

PROAKTIV

Moderne
leilighet med
utsikt

Heis, parkering og balkong.

SJØMANNNSVEGEN 10



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



VOLSDALSBERGA

Leilighet med nydelig utsikt, fin standard og gode løsninger. Parkering og heis i bygget.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sjømannsvegen 10, 6008
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 133, bnr. 348, andelsnr. 31,
org.nummer 954958019 i Borettslaget A/L
Sjømannsv. 10

Prisantydning: 2.650.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 234.995,-

Totalpris: 2.895.245,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 2/1

BRA: 53 m²

BRA-i: 50 m²

Etasje: 7

Garasje/Parkering: Det følger med en
parkeringsplass (første parkeringsplass i
øverste garasje) med elbillader til denne
leiligheten som ligger i felles garasjekjeller.

Tomt: 7381.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.820,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag
fellesgjeld, TV/internett, kom. avgifter
/e.skatt, bygningsforsikring, varmtvann,
trappevask, forretningsførsel/revisjon,
styrehonorar, drift/vedlikehold, strøm elbil
(avregnes årlig).

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

16

Boligen i bilder

36

Plantegninger

38

Kjerneinformasjon

44

Vedlegg

104

Budskjema

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Leilighet med nydelig utsikt, fin standard og gode løsninger. Parkering og heis i bygget.

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

Leiligheten har behagelige kvaliteter, egen balkong og en fantastisk utsikt mot sør. Her får du nydelige solforhold hele året og fri følelse mot Borgundfjorden og mot Sunnmørsalpane. Det er moderne overflater og praktiske løsninger. Godt lysinnslipp.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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



VOLSDALSBERGA

Kommune: Ålesund / **Område:** Volsdalsberga

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

Beliggenhet

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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 hvor den hyggelige betjeningen står klar til å ta deg mot med

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

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 Lillenorve 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.

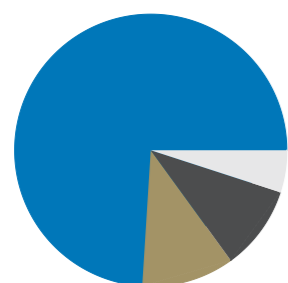
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

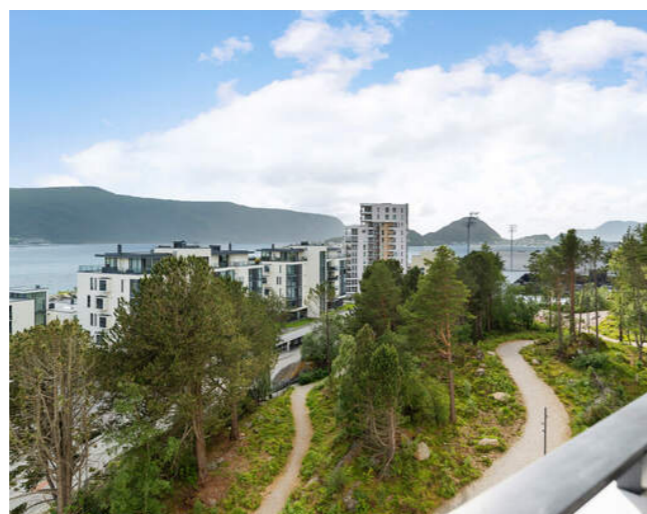
Omkringliggende bebyggelse består av blokker og boligbebyggelse.

Adkomst

BOLIGMASSE



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



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

Barnehage/Skole/Fritid

Se mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

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

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	14 min 1.1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.2 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL SJØMANNNSVEGEN 10

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

Parkering

Det følger med en parkeringsplass (første parkeringsplass i øverste garasje) med elbillader til denne leiligheten som ligger i felles garasjekjeller.

Tomtestørrelse

7 381 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten ligger på en liten høyde med interne variasjoner.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er fra 1978, men pusset opp i nyere tid. Leiligheten ligger i 7. etasje, har egen balkong, tilhørende bod og egen biloppstillingsplass med elbillader.

Bygget er oppført i betong og stål med plater i kompositt og stål på fasade. Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdør og vinduer er av PVC med 2-lags glass fra 2009. Balkongen er sydvendt og overbygget med støpt dekke belagt med fliser på plastrammer. Rekkverket består av fasadeplater og stålkonstruksjon. Vegger, tak og utvendige fasader tilhører borettslagets fellesareal og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører tilknyttet egen andel, mens utskifting er borettslagets ansvar.

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, 13 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Ytterdører: Brann døren har slitte pakninger.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Fasaden rundt den aktuelle enheten er slitt, med tendenser til rust, noe avskaling av betong og flikkmaling av overflater.
- Innvendige overflater - gulv: Det er påvist knirk litt rundt om på gulvet. Overganger mellom gulv og vegger har enkelte gliper, og noen avslutninger fremstår som ufagmessige.





- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm., og et er målt total høydeforskjell på ca. 30 mm. mellom rommene.
- Innvendige dører: Overmalingen på enkelte dørblad er ujevnt utført, og det er noe malingsløp på dørbladene.
- Bad/vaskerom, dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldende forskrift og standard.
- Bad/vaskerom, overflater vegger og himling: Mindre sprekki plateskjøter er observert. Det er ikke registrert fukt, men sprekken gir mulighet for at vann kan trekke inn dersom den ikke er fuget tilstrekkelig.
- Bad/vaskerom, overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er også registrert et lite parti i dusjsonen hvor det er motfall. Her blir det liggende igjen noe vann etter dusjing, som ikke renner til sluk.
- Bad/vaskerom, type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon: Det er eksponert membran, og denne er ikke ført tilstrekkelig høyt opp på veggen bak baderomsplaten. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller vannsprut i området.
- Bad/vaskerom, sluk/tilslutning til sluk/andre gjennomføringer i gulv og vegger: Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer under vask, noe som medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Bad/vaskerom, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering rundt dør. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtid.
- Innvendige avløpsrør: Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Varmtvannsbereider/tank: Det er sentral varmtvannsbereidning, og anlegget for dette er ikke kontrollert.

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

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Det er usikkerhet knyttet til om det er utført arbeid på anlegget etter 1999.

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:

- Rørtekniske opplegg av kobber (vann)
- Avløpsrør av plast
- Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vindu
- Sentral varmtvannsberedning
- Automatsikringer
- Elbillader
- Brannslukningsapparat og brannvarsler

Bygningssakkyndig

Steffen Terkelsen (befaringsdato: Onsdag, 24. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i leiligheten siden hun kjøpte den i juni 2022, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

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

Ja, nytt arbeid i 2021 utført av faglært og ufaglært. Det som ble gjort av faglært (Håndlykke Bygg og Maling og Johansen VVS AS): Førrige eier hadde firma som la ny membran og oppdaterte sluk. Samt installert/montert toalett, vask, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Det som ble gjort av ufaglærte: Førrige eier la baderomsplater og lister i tak på bad. Samt fuging rundt toalett og pakning i dusj.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid i 2021 utført av faglært (Ålesund Elektro): Førrige eier hadde firma som utførte arbeid på ventilasjon på kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

17. Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja. Noe skjevhet i gulv, men ikke vært nødvendig med utbedringer av det.

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

Ja. Ny oppvaskmaskin ble installert i 2025 av Bravida. Ny komfyrvakt ble installert av godkjent elektriker i 2026. Elbil lader ble montert på parkeringsplass høsten 2023.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.
I tillegg er det bod og parkeringsplass i garasjen.

Areal

Bruksareal:
7. etasje
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:
7. etasje: 8 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Standard

I Sjømannsvegen 10 er det gode rammer for å trives. En kommer inn til bygget via velstelt tomt. Parkering gjøres enkelt i garasjen hvor det er egne plass og elbillader. Herfra kan man ta trappene, eller heisen opp i sjuende etasje hvor leiligheten ligger. Det er fine og ryddige fellesganger i borettslaget.

I leilighetens entré er det satt inn en moderne skyvedørgarderobe med fine dører fra Leba. Innredningen er

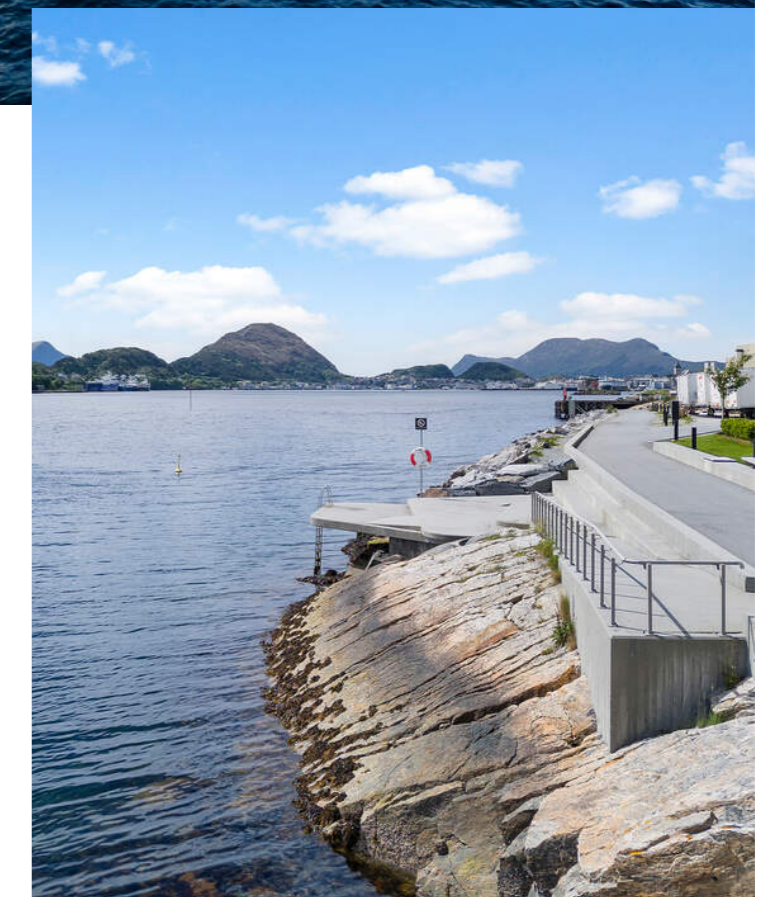
utnyttet til det maksimale med både hyller i flere nivå og god plass til yttertøyet. Stue og kjøkken har åpen løsning. Her er mye naturlig lys med vinduer både mot sør og vest – så her får man ikke bare lys, men også en utrolig fin utsikt. Her ser man Sukkertoppen, Sulafjellet og langt innover Sunnmørsalpene. Det er fin plass til både sofagruppe og spisebord på stuen. Stuen er malt i en lys tone med en grønn og lun kontrastvegg. Det er enstavs laminat på gulvet og det er innfelte downlights i himling som gir en lun og fin belysning av rommet. Det er utgang til balkongen mot sørvest. Denne har god plass til utemøbler. Her er lagt klikk fliser med terrassebord på dekket. Her har man solen fra tidlig til sent.

Kjøkkenet er moderne og fint og kler leiligheten godt. Det har en kjøkkenhalvøy mot stuen som deler rommet fint inn i soner. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og har glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Det er nedfelt stikkontakt i benkeplaten. Over kjøkkenbenken er det fine fliser – både praktisk og dekorativt. Dette er et praktisk kjøkken med mye både skap- og benkeplass.

Badet har fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er dusj med dusjvegg i glass, toalett, sort innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Både armatur på servant og dusj er sort. Pent og innbydende.

Soverommet har god størrelse og har god plass til både dobbeltseng, nattbord og ekstra oppbevaring med kommode eller lignende. Her er en romslig skyvedørgarderobe.

Leiligheten har bod i bodanlegg som er i samme etasje som



SJØNÆRT MED MANGE
FINE TURMULIGHETER I
OMRÅDET



ENTRÉ

Fin entré med moderne skyvedørgarderobe med dører fra Leba og rikholding innredning fra Elfa. Praktisk og pent.





leiligheten.

Alt i alt en gjennomført og fin leilighet med gode kvaliteter.

Oppvarming

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

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

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

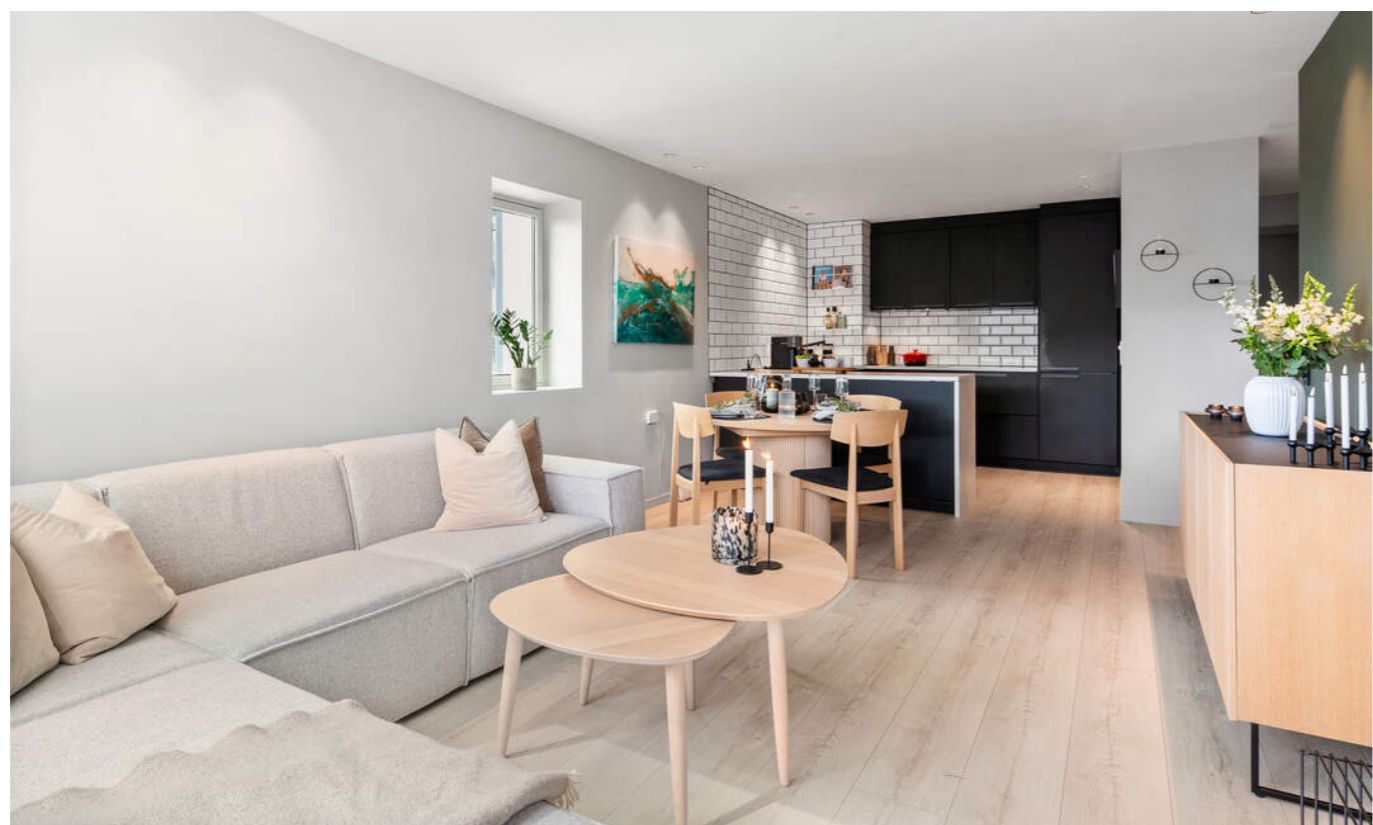
Info energiklasse

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

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

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











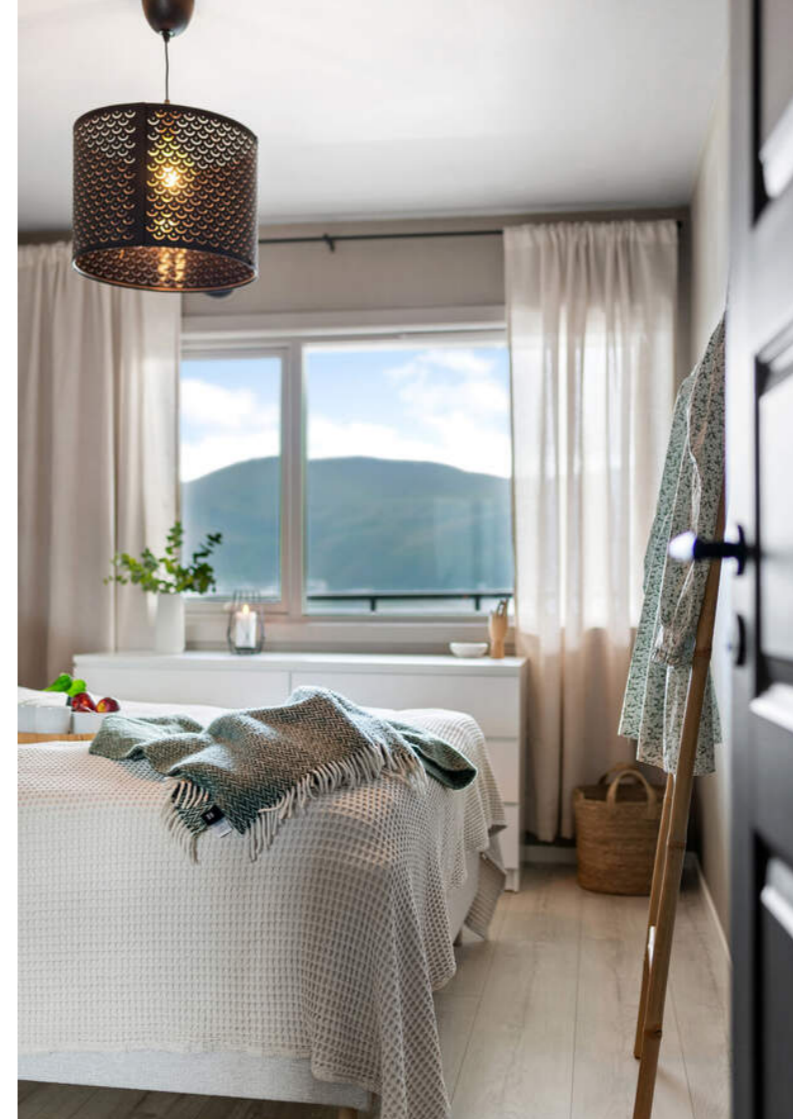
BAD

Fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er dusj med dusjvegg og waterfall dusj, toalett og innredning med servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



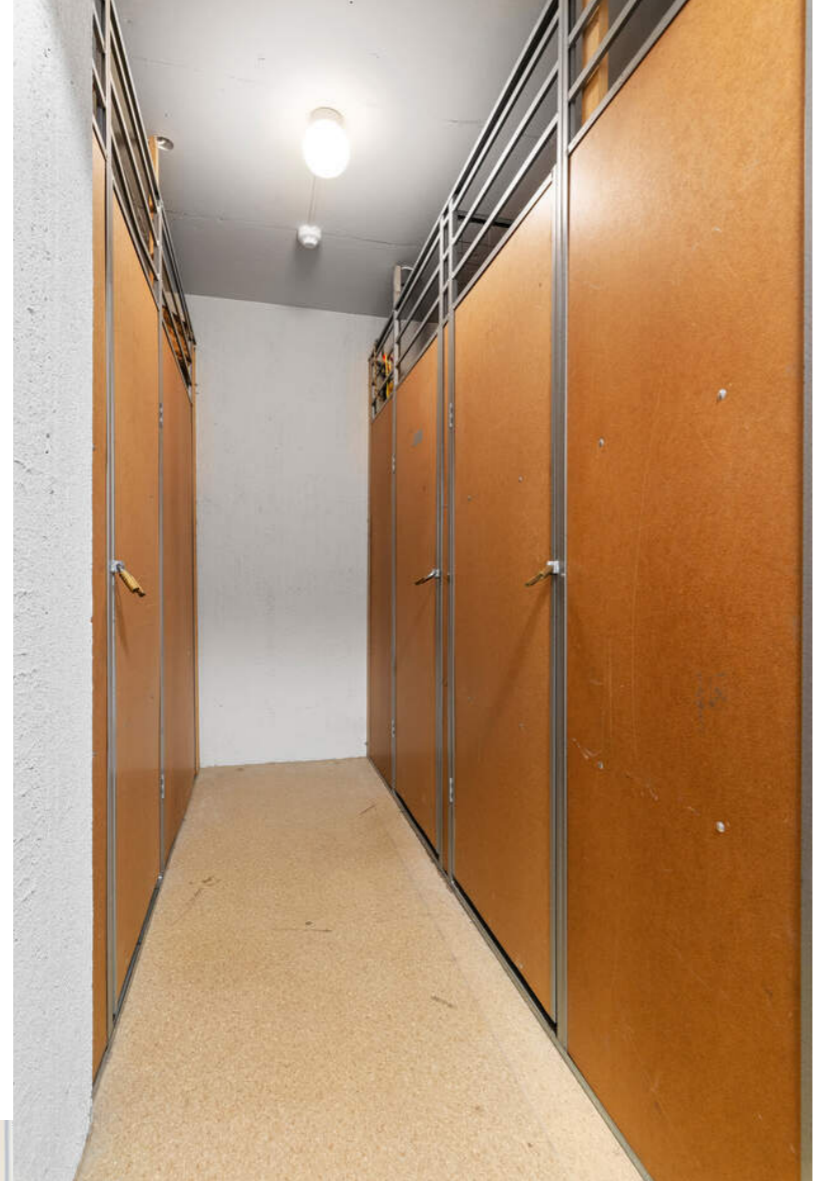
SOVEROM

Lyst og innbydende soverom med fin størrelse. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og ekste oppbevaring med kommode eller lignende. Her er skyvedørsgarderobe.



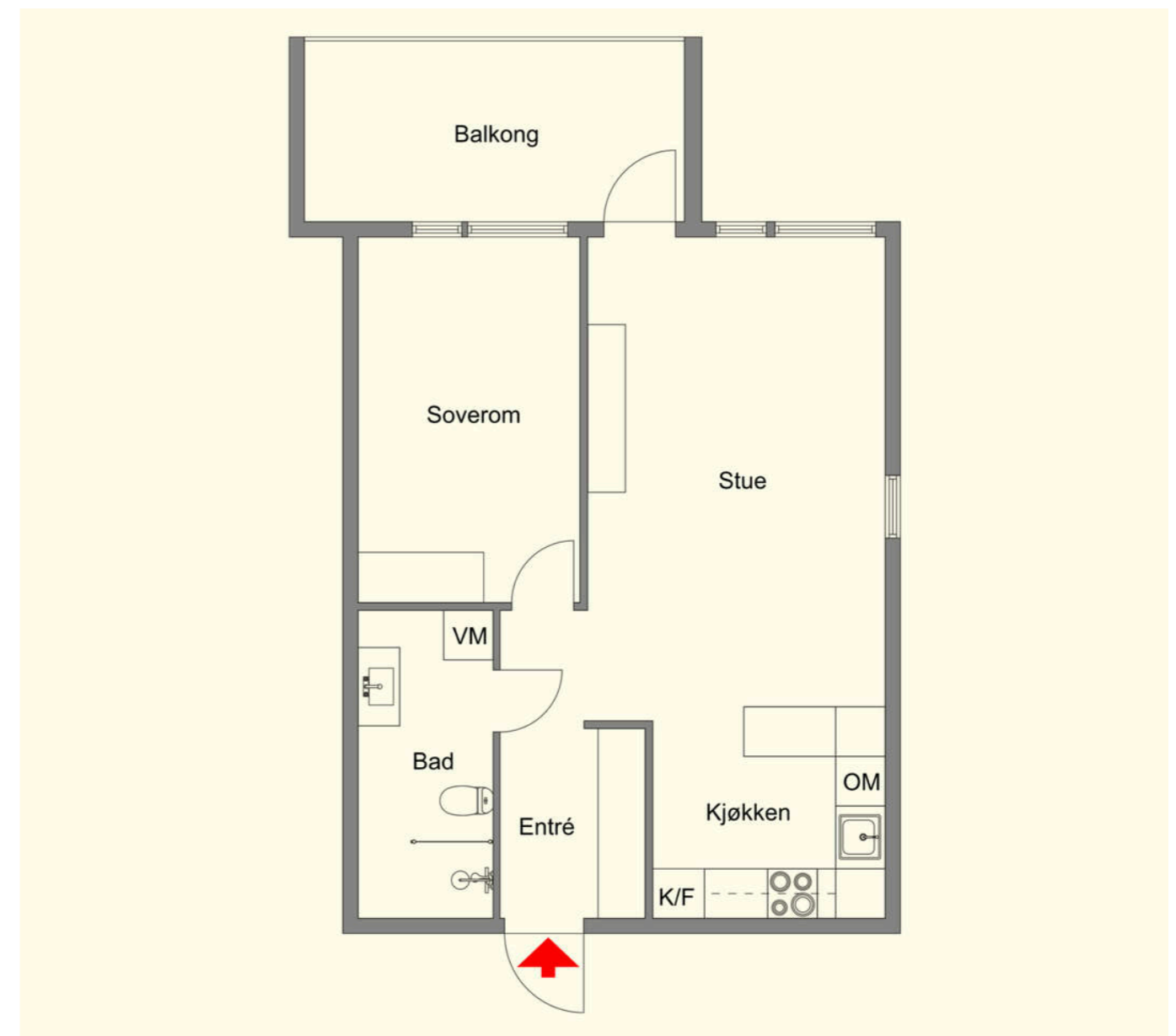
INNBYDENDE SOVEROM





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

7 381 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten ligger på en liten høyde med interne variasjoner.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

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

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

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

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

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

Felleskostnader pr. mnd

4.820,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag fellesgjeld, TV/internett, komm. avgifter/e.skatt, bygningsforsikring, varmtvann, trappevask, forretningsførsel/revisjon, styrehonorar, drift/vedlikehold, strøm elbil (avregnes årlig). Dersom man ikke ønsker elbillading, så er fellesutgiftene 4 520,-

Andel fellesgjeld

234.995,- per onsdag, 17. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Type lån: Serielån
Rentesats: flytende rente 5,22 %

Restsaldo: 18.584.000,-
Siste termin: 18.05.2049

Andel fellesformue

56.078,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

Årsregnskapet for 2025 viste negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer1120121

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av

finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

541.385,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.165.540,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

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

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 4.900 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Kjerneinformasjon

Det foreligger byggetillatelse datert 06.01.1977, samt godkjente tegninger datert 12.11.1976. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for garasjeplan, begge underetasjene, 1.-4. etasje den 04.12.1978, og midlertidig brukstillatelse for resterende etasjer/leiligheter den 28.11.1978.

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

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

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 28. november 1978

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/133/348:

30.11.1979 - Dokumentnr: 7386 - Erklæring/avtale

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1977 - Dokumentnr: 5462 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1508 Gnr:133 Bnr:353

11.02.1997 - Dokumentnr: 1570 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 501264 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1504 Gnr:133 Bnr:348

01.01.2024 - Dokumentnr: 918033 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:348

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. iht.

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

Vei/Vann/Avløp

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

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

For private fellesledninger er det normalt solidarisk

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

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 22. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantydning)

234 995,00 (Andel av fellesgjeld)

2 884 995,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 886 345,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

2 895 245,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Kjerneinformasjon

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ingrid Langva

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 044 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 40 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 17 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning (pr. stk.) og overtagelse kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 45 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 0,00, Utlegg kommunale opplysninger (har info) kr 0,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 125,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto - sommerkampanje kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 050,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 445.

Totale kostnader kr. 71 045.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - 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
24.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

- Leilighet
- Sjømannsvegen 10 , 6008 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- # gnr. 133, bnr. 348
- # Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 Rapportdato: 24.06.2026 Oppdragsnr.: 20300-1483 Eiendomsverdi ref nr: SB9640

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Steffen Terkelsen



Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \
INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt- og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade- og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Steffen Terkelsen

steffen@artikon.no

400 55 908



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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Boligen er fra 1978, men pusset opp i nyere tid. Det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert merknader til våtrommet.

Boligen ligger i 7 etasje, har egen balkong, tilhørende bod og egen biloppstillingsplass med elbillader. Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for og få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befariingsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten. TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Leilighet - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdør og vinduer er av PVC med 2-lags glass fra 2009. Balkongen er sydvendt og overbygget med støpt dekke belagt med fliser på plastrammer. Rekkverket består av fasadeplater og stålkonstruksjon.

Vegger, tak og utvendige fasader tilhører borettslagets fellesareal og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører tilknyttet egen andel, mens utskifting er borettslagets ansvar. Vinduer, dører og balkong er likevel vurdert og tilstandsgradsatt i rapporten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong. Gulvet er laminat av nyere dato. Innvendige dører er malte fyllingsdører som er overmalt i nyere tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet ble ifølge eldre takst pusset opp i 2019. Det er ikke installert nytt sluk eller nye varmekabler i forbindelse med oppussingen, og våtromsplatene er montert utenpå eldre overflater. Det er fremlagt enkelte bilder av utførelsen fra forrige eier. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, veggene er kledd med våtromsplater og taket er malt. Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventilasjonen styres fra et annet sted i bygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøll/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin (ny etter 2022), oppvaskkum av kompositt, vannstoppssystem og komfyrvakt (ny etter 2022).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er av plast, og det rørtekniske opplegget er av kobber. Varmtvann leveres via sentral varmtvannsberedning. Det elektriske anlegget er fra 1978, men har på et tidspunkt blitt oppgradert med automatsikringer. I garasjeanlegget er det etablert elbillader, som driftes av eget elektrisk anlegg i henhold til særskilt avtale. Ventilasjonen er av naturlig type med oppdrift/termisk effekt, og det er montert ventiler i vegg og vindu. Det er observert brannslukningsapparat og brannvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

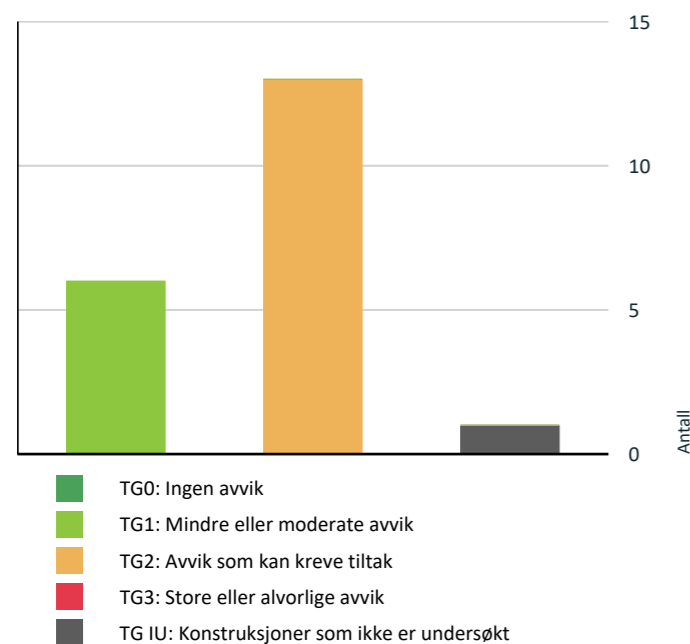
Leilighet

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 28.11.78 på selve bygget, samt ferdigattest på fasadeendring 26.02.2010.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg". Informasjon om tomteforhold, bygningers alder m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekviert, samt informasjon som er hentet fra meglerpakke(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekviert. Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd. Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass. Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekviert.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:

- Overflater - Gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører
- Dokumentasjon for våtrom Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke fremlagt samsvarerklæringer for det elektriske anlegget. Det er usikkerhet knyttet til om det er utført arbeid på anlegget etter 1999. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1978

Kommentar
Opplyst i meglerpakke

Anvendelse
Bolig

Standard

Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid blant annet observert avvik på våtrom. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og har 2-lags glass fra 2009.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 2-lags glass, Balkongdøren er fra 2009.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Brann døren har slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å bytte pakninger på brann døren for å sikre tilstrekkelig tetting.

Manglende utbedring kan føre til lysgjennomgang, trekk og redusert brann- og lydisolasjon.



Slitte pakninger. Delvis byttet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en sydvendt, overbygd balkong med støpt dekke som er belagt med fliser på plastrammer. Rekkverket består av fasadeplater og stålkonstruksjon.

Årstall: 1978

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av vinduer og ytterdører er borettslaget sitt ansvar. I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell andel. Bygget oppført i betong og stål med plater i kompositt og stål på fasade.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Fasaden rundt den aktuelle enheten er slitt, med tendenser til rust, noe avskalling av betong og flikkmaling av overflater.

Det anbefales å utarbeide en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å få oversikt over vedlikeholdsbehov og redusere risikoen for ytterligere forringelse og økte utbedringskostnader. Manglende planlegging og oppfølging øker risikoen for forverring av skader og høyere kostnader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Borettslaget bør utarbeide en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende plan og rapport er at nødvendig vedlikehold kan bli oversett, noe som kan føre til økte kostnader og forringet bygningsmasse over tid.

Borettslaget bør utarbeide en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende plan og rapport er at nødvendig vedlikehold kan bli oversett, noe som kan føre til økte kostnader og forringet bygningsmasse over tid.

Tilstandsrapport



Slitte overflater

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk litt rundt om på gulvet.
- Overganger mellom gulv og vegg har enkelte gliper, og noen avslutninger fremstår som ufagmessige.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre med lister eller fornye overganger etter behov.



Litt gliper i overgang gulv vegg er observert.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Det er foretatt stikkkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm, og det er målt total høydeforskjell på ca. 30 mm mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Uten utbedring kan dette medføre utfordringer med plassering av møbler, redusert levetid på gulv og eventuelt behov for utskifting av gulv. Tiltak bør vurderes dersom høydeforskjellen oppleves som sjenerende eller gir praktiske problemer, for å unngå økt slitasje og fremtidige kostnader.

Utfyllende beskrivelse:

- Avvik på 35mm stue/kjøkken.
- Avvik på 20 mm entre/gang og soverom

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører som er overmalt i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Overmalingen på enkelte dørbled er ujevnt utført, og det er noe malingssøl på dørbledene.

Konsekvens/tiltak

- Avviket har primært visuell konsekvens og kan utbedres ved behov for å oppnå et penere estetisk uttrykk. Manglende utbedring medfører ingen funksjonell risiko, men kan påvirke inntrykket av overflater.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er pusset opp i 2019 ifølge eldre takst. Det er ikke ny sluk eller nye varmekabler. Våtromsplater er montert utenpå eldre overflater.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ligger dokumentasjon på boligmappe.no fra Rørlegger, samt at det fremlagt et par bilder av utførelsen på membran fra forrige eier.

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vannrette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstillende kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak. Bak platene på vegg ligger gammelt tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mindre sprekke i plateskjøter er observert. Det er ikke registrert fukt, men sprekken gir mulighet for at vann kan trekke inn dersom den ikke er fuget tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Sprekken bør fuges for å hindre at vann trenger inn bak platene, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Dersom sprekken utvider seg eller det oppstår tegn til fukt, bør platene byttes. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skade på veggkonstruksjonen. Samme avvik ble observert i tidligere takst.



Mindre sprekker observert.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 20 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er også observert et lite parti i dusjsonen hvor det er motfall. Her blir det liggende igjen noe vann etter dusjing, som ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, spesielt i dusjsonen, for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke blir liggende igjen på gulvet. Utilstrekkelig fall og motfall kan føre til oppsamling av vann, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er eksponert membran, og denne er ikke ført tilstrekkelig høyt opp på veggene bak baderomsplaten. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller vannsprut i området.

Konsekvens/tiltak

• Membranen bør føres tilstrekkelig høyt opp bak baderomsplaten for å sikre fullgod tetting. Konsekvensen av manglende oppbrett er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen, som kan føre til skjulte skader og kostbare utbedringer.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og røropplegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer under vask, noe som medfører økt risiko for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres utbedring av rørgjennomføringene under vask for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Mangelfull eller feil utbedring gir økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler i våtsonen.



Sluk med klemt mansjett, slik den skal være.



Ikke tett rundt gjennomføring.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1978

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon som er styrt fra annen plass i bygget.

Tilstandsrapport

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering rundt dør. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 7 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9%
- Fuktig: 16-19,5%
- Meget fuktig: 19,6-27%
- Vått: Over 27%



Fuktmåling mot våtrom.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin (ny etter 2022), oppvaskkum av kompositt, vannstoppssystem og komfyrvakt (ny etter 2022).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er rørteknisk opplegg av kobber.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med ventiler i vegg og vindu.

Årstall: 1978

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning, og anlegget for dette er ikke kontrollert.

Årstall: 1978

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er fra 1978, men har på et tidspunkt blitt oppgradert med automatsikringer og er plassert i felles sikringskapp.

Det er etablert elbillader i garasjeanlegg, men dette styres av eget elektrisk anlegg i henhold til avtale.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Det er usikkerhet knyttet til om det er utført arbeid på anlegget etter 1999.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er observert brannslukningsapparat og brannvarslere.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget. Det er usikkerhet knyttet til om det er utført arbeid på anlegget etter 1999.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

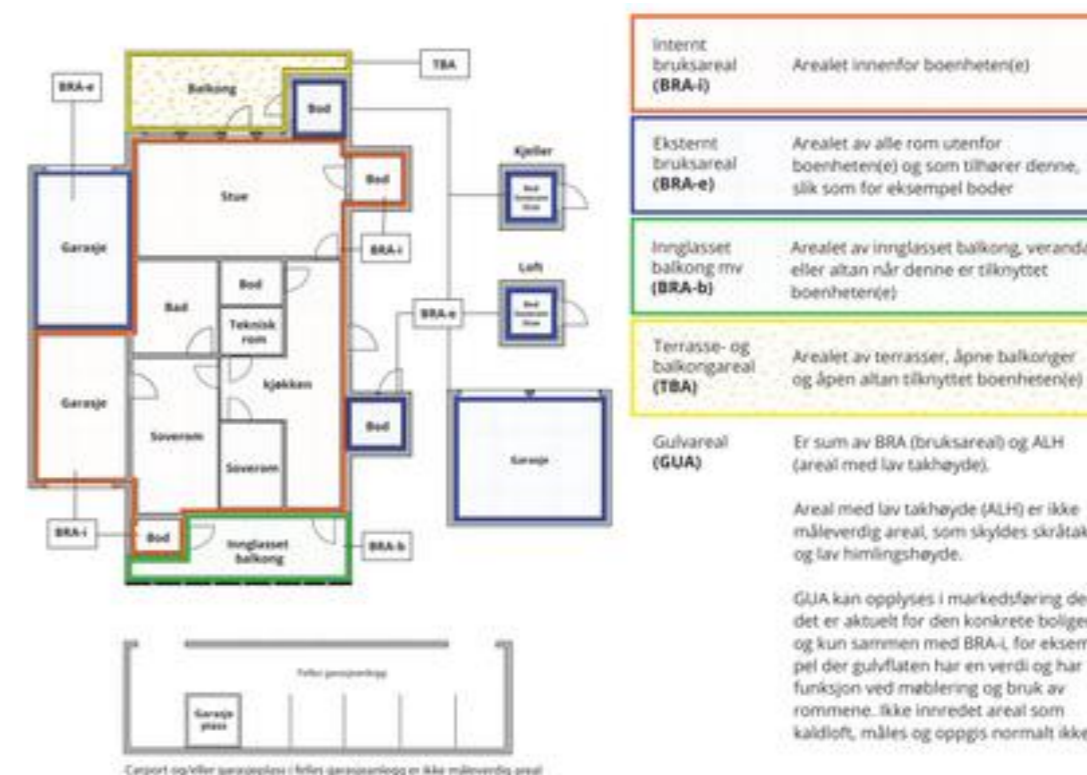
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	50	3		53	8
SUM	50	3			8
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Bod utenfor boenheten	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 28.11.78 på selve bygget, samt ferdigattest på fasadeendring 26.02.2010.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Steffen Terkelsen	Takstingeniør
	Ingrid Langva	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Sjømannsvegen 10

Hjemmelshaver

Borettslaget Sjømannsvegen 10 AL

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
31/BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 10 AL	954958019	31	OBOS	Langva Ingrid Solibakke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
31	62 900 17.06.2026	56 078 17.06.2026	245 920 17.06.2026

Kommentar

Felleskostnader: 4819,- pr mnd.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	6 500
Omløpsmidler:		1 065 889	Samlet innskuddskapital: 4 886 720
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 471 251	Langsiktig gjeld (+): + 247 426 417
Disponible midler:		-1 405 362	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 252 313 137

Kommentar

Informasjon fra regnskap er kun ført inn i rapport. Ytterligere analyse er ikke gjort.



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende ved Volsdalen i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, flermannsboliger, næringsbygg, forretningsbygg, idrettsanlegg, turområder og det er kort vei til sentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er ifølge kommunedelplanen for Ålesund 2016 -2028 (09.03.2017) avsatt til boligbebyggelse og friområde.

Gjeldende regulering i nærområde:

Planid 1507 1504420 Volsdalsneset Idrettspark, reg.plan m/best (06.02.1997) og Plan ID 1507 2020013561 Volsdalsneset nord - gbnr 133/353- detaljregulering datert 17.02.2022 hvor området er regulert til kjøreveg, friområde og turveg.

Eiendommen er ikke regulert og det er ikke oppgitt utnyttelsesgrad, så her er det utnyttelsesgraden i kommuneplanens arealdel som gjelder. Det anbefales å søkes om i hvert enkelt tilfelle.

Om tomten

Tomten ligger på en liten høyde med interne variasjoner.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	
2	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikn ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningsakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Sjømannsvegen 10, 6008 ÅLESUND

17 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjømannsvegen 10	Sjømannsvegen 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 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.

Siden 01.07.2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1120121

Informasjon om selger

Selger

Langva, Ingrid Solibakke

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.

PROAKTIV.NO



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier hadde firma som la ny membran og oppdaterte sluk. Samt installert/montert toalett, vask, dusj og opplegg til vaskemaskin.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Håndlykke Bygg og Maling og Johansen VVS AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Forrige eier la baderomsplater og lister i tak på bad. Samt fugging rundt toalett og pakning i dusj.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

SJØMANNSVEGEN 10



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forrige eier hadde firma som utførte arbeid på ventilasjon på kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ålesund Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

PROAKTIV.NO



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 setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe skjevhet i gulv, men ikke vært nødvendig med utbedringer av det.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Skriv opplysningene her:

Ny oppvaskmaskin ble installert i 2025 av Bravida. Ny komfyrvakt ble installert av godkjent elektriker i 2026. Elbil lader ble montert på parkeringsplass høsten 2023.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41892726

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



VEDTEKTER

for Sjømannsveien 10 AL borettslag org nr 954 958 019

tilknyttet

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

§ 1 Navn, formål, lagsform og forretningskontor.

1.) Innledende bestemmelser

1-1) Formål.

Sjømannsveien 10 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2) Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune..
- 2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund Boligbyggelag AL som er forretningsfører.

§ 2 Andeler og andelseiere.

2. 1) Andelene og andelseiere.

- 1) Andelene skal være kr. 100,- ett hundre.
- 2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- 3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.
- 4) Boligbyggelaget kan tegne og eie andeler i samsvar med Lov om borettslag.
- 5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



2. 2) Sameie i andel.

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

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

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til, det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.
- 3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3 Forkjøpsrett.

3. 1) Hovedregel for kjøp.

- 1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- 2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapsloven § 3.
- 3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslovens § 4-15 første ledd.

3. 2) Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen har skiftet eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



3. 3) Nærmere om forkjøpsretten.

- 1) Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen,. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- 2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- 3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- 4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

§ 4 Borettslag og bruksovertakelse

4. 1) Borettslaget.

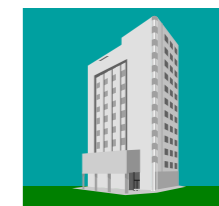
- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbehørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4. 2) Bruksoverlating.

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

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



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

- 3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslag.

§ 5 Vedlikehold

5. 1) Andelseierens vedlikeholdsplikt.

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- 3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer.
- 4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 6) Oppdager andelseier skade i bolig som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.

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

5. 2) Borettslagets vedlikeholdsplikt.

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



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

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

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

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse.

6. 1) Mislighold.

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

6. 2) Pålegg om salg.

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

6. 3) Fravikelse.

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

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet.

7. 1) Felleskostnader.

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

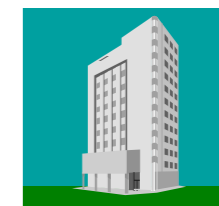
2) For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelserenter etter lov 17. desember 1976 nr. 100.

7. 2) Borettslagets pantesikkerhet.

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

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



§ 8 Styret og dets vedtak.

8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8. 2) Styrets oppgaver.

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

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

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

8. 3) Styrets vedtak.

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

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

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

8. 4) Representasjon og fullmakt.

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



§ 9 Generalforsamlingen.

9. 1) Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9. 2) Tidspunkt for generalforsamling.

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

9. 3) Varsel om innkalling til generalforsamling.

- 1) Varsel for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- 3) I innkallingen skal de saker som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9. 4) Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9. 5) Møteledelse og protokoll.

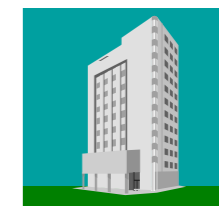
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9. 6) Stemmerett og fullmakt.

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

VEDTEKTER

Sjømannsveien 10



9. 7) Vedtak på generalforsamlingen.

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

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

3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10. 1) Inhabilitet.

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

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

10. 2) Taushetsplikt.

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

10. 3) Mindretallsvern.

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

§ 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11. 1) Vedtektsendringer.

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

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


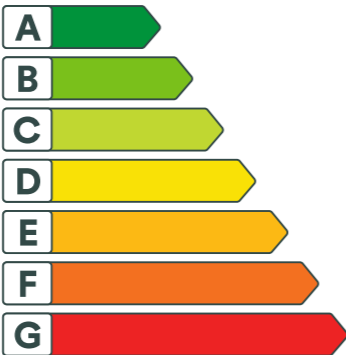

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11. 2) Forholdet til borettslovene.

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



Energiattest


			
Adresse Sjømannsvegen 10, 6008 ALESUND			
Dato for energimerking 24.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-315657		
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 178957791		
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 348		
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0703		


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 1978	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
190,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
183,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 986 kWh



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6540

BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 10 AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mathias Olsbø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristina Bjørkedal Vågnes og Knut Endre Græsdal Remøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

2. Revisjonsberetning_Borettslaget_Sjømannsvegen_10_AL.pdf

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 6

Salg av H0202

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Ved å selge leiligheten vil borettslaget ha råd til enten:

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at borettslaget vedtar salg av leilighet H0202.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ordne salg av leilighet H0202.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Harald Ringdal
- Roger Antonsen
- Signe Kristi Høydalsvik

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristina Vågnes
- Marius Pareli Nordnes
- Roger Knutsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jan Petter Sætre
- Knut Endre Græsdal Remøy

Vedlegg

1. 6540 BORETTSLAGET SJØMANNNSVEIN 10 AL.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Odin Strandkleiv Thorsrud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Signe Høydalsvik
-

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		794 638	1 420 921
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		208 757	119 258
Tilbakeføring av avskrivning	15	65 876	65 875
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-740 284	-807 628
Innsk. øremerk. bankkto		-2 942	-3 788
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-468 593	-626 283
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		326 045	794 638
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		658 501	1 065 889
Kortsiktig gjeld		-332 456	-271 251
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		326 045	794 638

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 906 933	3 868 548	4 042 000	4 294 202
Ladeinntekter elbil		279	0	0	0
Andre inntekter	3	137 065	87 631	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 044 276	3 956 179	4 112 000	4 364 202
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	15	-65 876	-65 875	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 200	-15 139	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-178 875	-170 703	-180 000	-188 100
Konsulenthonorar		-28 869	-23 313	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-496 571	-587 835	-400 000	-300 000
Forsikringer		-248 084	-236 562	-277 000	-277 000
Kommunale avgifter	8	-775 974	-760 190	-846 000	-835 000
Energi/fyring	9	-242 724	-248 187	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-375 364	-279 240	-290 000	-298 700
Andre driftskostnader	10	-186 648	-178 750	-119 000	-171 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 729 286	-2 679 893	-2 502 000	-2 470 360
DRIFTSRESULTAT		1 314 990	1 276 287	1 610 000	1 893 842
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 559	47 883	35 000	15 000
Finanskostnader	12	-1 131 792	-1 204 912	-1 036 000	-950 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 106 233	-1 157 029	-1 001 000	-935 000
ÅRSRESULTAT		208 757	119 258	609 000	958 842
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		208 757	119 258		

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

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

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

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

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

KORTSIKTIG GJELD

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

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	21	34 251 720	34 251 720
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.04.2026
Styret i Borettslaget Sjømannsvegen 10 AI

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

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

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

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 200
SUM REVISJONSHONORAR	-16 200

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

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

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE 13**BYGNINGER**

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

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

Gnr.133/bnr.348

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

NOTE 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	259 274
SUM LEILIGHETER	259 274

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 65

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		636 792
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-65 876
--------------------------------	--	----------------

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

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

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-4 886 720
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 886 720

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-549
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-549

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	17 310 417
Tomt	150 000
TOTALT	17 460 417

**6540 BORETTSLAGET SJØMANNSSVEIN 10 AL
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Odin S. Thorsrud **Sjømannsvegen 10**

B. Som nestleder foreslås:

Signe Kristi Høydalsvik **Sjømannsvegen 10**

C. Som styremedlem ikke på valg:

Heidi Domaas **Sjømannsvegen 10**

Ragnar Honningsvåg **Sjømannsvegen 10**

D. Som styremedlem

Roger Antonsen **Sjømannsvegen 10**
Antonsenroger1965@hotmail.com

Kjell Harald Ringdal **Sjømannsvegen 10**
kjellhr@hotmail.com

E. Som varamedlemmer foreslås:

Roger Knutsen **Sjømannsvegen 10**

Marius Pareli Nordnes **Sjømannsvegen 10**

Kristina Vågnes **Sjømannsvegen 10**
kristina_vagnes@hotmail.com

F. Som valgkomite foreslås:

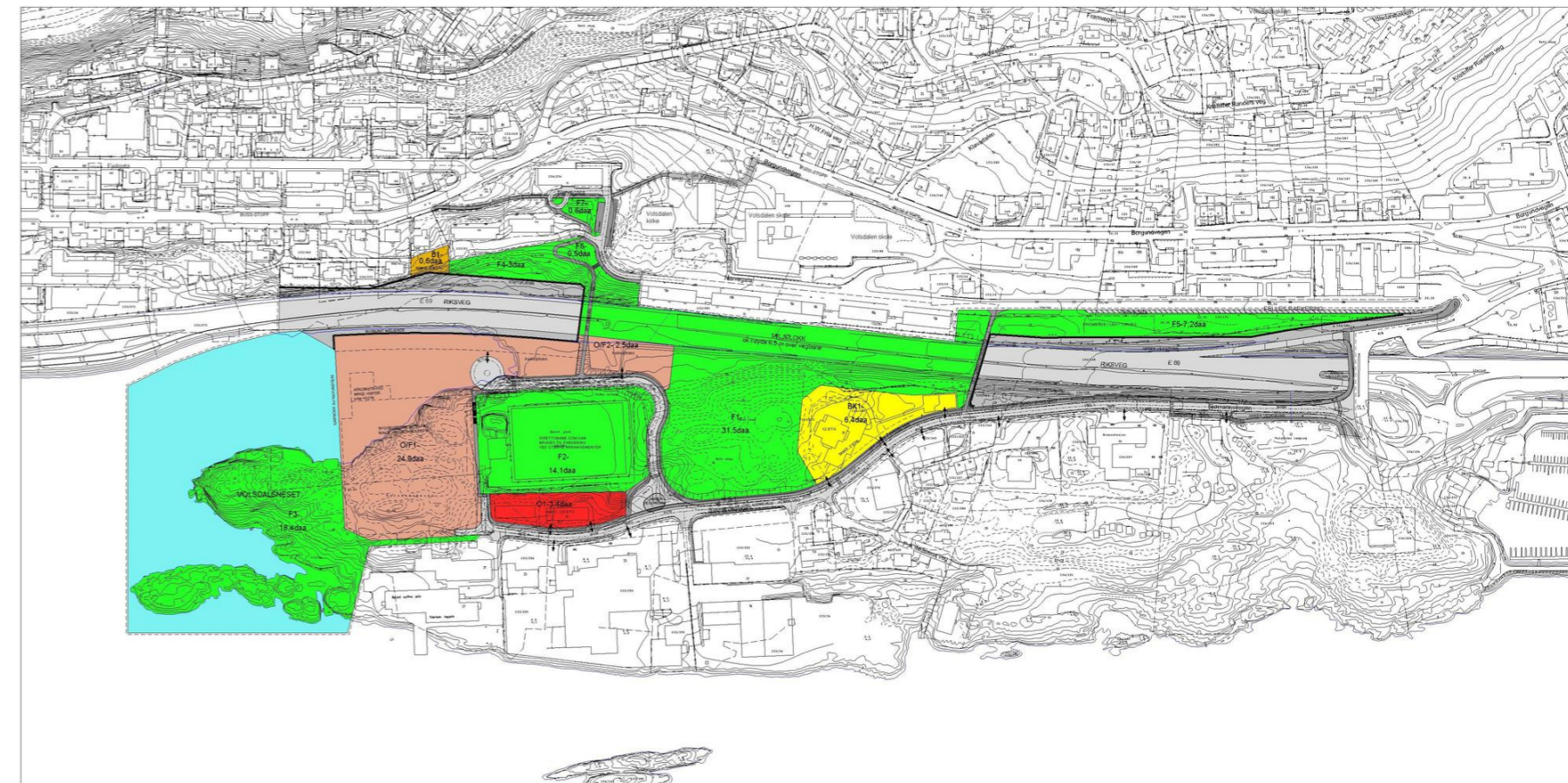
Knut Endre Græsdal Remøy **Sjømannsvegen 10**
knut.remoy@hotmail.com

Jan Petter Sætre **Sjømannsvegen 10**
janpsaet@hotmail.com

Dato 20/4 2026 I valgkomiteen for BORETTSLAGET SJØMANNSSVEGEN 10 AL

Knut Endre G. Remøy

Jan Petter Sætre



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

Nr. 212B Fcrl/91 Sem & Steneken A/S, Oslo. 8-76



Arkitre AS
Daaevn 19
6018 ÅLESUND

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

Deres ref.

Vår ref.
PB/09/298-7/ 133/348

Dato:
26.02.2010

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

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

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

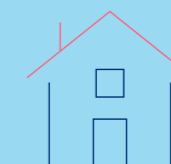
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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 10, 6008 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 348, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260125
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98870691, e-post: julianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler
MNEF/Fagansvarlig/Partner
988 70 691
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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