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Vinter: Veldig behagelig med innendørs parkering og lave oppvarmingskostnader. Det er også deilig å ikke tenke på snømaking og brøyting. Generelt veldig behagelig og praktisk.

Vår: Fint å følge med på Borgundfjordfiske. Kort vei til kulturelle aktiviteter.

Sommer: Fine solforhold og vakre ettermiddager og kvelder på verandaen.

Høst: Spektakulært å se på ruskeværet fra en lun og varm leilighet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Vakker, praktisk, velplassert.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL SJØMANNNSVEGEN 29

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

Parkering

Parkering på egen plass i felles garasje, og ellers gjesteparkering på sameiets eiendom.

Tomtestørrelse

3 023 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en lett skrånende sørvendt tomt. Den er opparbeidet med delvis overbygd gjesteparkering ved innkjørselen til garasjeanlegget. Asfalterte, kjørbare gangveier inne på eiendommen. Det er også felles uteområde med lekeplass, vanddam/fontene, gressplener og diverse beplantning. Det er direkte adkomst til kyststien rett sør for eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2022, og fremstår som tilnærmet ny med lite slitasje.

Grunnmuren er av stedstøpt betong. Ytterveggene er av betongelementer med utfyllende bindingsverk, kledd med bordkledning og fasadeplater. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Ytterdør av aluminium. Understøttede verandaer av betong foran leilighetene, med tremmegulv av tre og glassrekkverk. Flatt tak teknet med 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 0 stk. TG3, 2 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Bad, overflater gulv: Det er skader i glasuren på enkelte fliser rundt slukristen (bilde i takstrappen under punktet "sluk, membran og tettesjikt".

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten





oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- fordelingskap, stoppekran og forbruksmåler
- Synlige avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Varmekabel i badegulvet
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegget
- Felles varmtvannstank(er) tilknyttet fjernvarmeanlegg
- Vannbåren gulvvarme i leiligheten
- Fordelingsskap med forbruksmåler i boden
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- innfelte downlights i de fleste himlingene
- Røykvarsler, håndslukker og sprinkleranlegg
- Porttelefon med video og døråpner
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Heis i bygget
- Lader for elbil i garasjen

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 16. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

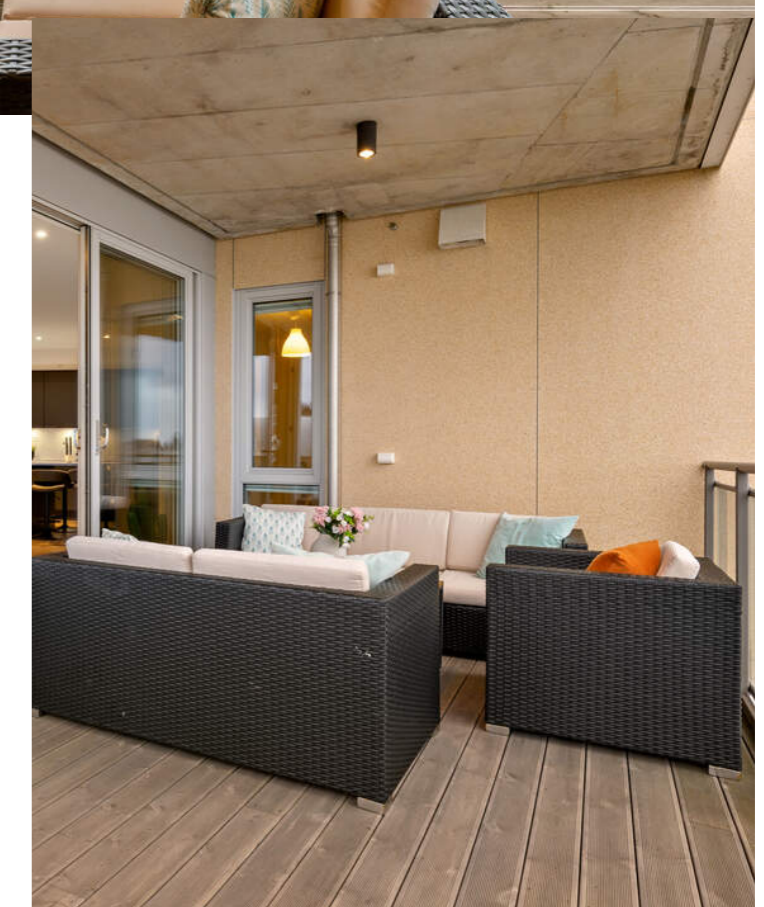
Selger opplyser at han har bodd i leiligheten siden kjøp i november 2022, og har ingenting å kommentere i sitt egenerklæringskjema.

UNDER ÅPEN HIMMEL

Her får man det som plommen i egget. Leiligheten ligger fint til med sørvestvendt vending, nydelige solforhold og en helt herlig utsikt!



OVERBYGD VERANDA
SØRGER FOR AT MAN KAN
NYTE SUNNMØRSVÆR PÅ
GODT OG VONDT - ÅRET
RUNDT!





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, bad, to soverom og bod.
I tillegg er det en parkeringsplass i felles garasje som har en bod tilknyttet, som også følger denne leiligheten.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 15 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 har ikke målbart areal. Parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet. Seksjonen disponerer en bod i tilknytning til garasjekjelleren, og denne boden er beskrevet med BRA-e. Sameiet har også en felles sykkelbod i tilknytning til garasjekjelleren.

Standard

Velkommen til Sjømannsvegen 29 - en flott 3-romsleilighet i 4. etasje på Fri Sikt på Volsdalsberga.

Her kommer du til duk og dekket bord i form av parkering i garasjeanlegg, heis opp til leiligheten, strøkne overflater, nybyggaranti og en veranda med utsikt som forhåpentligvis tar pusten fra deg.

Du parkerer på parkeringsplass # 89 som er fint plassert på enden av rekken. Her har du elbillader montert og enkel tilgang til heisen. Det også ytterligere sykkelparkering i garasjen om ønskelig og gjesteparkering for bil i etasjen over. I tillegg medfølger det en bod som har enkel tilkomst.

Vel oppe i leiligheten blir du møtt av en gang med muligheter for oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Det er dør inn mot stuen som enkelt kan lukkes om nødvendig. Stuen og kjøkkenet er i en åpen løsning sentrert i leiligheten. Kjøkkenet fra Norema har hvitevarer som vil medfølge, grå takhøye fronter og kjøkkenøy med benkeplate av laminat. Det er i tillegg laget til for kjøkkenøy slik at frokosten kan fortæres og mailboksen tømmes.

Det er godt med plass til møblering på stuen og tv-en har sin naturlige posisjon mot vestveggen. Store vindusflater gir et herlig inntrykk og skyvedørene gir gode muligheter for utlufting. Det er fjernvarme i bygget som gir stabilitet - samtidig som det også foreligger fellesavtale for tv- og internett. Penger spart. Kjempesmart.

Badet er helfliset med varmekabler for en enklere styring. Her



SMART OG GJENNOMFØRT PLANLØSNING

Leiligheten er beliggende i byggets fjerde etasje med nydelig utsikt sørvestover.



er det vegghengt wc, servant med innredning, speil med lys på sidene, dusjhjørne med innfellbare vegger og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

De to soverommene ligger på hver sin side av stuen og tilbyr forskjellige løsninger. Hovedsoverommet har god plass til både dobbelseng og nattbord samtidig som det er montert skyvedørgarderobe med speil. Soverom nummer to har plass til gjesteseng, kontorpult eller lignende.

Verandaen byr på gode solforhold, praktfull utsikt og et herlig skue. Her kan du følge med Borgundfjordfiske, Slinningsbålet og cruiseskipene som fyller fjorden på sommerstid.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinner, varmekabel i badegulvet, vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg, og felles varmtvannstanker i tilknytning til fjernvarmeanlegget.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





EN PRAKTISK OG VELUTNYTTET LEILIGHET

Leiligheten løses godt over de 78 kvm. Her får du en åpen løsning, godt med luft, en fri følelse og store oppholdsrom, i tillegg til parkering i garasje og heis.





KJØKKEN FRA NOREMA

Kjøkkenet er fra Norema med hvitevarer som følger med i handelen. Her er det godt med skap- og arbeidsplass.



STILRENE GRÅ FRONTER
OG LAMINAT
BENKEPLATE





BAD

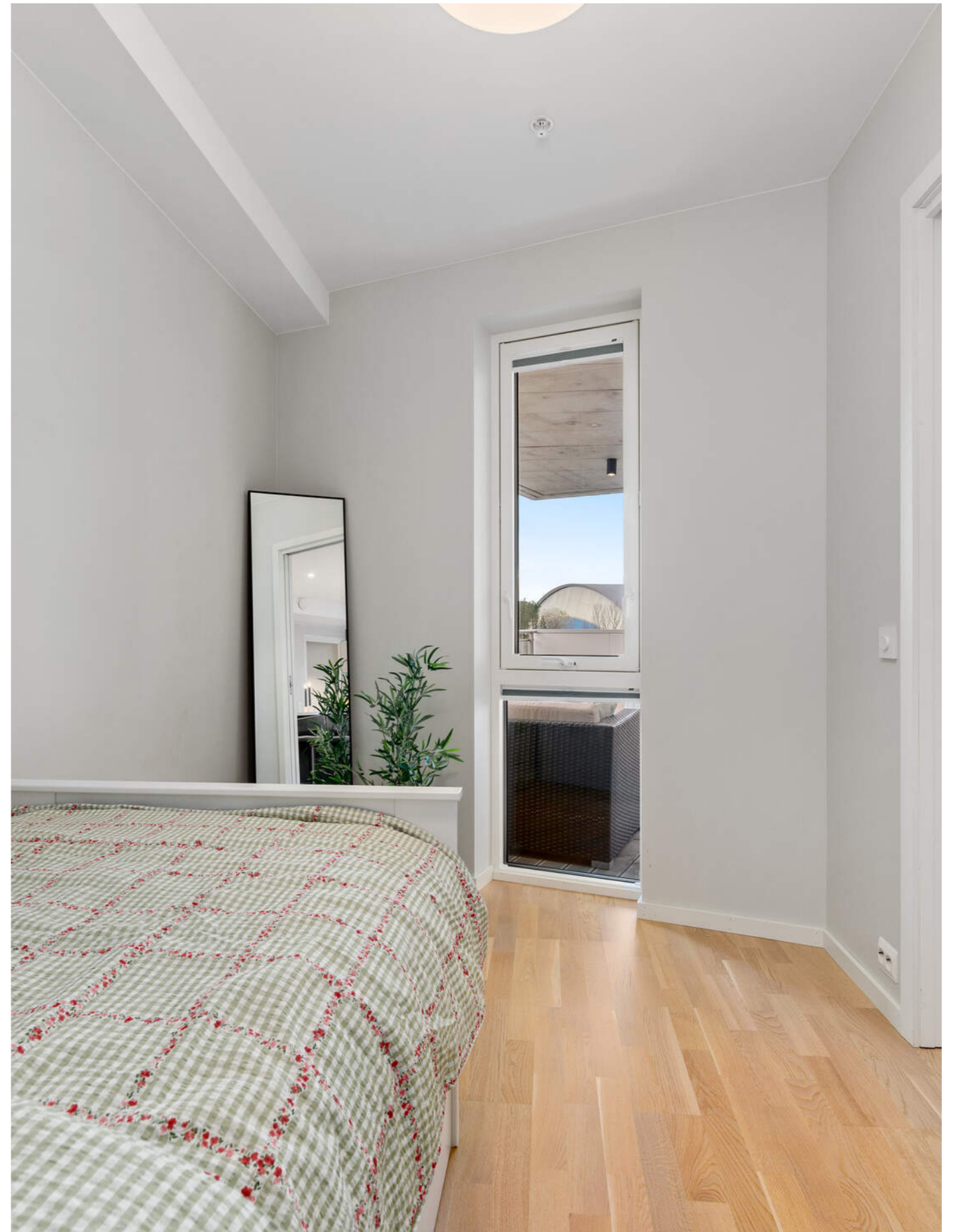
Badet er flislagt med varmekabler i gulvet. Her er det vegghengt wc, servant med innredning, speil med lys, dusjhjørne med innfellbare vegger og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.



SOVEROM

Leiligheten har to soverom. Her fra hovedsoverommet. Godt med plass til både dobbelseng og nattbord på begge sider. Hovedsoverommet har i tillegg skyvedørsgarderobe med speil. Gjesterommet passer fint til gjester, kontor eller barnerom.



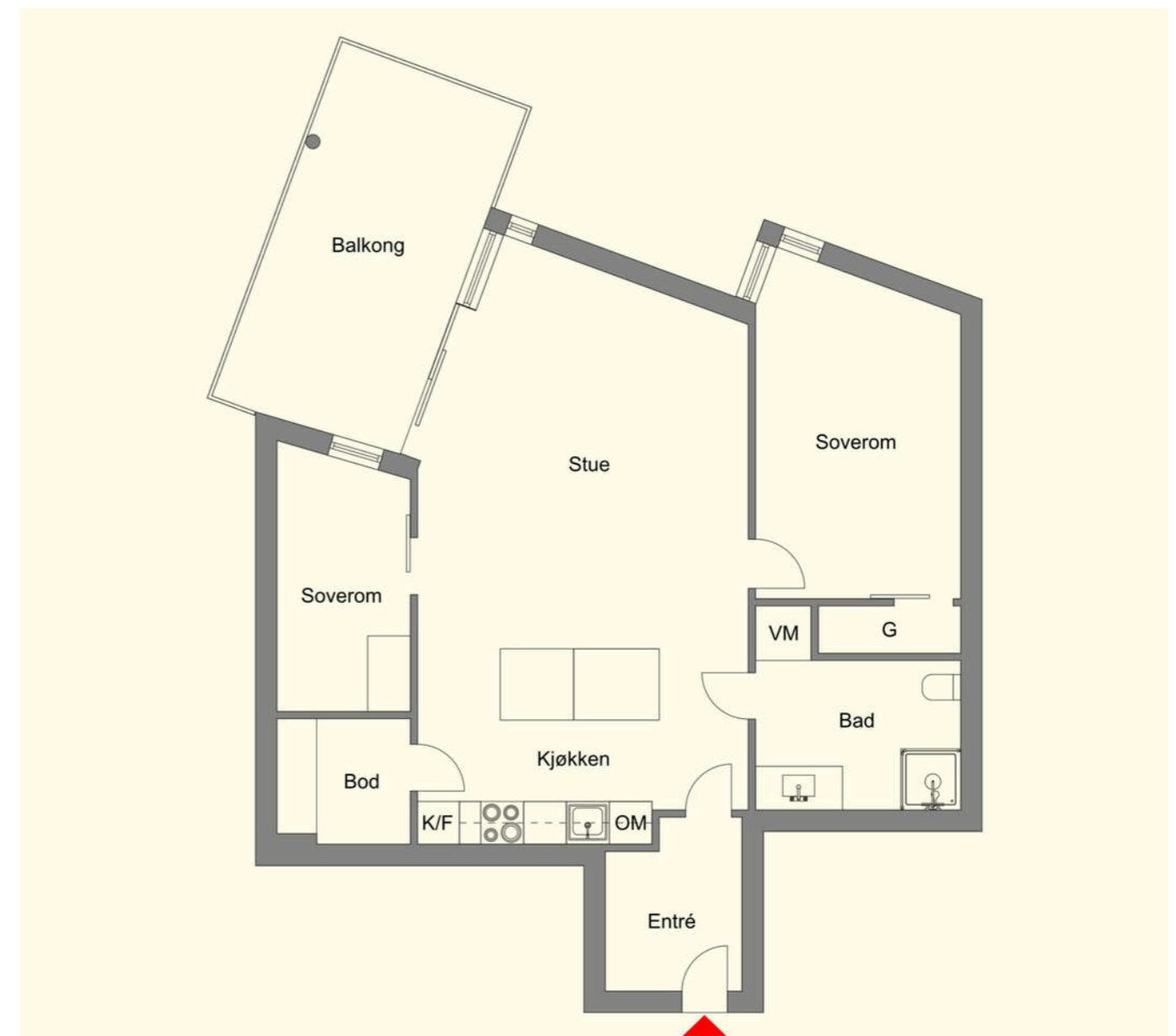




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn. Slik at du stiller godt forberedt.



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Felleskostnader pr. mnd

3.821,-

Felleskostnader inkluderer

Internett/TV (Tafjord), vaktmestertjenester, vask av fellesareal, løpende vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, varme og varmtvann etc.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 1.548.699,-

Driftsutgifter til sammen kr. 1.968.388,-

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 403.199,-

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

400.948,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 165.069,-.

Forkjøpsrett

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring

PolisenummerSP0004730955

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

5.718,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

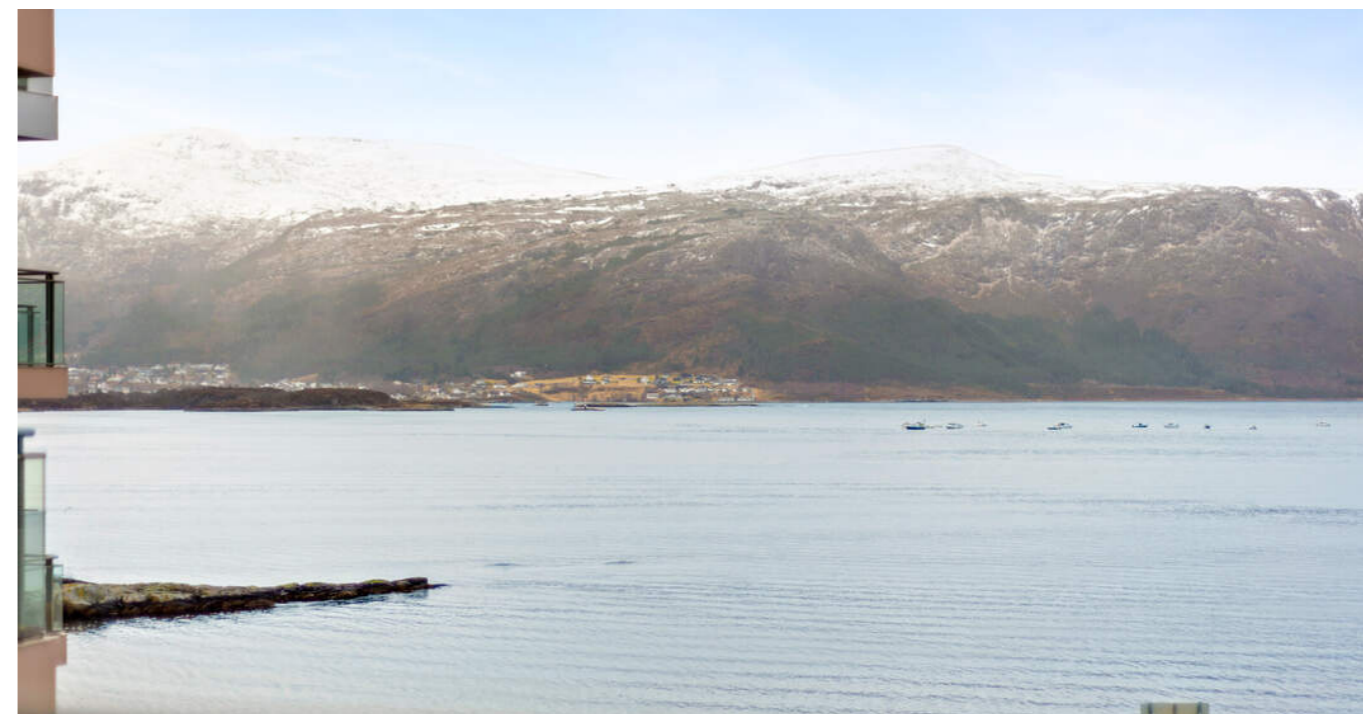
Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og eiendomsskatt.

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca.

3.600 kWh.



Diverse

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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

Det foreligger ferdigattest for denne blokken (blokk2) datert 09.03.2023. De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 9. mars 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Det er veldig mange gamle servituttter som ikke lenger på virker denne boligen, men som likevel ikke er slettet fra grunnboken. Nedenfor er det kun beskrevet de av nyere tid.

17.01.2020 - Dokumentnr: 1997437 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Linja AS

Org.nr: 912 631 532

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2020 - Dokumentnr: 2426383 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Ålesund Kommune

Org.nr: 929 911 709

Med bestemmelse vedrørende kummer, sluk hydranter ol.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2021 - Dokumentnr: 312290 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:508 Snr:1 - snr. 65

Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:508 Snr:65

Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:509

Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510

Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:512

Kjerneinformasjon

15.03.2021 - Dokumentnr: 312884 - Bestemmelse om bebyggelse og adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:355
Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2022 - Dokumentnr: 775157 - Erklæring/avtale m.m.
Rettighetshaver: Ålesund Kommune
Org.nr: 929 911 709

01.07.2022 - Dokumentnr: 719623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/3776

01.01.2024 - Dokumentnr: 920317 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:510 Snr:14

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse iht. reguleringsplan for Volsdalsneset sør fra 2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser. En mindre del av eiendommen er regulert til lekeplass iht. samme reguleringsplan. Sørlige og vestlige del av eiendommen ligger i faresone for flom. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Det vil på sikt bli bygget på eiendommen mot vest. Denne eiendommen er regulert til boliger/forretning/kontor og BKB2. Fra områdereguleringen i 2016 står følgende:
"I byggeområdene BBB, BKB2-3 skal det etableres bebyggelse med parkering under bakkenivå. Det må foreligge en godkjent detaljregulering for det enkelte byggeområdet før byggesøknad kan godkjennes. I detaljreguleringsarbeidet, og påfølgende byggesøknad, må det følge en bindende situasjonsplan for det aktuelle byggeområdet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming. Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt. Det skal gå fram hvilke konsekvenser tiltak får for nabobebyggelse. Detaljreguleringsplan skal spesifisere byggehøyder og fastsette endelig %-BYA for bebyggelsen."
BYA er videre satt til 40%.
"For høyhus innen områdene BBB og BKB2 tillates makshøyde kote +53 (ca 14 etasjer)"

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å

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

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
130 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
144 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 331 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
5 344 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

Kjerneinformasjon

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.

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Magnus Valde Thu

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 93 390,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere 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 - markeds plasser 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
31.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 510, snr. 14

Markedsverdi

5 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 Rapportdato: 04.03.2026 Oppdragsnr.: 13707-1675

Eiendomsverdi ref nr: NC5205

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1675

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 2 av 18

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, 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.: 13707-1675

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 3 av 18

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2022.

Leiligheten fremstår som tilnærmet ny og med lite slitasje.

Tre roms leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmur av stedstøpt betong.

Ytterveggene er av betongelementer med utfyllende bindingsverk, kledd med bordkledning og fasadeplater.

Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass.

Ytterdør av aluminium.

Understøttede verandaer av betong foran leilighetene, med tremmegulv av tre og glassrekkverk.

Flatt tak teknet med pvc takfolie.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulvene.

Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

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

Skyvedørsgarderobe i det ene soverommet.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fryseskap.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingskap, stoppekran og forbruksmåler for tappevann er plassert over himlingen på badet.

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Varmekabel i badegulvet.

Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg

Felles varmtvannstank (er) tilknyttet fjernvarmeanlegg

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Fordelingskap med forbruksmåler i boden

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Innfelte downlights i de fleste himlingene.

Røykvarsler. Håndslukker. Sprinkleranlegg

Porttelefon med video og døråpner

Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Heis i bygget.

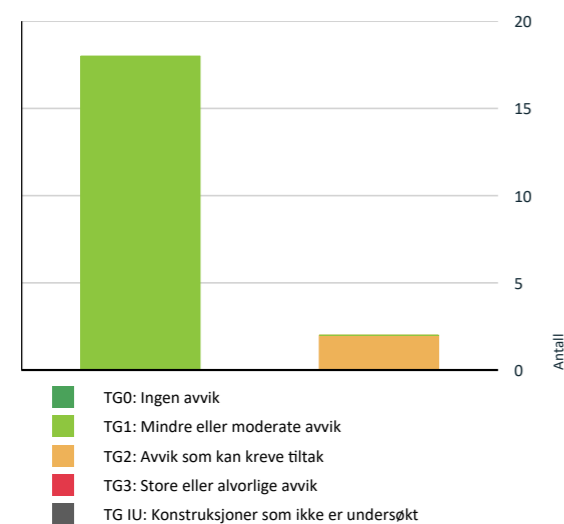
Lader for el - bil i garasjen

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1675

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 6 av 18

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND Norsk takst

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
2022

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar
Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass, fra byggeåret

TG 1 Dører

Kommentar
Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet
Skyvedør mot verandaen med karmen og dørrblad av tre med utvendig aluminiumskledning, vindusfelt med tre lag isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Understøttet veranda av betongkonstruksjoner foran leiligheten mot sør.
Dekke av betong med tremmegulv av terrassebord. Rekkverk av stål og glass.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Parkett på gulvene.
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar
Etasjeskille av betong
Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

TG 1 Innvendige dører

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar
Skyvedørgarderobe i det ene soverommet

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar
Badet er oppført iht regelverk fra TEK 17.
Tømmerdal Consult as har gjennomført uavhengig kontroll i våtrom, dokumentasjon på kontroll foreligger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar
Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 38 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skader i glasuren på enkelte fliser rundt slukristen (bilde under punktet "sluk, membran og tettesjikt")

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene er primært kosmetiske.
Flisene bør likevel repareres, enten ved lokal utskifting eller med reparasjonsmasse.

Oppdragsnr.: 13707-1675

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 7 av 18

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

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



Plastsluk med mansjett og klemring

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil med lys på veggen over servanten. Dusjnische med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Badet er fra 2022, ca 3,5 år gammelt og det foreligger fremdeles garanti på arbeidene. Det har vært utført tredjeparts kontroll i fbm oppføringen. Hulltaking ble vurdert som unødvendig. Evt hulltaking ville ikke kunne utføres bak dusjen, da dusjen ligger inn mot fellesområde og naboleilighet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / frysenskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Kommentar

Rør i rør system for tappevann. Fordelingskap med stoppekraner er plassert over himlingen på badet



Fordelingskap for tappevann

1 TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

Varmesentral

Kommentar

Felles fjernvarmeanlegg i et teknisk rom i bygget. Ikke besiktiget eller vurdert

Varmtvannstank

Kommentar

Felles varmtvannstank(er) i bygget, tilknyttet fjernvarmeanlegget. Ikke besiktiget eller kontrollert

1 TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Vannbåren gulvvarme i leiligheten. Fordelingskap for gulvvarme i en vegg i boden



Fordelingskap for gulvvarme

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.

Kommentar

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Utført kontroll i regi av eltilsynet / Mørenett 02.03.23

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for nyanlegg fra Bra elektro datert 05.10.2022

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/78 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 100 000

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

5 100 000

Konklusjon markedsverdi

5 100 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med veranda.

Sentralt 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.: 13707-1675

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 10 av 18

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sjømannsvegen 21 ,6008 ÅLESUND 73 m ² 2021 2 sov	13-08-2024	6 200 000	6 200 000		6 200 000	81 579
2 Sjømannsvegen 31 ,6008 ÅLESUND 62 m ² 2023 2 sov	21-07-2025	4 690 000	4 670 000		4 670 000	71 846
3 Sjømannsvegen 29 ,6008 ÅLESUND 71 m ² 2022 2 sov	26-08-2025	5 100 000	5 000 000		5 000 000	66 667
4 Sjømannsvegen 23 ,6008 ÅLESUND 73 m ² 2021 2 sov	16-03-2025	5 000 000	4 900 000		4 900 000	65 333
5 Sjømannsvegen 27 ,6008 ÅLESUND 71 m ² 2021 2 sov	29-05-2024	4 990 000	4 875 000		4 875 000	65 000
6 Sjømannsvegen 25 ,6008 ÅLESUND 75 m ² 2022 2 sov	14-01-2026	4 700 000	4 625 000		4 625 000	61 667
7 Sjømannsvegen 23 ,6008 ÅLESUND 75 m ² 2021 2 sov	17-10-2024	4 190 000	4 310 000		4 310 000	55 256

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 taksmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Oppdragsnr.: 13707-1675

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 11 av 18

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader. Inkluderer bla gulvvarme, varmt og kaldt tappevann, og kan derfor variere noe	Kr.	45 852
Eiendomsskatt, 2025	Kr.	5 718
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	4 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpassing for beliggenhet.		

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 100 000

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

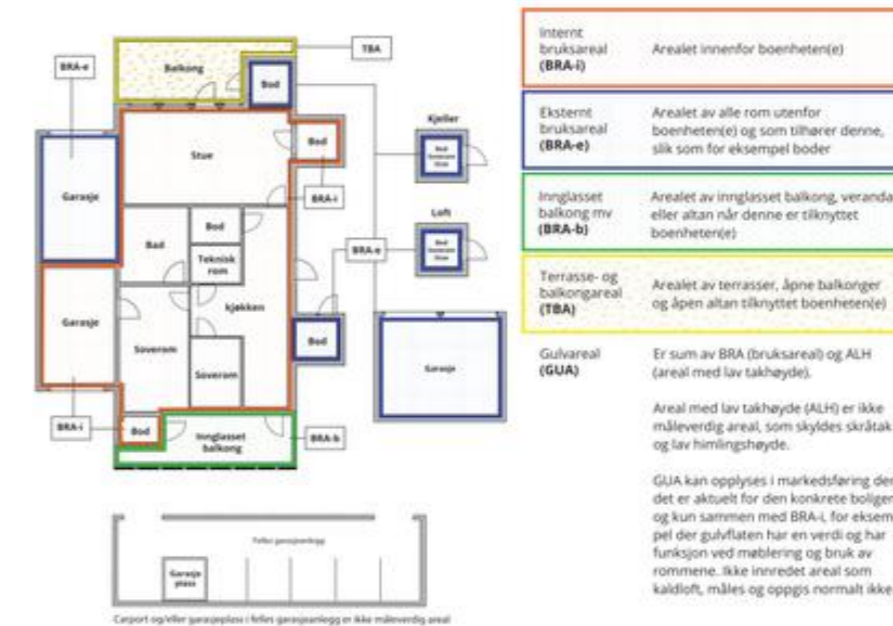
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	15
Kjeller		5		5	
SUM	78	5			15
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Parkeringsplass i felles garasje, bod i tilknytning til garasjen	

Kommentar

Parkeringsplass i felles garasje er ikke målbart areal. Parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet. Seksjonen disponerer en bod i tilknytning til garasjekjelleren. Boden er beskrevet med areal, BRA-e. Sameiet har også felles sykkelbod i tilknytning til garasjekjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Magnus Valde Thu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	510		14	3023 m ²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Sjømannsvegen 29

Hjemmelshaver
Thu Magnus Valde

Eierandel
78 / 3776

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nytt og populært boligområde langs sjøkanten 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 sør" fra 2022

Om tomten

Lett skrånende sørvendt tomt. Opparbeidet med delvis overbygd gjesteparkering ved innkjørselen til garasjeanlegget. Asfalterte, kjørbare gangveger inne på eiendommen. Felles uteområde med lekeplass, vanddam / fontene, gressplener og diverse beplantning. Direkte adkomst til kyststien rett sør for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.03.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	18.05.2022		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.02.2022		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.2019		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

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

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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/NCS5205>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13707-1675

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 18 av 18

Egenerklæring

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjømannsvegen 29	Sjømannsvegen 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2022

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 selv bodd der siden November 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Thu, Magnus Valde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 I din leilighet, 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 leiligheten 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, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 80303699

Side 5



Energiattest

Adresse Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND			
Dato for energimerking 09.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267724		
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300787947		
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 510		
Seksjonsnummer 14	Bruksenhetsnummer H0401		

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 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 78,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
96,42 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
94,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 061 kWh

Vedtekter

for

Sameiet Fri Sikt Volsdalsberga Midt

(org. nr. 929766946)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Sist endret 26.10.2023

1. NAVN**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Fri Sikt Volsdalsberga Midt. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra den 01.07.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 133, bnr. 510 i Ålesund kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Sameiene i Fri Sikt Volsdalsberga (eiendommene gnr. 133 bnr. 508, 509 og 510 i Ålesund Kommune) har gjensidig rett til adkomst og til bruk av leke- /grøntarealer på den enkelte eiendom.

Det stiftes en velforening for drift av leke- /grøntarealer på den enkelte eiendom der alle seksjoner i sameiene ovenfor er pliktige medlemmer av velforeningen.

Kostnader til vedlikehold og drift av leke-/grøntarealer fordeles forholdsmessig mellom sameiene. Fordelingsnøkkelen mellom sameiene bygger på antall boliger i det enkelte sameiet.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT**2-1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser/screen, plattinger eller lignende.

Arbeidet skal utføres av profesjonelle og utførende skal levere samsvarserklæring for arbeidet til styret.

- Farge: Kun en farge - antrasitt(mørkgrå) - fargekode
- Uttrekkbare leegger: 1,8 meter høy i varierende lengder.
- Innkassing og innfesting: Aluminiums farge (som balkongrekkverk).
- Rekkverk terrasser 1.etg.: Det tillates rekkverk med glass på terrasser i 1 etg, Max

Høyde 1,10 meter fra terrassegulv (!) til overkant rekkverk. Det skal være herdet, klart glassutførelse må være identisk med øvrige rekkverk i sameiet. Brødrene Midhaug AS. må benyttes som leverandør og montør.

Toppetasjer (7.og 8. i Hus 2; I Hus 4; 4.etg.): Det tillates markiser på verandaene i de leilighetene som ikke har tak overbygg. Markisen må utstyres med vindsensor og skal ikke stikke utover rekkverk da det vil medføre regndrypp på underliggende veranda.

Innkjøp, montering og økonomi: Sameiersansvar.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

2

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

Sameiets parkeringsplasser ligger i egen anleggseiendom.

Parkeringsplassene, bodene og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering, med gnr .133 bnr. 512 i Ålesund Kommune.

Seksjonseiere vil få rettighet til sin bod(er)/parkeringsplass(er) ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet jfr. 1-2 4. avsnitt.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene i Fri Sikt Volsdalsberga.

Seksjonseiere betaler kontingent til realsameiet i henhold til det antall boder og parkeringsplasser de disponerer i realsameiet.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

3

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, og kontingent velforening, som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter
Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering
Org.nr. 927 498 766

Disse vedtekter ble vedtatt av rettighetshaverne på stiftelsesmøtet den 11.01.2021

1. Navn og sameiejenstand

Sameiets navn er Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering (**«Sameiet»**).

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for sameiet i eiendommen gnr. 133 og bnr. 512 i Ålesund Kommune ("**Eiendommen**").

Sameiere i Eiendommen er seksjonseiere i følgende boligselskap:

- Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Sør (org.nr 926 923 145)

Seksjonseiere i boligselskap som etableres ved videre utbygging, tilkommer realsameiet etter hvert som de registreres i Brønnøysundregistrene. Dette regnes ikke som vedtektsendring.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk ("**Sameiebrøken**").

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering sin eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelene er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel i realsameiet og en en p-plass tilsvarer to eierandel. Brøken tilføyes vedtektene når alle tre sameiene er ferdigstilte.

Dette danner grunnlag for fordeling av kostnader og stemmerett.

2. Sameieandelene

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i boligselskap som nevnt i pkt. 1 (**«Hovedeiendommene»**) i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Hovedeiendommen følger med.

Realsameiets eiendom er definert til parkeringsplasser i parkeringskjeller registrert i grunnboken som anleggseiendom med sykkelparkering og boder.

Inntil alle seksjonseierne har flyttet inn innehar utbygger Fri Sikt Voldsdalsberga AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 13.

3. Bruk av Eiendommen

Hver sameier har rett til bruk av Eiendommen.

Bruken fordeles mellom sameierne og utøves som fastsatt i det følgende:

Parkering

Parkeringskjelleren består av totalt 167 parkeringsplasser ved stifting av realsameiet. Det vil tilføres vedtektene økt antall når de øvrige 2 trinnene er ferdigstilt.

Ved stiftelse av sameiet er Fri Sikt Voldsdalsberga AS rettighetshavere og kan leie ut parkeringsplasser til seksjonseiere i sameiene under pkt. 1 frem til de er solgt til seksjonseiere. Parkeringsplasser kan kun selges til seksjonseiere i disse sameiene.

Seksjonseiere i sameiene definert i pkt 1, som har kjøpt rettighet til parkeringsplass har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjeller. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon eller de kan selges til seksjonseiere under pkt 1.

Oversikt over seksjonseiere med rett til parkering følger som bruksrettsplan (**vedlegg 1**) Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier, og gis fullmakt til å endre bruksrettsplanen uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshaverne.

En sameier som selger sin(e) parkeringsplass(er)plikter å gi forretningsfører og styret i Sameiet beskjed om hvem som er ny eier av parkeringsplassene(e) og fra hvilken dato.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Parkeringskjelleren er tilrettelagt for lading av el-bil. Seksjonseiere med rett til parkering kan kjøpe dette ved innflytting eller senere.

Bod

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til 1 eller flere boder. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder. Utbygger tildeler bod ved innflytting og fordeling av boder fremgår av **vedlegg 1**

Boden (e) skal til enhver tid følge seksjonen.

Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiet kan ikke fatte vedtak som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

4. Vedlikehold mv.

Vedlikehold av Eiendommen besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold. Renhold og opprydding mv. etter egen bruk besørges av den enkelte sameier for egen regning.

5. Fordeling av felleskostnader. Regnskap og revisjon.

Kostnader med Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers bruk, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. sameier med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter forbruk. Som felleskostnad anses blant annet kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen, herunder forsikring, renhold, regnskap og strøm.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av kostnadene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

6. Sameiermøtet**6.1 Sameiermøtet**

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet og skal avholdes hvert år, senest 30. juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når et av boligselskapene nevnt i punkt 1 krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Styret i sameiene representerer seksjonseierne i sameiermøtet.

Flertallet regnes etter Sameiebrøken fordelt på antall andeler styrene i de respektive sameiene representerer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valg av styremedlemmer der kandidaten ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endringer på Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Møte

Styret i de boligselskap som er nevnt i vedtektenes punkt 1 møter i sameiermøtet og representerer boligselskapets sameieandeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

6.3 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 1 uke og høyst 2 uker.

Innkallingen skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.4 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styremedlemmer.

Regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) og b), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

6.5 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Styret**7.1 Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to medlemmer. Det skal fortrinnsvis velges representanter fra alle tre sameiene, som etter hvert tilkommer realsameiet, nevnt under pkt 1. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7.5 Styrets disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over Sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

8. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

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

9. Hvem som kan forplikte sameiet utad. Signatur.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Oppløsning og bruksdeling

En sameier kan ikke kreve bruksdeling eller oppløsning av Sameiet, jfr. lov om sameige §§ 14 og 15.

12. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

13. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

14. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

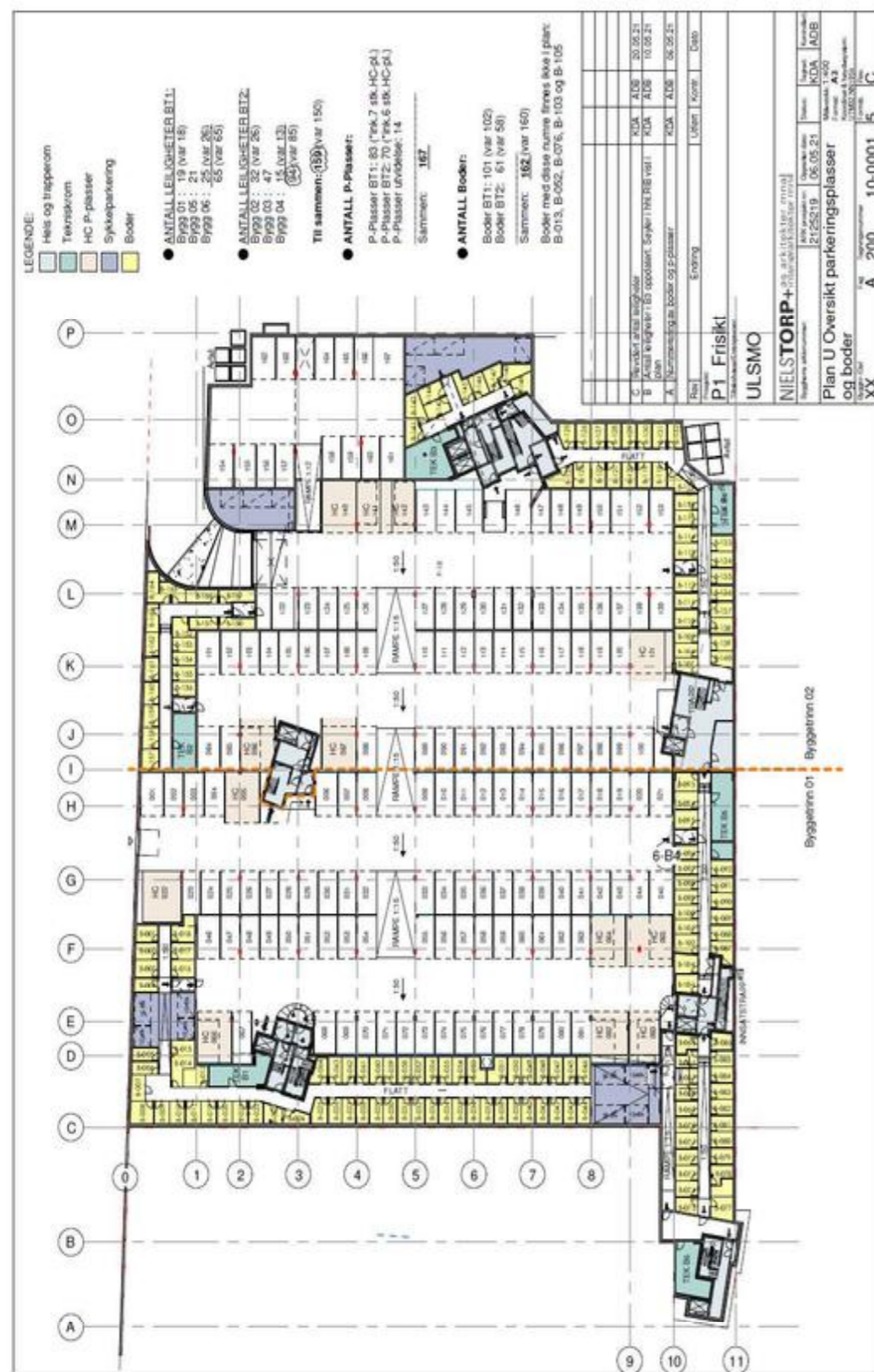
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Fri Sikt Volsdalsberga AS innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av eierne i denne perioden.

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til Sameiets område inntil hele feltet er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av Sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg:

1. Bruksrettsplan for parkering og boder.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Tid: Onsdag 02.04.2025 - kl.19:30

Sted: Color Line Stadion

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat
- 2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

- 4.1 Søknad vedrørende jacuzzi
Søknad sendt inn av Evy-Kristin Sæth. Sak framlegges på årsmøtet.

Styrets innstilling: Søknaden avvises

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Britt Fredriksen

 Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

20.03.2025

Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt
styret

Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		929 232	746 712	929 200	1 055 296
Inntekter garasjer		64 800	64 800	0	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		295 536	282 000	295 536	295 536
Andre tillegg	1	112 800	112 800	176 800	177 600
Andre driftsinntekter	2	146 331	83 750	0	0
Sum driftsinntekter		1 548 699	1 290 062	1 401 536	1 528 432
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-6 204	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar		-44 000	-40 000	-44 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-96 845	-93 377	-96 900	-100 000
Honorar administrative tjenester		0	-41	0	0
Eksterne honorar	4	-12 560	-14 885	-11 100	-11 500
Kontingent/felleskostnader	5	-1 218 440	-357 854	-177 600	-896 376
Drifts- og serviceavtaler	6	-23 561	-10 372	-8 159	0
Løpende vedlikehold	7	-146 822	-4 044	0	-12 000
Elektroniske fellesavtaler		-281 436	-281 436	-295 536	-295 536
Forsikring		-113 659	-105 993	-117 500	-130 700
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-306 124	-539 850	0
Energi, felles		0	9 000	-82 000	0
Andre driftsutgifter	8	-24 861	-20 826	-31 000	-26 500
Sum driftskostnader		-1 968 388	-1 231 592	-1 409 285	-1 528 252
DRIFTSRESULTAT		-419 690	58 470	-7 749	180
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 491	22 020	10 000	10 000
Netto finansposter		16 491	22 020	10 000	10 000
Resultat før skattekostnad		-403 199	80 490	2 251	10 180
Ordinært resultat etter skatt		-403 199	80 490	2 251	10 180
ÅRSRESULTAT	9, 12	-403 199	80 490	2 251	10 180
Disponering av totalresultat:		-403 199	80 490	2 251	10 180
Overført til annen egenkapital		0	80 490	0	0
Overført fra annen egenkapital		-403 199	0	0	0

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU	10	224 531	292 544
Periodiserte kostnader	10	197 208	184 018
Mellomregning Klare Finans	10	34 970	17 574
Opptjente renter	10	16 491	22 020
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	536 741	902 958
Sum omløpsmidler		1 009 941	1 419 114
SUM EIENDELER		1 009 941	1 419 114

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 4 av 11

Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	165 069	568 267
Sum egenkapital		165 069	568 267
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		220 698	435 653
Forskudd kunder		32 781	16 579
Forskutterte inntekter MBU		591 393	387 614
Påløpte kostnader		0	11 000
Sum kortsiktig gjeld		844 873	850 846
Sum gjeld		844 873	850 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 941	1 419 114

Sted: _____, dato: _____

Vidar Naalsund
LederBjarne Vattøy
StyremedlemRoger Zahl Ødegård
StyremedlemBritt Fredriksen
Styremedlem

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 5 av 11

Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekrefte herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	112 800	112 800
Sum andre tillegg	112 800	112 800

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	6 000	83 750
Avregning	140 331	0
Sum andre inntekter	146 331	83 750

Avregning gjelder for mye kostnadsført vann og avløp i 2023 som er inntektsført i 2024.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	6 204	5 640
Sum personalkostnader	6 204	5 640

Arbeidsgiveravgift på styrehonorar.

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 6 av 11

Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Noter 2024

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	14 885
Fakturerte tjenester	1 487	0
Sum eksterne honorarer	12 560	14 885

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad veforening/sameie	1 218 440	357 854
Sum felleskostnad veforening/sameie	1 218 440	357 854

Felleskostnad forening/sameie gjelder kontingent til Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 520	2 969
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	7 865	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	13 176	7 403
Sum drifts- og serviceavtaler	23 561	10 372

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 725	1 988
Reparasjon og vedlikehold uteområde	143 588	2 056
Reparasjon og vedlikehold annet	509	0
Sum vedlikehold	146 822	4 044

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	16 282	0
Telefon og porto	58	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	3 053
Generalforsamling/årsmøte	3 028	15 497
Bankgebyrer	658	624
Andre gebyrer	3 776	1 652
Tilskudd bomiljø	1 059	0
Sum andre driftsutgifter	24 861	20 826

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare.

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 7 av 11

Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Noter 2024

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	568 267	487 777
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-403 199	80 490
Årets endring i disponible midler	-403 199	80 490
Disponible midler i periodens slutt	165 069	568 267
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	165 069	568 267

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	536 741	902 958
Sum bankinnskudd	536 741	902 958

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	568 267	487 777
Annen egenkapital 01.01	568 267	487 777
Årets resultat	-403 199	80 490
Annen egenkapital 31.12	165 069	568 267
SUM EGENKAPITAL 31.12	165 069	568 267

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 8 av 11

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Styreleder	Vidar Naalsund (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Bjarne Vattøy (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Britt Fredriksen (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Roger Zahl Ødegård (sign.)	22.02.2025

Side 9 av 11



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRI SIKT VOLDSDALSBERGA MIDT

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRI SIKT VOLDSDALSBERGA MIDT.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt onsdag 02.04.2025 kl. 19:30 - Color Line Stadion.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vidar Naalsund

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Bjarne Vattøy

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Thu

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Klokkeslett satt feil opprinnelig.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Styreleder viste og gikk igjennom beretningen, samt årsmelding for 2024

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

Styreleder kr. 20.000,-

Styremedlem kr. 10.000,-

4. Saker fra styret/eierne**4.1 Søknad vedrørende jacuzzi**

Søknad sendt inn av Evy-Kristin Sæth. Sak framlegges på årsmøtet.

Vedtak:

Søknaden avvises

5. Valg**5.1 Styremedlem for 2 år****På valg:**

Britt Fredriksen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Evy-Kristin Sæth

Protokoll for Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vidar Naalsund (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Bjarne Vattøy (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Magnus Valde Thu (sign.)	02.04.2025

**Protokoll ordinært årsmøte
Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering**

**Tid: Onsdag 24.04.2024 - kl.19:00
Sted: Sparebanken Møre Arena**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak Roar Dyb-Sandnes blei valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak Erik Hummelsund blei valgt til sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak Tore Helgesen blei valgt

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak Årsmøtet blei satt med 159 stemmeberettiget, 47 ved styret Nord, 47 ved styret Midt og 65 ved styret sør

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak Innkallingen blei godkjent uten merknader**2. Årsoppgjør for 2022**

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak Årsregnskapet for Realsameiet blir godkjent

2.2 Disponering av resultat

Vedtak Årets underskudd dekkes av egenkapitalen

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak Revisjonsberetningen blei tatt til vitende**3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023****Styrets innstilling** : Styrehonorarene fastsettes som følger innenfor en total ramme på kr 120 000,- for 2023

Fordeling av honoraret er :

Styreleder kr 80 000/år

Styremedlemmer kr 20 000/år

Varamedlemmer kr. 10.000/år

Vedtak Styrets innstilling blei vedtatt**4. Saker fra styret/seksjonseierne****4.1 Flaggstang**

Ved eventuell realisering må man avklare hvem som skal ha ansvaret for flagging, samt regler for flagging.

Forslagstillere: Roger Zahl Ødegård**Forslag til vedtak** Hvert sameie må behandle saken i sitt årsmøte og sende inn vedtak før årsmøtet neste år. Vedtaket må inneholde plassering og forslag på løsning av ansvaret for flagging.**Styrets innstilling** Styrets innstilling vedtas**Vedtak** Styrets innstilling blei vedtatt**4.2 Juletre**

plassering og vurdere om kunstig/ekte.

Forslagstillere: Roger Zahl Ødegård**Forslag til vedtak** Hvert sameie må behandle saken i sitt årsmøte og sende inn vedtak før årsmøtet neste år. Vedtaket må inneholde plassering.**Styrets innstilling** Styrets innstilling vedtas**Vedtak** Styrets innstilling blei vedtatt**4.3 Parkering Motorsykkel**

Parkeringsplasser for bil i vårt felles garasjeanlegg omsettes i dag til en relativt høy pris og parkering er et knapt gode vi betaler for. Det er i mange sameier vanlig at en også merker og omsetter parkeringsplassene for motorsykler/mopeder. Dette skaper orden og forutsigbarhet blant sameierne samtidig som hele sameiet får høyere inntekt per kvadratmeter i felles parkeringskjeller. Merkede plasser vil medføre bedre orden og mindre «irritasjon» fra de som parkerer i samme område. Styret bør i tillegg merke noen plasser for motorsykler/mopeder i uteparkeringen i tilknytning til sykkelparkeringen.

Forslagstillere: Bente Brun**Forslag til vedtak** : Styret får i oppdrag å merke tilgjengelige parkeringsplasser for motorsykler/mopeder samt legge disse ut for salg til gjengs kvadratmeterpris.**Styrets innstilling** Styret utarbeider regler for motorsykkel/moped og sørger for oppmerking av disse plassene. Det fastsettes så en leie for plassene som beboere tilbys for å leie parkering for motorsykkel/moped.**Vedtak** Styrets innstilling blei vedtatt**4.4 Vedlikeholdsfond.**

Tiden går fort og om ikke mange år vil nødvendig og kostnadskreven vedlikehold melde seg. Det er god økonomisk styring for ethvert sameie å opparbeide seg vedlikeholdsfond for å møte fremtidige kostnader. På den måten kan en slippe plutselige og store økninger i felleskostnadene. Sameiers fondsandel vil følge leiligheten som en eiendel ved omsetning underveis.

Forslagstillere: Bente Brun**Forslag til vedtak** : Styret fremmer en sak om en beskjeden økning av felleskostnadene øremerket vedlikeholdsfond til årsmøtet 2025.**Styrets innstilling** Intensjonen i forslaget tiltred, det er viktig å sette av penger til vedlikehold.**Vedtak** Styrets innstilling blei vedtatt

5. Valg**5.1 Styreleder**

Ikkje på Valg: Roar Dyb-Sandnes (FSV Sør)

5.2 Styremedlem

På Valg: Vidar Naalsund (FSV Midt)

Vedtak Vidar Naalsund blei valgt for 2 år

5.3 Styremedlem

Ikkje på Valg: Lars Fugledal (FSV Nord)

5.4 3 varamedlemmer

Sør: Erik Hummelsund

Midt: Bjarne Vattøy

Nord: Per Olav Slagnes

Vedtak

Sør: Erik Hummelsund

Midt: Bjarne Vattøy

Nord: Per Olav Slagnes

Blei valgt for 1 år

Erik Hummelsund

Tore Helgesen

Roar Dyb-Sandnes

1173

Vedlagt signert regnskap – innkallingstekst foreligger ikke

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		286 638	0	0	3 379 200
Inntekter garasjer		206 968	0	0	190 000
Andre driftsinntekter	1	989 753	745 000	958 000	0
Sum driftsinntekter		1 483 357	745 000	958 000	3 569 200
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	0	-200 000
Forretningsførerhonorar		-14 128	-12 796	-13 300	-13 300
Drifts- og serviceavtaler	2	-180 933	-19 313	-269 000	-369 000
Vaktmester tjenester		-357 810	0	-185 400	-510 000
Renholdstjenester		-280 358	0	-183 600	-260 000
Løpende vedlikehold	3	-154 833	-7 150	0	0
Forsikring		-34 528	-20 798	-22 900	-22 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-527 785	0	0	-1 800 000
Energi, felles		-282 498	-70 218	-220 000	-220 000
Andre driftsutgifter	4	-83 455	-4 245	-400	-400
Sum driftskostnader		-1 896 327	-134 520	-894 600	-3 395 600
DRIFTSRESULTAT		-412 970	610 480	63 400	173 600
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 833	6 487	5 000	13 000
Netto finansposter		19 833	6 487	5 000	13 000
Resultat før skattekostnad		-393 137	616 967	68 400	186 600
Ordinært resultat etter skatt		-393 137	616 967	68 400	186 600
ARSRESULTAT	5, 8	-393 137	616 967	68 400	186 600
Disponering av totalresultat:		-393 137	616 967	68 400	186 600
Overført til annen egenkapital		0	616 967	0	0
Overført fra annen egenkapital		-393 137	0	0	0

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	548 521	0
Periodiserte kostnader	6	51 517	29 515
Mellomregning Klare Finans	6	0	1 386
Opptjente renter	6	19 833	6 487
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	98 732	981 094
Sum omløpsmidler		718 603	1 018 481
SUM EIENDELER		718 603	1 018 481

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	495 879	889 016
Sum egenkapital		495 879	889 016
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		222 460	129 185
Forskudd kunder		0	300
Annen kortsiktig gjeld		264	0
Sum kortsiktig gjeld		222 724	129 485
Sum gjeld		222 724	129 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		718 603	1 018 481

Sted _____, dato _____

Roar Dyb-Sandnes
LederKimberley Tretta
StyremedlemLars Martin Fugledal
Styremedlem

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygghens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namnsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	460 000	745 000
Salg av nøkler, lås, adgang, etc.	20 000	0
Viderefakturering	509 753	0
Sum andre inntekter	989 753	745 000

Viderefakturering gjelder fakturering av budsjettavvik til underliggende sameier.

Note 2 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vaktmester tjenester	0	19 313
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	76 106	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	20 780	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	64 047	0
Sum drifts- og serviceavtaler	160 933	19 313

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Noter 2023

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	42 771	0
Reparasjon og vedlikehold ei-anlegg	29 805	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	23 309	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	56 250	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 699	0
Sum vedlikehold	154 833	7 150

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	70 866	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	11 412	0
Bankgebyrer	674	944
Andre gebyrer	503	3 301
Sum andre driftsutgifter	83 455	4 245

Leiekostnader gjelder leie av to robotgressklippere.
Andre gebyrer består av banktranser og avregning Klare Finans.

Note 5 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	889 016	272 049
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-393 137	616 967
Årets endring i disponible midler	-393 137	616 967
Disponible midler i periodens slutt	495 879	889 016
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	495 879	889 016

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	98 732	981 094
Sum bankinnskudd	98 732	981 094

Note 8 - EGENKAPITAL

	2023	2022
EGENKAPITAL 31.12	495 879	889 016

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Noter 2023

2023 2022

Note 8 - EGENKAPITAL

Annen egenkapital 01.01	889 016	272 049
Årets resultat	-393 137	616 967
Annen egenkapital 31.12	495 879	889 016
SUM EGENKAPITAL 31.12	495 879	889 016



Fri sikt Volsdalsberga AS
Postboks 417
6065 ULSTEINVIK

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
20/14, 23/25894 L42 133/510 09.03.2023

Gbnr. 133/510 - Ferdigattest - Sjømannsvegen 29 - Boligblokk bygg 2

Tiltak: Boligblokk bygg 2
Byggested: Gbnr. 133 / 510 Sjømannsvegen 29
Tiltakshaver: Fri sikt Volsdalsberga AS
Ansvarlig søker: Nordplan As
Søknad komplett: 07.03.2023
Byggetillatelse: PU-sak 004/20, datert 14.10.2020
Bygningsnummer:
Midlertidig brukstillatelse: 03.11.2022

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

Gjennomføringsplan
Sluttrapport for avfall

Det er utarbeidet en samlet avfallsplan for hele byggetrinn 2. Dette omfatter også bygg 3 som er under oppføring. Samlet avfallsrapport vil foreligge ved søknad om ferdigattest for bygg 3.

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

Med helsing
Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Gbnr. 133/510 - Søknad om ferdigattest, bygg 2 inkludert heis - Sjømannsvegen 29 - Boligblokk bygg 2
E-post
D1 Situasjonsplan, avgrensning anleggsområde
D2 Plan kjellar

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte: 47 70 35 60	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		920 415 288





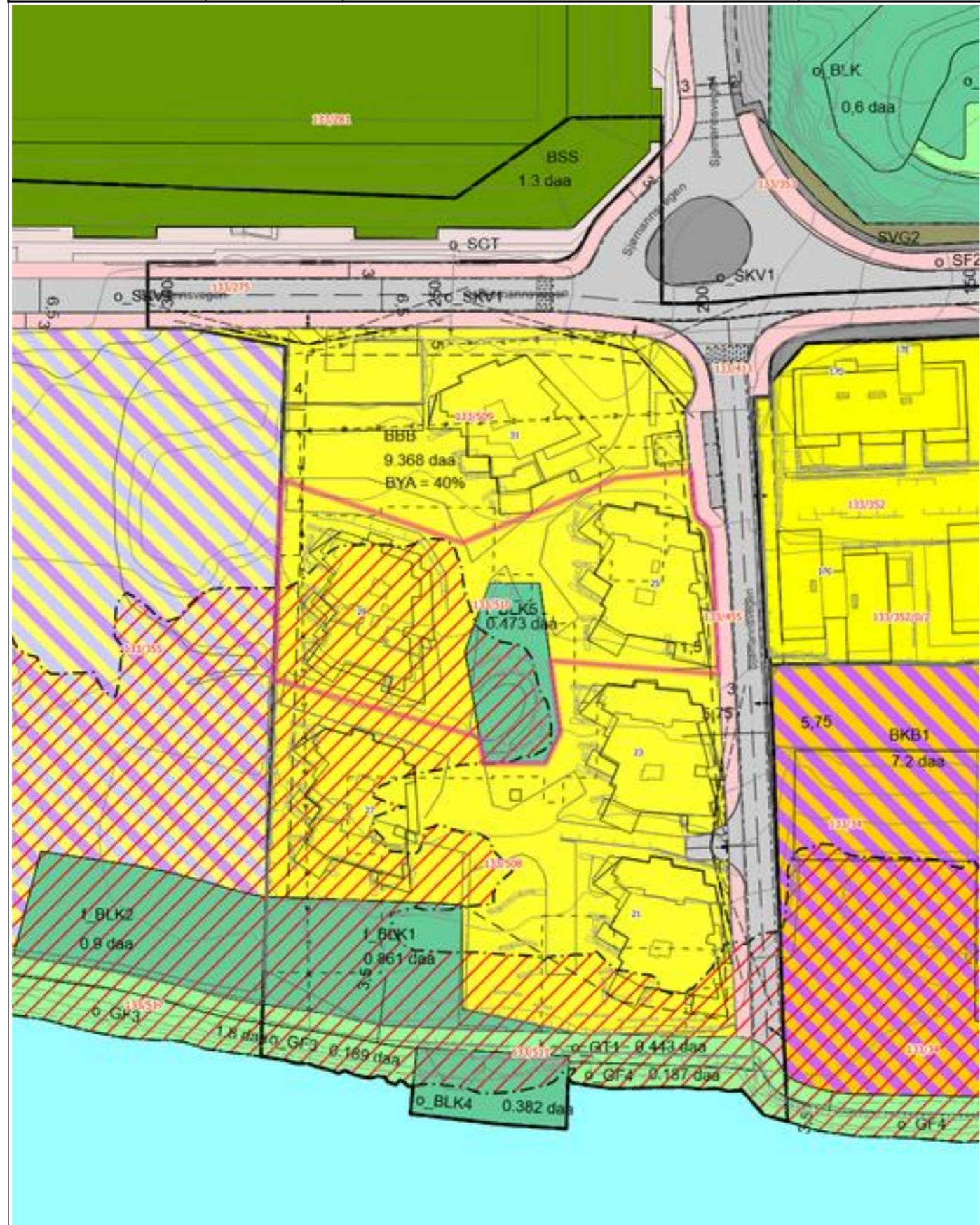
02.03.2026 11:57:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3






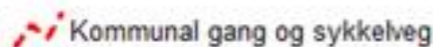
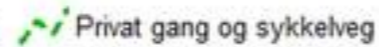
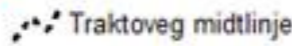

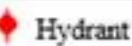



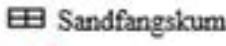
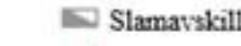
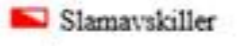
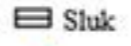

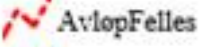
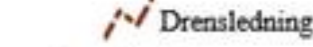
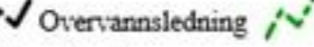
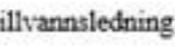
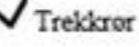
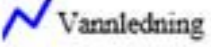
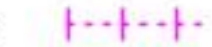

Tegnforklaring		
MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	● Skap	— Grenselinje nøyaktig måling
— Hjelpelinje veg-/vannkant	— Idrettsanlegg	— Kai- og bryggekant
— Hekk	— Frittstående mur	— Gjerde
— Loddrett mur	— Steingjerde	— Bygningslinje
— Mønelinje	— Takkant	— Taksprang
— Trapp inntill bygg	— Veranda	— Takkant Annen Bygning
— Annet vegareal avgrensning	— Vegbom	— Vegdekkkant
■ Udefinerte bygg	■ Bolig	■ Næring og carport
☒ Sluk	♦ Hydrant	○ Kumlokk
Trafikkøy	■ Gang- og sykkelveg	■ Veg
■ Kai og brygge	■ Trapp	— Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	— Kystkontur	■ Anleggsområde
■ Lekeplass	■ Sport- og idrettsplass	■ Bebygd område
■ Skog	■ Havflate	■ Annet

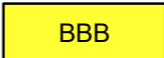
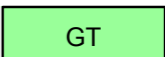






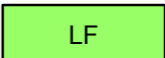

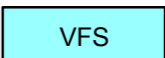
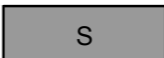

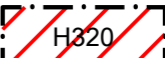
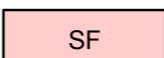
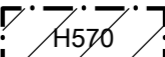
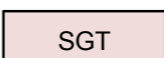
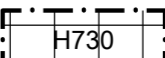
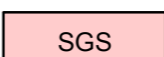
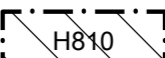



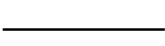
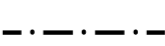
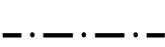

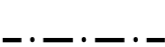
Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
— Euopa-Riksveg	— Fylkesveg	— Kommunal veg	— Privat veg	
— Offentlig gang og sykkelveg	— Kommunal gang og sykkelveg	— Privat gang og sykkelveg		
	— Traktoveg midtlinje			
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
A VAPåskrift (1:1.000)	♦ Hydrant	○ Kum	● Pumpestasjon	● Renseanlegg
☒ Sandfangskum	☒ Slamavskiller	☒ Slamavskiller	☒ Sluk	☒ Sluk
— AvløpFelles	— Drensledning	— Overvannsledning	— Spillvannsledning	— Trekkror
— Vannledning	— Datakabel	— Gassledning		
<p><i>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</i></p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p><i>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</i></p>				
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart				
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager			
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer			
O Deponi	P Parkering			
G Gravsted	O Omsorgssenter			
H Sykehus	S Skole			
K Kontor	T Terminal			
F Forretning				

 Ålesund kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 510	Fnr: 0		Snr: 14
	Adresse:	Sjømannsvegen 29 6008 ÅLESUND				
Annen info:						

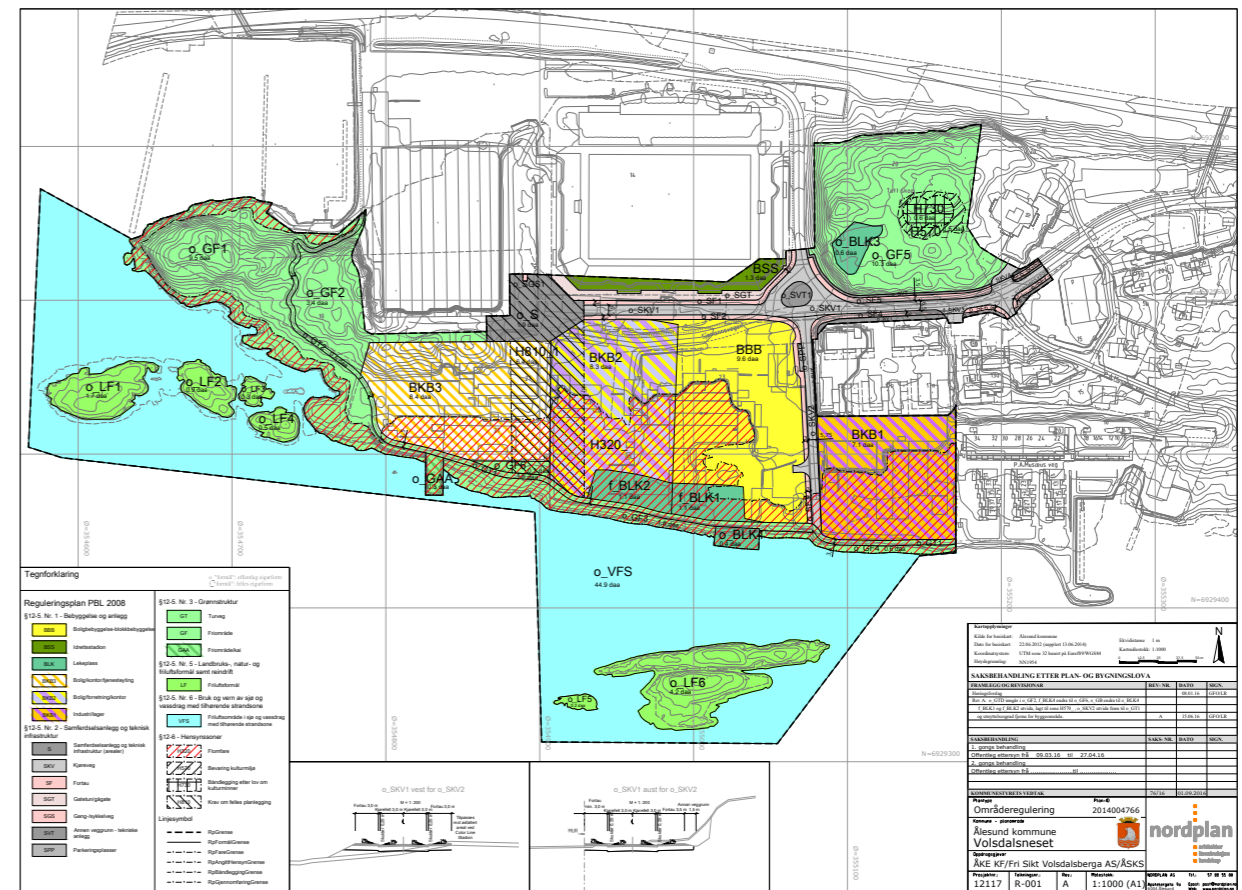


Tegnforklaring		
MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund	Kystkontur
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Avkjørsel - kun innkjøring
Avkjørsel - kun utkjøring	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiklinje	Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt
Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje	Konsentrert småhusbebyggelse
RpBestemmelseOmråde	Flomfare	Frisikt
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Idrettsstadion	Lekeplass
Annet uteoppholdsareal	Bolig/forretning/kontor	Industri/lager
Veg	Kjøreveg	Fortau
Gatetun	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplasser	Parkeringshus/-anlegg	Turveg
Friområde	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

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

Tegnforklaring		o_"formål": offentlig eigarform f_"formål": felles eigarform	
Reguleringsplan PBL 2008			
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Turveg
	Idrettsstadion		Friområde
	Lekeplass		Friområde/kai
	Bolig/kontor/tjenesteyting	§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	
	Bolig/forretning/kontor		Friluftformål
	Industri/lager	§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	§12-6 - Hensynssoner	
	Kjøreveg		Flomfare
	Fortau		Bevaring kulturmiljø
	Gatetun/gågate		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Gang-/sykkelveg		Krav om felles planlegging
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Linjesymbol	
	Parkeringsplasser		RpGrense
			RpFormålGrense
			RpFareGrense
			RpAngittHensynGrense
			RpBåndleggingGrense
			RpGjennomføringGrense

Kartopplysninger				
Kilde for basiskart:	Ålesund kommune	Ekvidistanse	1 m	
Dato for basiskart:	22.06.2012 (supplert 13.06.2014)	Kartmålestokk:	1:1000	
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på Euref89/WGS84			
Høydegrunnlag:	NN1954			
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA				
FRAMLEGG OG REVISJONAR		REV- NR.	DATO	SIGN.
Høringsforslag			08.01.16	GFO/LR
Rev A: o_GTD inngår i o_GF2, f_BLK4 endra til o_GF6, o_GB endra til o_BLK4 f_BLK1 og f_BLK2 utvida, lagt til sone H570, o_SKV2 utvida fram til o_GT1 og utnyttelsesgrad fjerna for byggeområda.		A	15.06.16	GFO/LR
SAKSBEHANDLING				
1. gongs behandling		SAKS- NR.	DATO	SIGN.
Offentleg ettersyn frå 09.03.16 til 27.04.16				
2. gongs behandling				
Offentleg ettersyn frå til				
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		76/16	01.09.2016	
Plantype	Plan-ID			
Områderegulering	2014004766			
Kommune - planområde				
Ålesund kommune Volsdalsneset				
Oppdragsgjevar	ÅKE KF/Fri Sikt Volsdalsberga AS/ÅSKS			
Prosjektnr.:	Teikningsnr.:	Rev.:	Målestokk:	NORDPLAN AS Tlf.: 57 88 55 00
12117	R-001	A	1:1000 (A1)	Apotekergata 9a Epost: post@nordplan.no 6004 Ålesund Web: www.nordplan.no





Detaljreguleringsplan for Volsdalsneset sør

Revidert 23.03.2015, 01.06.2015 og sist 06.09.2016

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2012005720	635	02.02.2017	Ålesund bystyre

§ 1 – Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 – Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Felles lekeplass (f_BLK)
- Offentlig lekeplass (o_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Annen veggrunn, teknisk (o_SVT)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde (o_GF)

- Turveg, offentlig (o_GT)

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Sikringssone: Frisikt (H140)
- Faresone: Havnivåstigning og stormflo (H320)
- Bevaring kulturmiljø (H570 (ID 178642))
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H570 (ID 178642)).

§ 3 – Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen.

3.2 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørslr, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.3 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg og sideareal til fortau:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann, og føre dette til avløp til kommunalt ledningsnett etter godkjenning av kommunen. Så langt mulig, bør det legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på egen tomt. Overflaten bør bare forsegles så langt det er nødvendig (f.eks. for parkering).

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

Kommunen skal ha rett til å nytte sideareal til fortau (1,5 – 2 meter langs fortauet) som krysser eller ligger inntil byggeområdene til brøyting, belysning o.l.

3.4 - Støy:

Miljøverndepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Bebyggelse med støyfølsom bruk skal ikke utsettes for et utendørs støynivå som overstiger grenseverdien på maks. L_{DEN} 55 dB for uteplass.

3.5 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.6 – Energi og renovasjonsløsning:

Boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

Boligområdet skal ha nedgravd løsning for renovasjon, og dimensjoneres i samråd med ÅRIM. Illustrasjonsplanen for uteområdet, datert 14.10.14, rev 15.03.2015 viser to aktuelle plasseringer av avfallsstasjoner, med tilkomstløsning for henting av containere. For den østligste stasjonen skal henting skal skje via internveg som har avkjørsel fra Sjømannsvegen og utkjøring via adkomstveg merket o_SKV2. Internvegen skal være stengt med bom og ha adgangskontroll.

Ny trafostasjon har to alternative plasseringer, se illustrasjonsplan for uteområdet, datert 14.10.14, rev 15.03.2015. Begge alternativer har adkomst fra bakkeplan. Detaljering vil skje gjennom byggesak.

3.7 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veier og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.8 - Sykkelparkering

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Det er krav om etablering av 1 plass pr 100 m² bygg, fordelt på p-hus, egne boder, sykkelboder, og ved inngangsparti til blokkene. Deler av sykkelparkeringen skal være overbygd.

3.9 - Anleggsperioden

I byggeperioden skal det tas hensyn til nærmiljøet. Det skal gis informasjon og en gjennomføringsplan fremlegges til naboene. I byggesaken skal det medfølge plan for hvordan anleggsperioden skal løses.

3.10 Belysning

Belysning i området må innrettes slik at en unngår tap av nattsyn/blendingsfare for sjøverts trafikk. Ved lyssetting skal det legges vekt på at lyskilder blir rettet ned og bort fra farvannet.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 Blokkbebyggelse (BBB)

I området kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller under bakkenivå. Området kan bebygges i etapper, men det skal ved byggesøknad følge med bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Byggesøknad skal inneholde:

- Situasjonsplan som viser:
- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler. Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende terreng/vegetasjon. Den skal

- også inneholde løsning for terrengplanering som skal opparbeides samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Uteoppholdsareal, herunder lekeareal og interne gangveger mellom byggene og parkering, og strandsonen.
- Egne situasjonsplaner for inngangspartiene for hus 4-6, med snitt og beskrivelse av utførelse og omfang av ev. mur, ramper og rekkverk.
- Nedgravd løsning for søppel og løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum. Takform og etasjetall på planlagte bygg. Plassering og høyde på bygninger med snitt inneholdende høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng.
 - Dokumentasjon for ev. nødvendige støytiltak.
 - Dokumentasjon av fargebruk.

Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.

Plankartet viser avkjørslepiler for internveg som skal gå gjennom byggeområdet. Den har avkjørsel fra Sjømannsvegen og utkjøring via adkomstveg merket o_SKV2. Internvegen skal benyttes for flyttebiler, renovasjons og utrykningskjøretøy. Den skal være stengt med bom og ha adgangskontroll.

4.1.1. Krav til bebyggelse, materiale og estetikk m.v.

Bebyggelsen skal ha lette og lyse materialer. Det skal brukes bestandige materialer med høy kvalitet som tåler det ytre miljøet husene er plassert i. Alle bygg bør ha samme materialpalett slik at området framstår helhetlig, men med variasjon i rytme og materialbruken innenfor paletten.

Leilighetene skal ha balkonger/veranda/terrasser, med skiver, omramminger og transparent rekkverk som skaper variasjon i det vertikale forløpet. Taktterrasser og evt. innglassing av balkonger m.m. må planlegges enhetlig og med et felles estetisk godt formspråk.

Husene skal fremstå som åpne mot sol og utsikt. Leilighetene bør sikres best mulig utsyn. 90% av leilighetene skal være utformet med trinnfri adkomst. Det skal være tilgjengelige boenheter i samsvar med TEK 10 inne i alle leilighetene.

Inngrep i terrenget, og konstruksjoner som murer og terrengtrapper o.l. skal utformes på en estetisk god måte som inviterer inn til boligområdet. En må unngå at tiltakene blir dominerende/avvisende i forhold til bebyggelse og omgivelser elles.

4.1.2. Parkering

Det skal settes av 1,25 parkeringsplasser pr boenhet, og herav 5 % HC-plasser.

4.1.3. Utnyttelsesgrad, byggehøyder og krav til siktlinjer

Graden av utnyttning settes til maks. %-BYA= 40, eksklusiv parkeringskjeller under terreng.

Veiledende plassering av blokkene er vist på plankartet. Nummerering av byggene ligger fast og byggehøydene for husene skal ikke overstige kote:

Detaljreguleringsplan for Volsdalsneset sør

5

Hus 1 – c + 25,3 (6 etasjer)
 Hus 2 – c + 33,0 (8 etasjer)
 Hus 3 – c + 53,0 (14 etasjer)
 Hus 4 – c + 21,0 (4 etasjer)
 Hus 5 – c + 25,3 (6 etasjer)
 Hus 6 – c + 30,0 (8 etasjer)

Gesims mot syd mellom balkonger for hus 4,5 og 6 kan stikke inntil 1m høyere enn generell gesims.

Heisoppbygg, teknisk oppbygg og tak over øvre balkong kan stikke inntil 1m høyere enn generell gesims.

Det skal være 2 gjennomgående åpne siktlinjer nord-sør på terrengnivå i samsvar med krav i områdeplanen for Volsdalsneset av 01.09.2016. Dette gjelder:

- siktlinjen langs gateløpet mellom BBB – og BKB1
- siktlinjen mellom område BBB og BKB2

Siktlinjene her kan ikke gjenbygges i en bredde på min. 10 meter, gateutstyr og beplantning unntatt, med unntak av siktlinjen mellom BBB og BKB2 som settes til min. 8 meter.

Bygninger som er høyere enn kote +35 (fra og med 10 etg. og oppover) skal ha en bredde på maks. 35 meter, målt normalt på siktlinje i nord-sør sektor. Det understrekes at dette er et absolutt maksimalmål, som også inkluderer utkragede balkonger, glasskarnapper og andre bygningsdeler. Tilliggende bebyggelse som også er høyere enn kote + 35, skal ha en avstand på min. 10 meter normalt på siktlinje i nord-sørsektor.

4.1.4. Byggegrense

Byggegrenser er vist på plankartet.

I øst kan balkonger/verandaer stikke inntil 1 meter utover byggegrensa.
 I vest kan balkonger stikke inntil 1m utover byggegrensa. For markterrasse mot vest kan disse oppføres inntil 2m utover byggegrensa.

Byggegrenser gjelder ikke for bygningsdeler under bakkenivå, bygningsdeler kan bygges helt ut til eiendomsgrense. Dette gjelder også for nedkjøring til parkeringskjeller. Parkering på terreng kan plasseres utover byggegrense.

4.1.5 Felles lekeplasser, f BLK 1 og 5

Lekeplassene skal være felles for området BBB. Det skal utarbeides bindende situasjonsplan for lekeplassene som skal følge byggesaken.

Området f_BLK1 skal tilrettelegges som kvartalslekeplass primært for beboere i område BBB, men skal også være åpent for allmen bruk. Lekeplassen er en del av ball- og aktivitetsarealet som er fastsatt i områdeplanen for Volsdalsneset, av 01.09.16. Lekeplassen skal ha direkte kontakt med strandpromenade/ kyststi i sør, samt badeplass. Utformingen av området skal være slik at det inviterer inn til felles bruk mellom lekeplass og strandsone.

Detaljreguleringsplan for Volsdalsneset sør

6

Innenfor området f_BLK1 skal det som minimum etableres ballfelt på 10x20 meter, med multisportdekke, småmål og basketkorg. Det skal også tilrettelegges med lekeapparat for småbarn, minimum 4 ulike typer lekeapparat og sitteplasser.

Felles nærlekeplass merket f_BLK5 skal nyttes til småbarnslekeplass. Den skal opparbeides med sandkasse, dissestativ, sklie, amfi, vannspeil og sitteplasser.

Dekke, møbler, belysning og beplantning skal tilpasses universell utforming.

4.1.6 Offentlig lekeplass, o BLK 3, og 4

Lekeplassen o-BLK3 skal være offentlig, og opparbeides som aktivitets-, leke- og trimområde. I området kan det etableres natursteinsmur, gangstier, vannarrangement, sitteplasser, trim- og lekeapparat, belysning og andre parkmessige installasjoner. Området skal opparbeides i henhold til illustrasjonsplan utarbeidd av Nordplan, datert 05.08.14.

Minst en tursti fram til lekeområdet fra offentlig gangveg/fortau skal så langt det er terrengmessig mulig, søkes gitt universell utforming som vist i illustrasjonsplanen. Ytterligere tilpasning må nærmere prosjekteres og avklares i byggesaken.

Fjellskjæring mot Sjømannsvegen skal sikres som vist i illustrasjonsplanen.

Ingen tiltak kan iverksettes uten at de er godkjent av kommunen.

Arealet o-BLK4 skal opparbeides til badeplass og omfatter strandsona og sjøområdet. Det skal anlegges offentlig tilgjengelig badeflak/badebrygge med badestige, stupebrett, oppholdsareal og sitteplasser i eksisterende utfyllingsområde.

Ev. støttmur for turvegen kan etableres innenfor arealet og kan ha en kombinert funksjon som sitteplass.

Tilkomsten til badeflaket skal være universelt utformet.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_SKV)

I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Alle vegger merket med o_SKV skal være offentlig.

Sjømannsvegen er regulert med tosidig fortau og er merka o_SKV1. Vegens bredde er angitt på plankartet.

Eksisterende tilkomstveg blir videreført med eksisterende bredde, og er merket o_SKV2.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger.

5.2 - Fortau, offentlig (o_SF)

Detaljreguleringsplan for Volsdalsneset sør 7

Fortau merket o-SF er regulert med varierende bredde. Bredder er angitt på plankartet.

5.3 - Veg, felles (f SKV):

Fellesavkjørsel merket f_SKV 3 skal være felles tilkomst for Sjømannsvegen 13 og 17.

Fellesavkjørsel merket f_SKV 4 skal være felles tilkomst for Sjømannsvegen 10, og gang- og sykkelvegtilkomst for friområde o_GF 5.

5.4 - Parkeringsplasser, offentlig (o SPP):

Parkeringsplassene merket med o_SPP er offentlige.

§ 6 – Grønnstruktur

6.1 – Friområde, offentlig (o GF)

Friområdene skal brukes til oppholds-, aktivitets-, leke- og trimområde.

Innenfor områdene o-GF3 skal dagens steinfylling bearbeides og etableres med stein og/betongmur slik at den får en bedre estetisk utforming.

Eksisterende svaberg i området o_GF4 skal bevares.

Området o-GF5 skal opparbeides i henhold til illustrasjonsplan utarbeidd av Nordplan, datert 05.08.14 og revidert 01.06.2015. Fjellskjæring mot Sjømannsvegen skal sikres som vist i illustrasjonsplanen.

I forbindelse med uttynningshogst og anlegg av tursti-/trimløype skal kommunens veg-, anlegg og parkavdeling bistå i arbeidet slik at naturlig vegetasjon og terreng bevares best mulig.

Ingen tiltak kan iverksettes uten at de er godkjent av kommunen.

6.2 – Turveg, offentlig (o GT)

Turvegen merka o_GT1 skal være en del av en sammenhengende strandpromenade/kyststi som skal anlegges langs sjøfronten på Volsdalsnesets sørside.

Turvegen er regulert i en bredde på 3,5 meter.

Vegen skal ha fast dekke på min 3 meter bredde, med universell utforming. Min. kotehøyde o.k. dekke skal være +2,5m.

Turvegen merka o_GT3 skal opparbeides som tur og trimløype i samsvar med illustrasjonsplan utarbeidd av Nordplan, datert 05.08.14, og revidert 01.06.2015.

Detaljreguleringsplan for Volsdalsneset sør 8

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

7.2 – Faresone:

Havnivåstigning og stormflo er markert i plankartet med hensynssone H320, dagens terreng. Tall for stormflo for år 2100 for Ålesund (som sikkert fyllingsnivå eller høyde på gulv i 1. etasje), er antydnet 274 cm -20/+35 cm (dvs. mellom 254-309 cm), jfr. rapporten «Havnivåstigning – klimatilpasning, revidert utgave 2009» utgitt av det nasjonale klimatilpassningssekretariatet ved DSB.

For boligprosjekt innenfor planområdet skal o.k. gulv for 1.etasjeplan ligge på minimum 3,1 m. Dette kravet gjelder ikke for parkeringskjeller, forutsatt at p-kjeller er tilfredsstillende flomsikret.

7.3. - Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (ID 178642)

Området er båndlagt etter lov om kulturminne og er markert med hensynssone H730 (ID 178642). I området er det funnsted for trekull med middelalderdatering. Regulert turvegtrase ligger utenfor selve funnområdet, og er ideelt plassert i terrenget og i forhold til å oppnå tilnærmet universell utforming som skal være hovedhensynet. Ved opparbeiding skal det benyttes lette maskiner, og minimal masseutskifting (ca. 0,5 m i turstibredde).

7.4. - Bevaring kulturmiljø H570 (ID 178642)

Gjelder hensynssone (vernesone) rundt automatisk fredet kulturminne. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke tillatt å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jf. Kulturminneloven §3. Eventuelle tiltak må godkjennes av antikvarisk myndighet i Møre og Romsdal fylkeskommune.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 Forurensing

Norconsult har foretatt grunnundersøkelse og utarbeidet «Tiltaksplan for terrengarbeider», se rapport fra Norconsult datert 20.5.14. I byggeområdet BBB er det ett prøvepunkt som overskrider tilstandsklasse 2 i toppjorden. Pga. den ene overskridelsen i topplaget må det utarbeides tiltaksplan og søknad til kommunen i forbindelse med rivings- og gravearbeid på tomte. Dette skal være en del av byggesaken.

8.2 - Infrastruktur:

Området kan bygges ut i to byggetrinn.

Detaljreguleringsplan for Volsdalsneset sør

9

Ved utbygging av første byggetrinn (bygg 1, 5 og 6) skal følgende opparbeides før første bruksløyve for boliger i dette byggetrinnet kan bli gitt:

- Badeflaket, o_BLK4
- Del av kyststi o_GT1 som ligger rett sør for BBB. Åpen passasje, uten krav til opparbeidet sti, sikres forbi BKB2 og 3 til friområdet o_GF1 i vest og forbi BKB1 til eksisterende gangsti øst for planområdet.
- Felles leikeplass, f_BLK1.
- Utomhusområdet tilhørende første byggetrinn.
- Del av o_SKV1 med tosidig fortau, fra krysset med o_SKV2 og østover til avkjørsel merket f_SKV4, inklusiv gangfelt.
- Deler av regulert fortau langs o_SKV2, fra kyststi o_GT1 og nordover t.o.m. bygg 5.
- Midlertidig fortau fra bygg 5 og fram til fortau langs o_SKV1 ved Sjømannsvegen 17.

I andre byggetrinn (bygg 2, 3 og 4) skal følgende opparbeides før første bruksløyve for boliger i dette byggetrinnet kan bli gitt:

- Del av o_SKV1 med tosidig fortau, fra krysset med Color Line Stadion/o_SKV2 og vestover til grense mellom BBB og BKB2.
- Midlertidig tilkobling fra o_SKV1 til eksisterende veg vest for BBB, hvis ikke ny regulert veg er opparbeidet der.
- Utomhusområdet tilhørende andre byggetrinn.
- Nærleikeplass f_BLK5.
- Del av fortau o_SF2 og fortau o_SF3, langs o_SKV2.
- Parkeringsplasser, o_SPP.
- Trim- og turløypa i o_GF5 på haugen nord for Sjømannsvegen
- Leikeplass o_BLK3 på haugen.

8.3 – Utomhusareal, lekeplasser og friområde:

Uteområdet tilhørende første byggetrinn med felles leikeplass, strandpromenade med badeflak, badestige, og sitteplasser, samt bearbeidd steinfylling (jf. pkt§7), skal være opparbeidet under første byggetrinn, dersom det blir utbygging i flere trinn. Arealene skal være opparbeidet før første bruksløyve i første byggetrinn for boliger kan bli gitt.

Leikeplassen o_BLK3 skal være opparbeidet og ferdigstilt i andre byggetrinn, i samsvar med bindende situasjonsplan utarbeidd av Nordplan, datert 05.08.14, revidert 01.06.2015. Området skal være opparbeidet før første bruksløyve for boliger i andre byggetrinn kan bli gitt.

8.4 Støy

Støyrapport utarbeidet av Brekke og Stranda av 27.06.14, med tilleggsvurdering av 24.02.15, viser at nordvestre del av boligblokk nr. 3 er utsatt for trafikkstøy. Det skal i forbindelse med byggesøknad legges frem dokumentasjon på tilfredsstillende støytiltak for bygget. Støytiltak må være utført før det gis brukstillatelse til denne boligblokken (bygg nr. 3).

Detaljreguleringsplan for Volsdalsneset sør

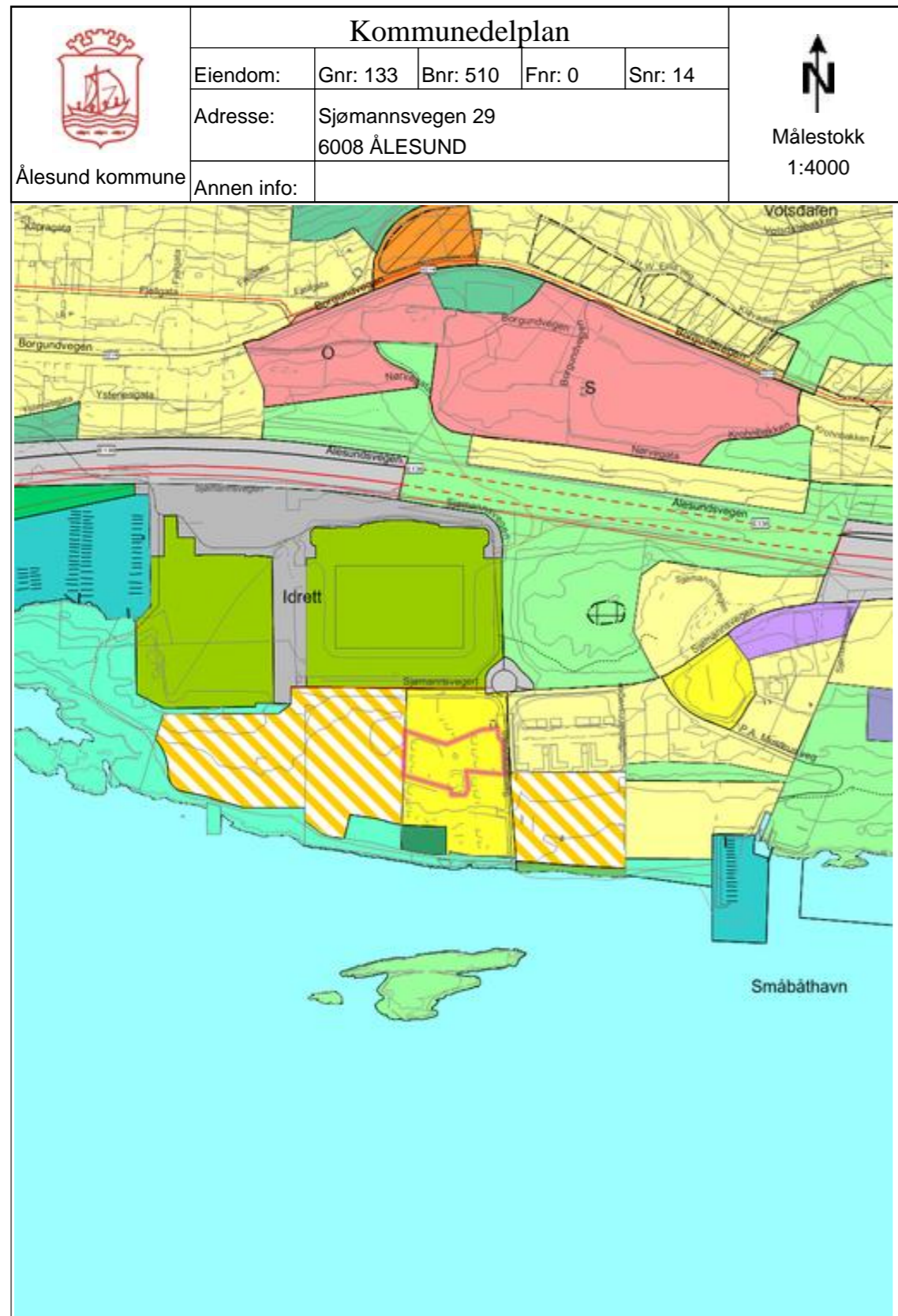
10

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 02.02.2017, sak 002/17.

Eva Vinje Aurdal
ordfører

Astrid Eidsvik
rådmann

Utarbeidd 6.11.14, rev. A 23.03.15. Rev. B 01.06.2015. Rev. C 08.09.16



























02.03.2026 11:59:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring					
	Europavegboks		Fylkesvegboks		Europaveg gatenavn..
	Fylkesveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..
	Sti		Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv
	Skjerm		Fiktiv avgrensning for anlegg		Flytebrygge landgang
	Flytebrygge utligger		Idrettsanlegg		Kai- og bryggekant
	Frittstående mur		Loddrett mur		Skjerm
	Slipp		Voll		Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkingskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund		Kanal og grøtt
	Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur		Takkant
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Fremtidig
	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Fremtidig
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for båndleggingssoner		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Boligbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Fritids- og turistformål
	Næringsvirksomhet		Idrettsanlegg		Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal		Boligbebyggelse		Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Parkering
	Blågrønnstruktur		Friområde		Blågrønnstruktur
	Turdrag		Småbåthavn		Friluftsområde

02.03.2026 11:59:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfeller: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 920415288
Navn: ÅLESUND KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 946629243
Navn: TOBB BOLIGBYGGELAGET

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert
Knr: 1507
Gnr: 133
Bnr: 510

Løpenummer for forretning: 619642536
Vedlegg: Ja

Doknr: 719623 Tinglyst: 01.07.2022
STATENS KARTVERK

RETTE GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
LEDELINGSDATA OG OPPMÅLING

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1507	133	510	0	1	129 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	2	74 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	3	119 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	4	78 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	5	76 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	6	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	7	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	8	78 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	9	76 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	10	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	11	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	12	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	13	78 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	14	76 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	15	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	16	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	17	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	18	78 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	19	78 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei

13.06.2022 14:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1507	133	510	0	20	76 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	21	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	22	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	23	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	24	78 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	25	76 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	26	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	27	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	28	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	29	136 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	30	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	31	106 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	32	81 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	33	129 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	34	75 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	35	119 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	36	75 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	37	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	38	38 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	39	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	40	77 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	41	75 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	42	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	43	38 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	44	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	45	77 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	46	121 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	47	133 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

13.06.2022 14:10

Side 2 av 2

RETTE GJENPART BEKREFTES

 ÅLESUND
 KOMMUNE
 EIENDOMSREGISTRASJON OG OPPMÅLING

MATRIKKELFØRT
 13 JUN 2022

 ÅLESUND KOMMUNE



ÅLESUND KOMMUNE

DELEGERT SAK

Gbnr. 133/510 - Vedtak om seksjonering - Oppmåling jnr. 163/22

Dokumentinformasjon:

Byggesak og oppmåling	ArkivsakID: 22/6177
Saksbehandler: Tove Andersen	JournalID: 22/53772
Tlf: 907 97 148	Arkiv: GBNR-133/510, FA-L36
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:

Behandling:

Delegert sak nummer: 020/22	Dato: 10.06.2022
-----------------------------	------------------

Vi viser til søknad om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 133 bnr. 510, datert 18.5.2022.
 Adresse: Sjømannsvegen 25 og 29

Vedtaket:

Det tillates at eiendommen oppdeles i 47 eierseksjoner til boligformål. Bruksenhetenes avgrensninger går fram av vedlagte tegninger.
 Vedtaket er fattet i tråd med eierseksjonsloven § 13.

Saksopplysninger

Det er to boligblokker, kalt bygg 2 og 4, under oppføring på eiendommen.
 Igangsettingstillatelse er gitt 24.3.2022.

For området gjelder reguleringsplan for Volsdalsneset sør, stadfestet 2.2.2017. Eiendommen er i planen utlagt til boligformål.

Det skal opprettes 47 boligseksjoner.

Avgrensningen av bruksenhetene for seksjonene er klargjort på vedlagte situasjonsplan og tegninger.

Parkering og boder er plassert i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren ligger i anleggseiendom gnr. 133 bnr. 512. Det forutsettes at rettigheter til nødvendig antall boder og parkering, jfr. krav i byggesak, sikres ved tinglysing.

Bytteordning, eller annen måte å ivareta eierseksjonsloven § 26, forutsettes å være tatt inn i vedtektene for realsameiet i parkeringskjelleren.

Heis- og trappehus i parkeringskjeller er ikke del av anleggseiendommen, men ligger igjen på overliggende eiendom. Heis- og trappehus for gnr. 133 bnr. 510 er marker på vedlagte plantegning av parkeringskjeller, og er merket med hhv. B2 og B4 for å antyde hvilket bygg de er del av.

RETTE GJENPART BEKREFTES

 ÅLESUND
 KOMMUNE
 EIENDOMSREGISTRASJON OG OPPMÅLING

Hjemmelshaver har gjennom egenerklæringen i søknaden, bekreftet at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt.

Den videre saksgangen

Når klagefristen er utløpt sender vi vedtaket til Kartverket for tinglysing. Så snart vi har mottatt det tinglyste dokumentet, videresender vi dette til deg som rekviert.

Faktura

Gebyr for seksjonering kommer på kr. 68.165,- inkl. tinglysingsgebyr. Faktura for seksjonering blir sendt til rekvierten. Eventuell dokumentavgift blir fakturert i etterkant. Det vises til Ålesund kommunes betalingsregulativ - Gebyr etter eierseksjonsloven.

Annet

Ulovligheter eller mangler etter plan- og bygningsloven blir ikke lovlige etter tillatelse gitt til seksjonering etter lov om eierseksjoner. Tillatelse gitt til seksjonering kan ikke likestilles med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at dersom der blir avvik av betydning mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenheter, kan kommunen pålegge de seksjonseiere som er berørt av avviket, å resekjonere slik at seksjoneringen stemmer med virkeligheten, jf. eierseksjonsloven § 22.

Klageadgang

Dere har rett til å klage på vedtaket i samsvar med vedlagte blankett.

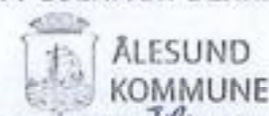
Per Anders Aure
avdelingsleiar

Tove Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



RETT GJENPART BEKREFTES



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvierten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget TOBB	946629243	advokat@tobb.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Pb. 2424 Torgarden	7005	Trondheim	73831500

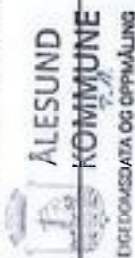
2. Opplysninger om eiendommen				
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festevr.
1507	Ålesund	133	510	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990 529 396	Fri Sikt Voldsalsberga AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)												
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.												
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	129		13	B	117		25	B	76		
2	B	74		14	B	78		26	B	39		
3	B	119		15	B	78		27	B	39		
4	B	78		16	B	39		28	B	117		
5	B	78		17	B	39		29	B	136		
6	B	39		18	B	117		30	B	117		
7	B	39		19	B	78		31	B	106		
8	B	117		20	B	76		32	B	81		
9	B	78		21	B	39		33	B	129		
10	B	76		22	B	39		34	B	75		
11	B	39		23	B	117		35	B	119		
12	B	39		24	B	78		36	B	75		
Sum tellere		3776		Sum nevner		3776						

Dato	Innsenderens underskrift
25/5-22	Kjerianne Pedersen

RETT GJENPART BEKREFTES



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) Hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgj eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 25/5-22 | Innsenderens underskrift:  **ADVOKAT**
Karianne Pedersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4


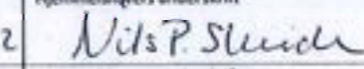
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvistjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

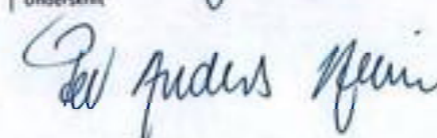

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ulsteinvik, 25/5-22		INGERID ULSTEIN
Ulsteinvik, 18/5-22		Nils Peter Skeide

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunens nr. 1507	Kommunens navn Ålesund	Gårdsnr. 133	Bruksnr. 310	Festnr.
Dato 10.06.22	Underskrift 	Stempel:  ÅLESUND KOMMUNE AVDELING OPPMÅLING		

Dato: 25/5-22 | Innsenderens underskrift:  **ADVOKAT**
Karianne Pedersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

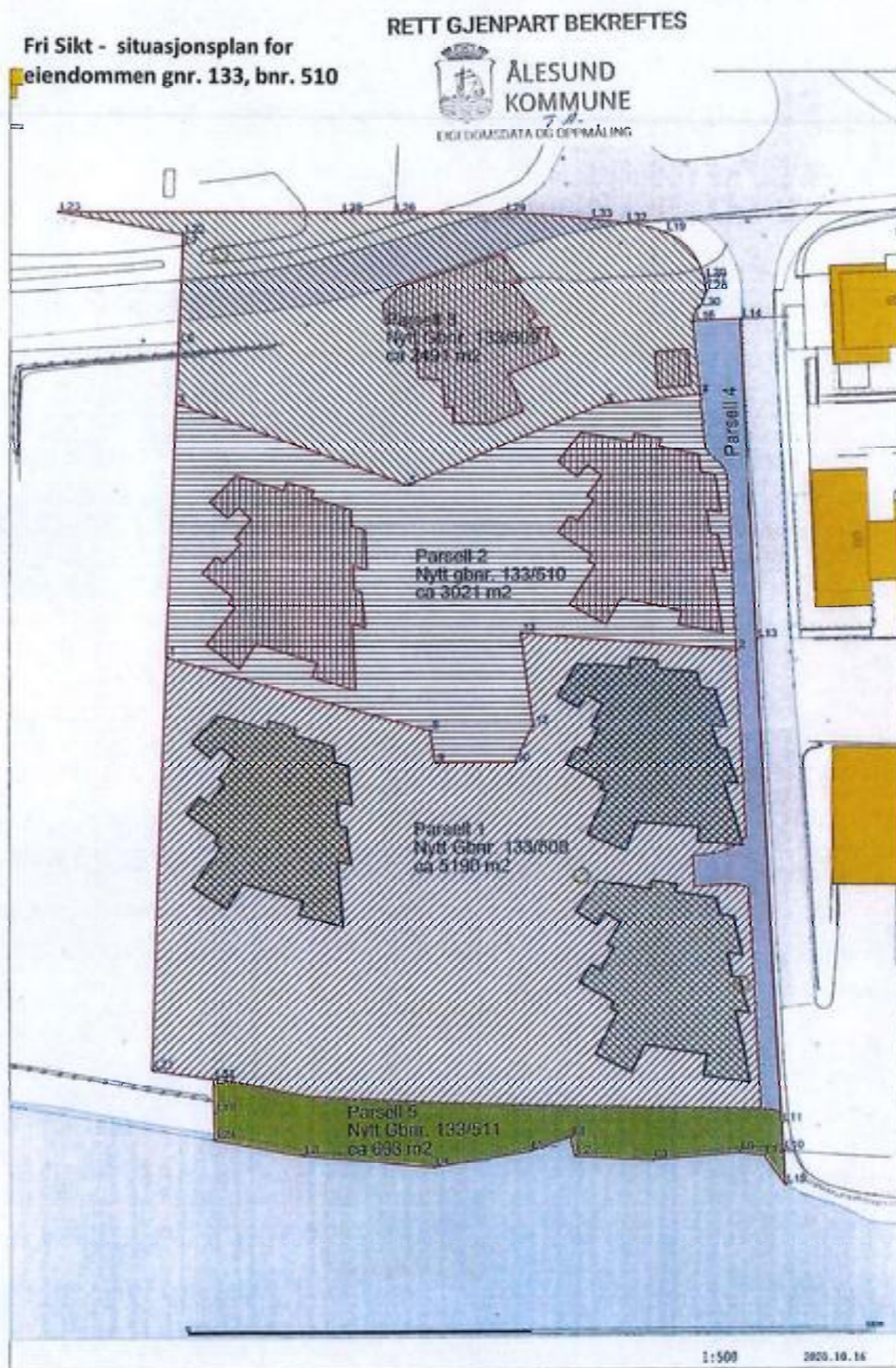
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

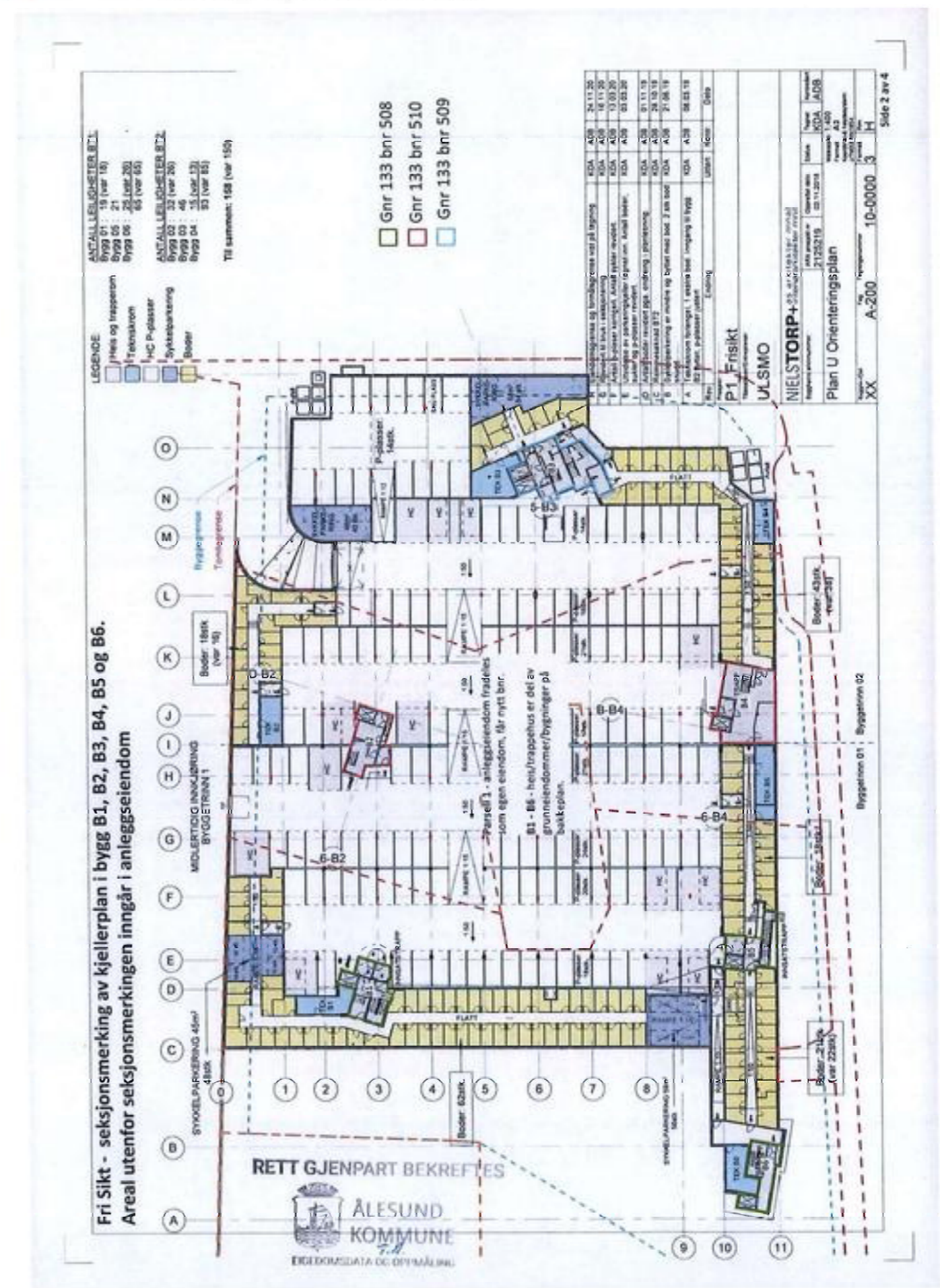
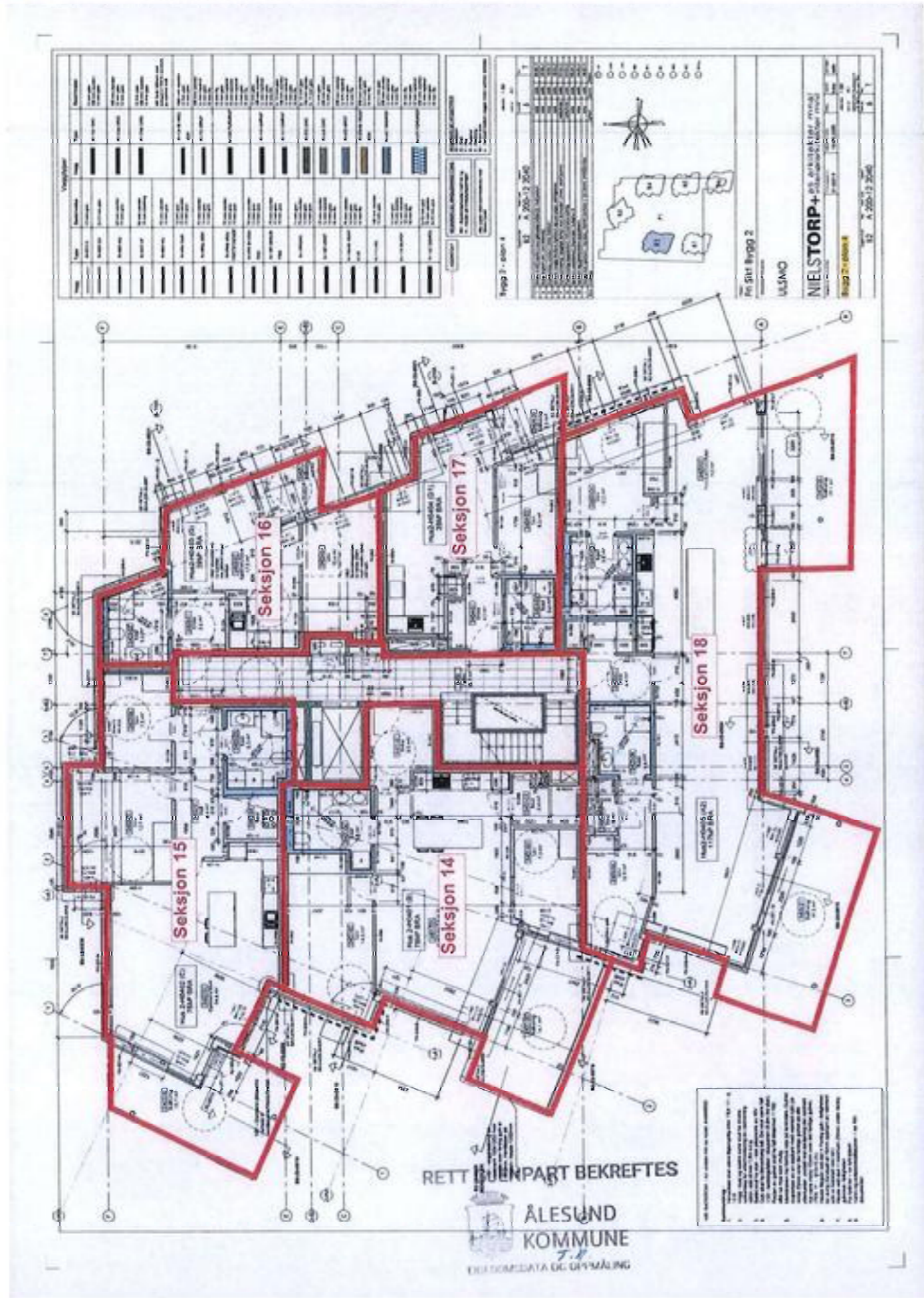
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samlebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	Sr = teller	Nr = teller	SN = samleseksjon næring	Sr = teller	Nr = teller	SN = teller						
61			85			909			133			157			
62			86			110			134			158			
63			87			111			135			159			
64			88			112			136			160			
65			89			113			137			161			
66			90			114			138			162			
67			91			115			139			163			
68			92			116			140			164			
69			93			117			141			165			
70			94			118			142			166			
71			95			119			143			167			
72			96			120			144			168			
73			97			121			145			169			
74			98			122			146			170			
75			99			123			147			171			
76			100			124			148			172			
77			101			125			149			173			
78			102			126			150			174			
79			103			127			151			175			
80			104			128			152			176			
81			105			129			153			177			
82			106			130			154			178			
83			107			131			155			179			
84			108			132			156			180			
Sum tellere:				Nevner:											

Dato: 25/5-22 | Innsenderens underskrift: *Kari Pedersen*

ADVOKAT
Karianne Pedersen

RETTE GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIERGJENNDATA OG OPPMÅLING





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

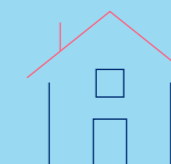
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no 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 29, 6008 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 510, snr. 14 i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt, oppdragsnr.: 1400260054
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

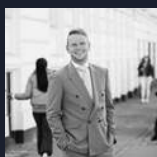
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsek

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

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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