

PROAKTIV

Enderekkehus med
fire soverom,
carport og terrasse

God standard, fin beliggenhet
og høy trivsel.

FLISNESRINGEN 24



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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.liier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



FLISNES

Superflott enderekkehus med 4 soverom, solrikt uteområder, carport og mye plass.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 385, i Ålesund kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 148.990,-

Totalpris: 5.348.990,-

Kommunale avgifter: 19.143,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 5/4

BRA: 134 m²

BRA-i: 127 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Egen carport, og biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 19309 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.250,-

Felleskostnader inkl.: Vedlikehold av fellesareal, strøm i fellesareal, husforsikring(ikke innbo) og fremtidig lettere vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: [!***Energimerke farge**!*] C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	154		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF:
Anders Myking Waagan



Anders Myking Waagan
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: 406 23 729
E-post: aw@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Anders Myking Waagan er opprinnelig fra Skodje, men har bodd i Ålesund siden 2015. Han har en bachelorgrad i Eiendomsmegling, jus og økonomi. Han har siden sommeren 2023 jobbet i Proaktiv Eiendomsmegling Ålesund, og fått tatt del i meglerhverdagen.

For Anders er tilgjengelighet nøkkelen for å gjøre prosessen best mulig for kundene. Ved å tenke riktig først og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen merverdi av å bruke Anders.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flisnesringen 24

En ende er ikke alltid vondt. Av og til betyr det rett og slett at man får det litt friere, litt enklere og litt mer behagelig. En ny start. I barnevennlige omgivelser. Med god standard. Strøkne overflater.

Supertrivelig. Her bor man i en steike kjekk enebolig med lite slitasje, hensiktsmessig planløsning og gode solforhold. Her kan du nyte solen på terrassen store deler av døgnet. Her parkerer du enkelt i carporten og trasker deg inn med handleposene fra Kiwi, under fem hundre meter unna eiendommen.

Her tar du beina fatt og springer på Emblemsfjellet på ettermiddagene etter jobb, og tar en dukkert på Emblemssanden etter gjennomført løpetur. Her får du store rom, behagelige boforhold og et behagelig nabolag. Velkommen!

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Anders Myking Waagan



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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



FLISNES

Kommune: Ålesund / Område: Flisnes

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

Med nærhet til det aller meste er det en praktisk beliggenhet og boligen ligger stille til i et fredelig nabolag. Her har du en god variasjon av leiligheter, eneboliger i rekke og større eneboliger fra tidligere tidsepoker.

Om du søker trygghet og en lettstelt hverdag er dette boligen for deg. Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Høgkubben. På Flisneset finner du også to dagligvarebutikker innen gangavstand med både Rema 1000 og Kiwi. På Blindheimsenteret huser en stor og flott Eurospar som har et godt utvalg dagligvarer, en velfylt ferskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og tannlege. Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Aktiv treningssenter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌	Flisnes barnehage Linje 2, 21, 250	3 min 🚶 0.2 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	35 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	11 min 🚶 0.8 km

VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moa	12 min 🚗
🏪 Apotek 1 Blindheim	6 min 🚗

SPORT

⚽ Flisnes skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Borgund folkehøgskule Aktivitetshall	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Aktiv Trening Flisnes	16 min 🚶
🏊 Spret365 Blindheim	6 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Rema 1000 Flisnes	10 min 🚶
---------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivmuligheter fra nærområdet hvor busslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 10 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i tillegg til en rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter. Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handzon og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller

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

Rema 1000 like ved.

5 minutter med bil leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra Eikenosen kan gå på fint tilrettelagte stier til Høgkubben og Emblemsfjellet. Her er det nydelige muligheter for å gå videre til Bigtonhytta, ta en svipptur til toppen av Skiheisa eller nyte den flotte utsikten fra den 450 meter høye toppen. Det er også muligheter for å bevege seg til toppen av Høgkubben og Skiheisa fra Blindheim eller fra Spjelkavika.

Her på Flisnes har du videre en lettvinnt reisevei til toppturer året rundt og skiturer på Sunnmøre Skiarena og på Strandafjellet med sitt flotte anlegg.

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Flisnes barneskole ligger 700 meter fra eiendommen og tar cirka 10 minutter å forsere til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 4 kilometer fra eiendommen. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.

Blindheim IL har opparbeidet seg et praktfullt anlegg hvor det finnes to kunstgressbaner og en gressbane, samt



Blindheimshallen hvor hallidretter bedrives. Et godt tilbud til barn og unge som også kan settes i sammenheng med fotballfritidsordning som er etablert de senere årene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

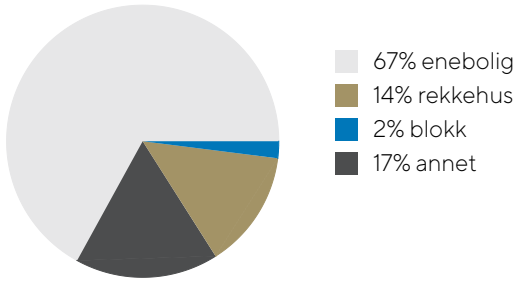
Omkringliggende bebyggelse består av rekkehus og tomannsboliger.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

BOLIGMASSE



SKOLER

Flisnes skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	5 min 0.5 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Emblem skule (1-7 kl.) 188 elever, 12 klasser	5 min 3 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	12 min 7 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	12 min 8.1 km

BARNEHAGER

Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	3 min 0.3 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1.1 km
Blindheim naturbarnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 2.3 km



Se informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

Skolekrets

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Flisnes barneskole ligger 700 meter fra eiendommen og tar cirka 10 minutter å forsere til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 4 kilometer fra eiendommen.

VELKOMMEN TIL FLISNESRINGEN 24

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

Parkering

Egen carport, og biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

19 309 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig i rekke fra 2018. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike noe fra dagens standard. Boligen er forholdsvis ny, de aller fleste bygningsdelene er fra byggeåret. Boligen fremstår generelt i normalt god stand og med normal slitasje i forhold til alder. Deler av kjøkkeninnredningen har fuktskade etter vannsøl. Enkelte fronter må byttes. Det er en del "bom" under gulvfliser i gangen. Terrassen sør for huset har setningsskader og bør rettes opp.

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, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen. Det er ikke beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg.
- Innvendig > Overflater gulv: Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.
- Kjøkken > Overflater og innredning: Skuffefronter med fuktskade står foran utskifting Skuffefronter på underskap ved oppvaskkummen har fuktskader etter vannsøl. Frontene står foran utskifting.
- 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

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





trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- 2. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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

- Det er opplyst at bygget er oppført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system.
- Fordelingsskap med stoppekran.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
- Luft til luft varmepumpe.
- Varmtvannstank, ca 200 liter.
- Skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Røykvarslere og handslukker.
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
- Gulvvarme.
- Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 17. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke selv bodd i boligen, og har ingenting å kommenter i sitt egenerklæringskjema.



**STOR SØRVENDT TERRASSE
MED GODE SOLFORHOLD**



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

- 1. etasje: Gang, toalettrom og stue/kjøkken.
- 2. etasje: Vaskerom, bad og fire soverom.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 70 kvm

2. etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 64 kvm

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

Standard

Velkommen til din nye hverdag. Preget av velstand. Gode løsninger. Og trivsel i et flott nabolag.

Her på Flisnesringen bor du trygt med god standard og knapt slitte overflater. Det er lagt appellerende en stavs-laminatgulv og man har samtidig slette overflater i behagelige farger.

Boligen har en hensiktsmessig planløsning og dermed får man hele tre soverom, stor stue i en åpen løsning mot kjøkkenet og store utearealer med solrik vending.

Det er lagt varmekabler i hallen, i tillegg til at det naturligvis er montert på baderommet oppe i andreetasjen.

De fire soverommene har variert størrelse og dekker forskjellige bruksbehov, som også enkelt kan brukes som en slags loftstue eller lignende til ungdommen.

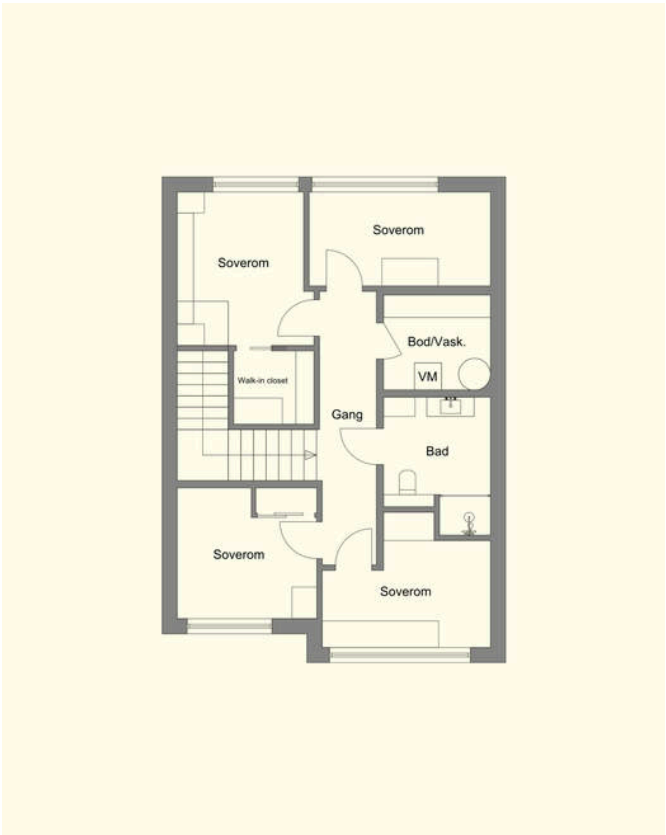
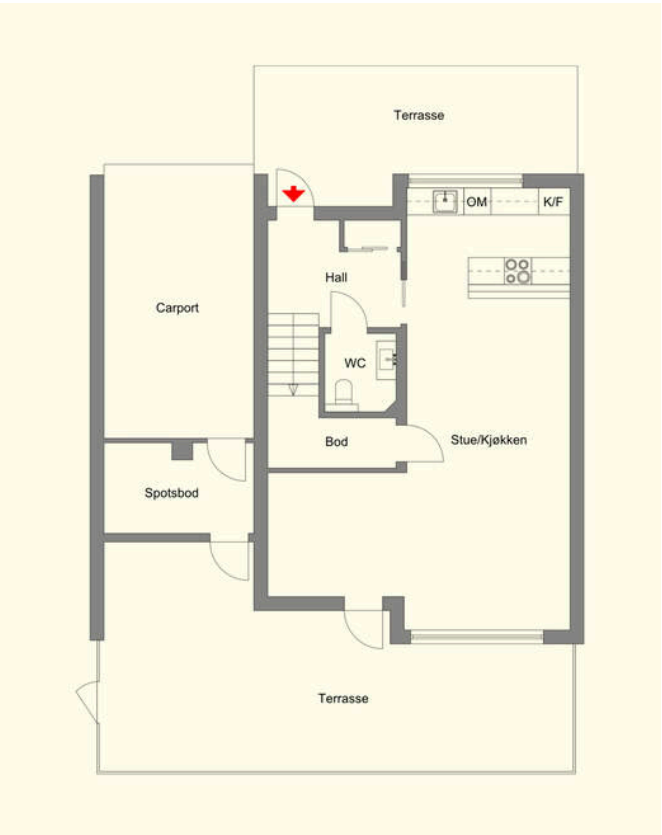
Eget vaskerom er også en luksus i dagens plassbesparende boliger, så et eget arbeidsrom for vaskesjefen er nok absolutt å foretrekke!

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, har stilrene hvite overflater og godt med både skap- og arbeidsplass. Her får man strukturert med åpen løsning mot spisestuen, og sofaen har en fin knekk som gjør at tv-en kan stå på uten å forstyrre nevneverdig for kokken.

Badet har gode forhold for morgen- og kveldsstell med dusjhjørne, vegghengt wc, servant og mye skapplass. I himlingen er det montert spotter som gir et lyst inntrykk og en behagelig følelse.

I 1.etasje er det tillaget wc-rom med flislagte gulvflater og slette gipsvegger.

Videre er det innredet med gode garderobeløsninger som selvfølgelig vil følge boligen!



Plantegninger



Ute er det etablert solrikt uteområde som vender sydover. Her får man solen tidlig på dagen og den forsvinner ikke før godt ut på kvelden! Her kan du ha grillfester, dagligdagse middager og late ettermiddager samtidig som ungene koser seg i nabolaget.

En ypperlig plass å bo - med gode kvaliteter på boligen.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

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

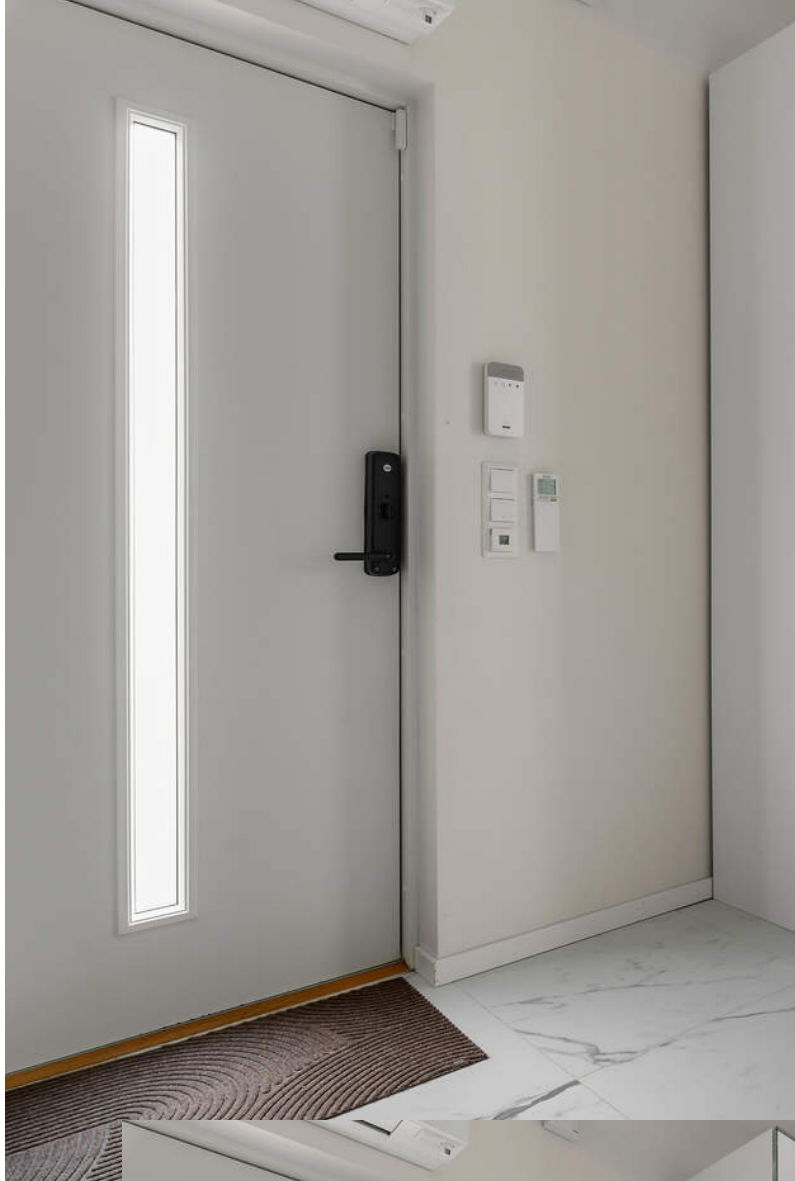
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom 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.

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.

Info strømforbruk

Eier opplyser at strømforbruket utgjør omtrent kr 3 000 per måned.



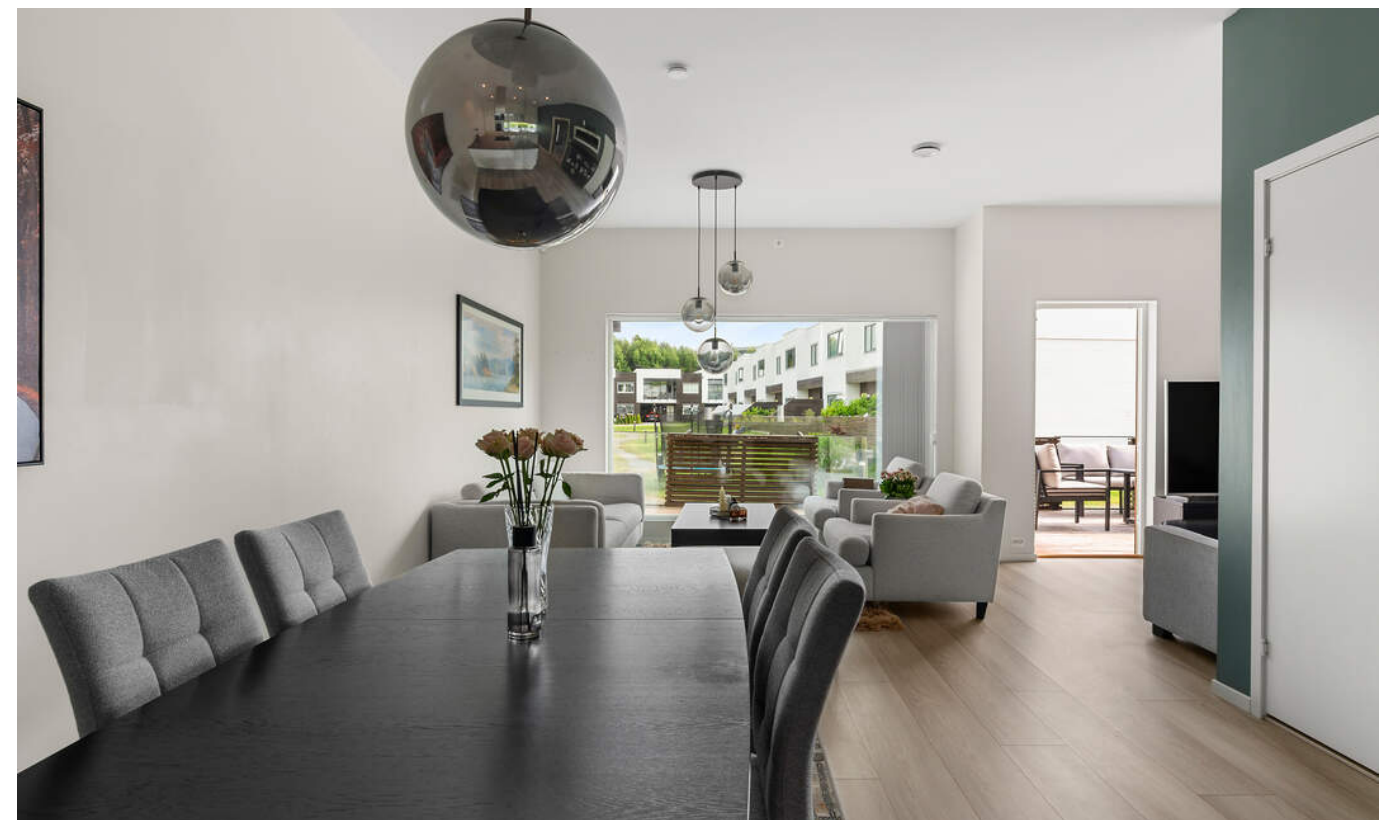
DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET.

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.



BOLIGENS SOSIALE ROM

Den store stuen har god takhøyde, størkne overflater og er lett å innrede.



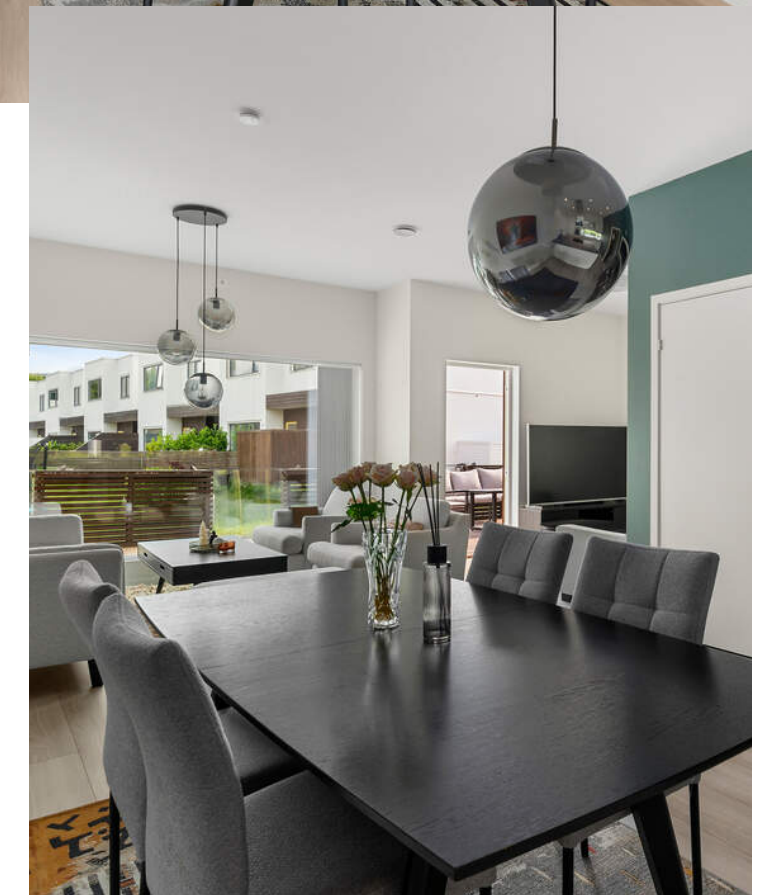




STUEN ER I ÅPEN LØSNING
MED KJØKKENET



GOD Plass TIL SPISESTUE





KJØKKEN

Moderne IKEA-kjøkken, med hvite fronter og laminert benkeplate. Mye skap- og benkeplass og ikke minst integrerte hvitevarer.





BAD

Stort og tiltalende bad i boligens andre etasje. Innredet med servantskap, wc og stor dusj med glassdør.





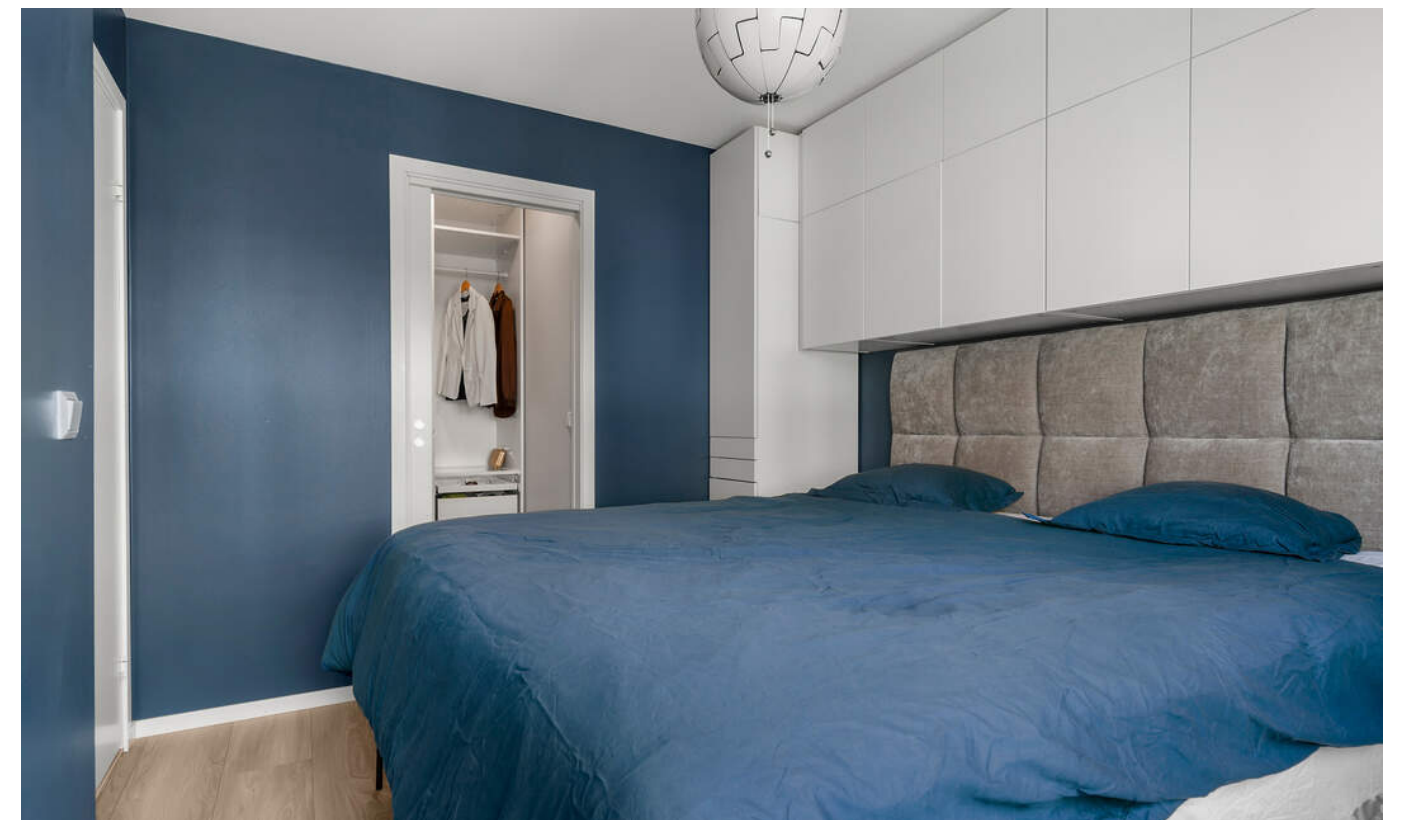
TOALETTROM OG VASKEROM

Det er et eget toalettrom i underetasjen og vakserom vegg i vegg med badet oppe.



SOVEROM

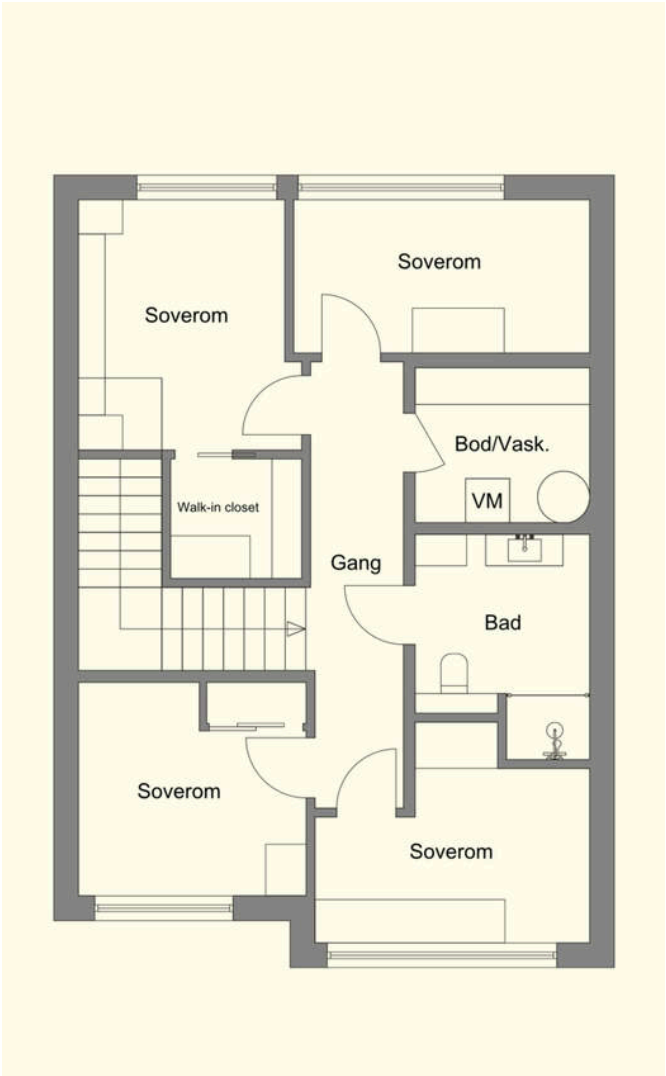
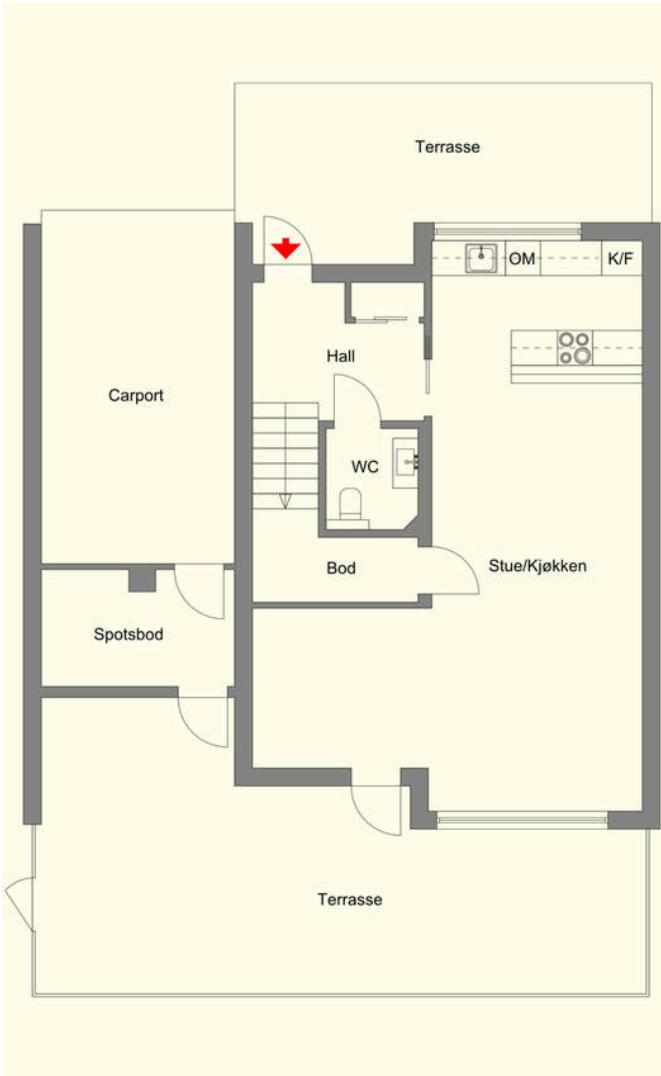
Det er fire soverom i boligen, hovedsoverommet har egen walk-in closet. Alle soverommene ligger i andre etasje.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

19 309 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligsameiet Flisnesringen

Felleskostnader pr. mnd

1.250,-

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold av fellesareal, strøm i fellesareal, husforsikring(ikke innbo) og fremtidig lettere vedlikehold.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 ble gjort opp med et resultat på kr. - 78.680,-. Egenkapitalen til sameiet er på kr. 347.226,- pr. 31.12.2025.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt

fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

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

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand



Polisenummer7090560

Formuesverdi primær

1.273.231,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.092.924,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

19.143,- for 2026

Eiendomsskatt

7.128,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for denne boligen, datert 16.04.2021.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 16. april 2021

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/13/385/12:
07.11.2016 - Dokumentnr: 1026116 - Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver: Ålesund Kommune
Org.nr: 929 911 709
Rett til å legge vannledning, spillvannsledning og overvannsledning
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2016 - Dokumentnr: 922695 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/64

01.01.2020 - Dokumentnr: 1015146 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:13 Bnr:385 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 881120 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:13 Bnr:385 Snr:12

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. Reguleringsplan Flisnes næringspark og Havnevika datert 04.09.2003 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 29. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

5 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

130 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
148 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 331 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 348 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel

dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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

Parfait Bizozza

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Diverse

Styret har for en tid tilbake mottatt klage, fra nabo som har felles vegg med selger, om at terrassen hos dette rekkehuset har sunket i grunnen. Dette medfører at leveggen mellom eiendommene har gjort skade på felles bordkledning mellom de nevnte eiendommene. Terrassen må heves til opprinnelig nivå og forsterkes slik at skaden blir rettet opp og ikke forverres ytterligere. Dette blir kjøpers ansvar.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Dato salgsoppgave
24.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Kjedehus
Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 13, bnr. 385, snr. 12

Markedsverdi
5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 Rapportdato: 24.07.2026 Oppdragsnr.: 13707-1732 Eiendomsverdi ref nr: EA9397
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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

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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS



Rapportansvarlig

Henning Gartz

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



Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 2 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler 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 fuksøk.

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 3 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 bygningssakkyndige 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

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 4 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke fra 2018.

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

Boligen er forholdsvis ny, de aller fleste bygningsdelene er fra byggeåret.
Boligen fremstår generelt i normalt god stand og med normal slitasje i forhold til alder.

Deler av kjøkkeninnredningen har fuktskade etter vannsøl.
Enkelte fronter må byttes.
Det er en del "bom" under gulvfliser i gangen.
Terrassen sør for huset har setningsskader og bør rettes opp.

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

Kjedehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av istøpte ringmurselementer.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene har karmen av tre og isolerglass.
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt.
Verandadøren har karmen og dørbblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Dørene til den utvendige boden har karmen av tre og tette, panelmønstrede dørbblad.
Flatt tak tekket med pvc takfolie
Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre og glass.
Levegg av tre.
Markterrasse av trekonstruksjoner ved inngangspartiet mot nord.
Dekke av impregnerte terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Fliser og laminat på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malte håndrekkere.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv og flislagte, delvis malte vegger.
Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnische med glassdør. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har flislagt gulv og malte vegger.
Innredning med underskap og benkeplate.
Tørkesnorer for klestørk montert under taket.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc rommet har flislagt gulv og malte vegger.
Vegghengt wc. Servant på veggen. Speil over servanten.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann.
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på vaskerommet.
Avløpsrør av plast.
Avløpet er luftet over tak.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Luft til luft varmepumpe i gangen i 1 etg
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Røykvarslere. Håndslukker
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Gulvvarme i gang, stue / kjøkken og wc rom i 1 etg, i bad og vaskerom 2 etg
innfelte downlights i himlingene over bad og stue / kjøkken, og i takoverbygg ved terrasse sør.
Innfelte lys i terrassedekkene.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	134 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	134 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 5 av 23

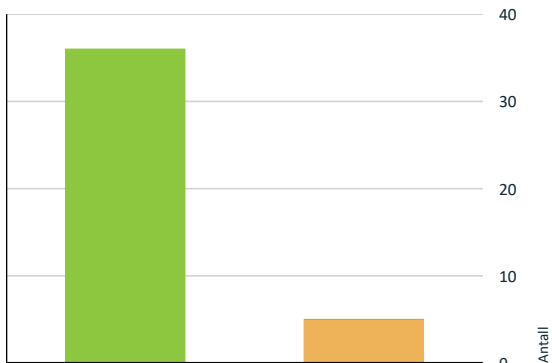
Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, [Gå til side](#), men det foreligger ikke dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 6 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

2018

Kommentar

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekktet med pvc takfolie
Besiktiget fra bakkenivå, med dronekamera.



Taket er tekktet med pvc takfolie



Viser overløp gjennom parapet

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Taksluk og innvendig nedløpsrør.
Luftehatte og beslag av metall.



Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 7 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Parapet med beslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt tak av tresperrer / 1 bjelker med undertak av trefiberplater.
Utvendig isolert, ikke ventilert konstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Dørene til den utvendige boden har karmen av tre og tette, panelmønstrede dørblad.



Hoveddør



Verandadør

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre og glass.
Levegg av tre.

Markterrasse av trekonstruksjoner ved inngangspartiet mot nord.
Dekke av impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.
- Det er ikke beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Setninger i underlaget kan føre til deformasjoner og redusert stabilitet, med risiko for videre skjevheter og funksjonssvikt.
- Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.
- Dette kan føre til forhøyet fuktpåkjenning og redusert levetid for nedre del av vegg.

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 8 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Terrassen mot sør har forholdsvis store setninger.
Målt høydeforskjell inntil 7,5 cm fra husveggen frem til rekkverket.
Stedvis svikt i dekket ved belastning.
Rekkverket er ute av lodd som følge av setningen.
Forholdet antas å skyldes mangelfull fundamentering og svikt i grunnen.
Terrassedekket må tas opp før fundamenter og grunnforhold kontrolleres og evt utbedres.

Det er ikke beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg.
Beslag bør monteres.

Begge terrassene nærmer seg tid for vask og olje / beis.



Terrasse nord

INNVDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fliser og laminat på gulvene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

Det er en del "bom" / tomklang under gulvflisene i gangen i 1 etg.
Dette kan skyldes forhold ved utførelsen, eller at betonggulvet har tørket og krympet etter flislegging.
Løse fliser eller fliser med omfattende "bom" bør tas opp og limes ned på nytt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i 1 etg.
Trebjelkelag mellom etasjene.
Målt høydeforskjell inntil 8 mm gjennom hele rommet, i stue kjøkken 1 etg.
Målt høydeforskjell inntil 6 mm gjennom hele rommet i gangen i 2 etg

Radon

Beskrivelse

Det var krav til radonsperre mot grunnen i byggeåret men det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse utover at det er gitt ferdigattest for boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse til radontiltak, utover at det er gitt ferdigattest for boligen.

Innverdige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malte håndreker.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 Innverdige dører

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 9 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Slette, malte dører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse av tettesjikt i våtrom.
Det var krav om uavhengig kontroll i byggeåret men eier har ikke dokumentasjon på denne.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fuktransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre, utover at det er gitt ferdigattest for bygget

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte, delvis malte vegger, Slett malt himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran.
Plastsluk i gulvet. Slukmansjetten er klemt med klemring mot sluken.

Vurdering av avvik:

- Malingsystem som har produktokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Slukmansjett er klemt med klemring mot sluken.



Plastsluk med mansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Servantskap med finerte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisej med glassdør. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(11,9 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

2 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2018.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse av tettesjikt i våtrom.
Det var krav om uavhengig kontroll i byggeåret men eier har ikke dokumentasjon på denne.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller 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.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fuktransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt eller diffusjonssperre, utover at det er gitt ferdigattest for bygget

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har sparklede og malte plater på veggene og i himlingen.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 25 mm.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran på gulvet og overgang gulv / vegg bak sokkelflisene.
Våtromsmaling på veggene.
Det er ikke krav til vanntette vegger på dette vaskerommet, veggflatene utsettes ikke jevnlig for direkte vannsprut.

Vurdering av avvik:

- Malingsystem som har produktokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2 ETASJE > VASKEROM

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 10 av 23

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 11 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

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



Plastsluk med mansjett og klemring

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med underskap og benkeplate.
Tørkesnorer for klestørk montert under taket.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er fuktskader på skuffefronter på underskap nær oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Skuffefronter med fuktskade står foran utskifting

Skuffefronter på underskap ved oppvaskkummen har fuktskader etter vannsøl.

Frontene står foran utskifting.



Kjøkken



Fuktskade på skuffefronter

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

TOALETTRUM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har flislagt gulv og malte vegger.



Wc rom

1 ETASJE > TOALETTRUM

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 12 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt wc. Servant på veggen. Speil over servanten.

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann.
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på vaskerommet.



Fordelingsskap for tappevann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Avløpet er luftet over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i gangen i 1 etg

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet



Varmtvannstank på vaskerommet

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 13 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Samsvarserklæring for nyanlegg, EL 24 as, datert 22.10.2018



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere. Håndslukker



Røykvarslere

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen antas på bakgrunn av byggeåret å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.
Synlige deler av tomten har fall ut fra grunnmuren.
Singlet langs grunnmuren mot vest.
Asfaltert avkjørsel mot nord.
Markterrasser mot nord og sør. Ikke synlig eller kontrollert terreng under terrassene.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret.
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem.

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

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 134 m²/127 m² <i>Kjedehus: 2 Gang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Garasje, 2 Bod, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Garderobe</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 5 400 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 5 400 000 Konklusjon markedsverdi 5 400 000

Markedsvurdering

Enebolig i rekke, med carport og terrasser.
Fint beliggende i et populært boligområde ved Flisneset, i østre del av Ålesund.
Dagligvarebutikk, skole og kollektivtransport finnes i nærområdet.
Barnehage i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder både på fjellet og ved sjøen.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 16 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lemhaugen 16B ,6013 ÅLESUND 144 m ² 2022 4 sov	22-09-2024	6 990 000	7 030 000		7 030 000	48 819
2 Flisnesringen 4 ,6013 ÅLESUND 119 m ² 2020 4 sov	04-06-2025	4 990 000	5 125 000		5 125 000	43 067
3 Skråvika 66 ,6013 ÅLESUND 136 m ² 2006 3 sov	24-08-2022	5 200 000	5 850 000		5 850 000	43 015
4 Flisnesringen 8 ,6013 ÅLESUND 120 m ² 2020 4 sov	10-10-2023	4 800 000	4 750 000		4 750 000	39 583
5 Flisnesringen 2 ,6013 ÅLESUND 121 m ² 2020 4 sov	10-09-2024	4 800 000	5 000 000		5 000 000	39 370
6 Skylehamaren 6 ,6013 ÅLESUND 142 m ² 1982 3 sov	28-10-2025	5 700 000	6 200 000		6 200 000	39 241
7 Flisnesringen 28 ,6013 ÅLESUND 121 m ² 2019 3 sov	10-11-2023	4 750 000	4 500 000		4 500 000	37 190
8 Brudeholmvegen 2 ,6013 ÅLESUND 188 m ² 1982 2 sov	19-05-2026	5 190 000	4 950 000		4 950 000	26 330

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 17 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	19 143
Eiendomsskatt	Kr.	7 128
Felleskostnader	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger		
Kjedehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus	Kr.	4 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

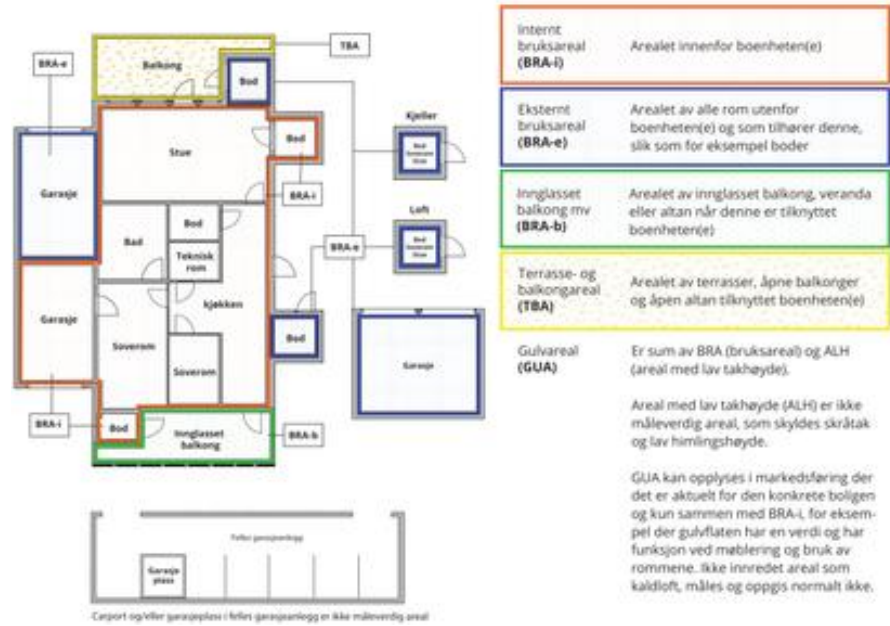
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	63	7		70	56
2 etasje	64			64	
SUM	127	7			56
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, toalettrom, bod under trappen	Carport, bod i bakkant av carporten	
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, garderobe		

Kommentar

I tillegg en carport, ca 19 m²
Åpne overbygde areal som carport er ikke måleverdige.
Arealet er derfor ikke medregnet i boligens bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	385		12	19300 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Flisnesringen 24

Hjemmelshaver

Bizoza Parfalt

Eierandel

1 / 64

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hatleholen, mellom Havnevika og Flisneset i østre del av Ålesund.
Dagligvarebutikk, skole og kollektivtransport finnes i nærområdet.
Barnehage i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til fine tur og rekreasjonsområder både på fjellet og ved sjøen.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen.
Privat vei inne på sameiets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Flisnes nord" fra 2012

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med asfalterte veier, avkjørsler og parkeringsplasser.
Felles leke- og oppholdsplass med benker og lekeareal.

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.07.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.04.2021		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	15.08.2016		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.06.2012		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.12.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	
2	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 22 av 23

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 385
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndiges 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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå 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.

Bygningssakkyndig 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.

Oppdragsnr.: 13707-1732

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 23 av 23

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Flisnesringen 24

Postadresse

Flisnesringen 24

Enhetsnummer

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Bizoza, Parfait

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

74

FLISNESRINGEN 24

PROAKTIV.NO

75



12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

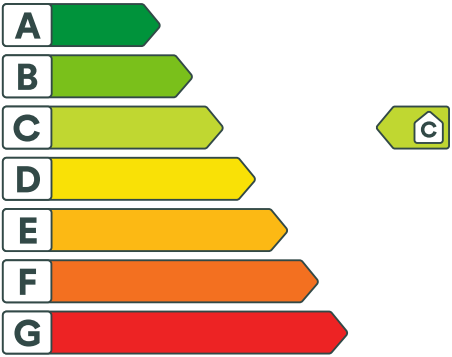
Forsikringsnummer 66940701



Energiattest



Adresse Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND	
Dato for energimerking 27.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-324256
Bygningkategori Småhus	Bygningsnummer 300536468
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 385
Seksjonsnummer 12	Bruksenhetsnummer H0101



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 2018	Bygningstype Kjedet enebolig
Bruksareal 127,0 m²	Oppvarmet bruksareal 127,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 123,99 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 119,87 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 224 kWh
--	---



Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

V E D T E K T E R	
f o r	
BUSTADSAMEIGET FLISNESRINGEN, GNR. 13 BNR. 385 i ÅLESUND	
Revidert på årsmøte 05.05.2026, gjeldande frå denne dato.	
§ 1	Eigedomen Eigedomens namn er "Bustadsameiget Flisnesringen", i Ålesund. Eigedomen har gnr. 13 bnr. 385 i Ålesund kommune, og er delt i 64 eigarseksjonar fordelt på ti bygningar. For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 15.08.2016. Sameigebrøken regulerer sameigarane sine forholdsmessige eigardelar i sameiget. Eigarane har einerett til bruk av ein bestemt brukseining, med tillegg av ev. tilleggsareal i eigedomen. Seksjonen kan ikkje kan skiljast ut frå sameiget. Tomta og alle delar av bygningen som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal. Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.
§ 2	Avgrensing for kjøp av fleire seksjonar Ingen kan kjøpe eller på anna måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.
§ 3	Seksjonseigarens rettslige disposisjonsrett Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtekter. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjopsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslige disposisjonar over seksjonen. Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren. Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtekter, ordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betydning for sameige. Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg. Ved framleige/utleige skal styret få melding om at utleige har funne stad. Namn på leigetakar og perioden det gjeld skal meldast til styret så raskt som mogleg. Leigetakar må også gjerast kjend med ordensreglane/vedtektene til sameiget og andre forhold som kan ha betydning for leigetakar/sameiget.

§ 4	Seksjonseigarens rett til bruk av eigedomen og fellesareal Den einskilde seksjonseigaren har einerett til bruk av sin brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å nytte fellesareala til den bruk dei vanlegvis er berekna til, eller vanlegvis vert nytta til, og elles i samsvar med tida og forholda. Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer. Den einskilde brukseining og fellesareal må ikkje nyttast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødig måte. Årsmøtet kan vedta og endre ordensreglar med vanlig fleirtal. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei til ein kvar tid gjeldande ordensreglar.
§ 5	Ladepunkt for el-bil og laddbare hybridar Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybridar i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret viser til. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre sakleg grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum blir dekkja av den enkelte seksjonseigaren. Straum blir betalt etter målt forbruk der målar er installert, eller ved eit beløp fastsett av styret dersom det ikkje er eigen målar. I lågblokkene er det installert infrastruktur for elbillading. Seksjonseigarane kan kople seg til denne ved å betale tilkoplingsavgift og kjøpe ladar frå straumleverandør. Straumleverandør administrerer innkrevjing av brukt straum, som den enkelte får på straumrekninga si. Styret opplyser om kva kostnaden er.
§ 6	Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne Alle seksjonseigarar har eigen parkering på sin eigedom, i carport eller garasje. For lågblokkbusetnad er kvar seksjonseigar tildelt eigen plassering i underetasje/parkeringsplan i samsvar med vedlagde skisser. I sameiget er det i.h.h.t. situasjonsplan regulert gjesteparkering nordaust mellom blokk nr. 33 og nr. 35, i tillegg er det disponibelt fellesareal framfor nr. 29 som blir nytta til parkering.
§ 7	Ordensreglar og dyrehald Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensreglar for eigedomen. Dyrehald er lovleg så lenge dette ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for dei øvrige brukarane av eigedomen.

§ 8 Vedlikehald

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar, som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jf. § 1, 3. avsnitt, og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felleseigedomen sin verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte sørgje for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 9 Fellesutgifter

Kostnader med eigedomen som ikkje knyter seg til den enkelte brukseining, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebroken frå det tidspunkt brukseiningane får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar skal betale eit akontobeløp som vert fastsatt av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkost, oppgraderingar eller andre fellestiltak på eigedomen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Fellesutgifter vert belasta frå det tidspunkt brukseiningar får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar hefter for fellesansvar og forpliktingar etter sin sameigebrokk.

§ 10 Panterett for seksjonseigars forplikting

Dei andre seksjonseigarar har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgjer av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til to gongar folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning vert kravd gjennomført. Panteretten omfattar også krav som skulle vert betalt etter at det har kome inn begjæring til namsmyndigheiter om tvangsdekning.

§ 11 Seksjonseigars plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar vert førebygt, og slik at dei øvrige seksjonseigarar slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdelar til brukseininga.

- Seksjonseigarens vedlikehaldsplikt omfattar slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskar
 - c) apparat, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmar
 - e) listverk, skiljeveggar, tapet
 - f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
 - g) vegg-, golv- og himlingsplater
 - h) rør, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått. Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygget inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

§ 12 Sameigets plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal halde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygning og felles installasjonar, forsvarlig ved like. Vedlikehaldet skal utførast slik at skader på fellesareala og dei enkelte brukseiningar førebyggast, og slik at seksjonseigarane slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigars vedlikehaldsplikt etter §11. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skader.

§ 13 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vindaug og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utførast av seksjonseigarane sjølv, må det berre skje etter godkjenning av styret.

§ 14 Seksjonseigars erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta etter §11, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseigarar. Seksjonseigar skal likevel ikkje erstatte tapet dersom han eller ho kan sannsynleggjere at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring utanfor hans eller hennar kontroll og det ikkje er rimeleg å forvente at seksjonseigaren skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 15 Sameigets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Dersom sameige ikkje oppfyller sin vedlikehaldsplikt etter §12, skal sameiget erstatte tap dette påfører seksjonseigar gjennom skader på brukseininga. Sameiget skal likevel ikkje erstatte tap dersom sameiget kan sannsynleggjere at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring også utanfor sameigets kontroll, og det ikkje er rimeleg å forvente at sameiget skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 16 Pålegg om sal av seksjonen

Dersom ein seksjonseigar til tross for skriftleg åtvaring vesentleg mislegheld sine forpliktingar, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38.

§ 17 Fravikelse av brukseining (utkasting)

Dersom seksjonseigarens oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentleg verditap for eigendomen, eller seksjonseigarens oppførsel er til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomens øvrige brukarar, kan styret krevje fravikelse av brukseininga etter tvangsfullbyrdseslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39.

§ 18 Årsmøtets myndighet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvre myndigheten i sameiget. Eit fleirtall på årsmøtet kan ikkje ta avgjersler som fører til å gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 19 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som vert ønska behandla.

§ 20 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finn det nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev dette og samtidig opplyser kva saker dei ønskjer behandla.

§ 21 Innkalling til årsmøte

Styret innkallar til årsmøtet med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri være kortare enn tre dagar.

Innkallinga skal vere skriftleg og tydleg angi dei sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmene, må hovudinnhaldet vere angitt i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønskjer behandla i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det før fristen etter §19.

§ 22 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle dei saker som er angitt i innkallinga til møtet.

- Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet
- a) behandle styrets årsmelding
 - b) behandle og eventuelt godkjenne styrets rekneskap for føregåande kalenderår
 - c) velje styremedlemmar.

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokument skal dessutan

vere tilgjengelege under årsmøtet.

§ 23 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett frå saker som skal behandlast av ordinært årsmøte etter §22 andre ledd, kan årsmøtet berre ta avgjersle om saker som er angitt i innkallinga til møtet i samsvar med §21 andre ledd. Dersom alle seksjonseigarar er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjersle i saker som ikkje står i innkallinga. At saka ikkje er nemnt i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret kan bestemme å innkalle til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er set fram i møtet.

§ 24 Kven som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller anna medlem av husstanden til eigaren, har rett til å vere til stades og til å uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsforar, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å vere til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsforar har plikt til å vere til stades med mindre det er klart unødvendig eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakt kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillater det.

§ 25 Leiting av årsmøtet

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein annan møteleiar. Møteleiaren treng ikkje å vere seksjonseigar.

§ 26 Fleirtalskrav ved ulike avgjersler på årsmøtet. Særlige avgrensingar i årsmøtets myndigheit

Avgjersler på årsmøtet vert tatt med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmene dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsatt i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsatt i lova.

- Det vert kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet for å ta avgjersle om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringar for bygningar eller tomta som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
 - b) omgjeri ng av fellesareal til nye brukseiningar eller utvidi ng av eksisterande brukseiningar
 - c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som tilhøy rer eller skal tilhøy re seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at føremålet for ein eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum.

§ 27 Fleirtalskrav for særlige bumiljøtiltak

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av dei årlige felleskostnadene, vert avgjort med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadar, vert det kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert avgjort, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarar uttrykkelig seier seg einige.

§ 28 Avgjersle som krev einighet frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller på eit anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjersle om

- a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigedomen
- b) oppløysing av sameiget
- c) tiltak som medfører ein vesentleg endring av sameigets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for dei enkelte seksjonseigarane.

§ 29 Berekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har kvar seksjon ein stemme, og fleirtalet vert rekna etter antal stemmer.

Ved oppteljing av stemmer vert blanke stemmer rekna som ikkje avgitt. Står stemmene likt, vert saka avgjort ved loddtrekning.

§ 30 Protokoll frå årsmøtet

Moteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert behandla, og alle avgjersler som vert tatt på årsmøtet. Moteleiaren og minst ein seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stades, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ei kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat frå innlegg på årsmøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld bør det protokollførast kven som har gitt samtykke.

§ 31 Plikt til å ha eit styre. Styrets samansetning

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmar.

I sameiger med åtte eller færre seksjonar kan det, dersom alle seksjonseigarane

uttrykkelig har sagt seg einige i det, fastsetjast i vedtektene at alle seksjonseigarane skal vere medlemmar av styret.

§ 32 Val av styre

Årsmøtet skal velje styret med vanleg fleirtal i høve dei avgitte stemmene.

Styret skal som hovudregel vere samansett av tre styremedlemmar. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild. I tillegg skal det veljast ein kasserar og ein styremedlem.

Styremedlemmar tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmar.

§ 33 Styremøter

Styreleiaren skal sørgje for at styret møtast så ofte som det er behov for. Ein styremedlem eller forretningsforar kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Styret kan ta avgjersler når meir enn halvparten av alle styremedlemmar er til stades. Avgjersler kan treffast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjere moteleiarens stemme utslaget. Dei som stemmer for ein avgjersle, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll frå styremøter, der alle framømte skal underteikne protokollen.

§ 34 Styrets oppgåver

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigedomen og elles sørgje for forvaltninga av sameigets interesser i samsvar med lov, vedtekter og avgjersler på årsmøtet.

§ 35 Styrets myndighet. Mindretalsvern.

Styret skal ta alle avgjersler som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Avgjersler som kan takast med eit vanlig fleirtall på årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtets avgjersle i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikkje ta avgjersler eller handle på ein måte som kan føre til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 36 Styrets representasjonstilgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med sin underskrift i saker som gjeld seksjonseigaranes felles rettigheter og plikter. Dette omfattar å gjennomføre avgjersler avgjort av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som elles angår fellesareal og fast eigedom.

§ 37 Tilsetje eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig fleirtal avgjere at sameige skal ha ein forretningsfører.

Om vedtektene ikkje bestemmer noko anna, er det styrets oppgåve å tilsette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærar, gi instruks, fastsetje løn eller godtgjersle, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

§ 38 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørgje for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet for det tidlegare kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 39 Plikt til å ha revisor

Sameiger med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte revisorar. Årsmøtet vel revisor som skal tenestegjere inntil annan revisor vert valt.

§ 40 Endringar av vedtekter

Endringar i sameigets vedtekter kan berre fastsetjast eller endrast på årsmøtet med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmer, med mindre eigarseksjonslova stiller strengare krav.

§ 41 Forholdet til lov om eigarseksjonar

For så vidt ikkje anna følgjer av desse vedtekter, gjelder reglane i lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65.

Ålesund, 05.05.2026.

Vedlegg til § 6 (parkering) i Boligsameiets vedtekter, styrets forslag.

V1: Flisnesringen 29

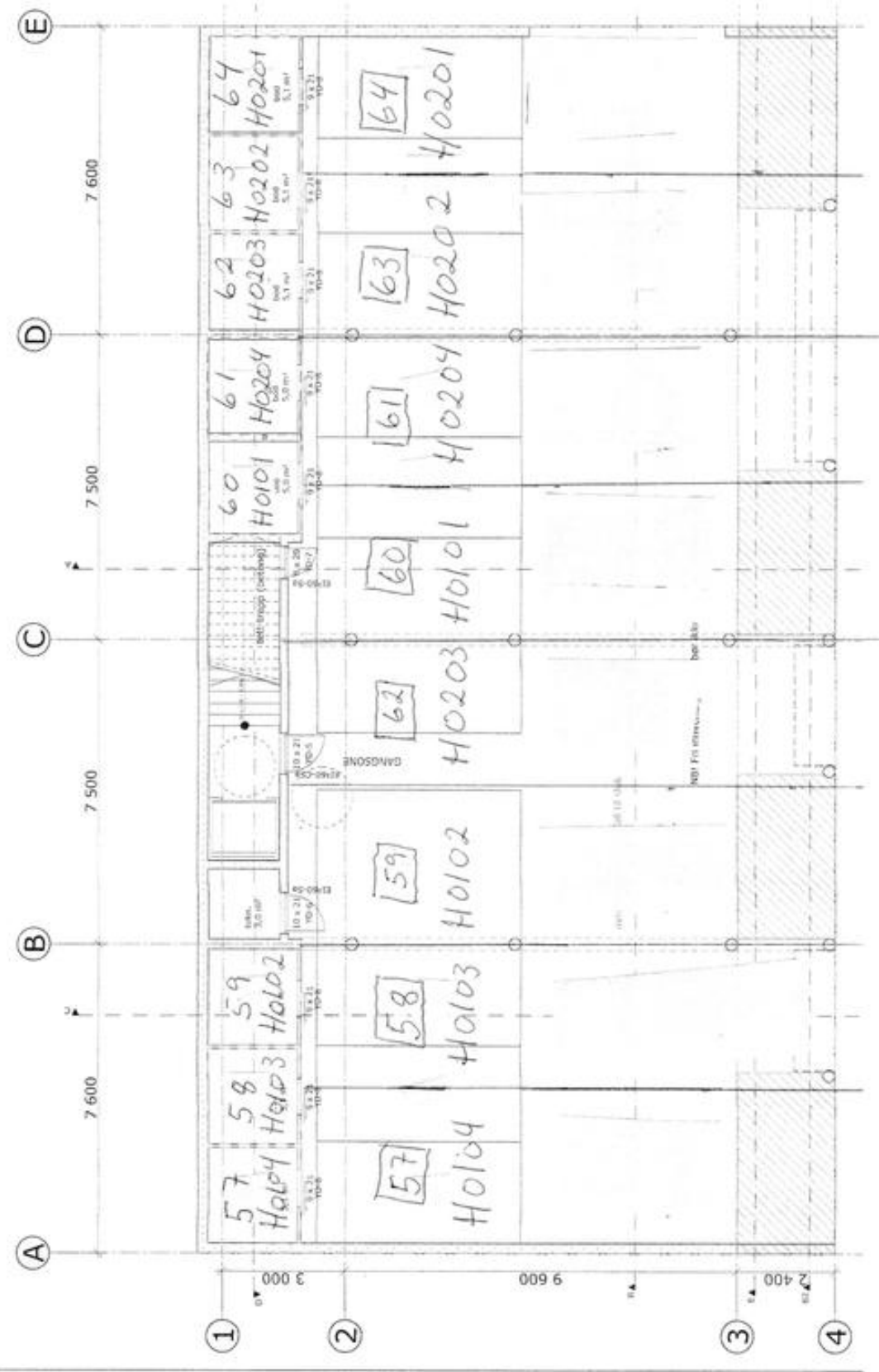
V2: Flisnesringen 31

V3: Flisnesringen 33

V4: Flisnesringen 34

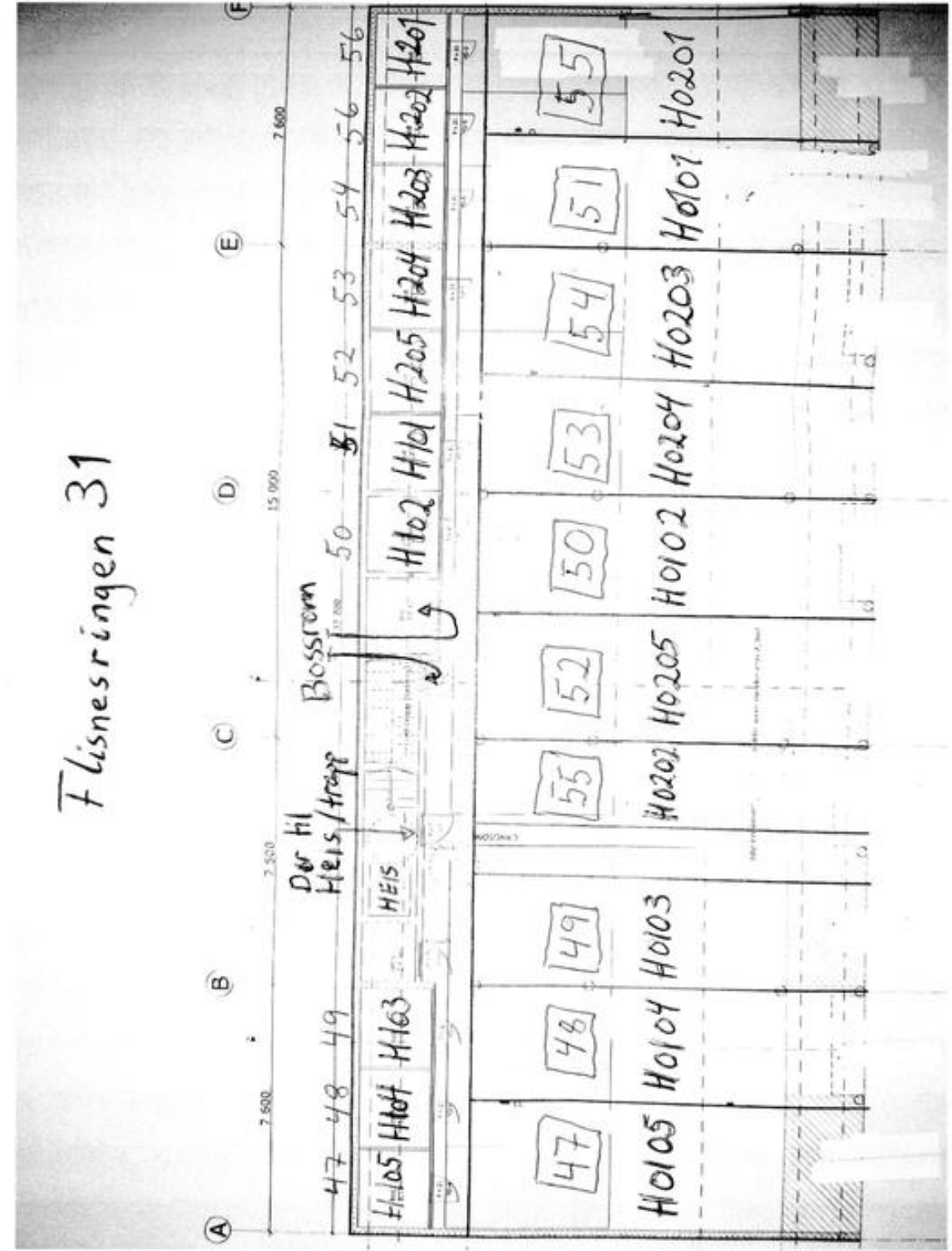
V5: Situasjonsplan som viser felles parkeringsplasser/gjesteparkering.

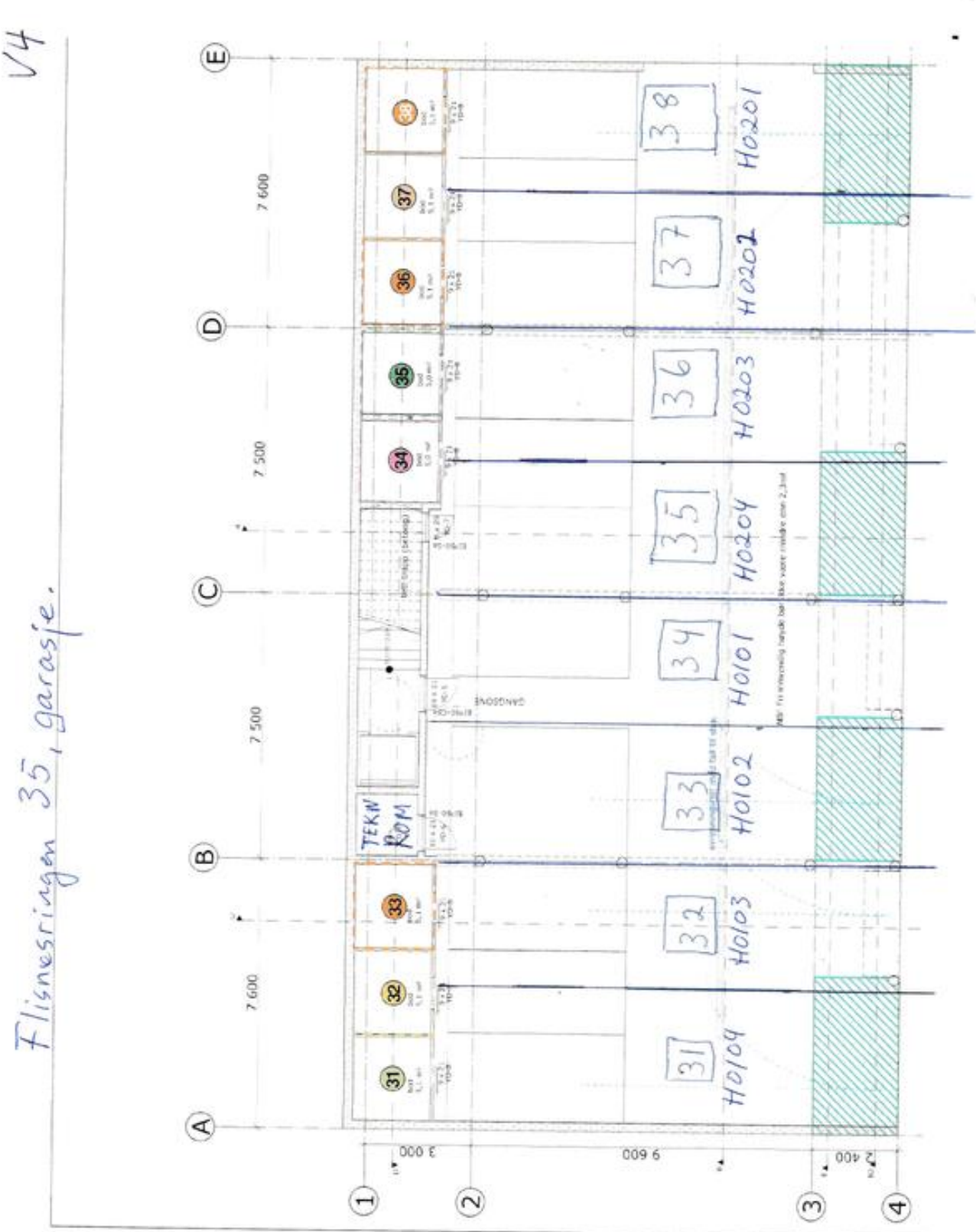
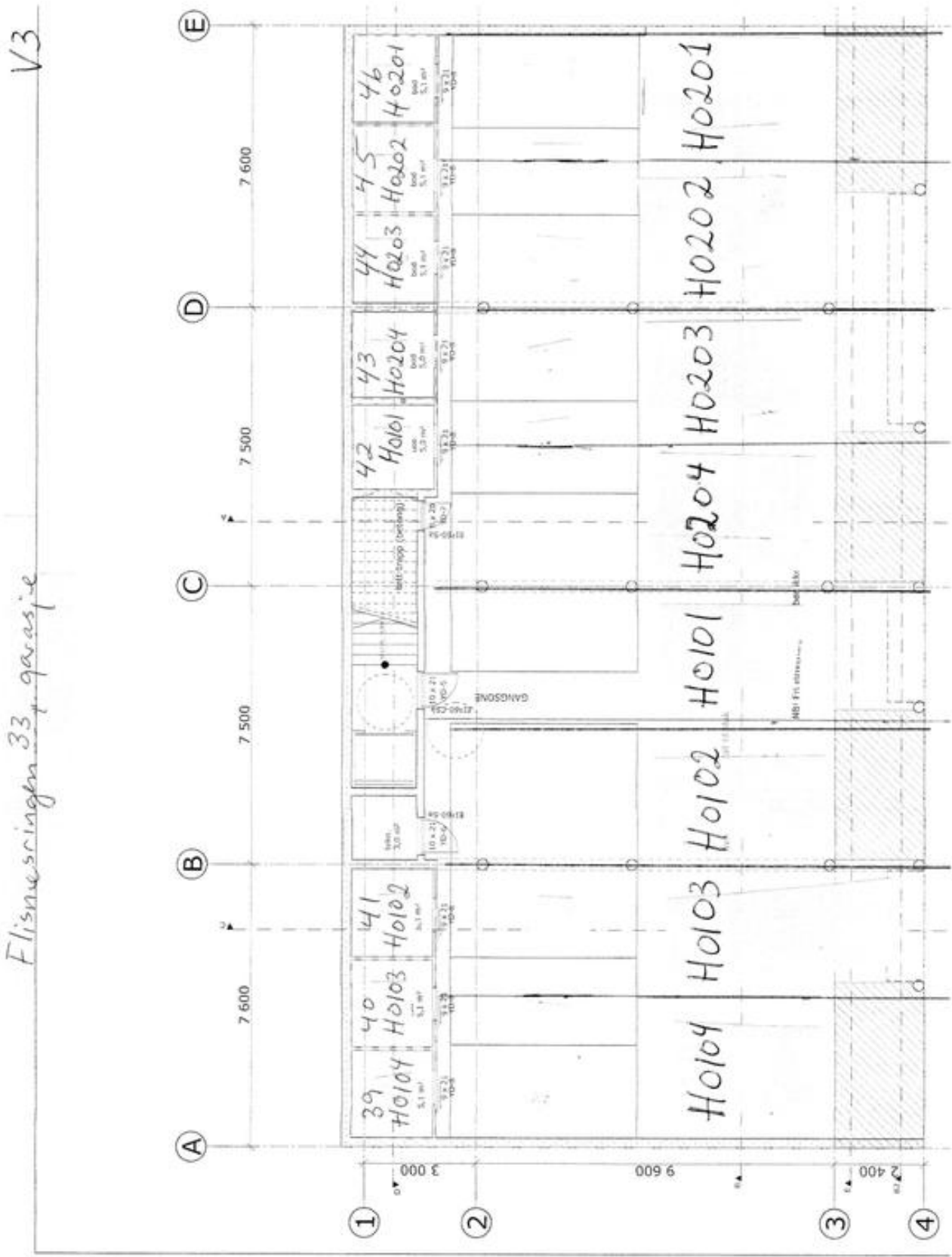
Flisneringen 29. garasje V1



V2

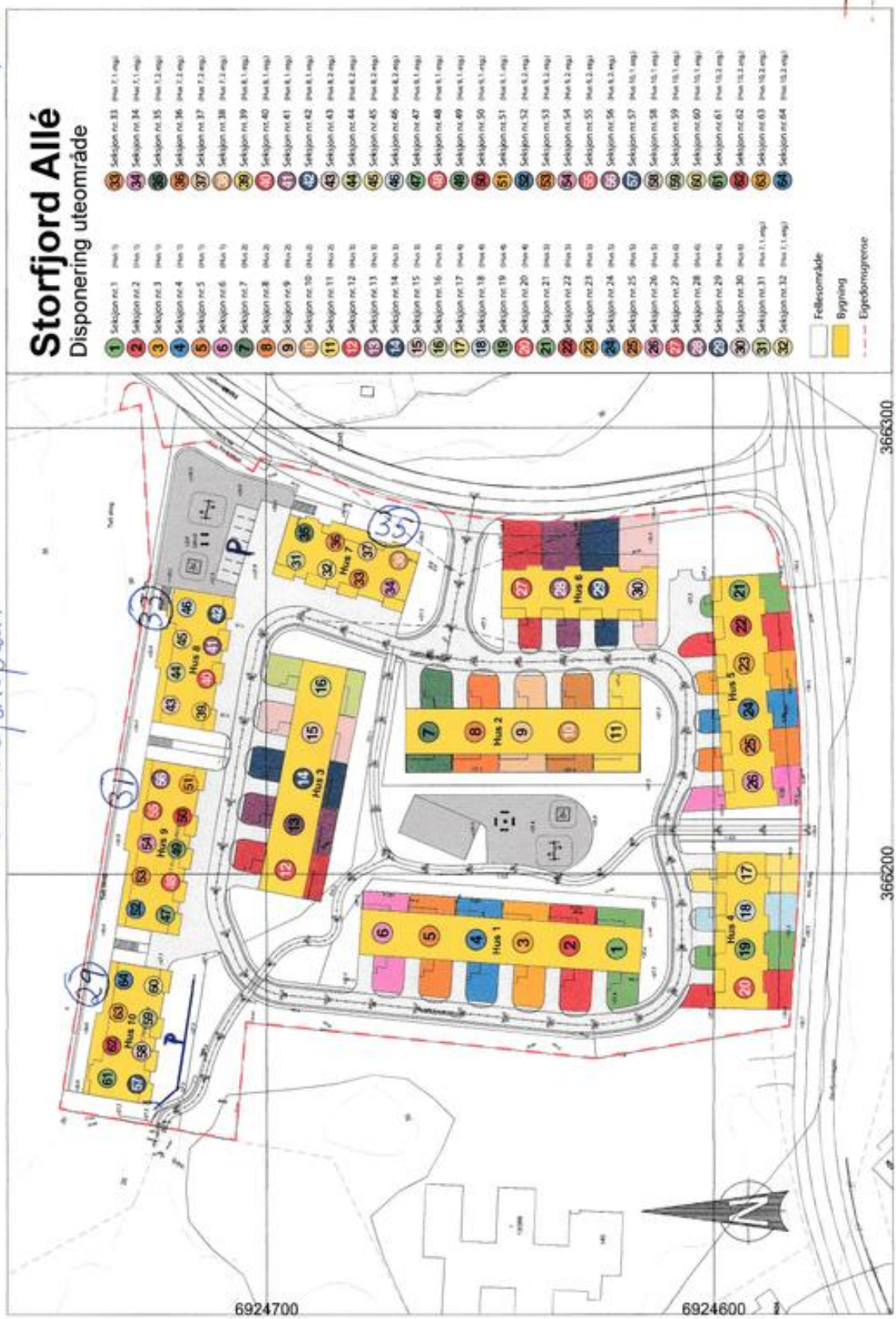
Flisneringen 31





V5

Situasjonsplan



PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET FLISNESRINGEN

Dato: 05.05.2026
Tid: kl. 18.30
Sted: Flisnes grendahus

Oppmøte: 22 stemmeberettigete
28 totalt fremmøtte
2/3 flertall = 15 stemmer

KONSTITUERING

Styreleder ønsket velkommen.

Sak 1: Godkjenning av innkalling og sakliste

Godkjent.

Kommentar fra styreleder at regnskap og revisjon ble sendt ut to dager for sent. Ingen innsigelser på dette.

Sak 2: Valg av referent og møteleder

Oyvind Rambech valgt som referent. Kurt Kim Stige valgt som møteleder.

Sak 3: Valg av en årsmøtedeltager til signering av protokoll sammen med møteleder

Adrian Modiga valgt uten innsigelser.

ORIENTERINGSSAKER

Sak 4: El-bil-ladding i blokkene.

Styreleder orienterte:
Infrastruktur for elbillading er nå på plass i alle blokkene. Installering av lader foregår ved at man betaler en tilkoblingsavgift til Sameiet. Pr. dato, på kr. 10400,-- pr. leilighet, dette dekker de utgifter sameiet har hatt for å etablere ladestrukturen.

I tillegg må den enkelte kjøpe laddere hos Wattn som pr. dato koster ferdig montert 17000,- kr. Denne kan nedbetales over tre år. Wattn administrerer innkreving av brukt strøm som den enkelte får på sin egen strømregning.

Ingen innspill.

Sak 5: Vårdugnad.

Styreleder orienterte:

Styret tar sikte på å arrangere en skikkelig dugnad i mai/juni og håper på stort oppmøte. Ekstra fokus i år vil være trafiksikkerhet (beplantning ev. andre ting som hinder sikt som kan medføre fare for påkjørsler. Lekeplassen/sosialt område/plenene.

Ingen innspill.

Sak 6: Orientering om fremtidig vedlikehold

Styreleder orienterte:

Styret har kontaktet jurister i Huseierne angående hvor vidt Sameiet kan pålegge den enkelte seksjonseier fremtidig vedlikehold som f.eks. maling. Det er mulig, men krever da 100% oppslutning fra alle seksjonseiere også de som eventuelt ikke møter på årsmøte, noe styret anser som lite reelt å få til.

På bakgrunn av dette vil styre sette opp en vedlikeholdsplan i forhold til maling f.eks. en husrekke/blokk i året. Det vil i praksis i at det tar 10 år og «komme rundt». Det må i den forbindelse innhentes anbud på maling. Dette vil også føre til at fellesutgiften må økes noe, men her må kostnadene på plass først, og blir eventuelt aktuelt ved neste årsmøte.

Innspill:

Rekke mot barnehage ble bygget først.

Spørsmål om de som har malt selv må være med å dekke maling av øvrige bygg. Ja.

Innspill om at dette ikke er rettferdig kostnadsfordeling, noen har allerede malt to ganger.

Spørsmål om dette gjelder alle bygg. Ja.

En blokk er ikke blitt malt.

Styret jobber videre med saken.

Sak 7: Parkering

Styreleder minner igjen om at parkering utenom seksjonseiernes egne plasser, foregår på plassen mellom nr. 33 og 35, samt foran nr. 29. Det ble på årsmøte i 2019 vedtatt å gruseplassen foran nr. 29 og bruke dette som parkeringsareal/gjesteparkering.

Det skal ikke parkeres langsmed vei, på plener eller foran postkassestativet, da dette kan føre til trafikkfarlige situasjoner for gående/lekende.

Minner om at parkeringen på barnehagen kan brukes som gjesteparkering på kveldstid.

Innspill:

Noen parkerer mellom blokkene, 31 og 33. Dette er plen, og ikke lov å parkere på.

Noen parkerer i svingen ved blokkene. Dette må ta slutt.

Barn bør ikke sykle/leke i parkeringsgarasjene. Det er fort gjort å komme borti biler. Minn barna på dette.

Vedtakssaker

Sak 8: Årsberetning

Godkjent

Sak 9: Godkjenning av regnskap med revisorberetning

Enstemmig vedtatt

Innspill:

Det er ikke rettferdig at alle skal betale likt. Det er mye mer utgifter til blokk.

Heis i blokk 33 står ofte. Også et problem i 35. Dette er et velkjent problem. Styret skal undersøke heissituasjon i 33.

Sak 10: Budsjett

Økning av fellesutgifter indeksregulert (4,1%) til kr. 1250,- pr. mnd. fra og med juni 2026.

Enstemmig vedtatt.

Sak 11: Vedtektsendringer

(kreves 2/3 flertall for endring, unntak post I, som krever 100% oppsl.);

Post I – §9 Differensiering av fellesutgifter, viser til tidligere utsendt epost:

Styret har pr. brev fremmet forslag om differensiering av fellesutgiftene mellom blokkene og hus/rekkehus. Skriftlig avstemming med følgende resultat: 55 stemmer; ja, 6 stemmer; nei og 3 ikke levert stemmeseddel.

Vedtak: Styrets forslag blir IKKE vedtatt.

Post II - § 5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider:

Dagens ordlyd:

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret anviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum dekkast av den enkelte seksjonseigar. Straum betalast etter målt forbruk der målar er installert, eller ved eit beløp fastsatt av styret dersom det ikkje er eigen målar.

Styrets forslag:

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybridar i tilknytning til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret anviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum dekkast av den enkelte seksjonseigar. Straum betalast etter målt forbruk der målar er installert, eller ved eit beløp fastsatt av styret dersom det ikkje er eigen målar. I lavblokkene er det installert infrastruktur for EL-billading, seksjonseierne kan koble seg til denne ved å betale tilkoblingsavgift og kjøpe lader fra strømleverandør. Strømleverandør administrerer innkreving av brukt strøm, som den enkelte får på sin strømregning. Styret oppgir hva kostnaden er.

Vedtak:

Vedtatt med 18 stemmer.

Post III - § 6 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsett funksjonsevne.

Dagens ordlyd:

Alle seksjoneigarar har eigen parkering i carport eller garasje. For lågblokkbebyggelse, hus 7-10, er kvar seksjonseigar tildelt eigen plassering i underetasje/parkeringsplan i henhold til vedlagte kart. Parkeringsplassar merka med "HC-parkering" er tilpassa forflyttingshemma. Tilrettelagte parkeringsplassar er tiltenkt bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit midlertidig bytte av eigen parkeringsplass. Byttet gjeld så lenge bebuarane har eit dokumentert behov. Styret kan gi nærmare reglar om tildelingskriteriene. Plassen skal byttast tilbake ved sal av seksjonen.

Styrets forslag:

Post IV - § 6 Parkering.

Alle seksjoneigarar har eigen parkering på sin eiendom, i carport eller garasje. For lågblokkbebyggelse, er kvar seksjonseigar tildelt eigen plassering i underetasje/parkeringsplan i henhold til vedlagte skisser. I sameiet er det iht. situasjonsplan regulert gjesteparkering nordøst mellom blokk nr. 33 og nr. 35, i tillegg er det disponibelt fellesareal foran nr. 29 som nyttes til parkering.

Innspill: Vil dette vedtaket påvirke sak 14 når den behandles senere?

Svar på innspill: Vi behandler sak 14 før vedtak fattes.

Sak 14 nedstemt.

Vedtak: 20 stemmer for. Vedtatt.

Post V - § 3 Seksjonseigarens rettslige disposisjonsrett.

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtekter. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslige disposisjonar over seksjonen. Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren. Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtekter, ordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betydning for sameige. Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

Styrets forslag:

At det i § 3 blir lagt til følgende;
Ved fremleie/utleie meddeles styret at utleie har funnet sted, og navn på leietaker og perioden det gjelder, så raskt som mulig blir meldt inn til styret. Leietaker må også gjøres kjent med sameiets ordensregler/vedtekter og andre forhold som kan ha betydning for leietaker/sameiet.

Begrunnelse – som ikke inntas i vedtektene;

Dette fordi styret anser det som viktig at styret har kontroll over hvem som bor i sameiet til enhver tid.

Vedtak:

21 stemmer for. Vedtatt.

Sak 12: Fordeling av egenandel i forsikringssaker.

Styret oppfordrer alle til å lese igjennom forsikringsvilkårene fra Storebrand forsikring. Disse er sendt ut på epost og ligger også under «filer» på sameiets facebook side. Kort og grovt oppsummert kan man si at husforsikringen dekker skader på ting som er fastmontert og man ikke tar med seg når man flytter.

Det er svært viktig at man har en god innboforsikring!

Det er etablert en praksis med at egenandelen i skadesaker blir fordelt 50/50 mellom sameiet og seksjonseier i saker hvor skader oppstår inne i boligen/leiligheten, samt på vinduer og ytterdører.

Styrets forslag:
Dagens praksis med en fordeling på 50/50 mellom sameiet og seksjonseier i saker hvor skader oppstår inne i boligen/leiligheten, samt på vinduer og ytterdører, videreføres.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Sak 13: Omdisponering av lekeplass mellom nr. 33 og nr. 35 (Det nord østre hjørnet av tomten)

Slik styret ser det blir denne lekeplassen i svært liten grad benyttet som lekeplass og styret fremmer derfor forslag om at den avvikles og arealet benyttes til annet formål f.eks. parkeringsplasser.

Vedtak: Saken trekkes.

Innmeldte saker:

Sak 14: Parkering ved postkassestativet i sør

1. Styret bes legge frem en skriftlig og konkret redegjørelse for hvilke rettslige og vedtektsmessige hjemler som ligger til grunn for forbud mot parkering på grusplassen foran postkassestativet mot sør i Flisnesringen.

2. Styret bes foreta en nærmere vurdering av om kortvarig, midlertidig parkering på nevnte område kan tillates innenfor rammen av gjeldende regelverk, samt hvilke eventuelle vilkår som i så fall må gjelde.

3. Som del av vurderingen bes styret ta hensyn til relevante reguleringsplaner, kommunale føringer og hensynet til forholdsmessighet og likebehandling, og gjøre sin samlede vurdering kjent for sameierne.

Svar fra styreleder: Dette området er opprinnelig gressplen. Det ble gruset i forbindelse med oppsetting av postkassestativ. Om man benytter området til av/pålessing er dette ok. Styret sin holdning er at dette ikke er en parkeringsplass. Det har også funksjon som møteplass ved kjøring.

Seksjonseiere har mulighet til å utvide egen innkjørsel/parkering.

Innspill fra sal:

Det må skilles mellom parkering og kort stopp.

Ved opptatt møteplass blir det mere rygging, noe som kan skape farlige situasjoner med tanke på barn.

Dette området er regulert som felles grøntområde.
Styret gjør det som årsmøtet bestemmer. Derfor må dette stemmes over.

Vedtak som skal stemmes over: Område ved postkassestativ skal defineres som parkeringsplass.
Vedtak: 2 stemmer for. Vedtas ikke.

Sak 15: Juridisk vurderinger av følgende

1. Om det foreligger tilstrekkelig rettslig grunnlag etter eierseksjonsloven § 29 til å differensiere kostnader basert på tilknytning/nytte, slik at kostnader som i hovedsak gjelder bestemte bygninger eller seksjoner kan fordeles på disse.
 2. Om en slik omlegging av kostnadsfordelingen kan vedtas ved vedtektsendring med kvalifisert flertall (2/3), eller om det i vår situasjon må anses som en så vesentlig endring at det krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.
 3. Om de samme prinsippene gjelder for utvendig vedlikehold (for eksempel maling) som kun knytter seg til enkelte bygninger i sameiet.
- Det foreslås at styret gis mandat til å innhente en slik juridisk vurdering.
- Vedtak: 3 stemmer for. Ikke vedtatt.

Sak 16: Oppgradering av lekeplass

F.eks. lekehytte el.
Vedtak: Styret gis fullmakt til oppgradering av lekeplass i rammer gitt i budsjett.

Sak 17: Trampoline oppsatt på fellesareal/lekeplass, privat finansiert av noen seksjonseiere

Godkjenning for og plassering av en felles trampoline på lekeplassen. Slik som det ser ut, er vi åtte familier som er villig til å spleise på en stor trampoline. Nå trenger vi godkjenning fra Sameiet til å sette den opp og hvor vi kan plassere den i midten av lekeplassen. Ansvar for barn som er på trampolinen skal ligge på foreldrene. Vi kan kjøpe/lage skilt som presiserer det. Vi får stadig kommentarer fra andre foreldre at lekeplassen vår ser trist og kjedelig ut, dette kan gi ett løft for ungene og feltet.

Vedtak: Ingen stemmer for. Vedtas ikke.

Sak 18: Robotklipper

Vet dette har blitt tatt opp år etter år, men nå må vi snart ta til fornuft. Dette feltet blir aldri pent klippet når det skal gjøres i rykk og napp. En spleis på 1000 kr hver og vi har råd til en fantastisk klipper som tar alle fellesområdene.

Innspill:
Krever kraftig klipper med 4x4
Ikke sikkert for barn
Vedtak: Ingen stemmer for. Vedtas ikke

Sak 19: Stier og postkassestativ

Stiene bør friskes opp med ny singel før de gror igjen. Underlaget på postkassestativet bør ikke være singel, skulle støpt en betongflate eller asfaltert, blir mye søl og rot av singel og det ser generelt ikke bra ut. Bør også oppfordres til alle som lager ny parkering at man på sikt asfalterer. Ungene bør kunne gå på rulleskøyteruten å tryne pga. singel i veibanen.

Vedtak: Sendes videre til styret

Sak 20: Eierskiftegebyr og betaling for informasjon til megler i forbindelse med salg
Foreslår at det fremover tas eierskiftegebyr f.eks. 3-5000,- ved salg seksjoner på Flisnesringen, og betaling for å sende ut informasjon fra sameiet f.eks. 3000,-. I løpet av et år vil dette bli noen ekstra kroner. Dette er helt normalt, og spesielt i et så stort sameie som oss.

Årsmøtet vil votere om det skal tas gebyr pålydende kroner 1500,- ved opplysninger til megler.
Vedtak: 21 stemmer for. Vedtas.

Sak 21: Valg av nytt styre
Medlemmer av styret velges for to år av gangen:

- Styreleder:
Kurt Kim Stige (blokk)– på valg. (Stiller til gjenvalg). Gjenvalgt for 2 nye år.
- Styremedlemmer:
Øyvind Rambech (enebolig) – ikke på valg
Stig-André Rogne – ikke på valg.
Rune Norberg (blokk) – på valg. (Stiller til gjenvalg). Gjenvalgt for 2 nye år.
- Vara:
Amund Bolstad – ikke på valg.
Stian Skjong (enebolig) – Ikke på valg.

Ålesund den 07.05.2026.


Kurt Kim Stige
Møteleder/styreleder


Adrian Modiga
Seksjonseier

Årsregnskap 2025
Boligsameiet Flisnesringen

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Org.nr.: 922 068 186

Resultatregnskap			
Boligsameiet Flisnesringen			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Innbetaling fra seksjonssameiere	1	896 013	998 722
Sum driftsinntekter		896 013	998 722
Annen driftskostnad	2, 3	974 693	799 288
Sum driftskostnader		974 693	799 288
Driftsresultat		-78 680	199 434
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen rentekostnad		4 590	0
Resultat av finansposter		-4 590	0
Årsresultat		-83 270	199 434
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-83 270	199 434
Sum overføringer		-83 270	199 434
Boligsameiet Flisnesringen		Side 2	

Balanse				
Boligsameiet Flisnesringen				
Eiendeler	Note	2025	2024	
Omløpsmidler				
Kundefordringer	1	29 250	96 568	
Sum fordringer		29 250	96 568	
Bankinnskudd, kontanter o.l.		465 185	339 278	
Sum omløpsmidler		494 435	435 846	
Sum eiendeler		494 435	435 846	
Egenkapital og gjeld				
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	4	347 226	435 846	
Sum opptjent egenkapital		347 226	435 846	
Sum egenkapital		347 226	435 846	
Gjeld				
Leverandørgjeld		147 209	0	
Sum kortsiktig gjeld		147 209	0	
Sum gjeld		147 209	0	
Sum egenkapital og gjeld		494 435	435 846	
Ålesund, ____/____ 2026				
Styret i Boligsameiet Flisnesringen				
Kurt Kim Stige		Rune Norberg		
styreleder		styremedlem		
Stig-Andre Myskja Rogne		Øyvind Rambech		
styremedlem		styremedlem		
Boligsameiet Flisnesringen		Side 3		



ÅLESUND KOMMUNE

Din Bolig AS

Postboks 69

6151 ØRSTA

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:

Geir Pal Holm

Tlf. 90 29 83 64

Dykkar referanse:

Vår referanse:

Arkivkode:

Dato:

21/4024-2 21/35651

L42 13/385

16.04.2021

Gbnr. 13/385 - Ferdigattest - Flisnesringen 24 - Kjedehus I1

Tiltak:

Byggestad:

Bygningsnummer:

Tiltakshavar:

Ansvarleg søkar:

Søknad komplett:

Byggeløyve:

Midlertidig brukstillatelse:

Kjedehus I1

Gbnr. 13 / 385

300536468

Din Bolig AS

Din Bolig AS

14.04.2021

1290/15, datert 10.12.2015

19.10.2018

Flisnesringen 24

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan

Sluttrapport for avfall

☒

☒

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med helsing

Geir Pal Holm

avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Gbnr. 13/385 snr. 12 - Søknad om ferdigattest og melding om endring av ansvar - Flisnesringen 24 - Kjedehus I1

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

Sentralbord:

Tlf. 70 16 20 00

postmottak@alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:

920.415.288

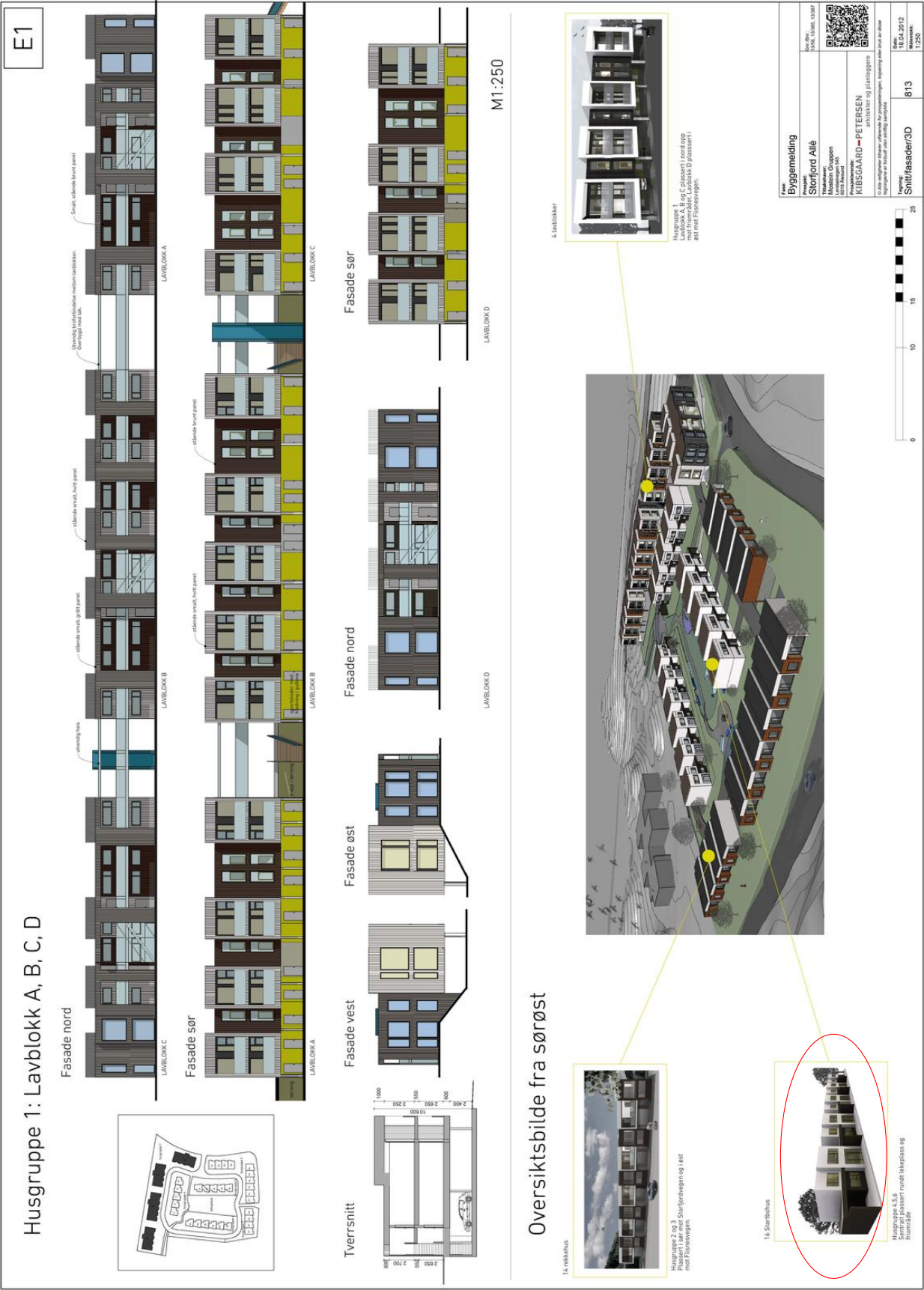
www.alesund.kommune.no

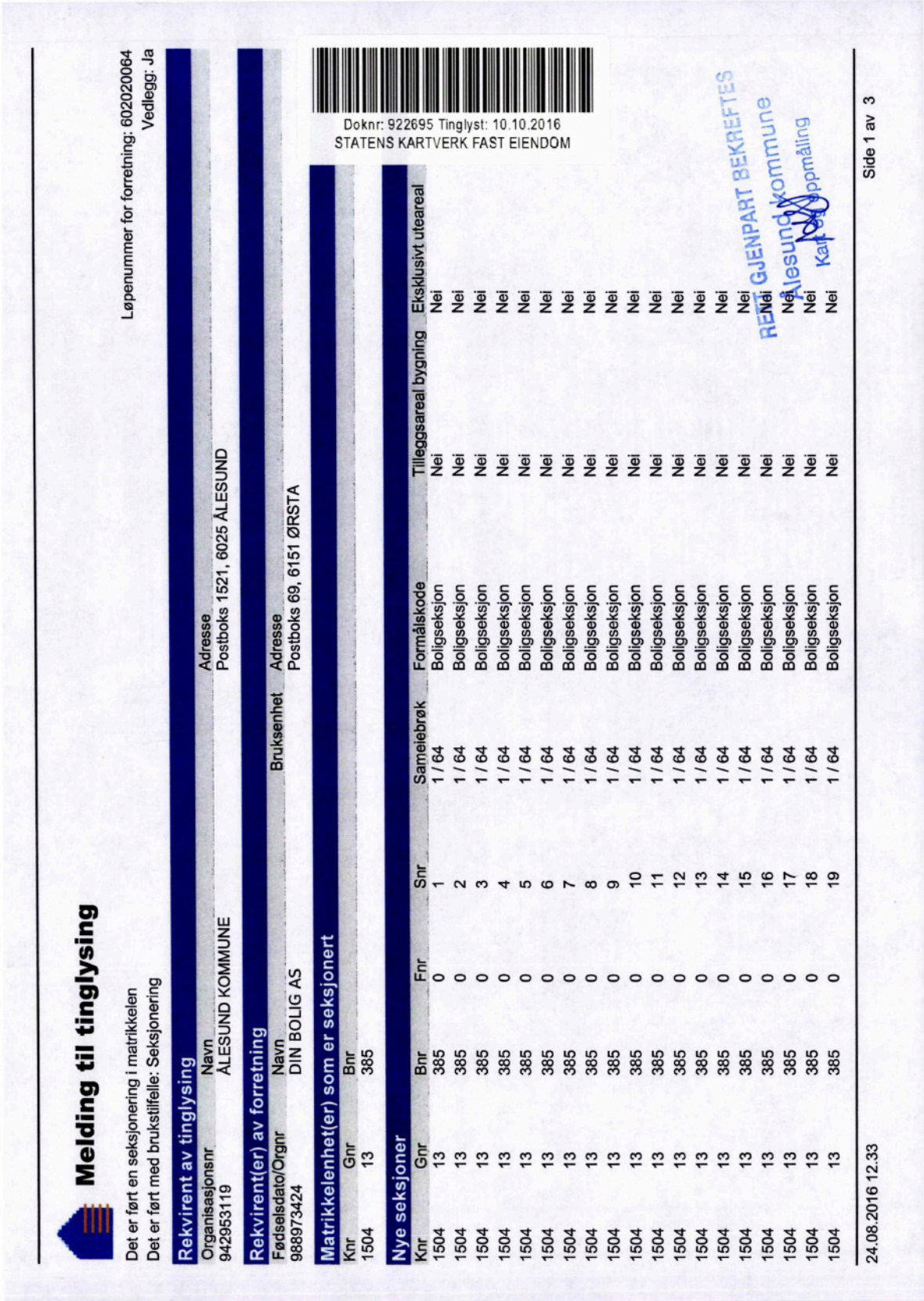
104

FLISNESRINGEN 24

PROAKTIV.NO

105





Melding til tinglysing						
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
1504	13	385	0	20	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	21	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	22	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	23	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	24	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	25	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	26	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	27	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	28	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	29	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	30	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	31	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	32	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	33	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	34	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	35	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	36	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	37	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	38	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	39	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	40	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	41	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	42	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	43	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	44	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	45	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	46	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	47	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	48	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	49	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	50	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	51	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	52	1/64	Boligseksjon
24.08.2016 12:33						

RETT GJENPART BEKREFTES
Alesund kommune
Kart og planmåling

Side 2 av 3

Melding til tinglysing						
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode
1504	13	385	0	53	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	54	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	55	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	56	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	57	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	58	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	59	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	60	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	61	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	62	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	63	1/64	Boligseksjon
1504	13	385	0	64	1/64	Boligseksjon
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24						
24.08.2016 12:33						

MATRIKKELFØRT
24 AUG 2016
Alesund kommune
Kart og planmåling

RETT GJENPART BEKREFTES
Alesund kommune
Kart og planmåling

Side 3 av 3



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Norgeshus Din Bolig AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse PB 69		
Postnr. 6151	Poststed Ørsta	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 988973424		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund	13	385		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
988973424	Din Bolig AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	1		13	B	1		25	B	1		37	B	1	
2	B	1		14	B	1		26	B	1		38	B	1	
3	B	1		15	B	1		27	B	1		39	B	1	
4	B	1		16	B	1		28	B	1		40	B	1	
5	B	1		17	B	1		29	B	1		41	B	1	
6	B	1		18	B	1		30	B	1		42	B	1	
7	B	1		19	B	1		31	B	1		43	B	1	
8	B	1		20	B	1		32	B	1		44	B	1	
9	B	1		21	B	1		33	B	1		45	B	1	
10	B	1		22	B	1		34	B	1		46	B	1	
11	B	1		23	B	1		35	B	1		47	B	1	
12	B	1		24	B	1		36	B	1		48	B	1	
Sum tellere:				60	= nevner:				60	✓					

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 15.08.2016	Utstederens underskrift RE
--------------------	-------------------------------



Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1504	Ålesund	13	385		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	1		91				121				151			
62	B	1		92				122				152			
63	B	1		93				123				153			
64	B	1		94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				4	= nevner:				4						

Dato 15.08.2016	Utstederens underskrift RE
--------------------	-------------------------------



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 6 av 29

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Ørsta 15.08.2016



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 7 av 29

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune

13 | 385 | 1-64 | | Ålesund

Dato

Stempel og underskrift

07.10.2016

Ålesund kommune
Kart og oppmålingssjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

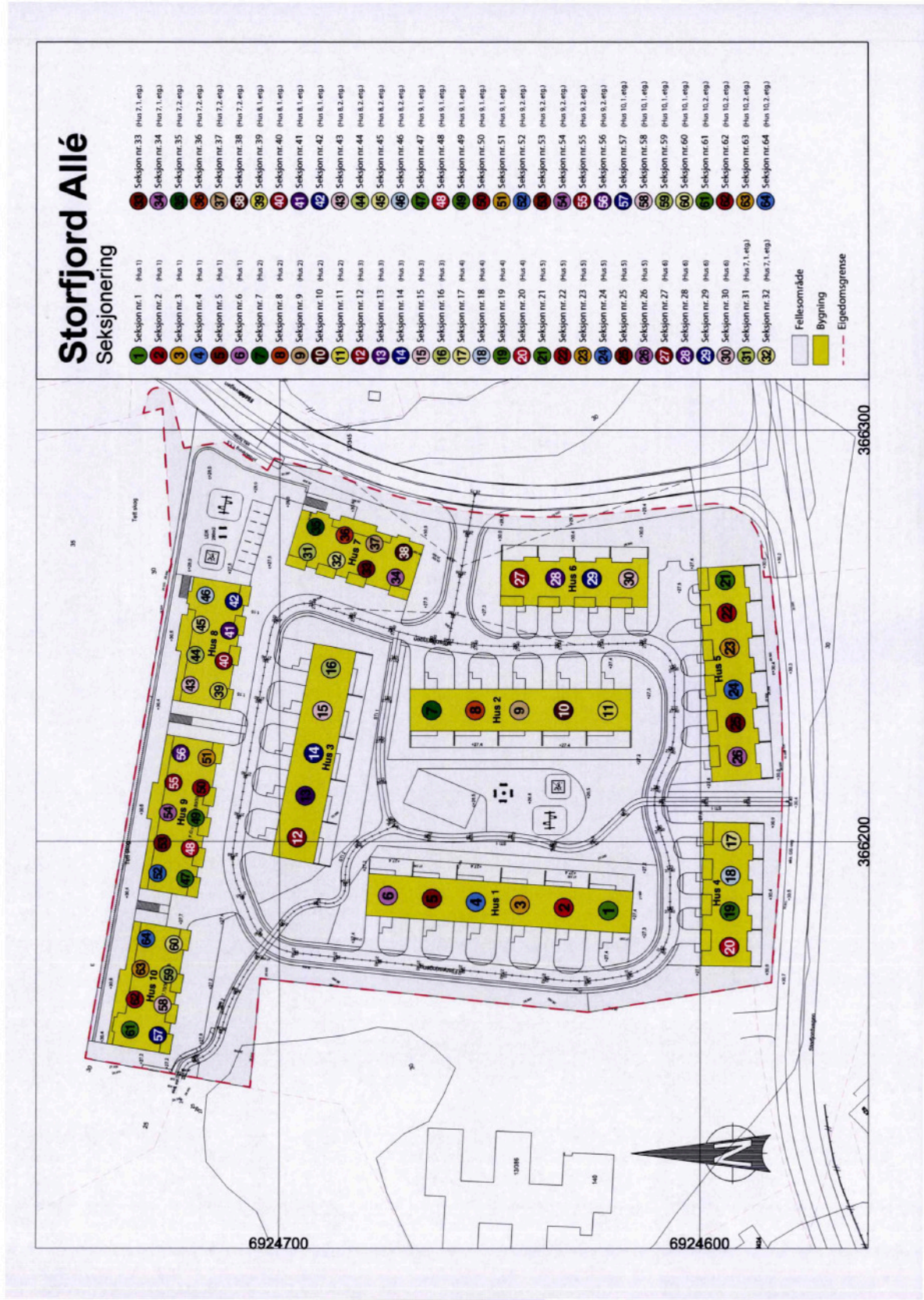
Dato

Utstederens underskrift



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

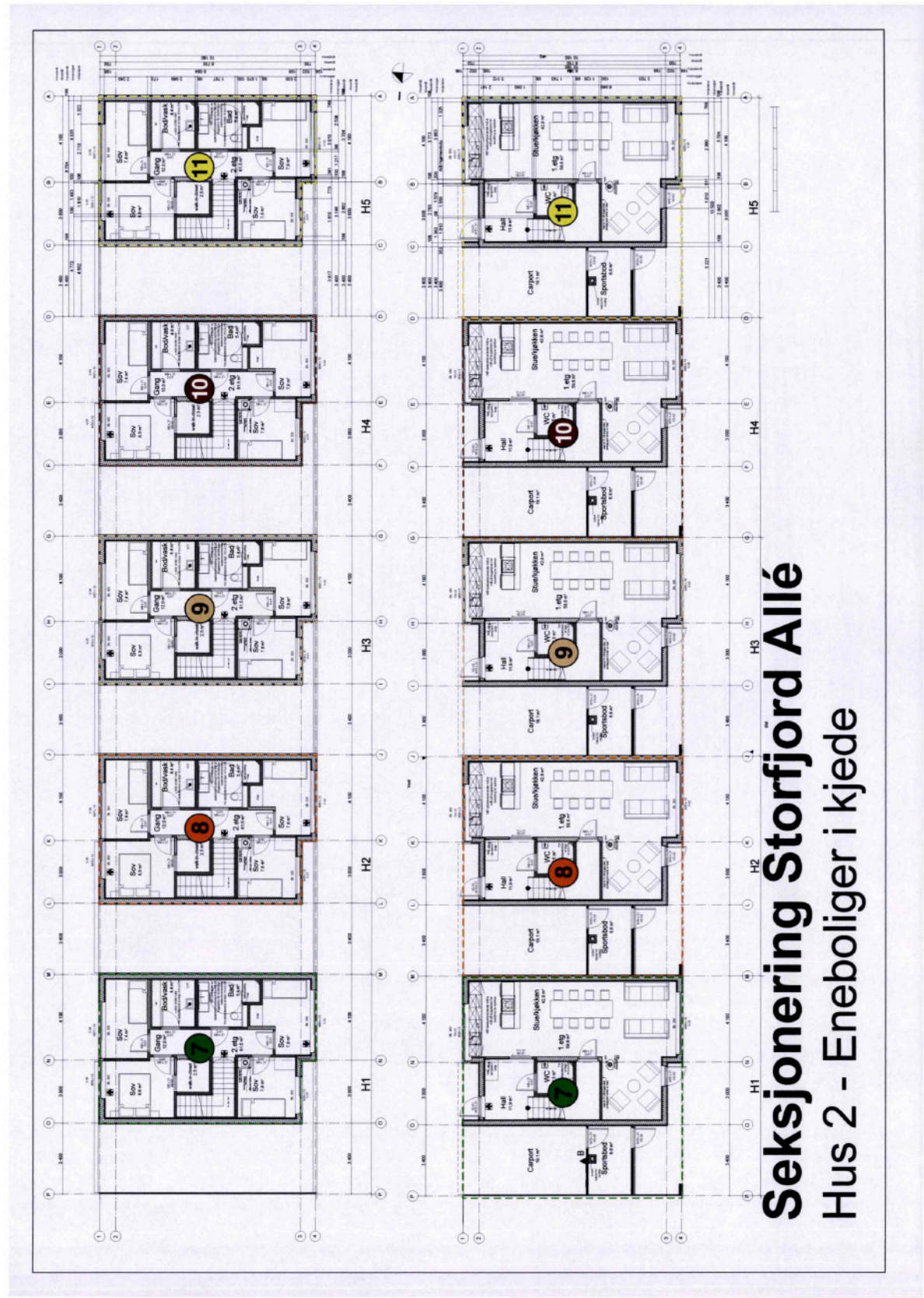
Side 8 av 29



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 9 av 29

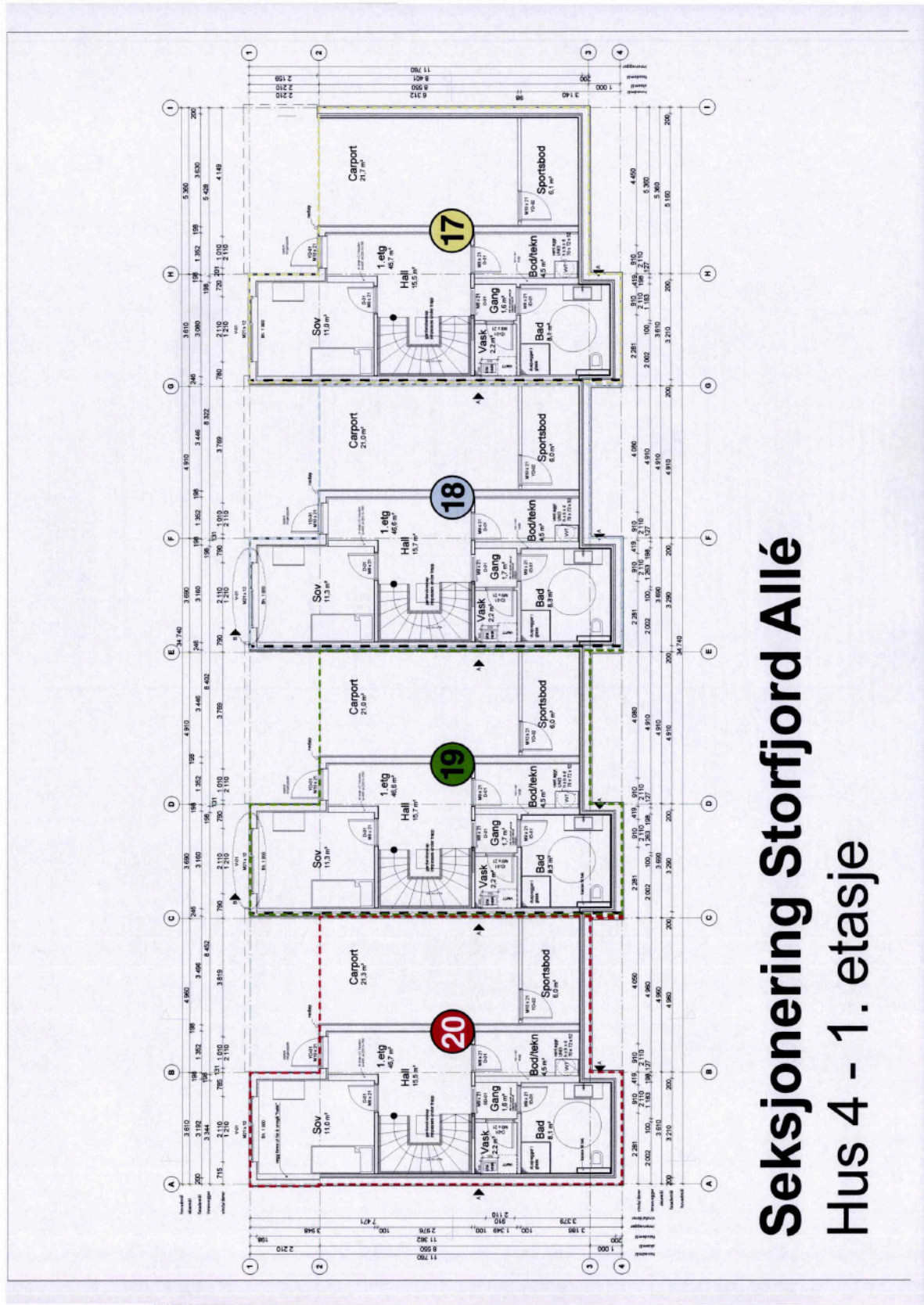






Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 12 av 29



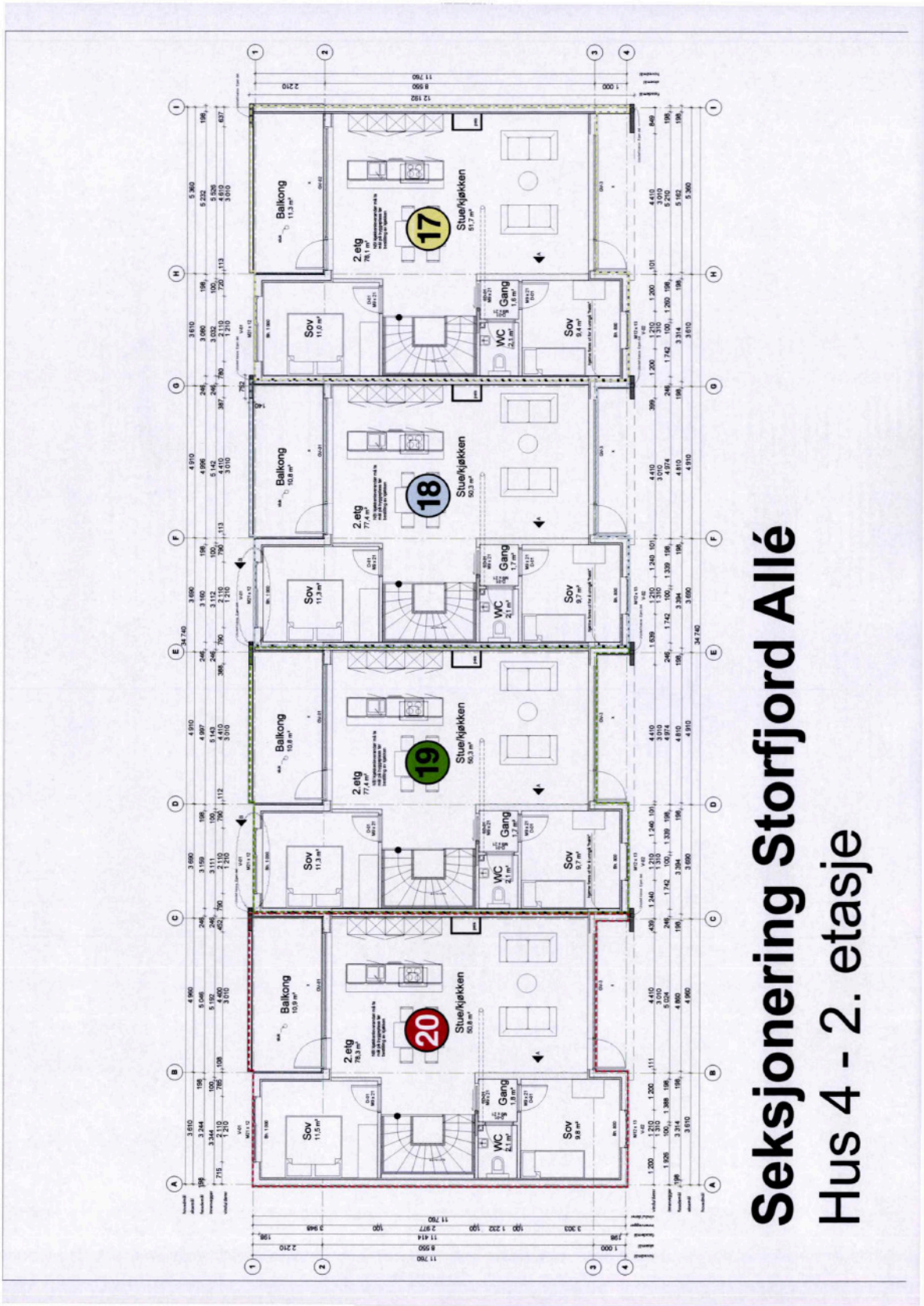
Seksjonering Storfjord Allé

Hus 4 - 1. etasje



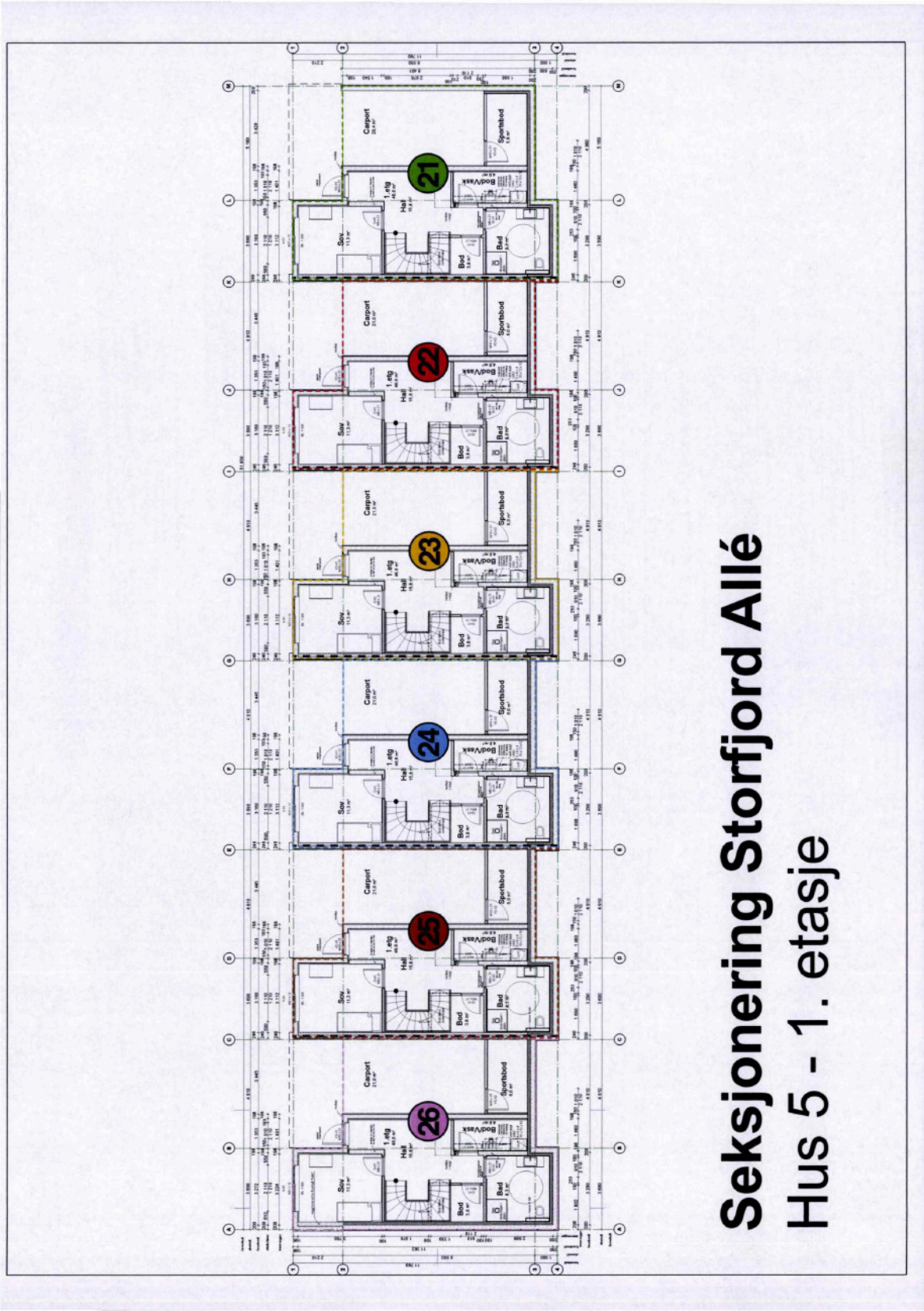
Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 13 av 29

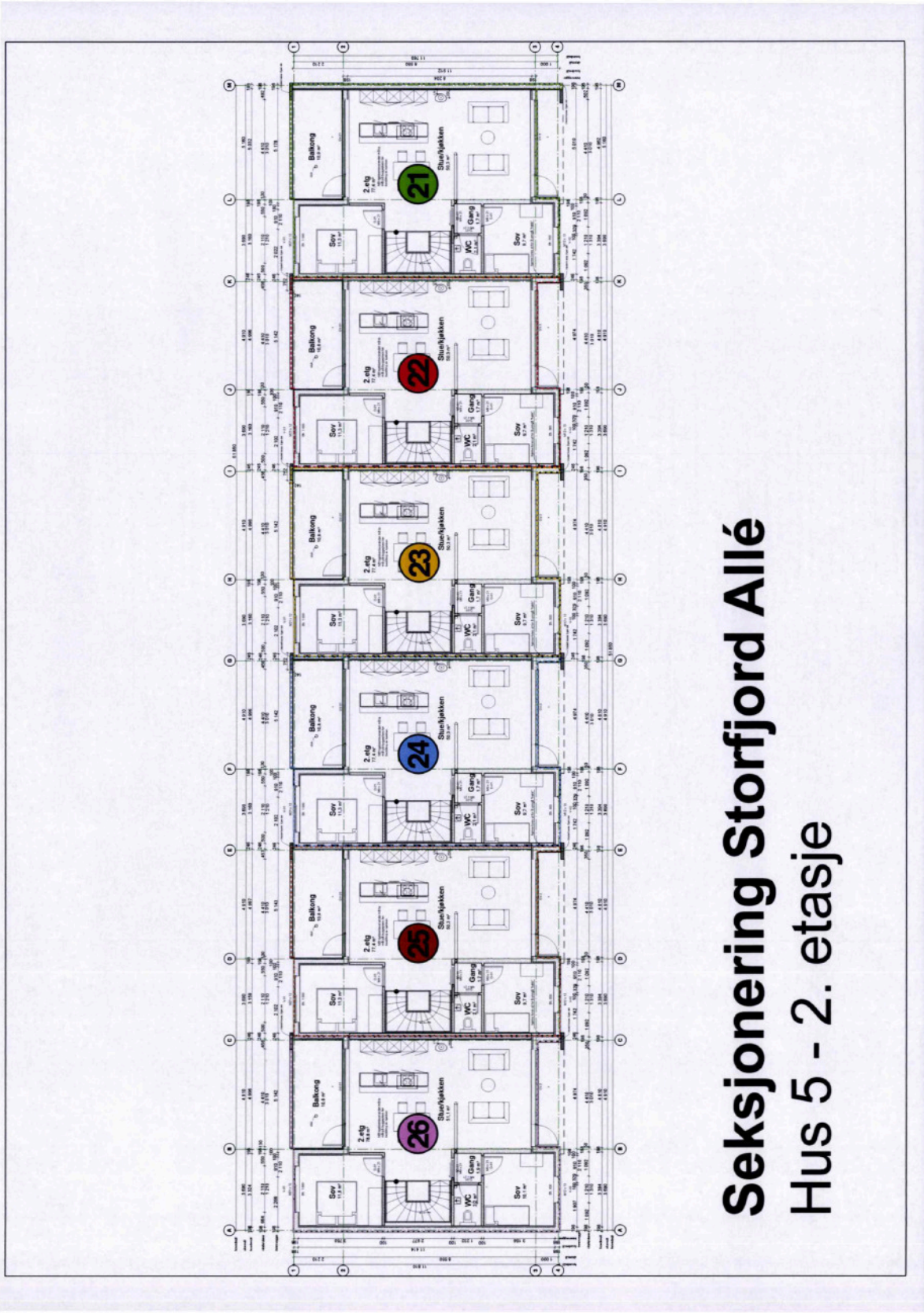


Seksjonering Storfjord Allé

Hus 4 - 2. etasje



Seksjonering Storfjord Allé
Hus 5 - 1. etasje

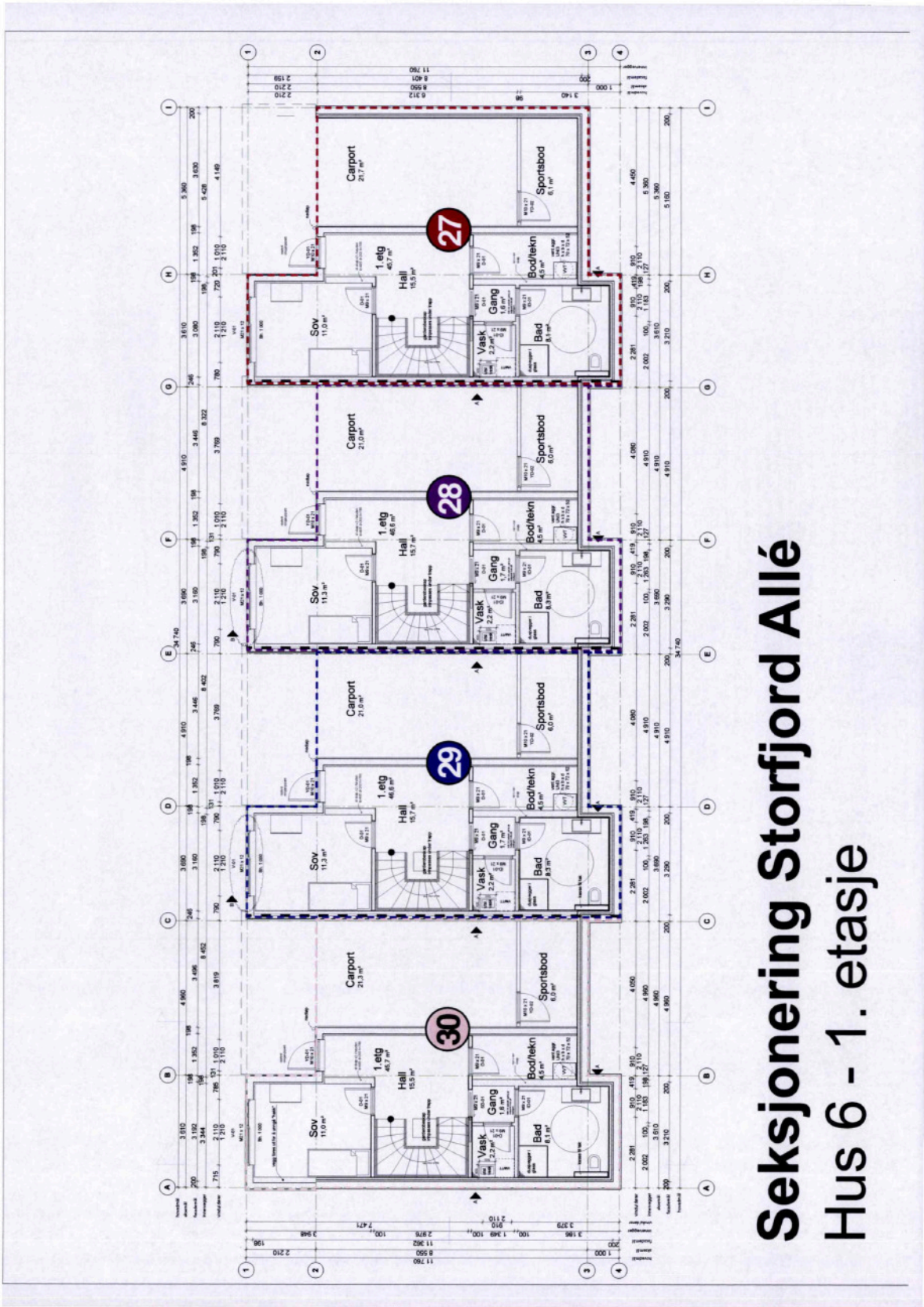


Seksjonering Storfjord Allé
Hus 5 - 2. etasje



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 16 av 29



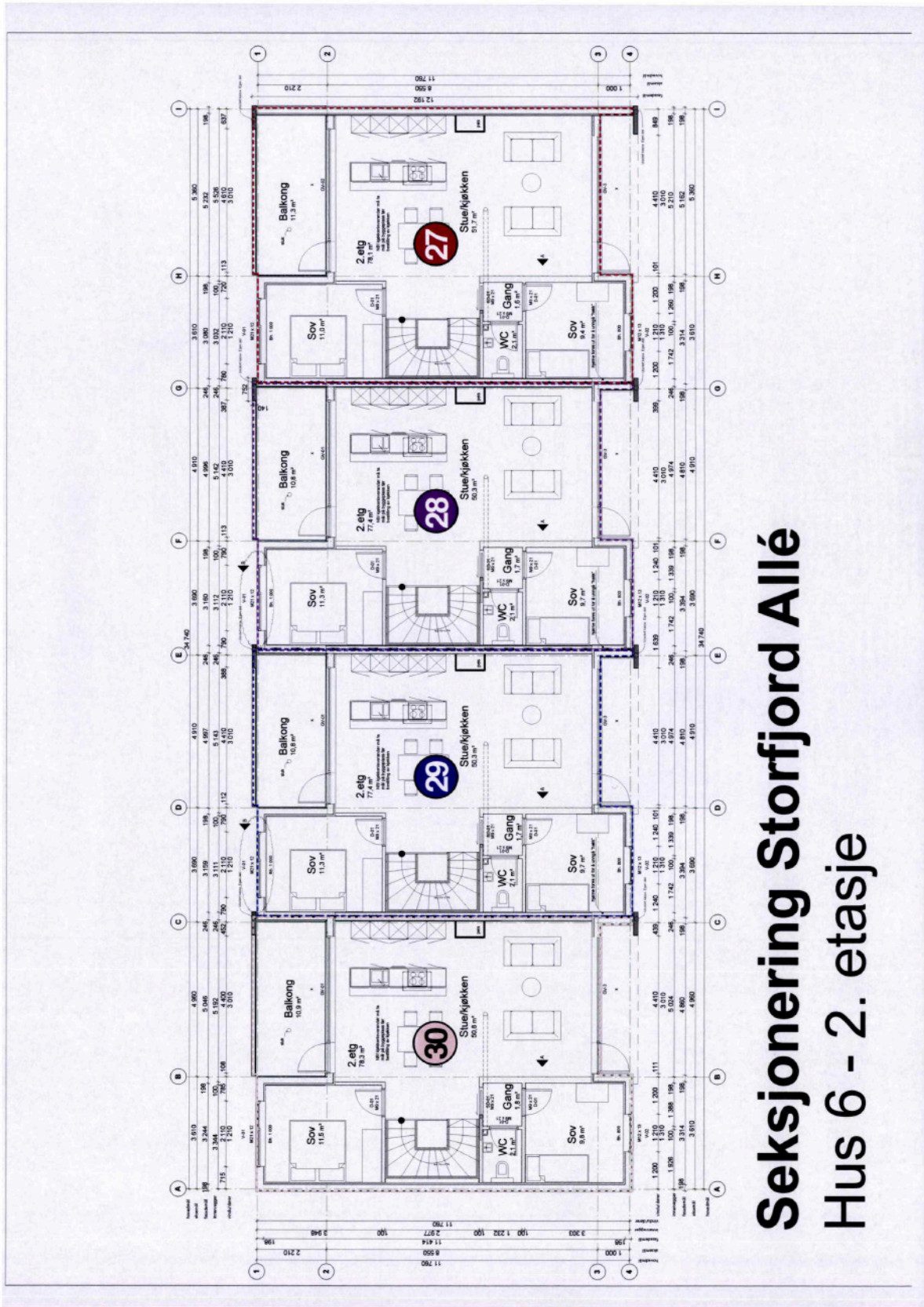
Seksjonering Storfjord Allé

Hus 6 - 1. etasje



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 17 av 29



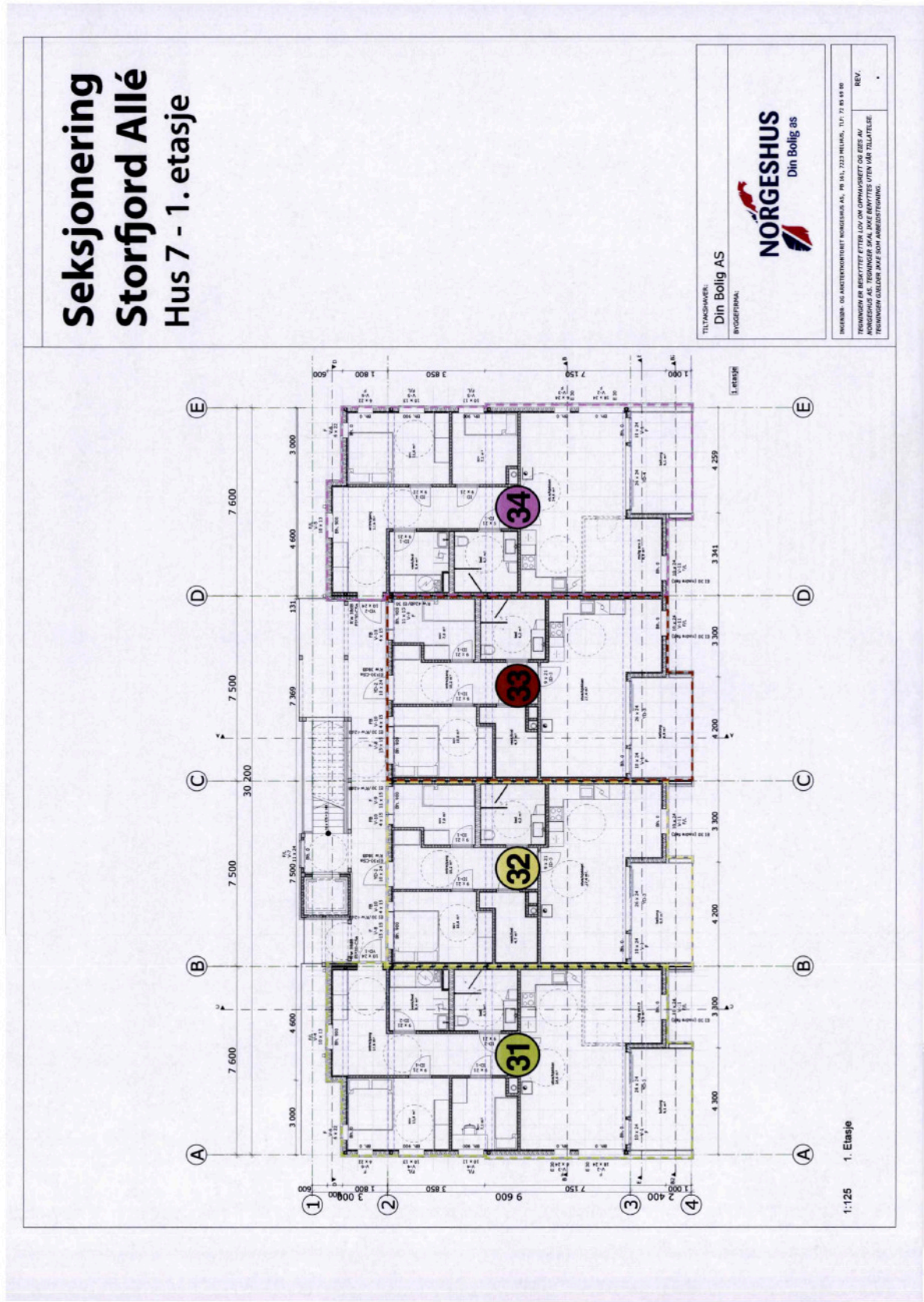
Seksjonering Storfjord Allé

Hus 6 - 2. etasje



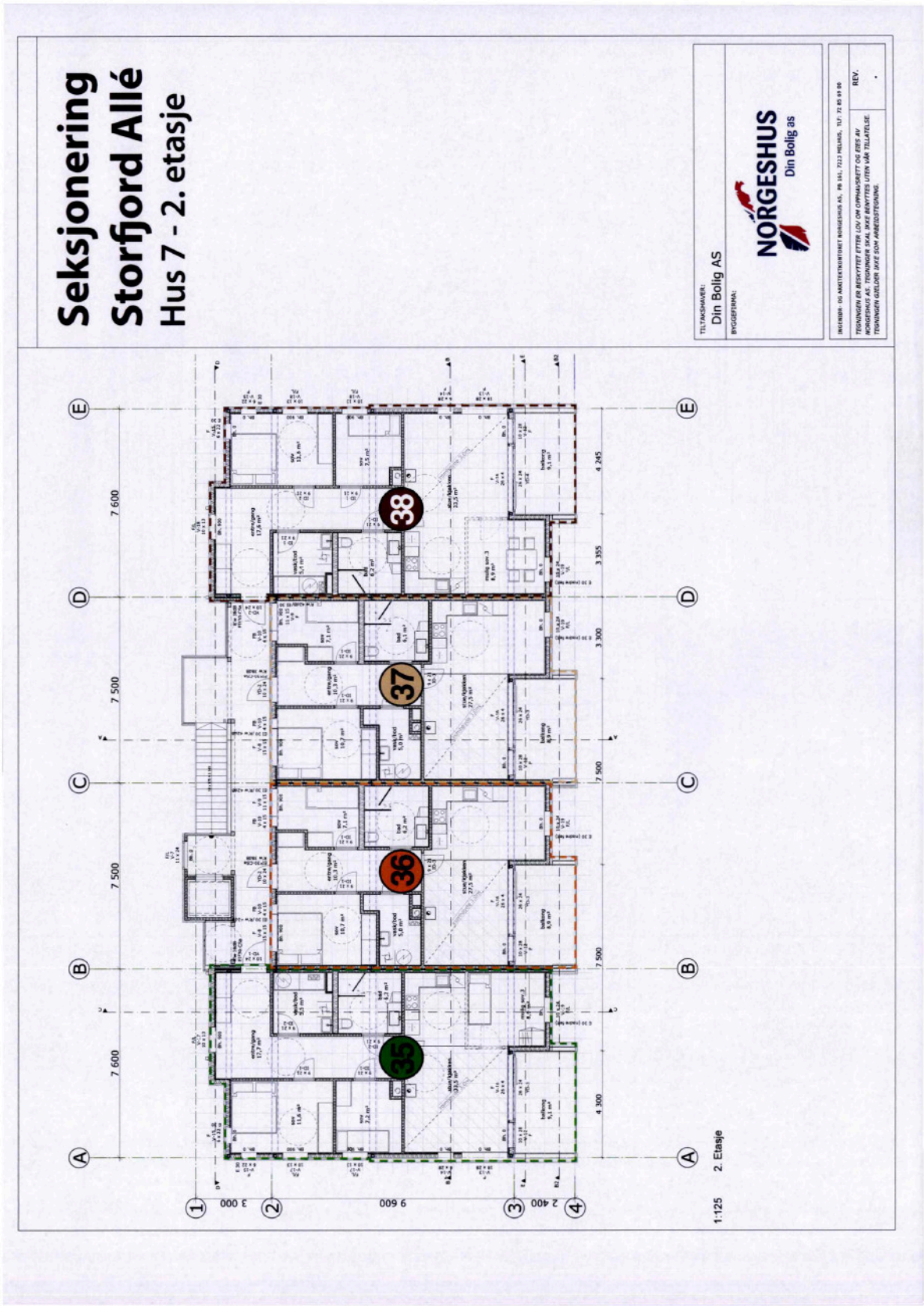
Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

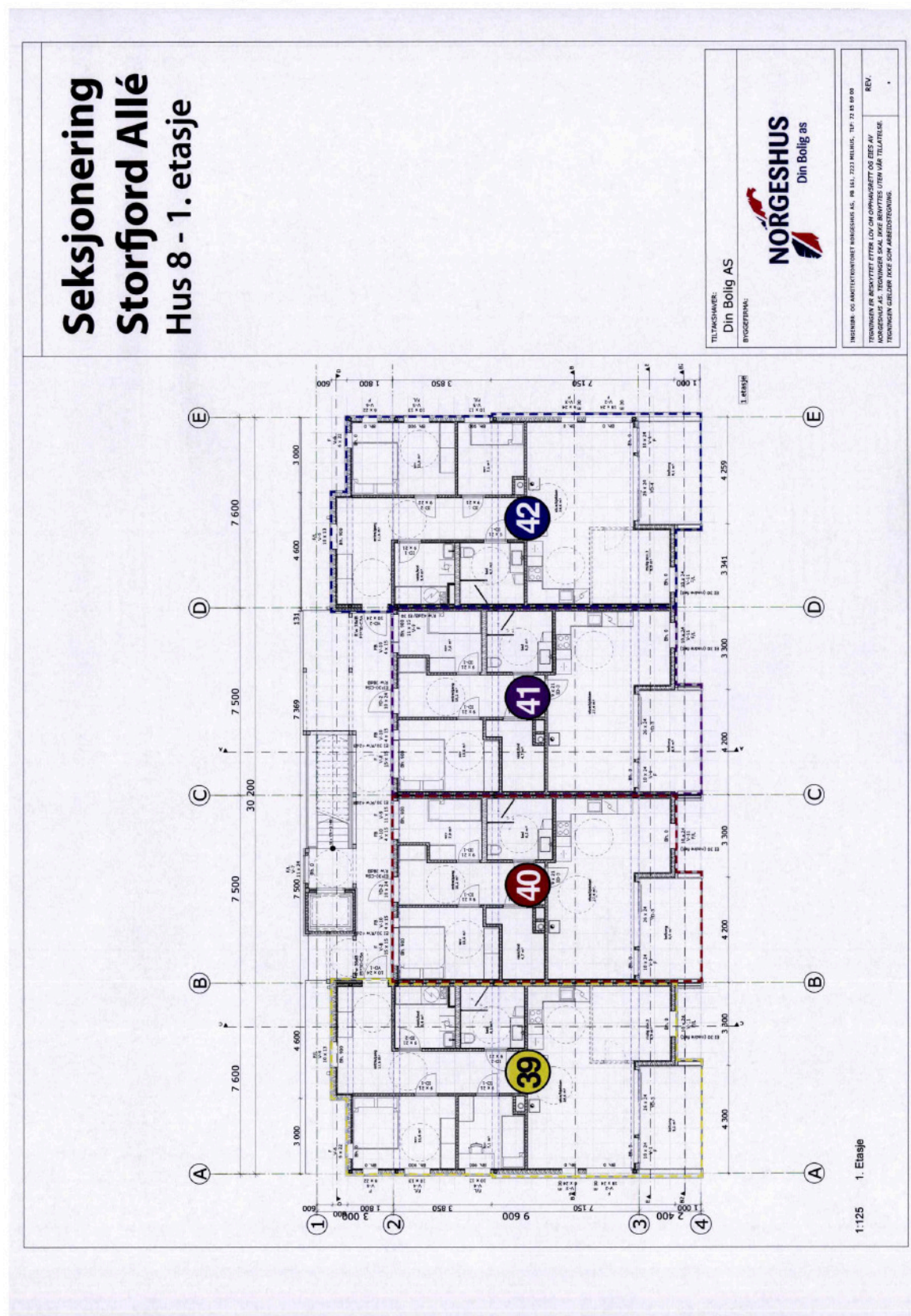
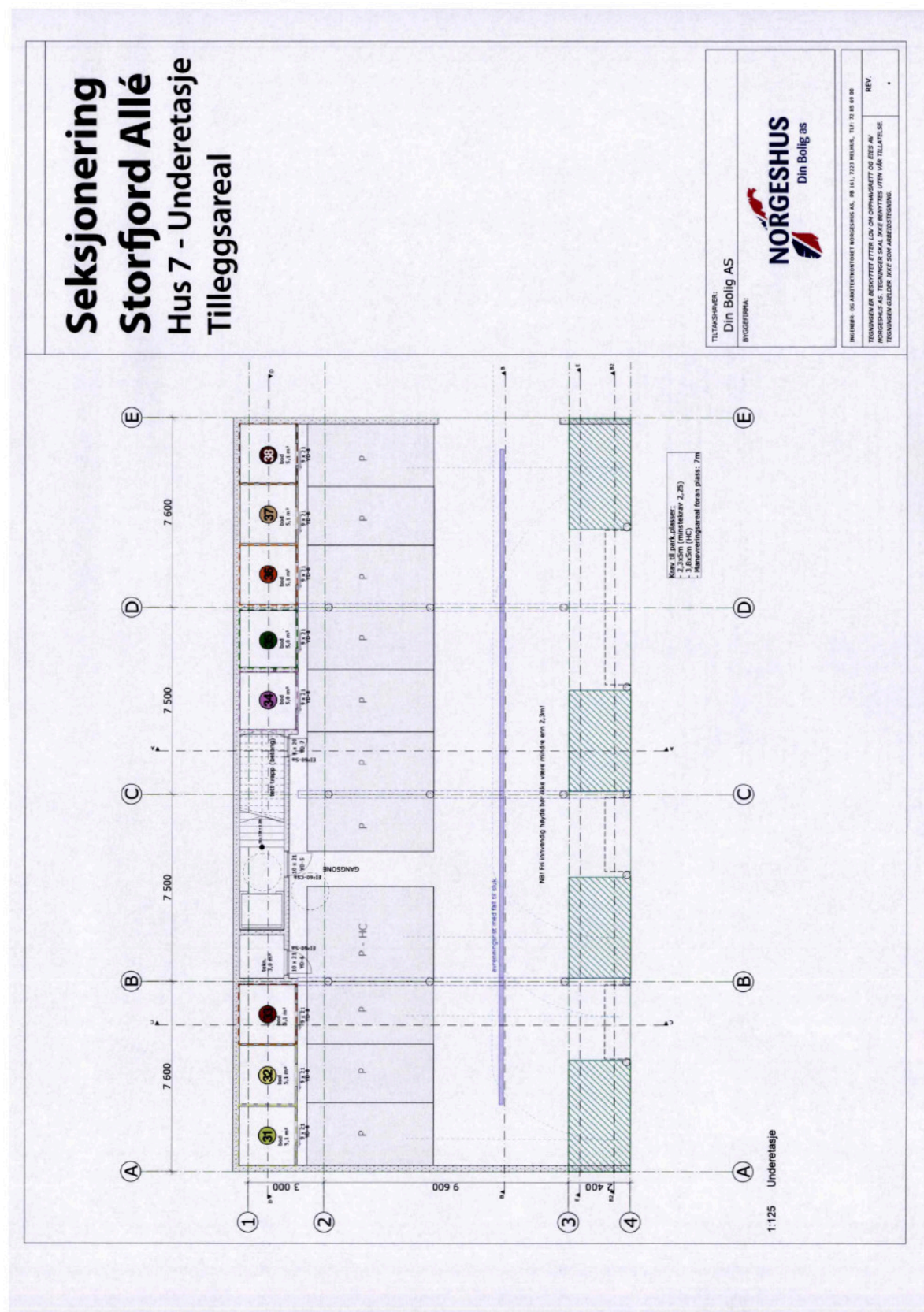
Side 18 av 29



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 19 av 29





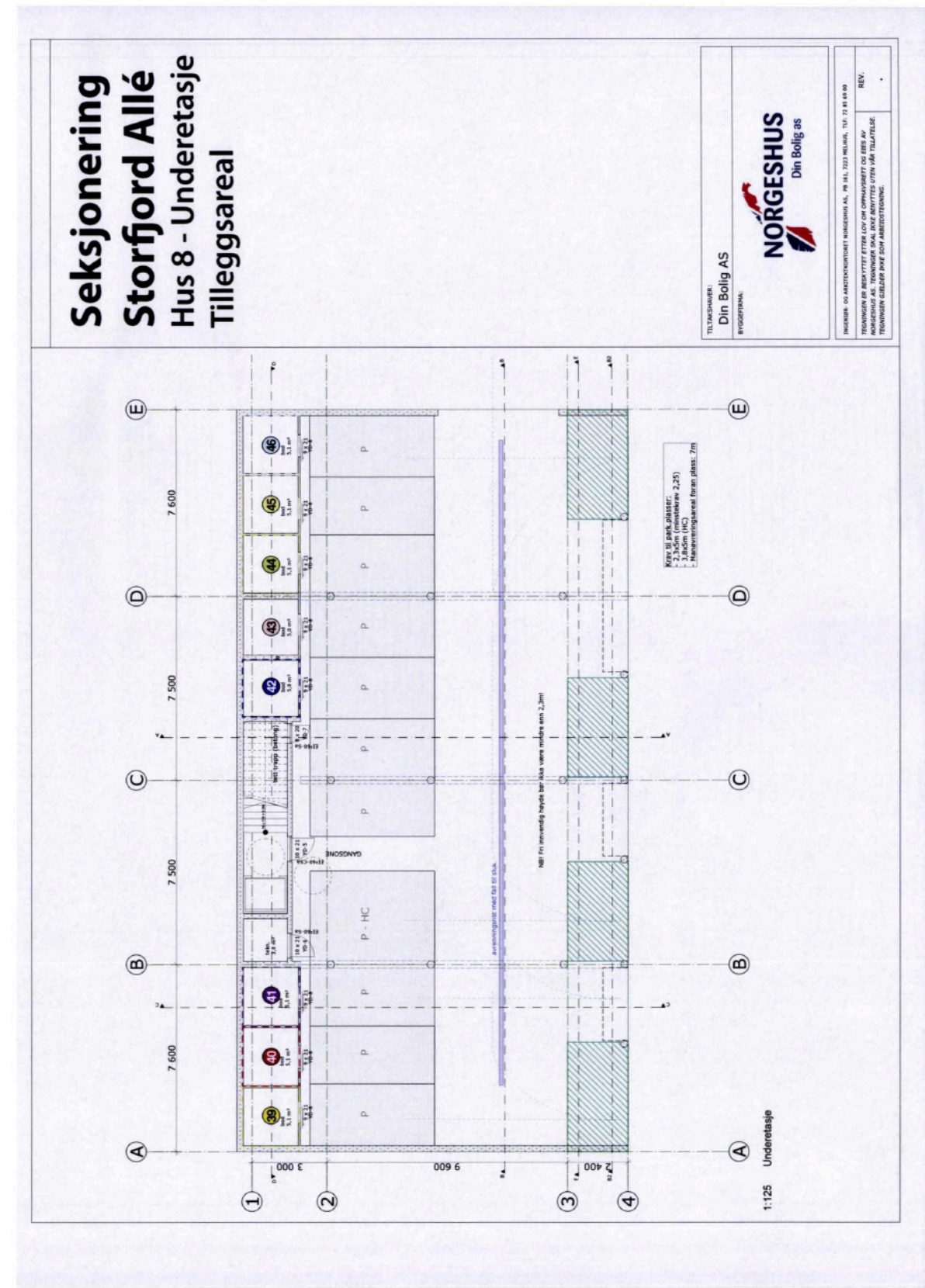
Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attestingstidspunkt 2026-06-22 10:12

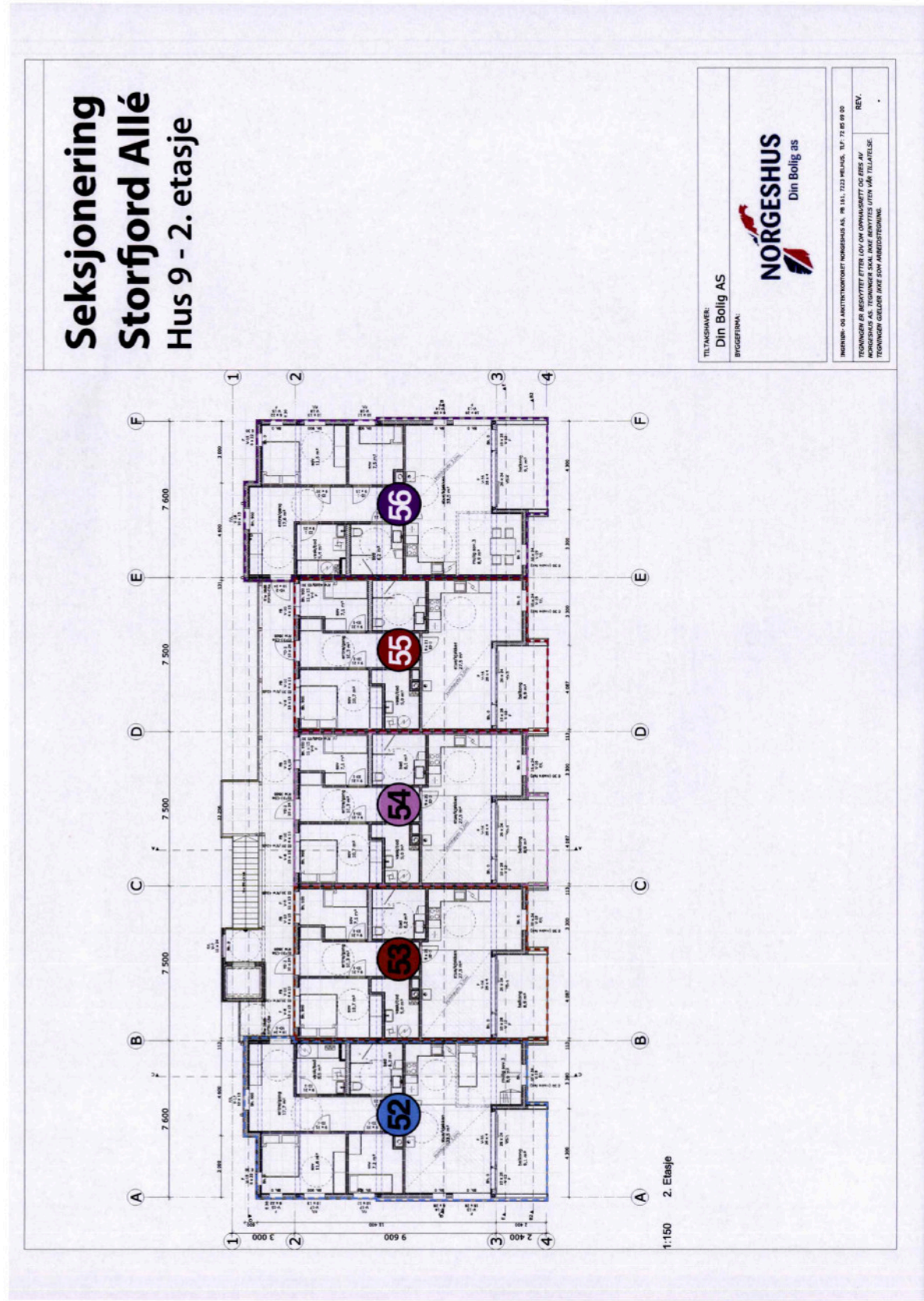
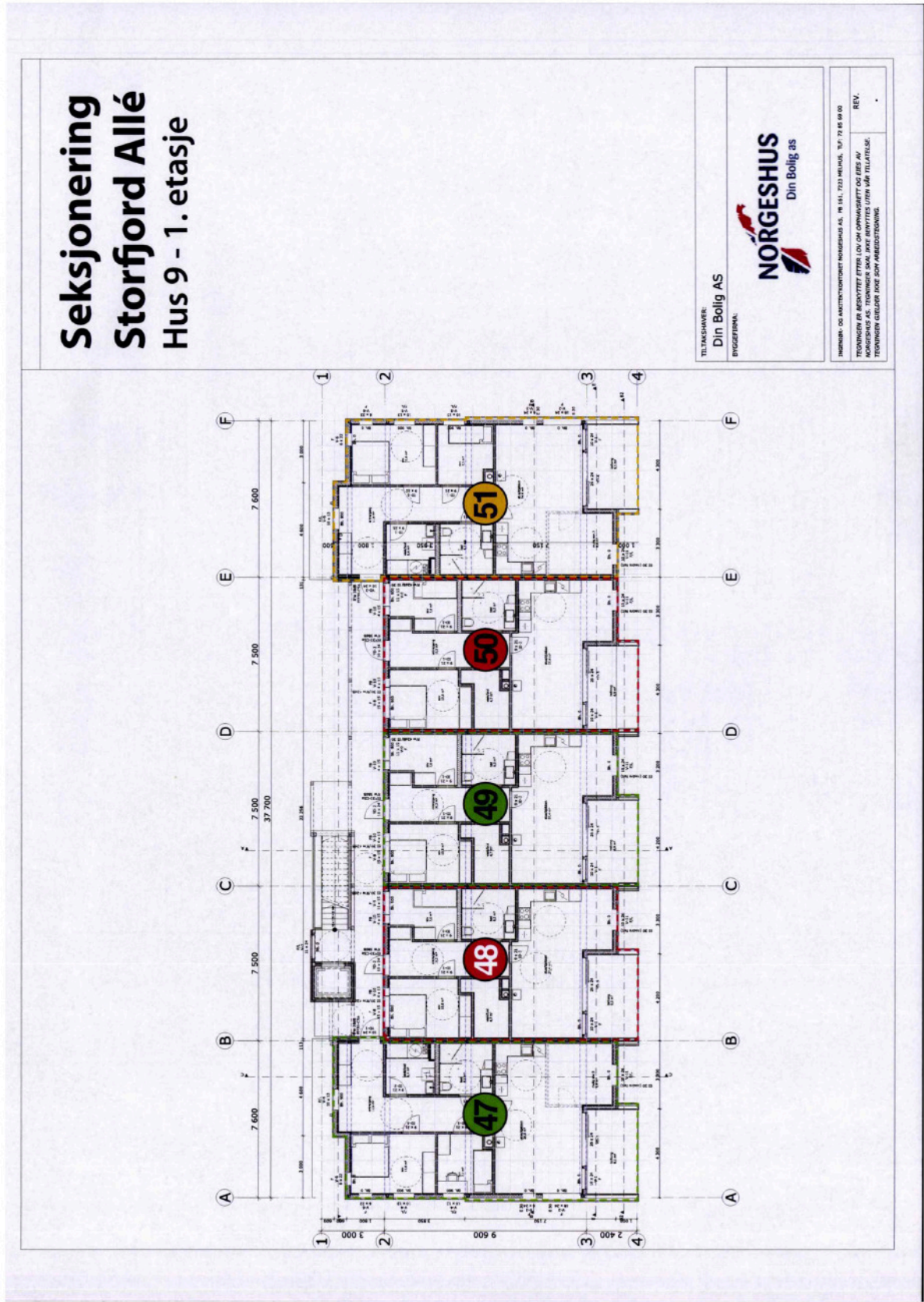
Side 22 av 29



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attestingstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 23 av 29

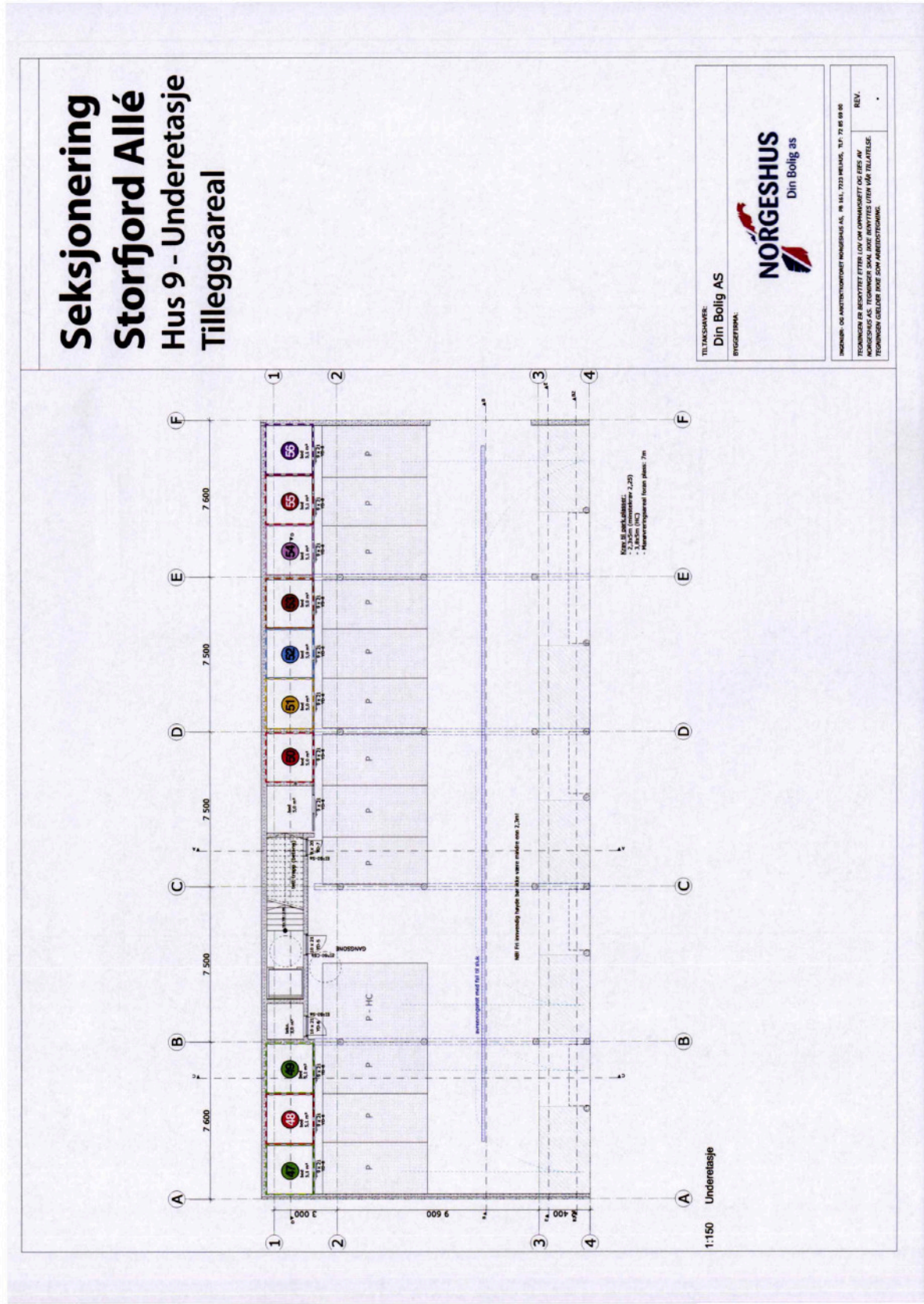






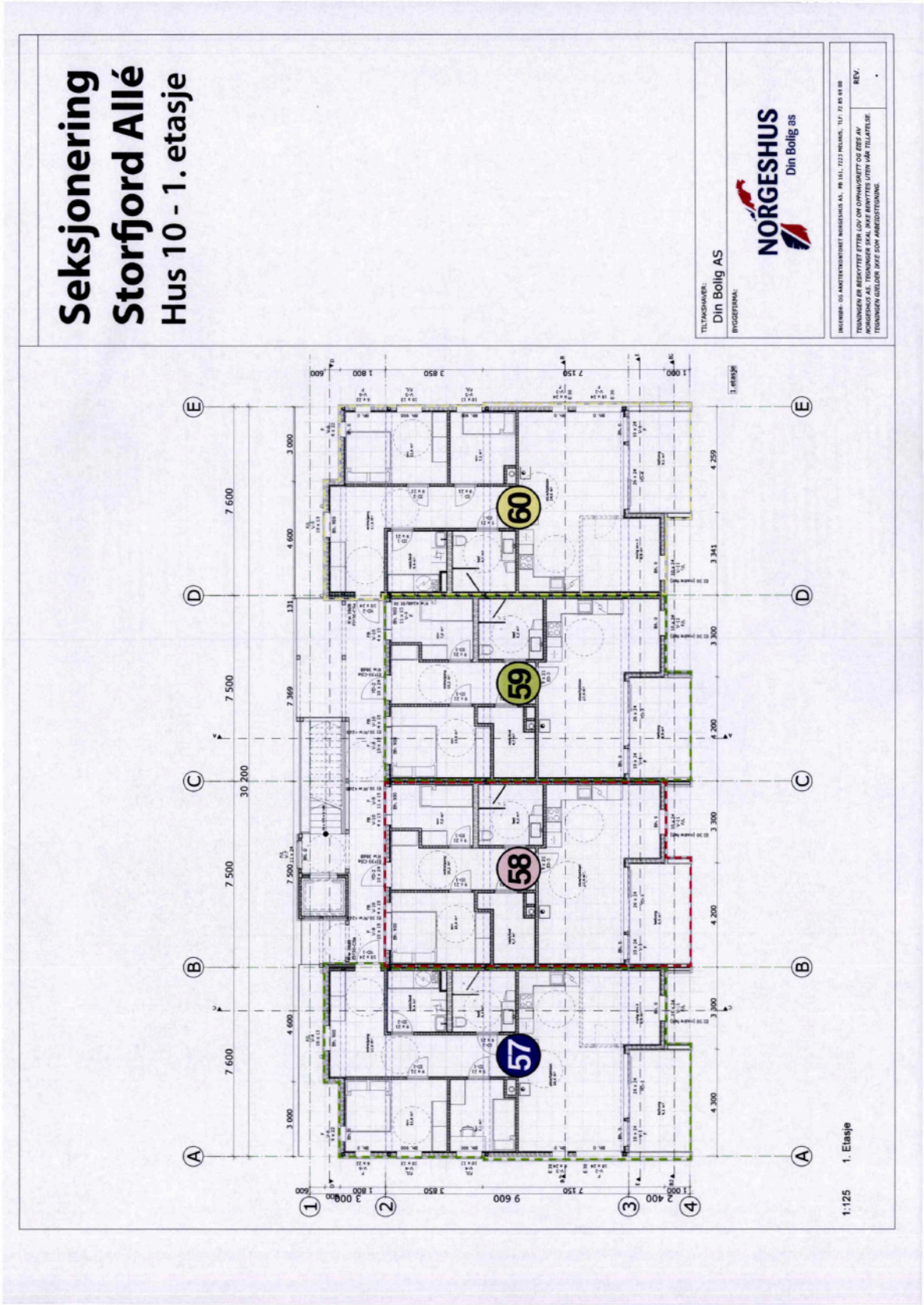
Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-22 10:12

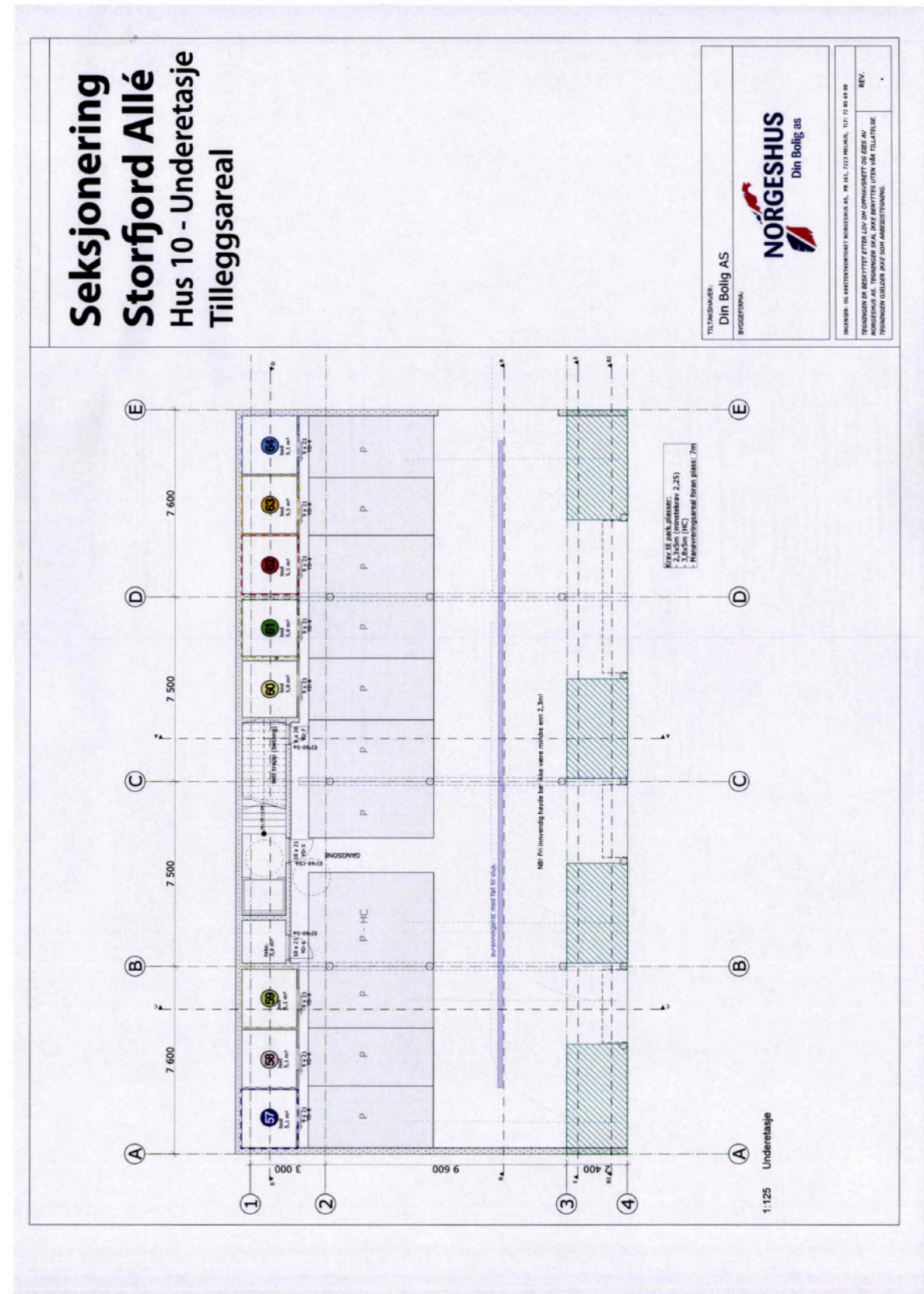
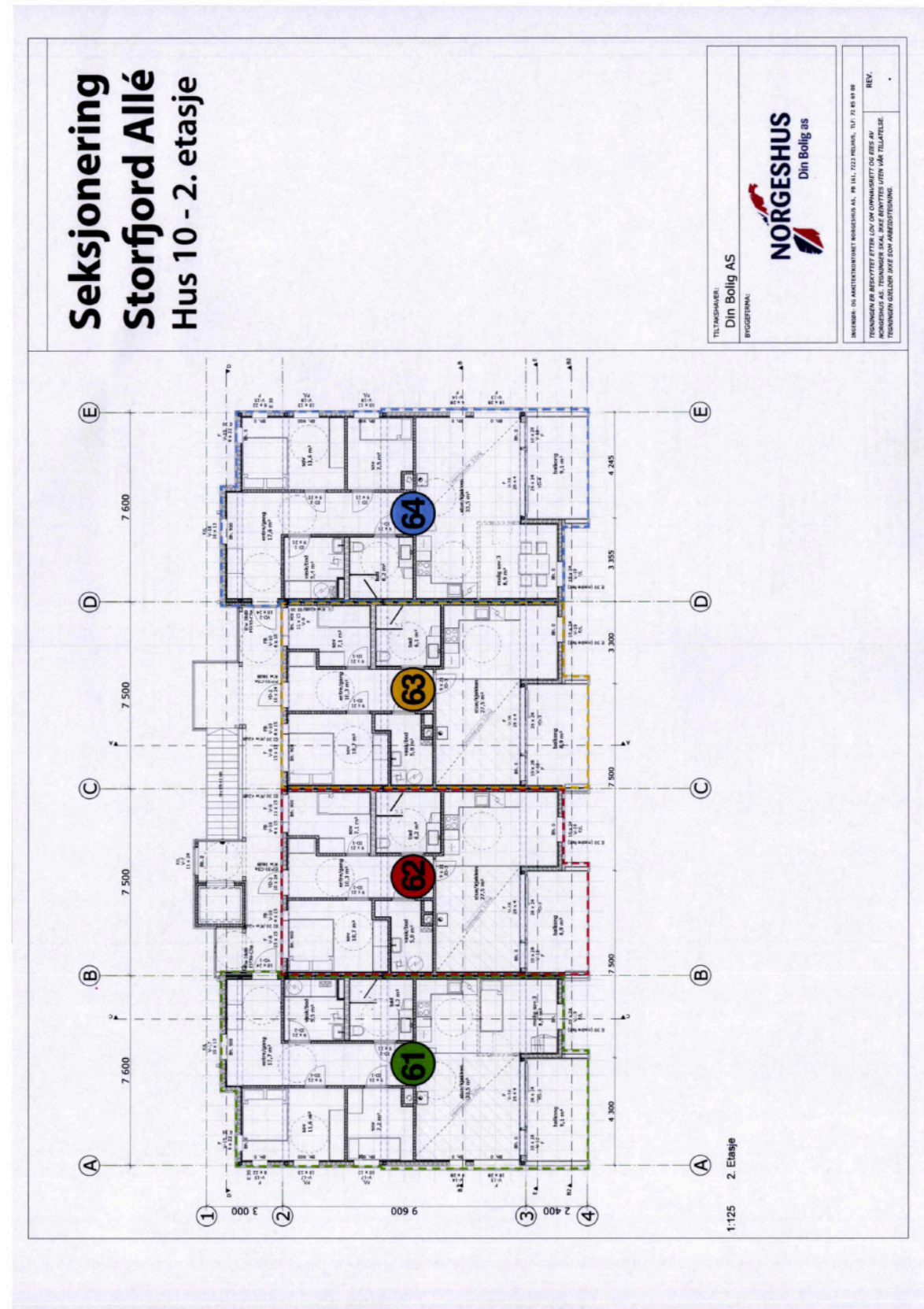
Side 26 av 29



Attestert kopi av dok.nr. 2016/922695/200
Attesteringsstidspunkt 2026-06-22 10:12

Side 27 av 29







Turdrag Turveg Friområde

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



REGULERINGSPLAN FOR
FLISNES NÆRINGSPARK OG HAVNEVIKA

GENERELT

- A. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- B. Arealene innenfor planene begrensingslinjer er regulert til følgende formål:
1. Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)

- Boligområder

- Industriområder

- Almennyttig område

- Fritidsbebyggelse/naustområder
2. Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg

- Gang/sykkelveg

- Parkeringsplass

- Bussholdeplass

- Annen vegggrunn
3. Offentlige friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)

- Friområde

- Friområde i sjø
4. Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)

- Friluftsområder

- Frisiktsoner
5. Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7)

- Felles lekeplass

- Felles avkjørsel
- C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å

etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt FUP, håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. I spesielle situasjoner kan landskapstilpassing av bygninger være et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

B. Bebyggelsesplan

Før søknad om byggetillatelse kan behandles, krever kommunen at det utarbeides en bebyggelsesplan for hvert byggeområde. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise atkomst til hver tomt, terrengbehandling, eksisterende og evt ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene. Veger skal profileres, prosjekteres og terrengtilpasning vises. FUP skal godkjenne bebyggelsesplanen før enkelttomter kan bebygges.

C. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en titalende form og behandling. Terrengutforming og utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av FUP. Hvor planering av byggeområder \ tomten medfører store terrenginngrep, forstøtningsmurer, skjæringer eller fyllinger skal tiltaket beskrives i en terrengplan som skal godkjennes av FUP.

D. Reklame og skilting

Reklameskilt og lignende innretninger kan ikke plasseres langs riks- og fylkesveger slik at de retter seg mot trafikk eller forbipasserende, uten særlig løyve fra Statens vegvesen. Unntatt er reklame for egen virksomhet der denne ikke er en fare for trafikksikkerheten (Veglovens §33). I tettbygd strøk og i områder der dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger o.l ikke settes opp uten at kommunen (FUP) på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. Plan- og bygningslovens §107. Dette gjelder for hele planområdet.

E. Trafo, pumpehus o.l.

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP.

F. Lekeplasser

For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 5.1.1995 av Kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet på leikeplassutstyr.

G. Parkering

Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

H. Rekkefølgebestemmelser

Etappe 1

Omfatter industriområde A og B

Følgende vegsystem skal bygges ut før det kan gis fradelings- og byggeløyve innenfor de aktuelle byggeområdene:

- Regulert rundkjøring
- Gangveg 8 opparbeides fra industrigate 1 øst og nordover, med gangvegundergang, fram til eksisterende busslomme på nordsiden av riksvegen
- Gangsti fra busslomme og til Eikenosvegen

Etappe 2

Omfatter resterende byggeområder.

Før det blir bygge- og fradelingsløyve skal det eksisterende avkjørsel til Eikenos stenges og ny avkjørsel etableres.

I. Unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 2. BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 BOLIGOMRÅDER

A. Krav om bebyggelsesplan

Det stilles krav om bebyggelsesplan for alle boligområder som omfattes av denne reguleringsplanen.

B. Område for boligbebyggelse

- Områder for åpen villamessig bebyggelse m/evt. frittliggende garasje gjelder bolig-områdene B-D-H.
- Områder for åpen villamessig bebyggelse ved påbygg eller sanering, gjelder bolig-områdene A-C-F-G.
- Områder for konsentrert bebyggelse gjelder boligområdene E-I-J.

C. Ev. klausuler/forutsetninger vedr. fellesareal

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

D. Byggehøyde

I området kan det oppføres boliger med maksimal høyde til gesims/møne er 6 / 9m Høyden skal settes fra eks. terreng.

E. Grad av utnyttelse

Utnyttelse angis i BYA i %. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal. For åpen villamessig bebyggelse er BYA=20%, for konsentrert bebyggelse er BYA=25-30%.

F. Formingsbestemmelser

Takvinkel kan være 22 – 42 grader, hovedmøneretningen langs terrengkotene med evt. vinkel 90 grader på denne, i byggematerialene tre eller mur med naturlige mørke farger.

- G. Plassering av bebyggelse**
Bebyggelsens endelige høyde og plassering på tomten fastsettes i henhold til bebyggelsesplan godkjent av FUP, og innmålt av kommunen.
- H. Garasje - plassering**
Plassering av garasje skal være vist på bebyggelsesplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.
- I. Garasje/uthus - utforming**
Garasje og uthus kan oppføres, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse.
- J. Krav til parkering**
Det kan stilles krav til en garasje og 1 parkeringsplass pr. boligenhet på egen tomt.
- K. Arkeologiske undersøkelser**
Før det blir satt i gang arbeid innenfor byggeområdet J, skal det utføres arkeologiske undersøkelser av de automatisk freda kulturminnene som ligg i vegen for utbyggingstiltaket. Alle kostnader i forbindelse med de arkeologiske undersøkelsene skal dekkes av tiltakshaver (kml.§ 10). Møre og Romsdal fylkeskommune skal varsles i god tid før utbyggingstiltaket blir startet opp.

§ 2.2 INDUSTRI/LAGER

- A. Gjelder Industriområdene A – B – C med overgangssoner**
Industriområdene A og B gir anledning til utbygging etter bebyggelsesplan innenfor byggegrensene. Industriområde C gir anledning til utbygging etter bebyggelsesplan på de deler av tomta som i dag gir økonomisk mulig utbygging, dvs mot fjellkanten i vest og nord. Når det blir økonomisk mulig å masseutskifte den dype myra i sørøst, skal det presenteres en revidert bebyggelsesplan for godkjenning i FUP.
- B. Funksjoner**
Områdene skal nyttes til kontor/industri som lettere småindustri, verksteder, håndverksbedrifter, transport, spedisjon, lager eller engrosbedrifter med tilhørende anlegg.
- C. Byggehøyde**
Bygninger kan oppføres med maksimal mønehøyde 12m.
- D. Grad av utnyttelse med totalt bebygget areal i forhold til netto tomteareal (BYA)**
Utnyttelsesgrad for områdene skal ikke overstige BYA=50%.
Utelagring under tak regnes med i utnyttelsesgraden.
- E. Bebyggelsesplan for bebygd/ubebygd areal**
Bebyggelsesplan for hvert industriområde kreves framlagt for godkjenning i FUP, før det gis løyve til enkelttiltak på området. Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bygningers plassering, atkomst for personale og varelevering.
 - Parkeringsplasser, garasjer, evt spesielt skjermet utelagringsplass. Manøvreringsarealer varetransport skal vises og dimensjoneres for trailer.
 - Interne gangveger, miljøplass/lunsjplass
 - Områder for voller, terrengforming, framtidig beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Parkeringsarealer skal ikke benyttes til utelager. Atkomstforhold for varelevering skal vises spesielt. Utelager skal skjermes med tett gjerde, voll med beplantning eller mur som skjerner det fra omgivelsene. Dette gjelder også plass for avfallsortering og containere. I kryssområdet mot

- hovedveg skal overgangssonene utformes slik at frisiktsone holdes fri for terrengformer og beplantning høyere enn 0,5m over vegens planum i kryssområdet.
- F. Krav til overgangssoner**
Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres en overgangssone/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende arealer. Dette området kan ikke bygges eller brukes til lagring. Overgangssonen skal ta opp høydeforskjeller og jevne ut forskjellen mellom nytt og gammelt terreng. Her skal beplantes og tilsås slik at området får et tiltalende uttrykk og eksisterende vegetasjon skal søkes pleiet og bevart best mulig. Overgangssonen/beplantningsbeltet skal ferdigstilles før innflyttingstillatelse blir gitt.
- G. Formingsbestemmelser**
Bebyggelsen skal ha en enhetlig form, taket skal være flatt eller valmet, med maksimalt 20 graders Takvinkel. Materialene bør være strukturert eller farget betong, tegl, stål eller tre med tydelig seksjonering \ oppdeling av spesielt lange fasader. Industribygg med tilhørende anlegg skal plasseres, tilpasses og skjermes, slik at tilgrensende bebyggelse ikke påføres miljøulempere.
- H. Spesielle krav til bebyggelsen**
Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrøk. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o. l. , dersom helserådet samtykker. Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk, støy eller farlige gasser tillates ikke.
- I. Plassering av bebyggelse**
Bygninger skal plasseres innenfor planens byggeinjer, og slik at det er kjørbart brannatkomst til alle bygningens fasader. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.
- J. Krav til parkering (ev. parkeringsvedtekter)**
Det skal opparbeides 1 parkeringsplass/50 m² kontorlokale og 1 parkeringsplass/100 m² produksjons- og lagerlokale. Anviste plasser for funksjonshemmede skal opparbeides. Det skal påvises oppstillingsplass for varetransport evt egne distribusjonsbiler.
- K. Krav til sykkelparkering**
Det skal opparbeides 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt.
- M. Støyskjerming**
Før det skjer utbygging i industriområdene skal det vurderes om virksomheten skaper støy som overstiger forskrift om støy i forhold til boligområdene. For industriområdet A gjelder dette boligområde G, i tillegg skal det her vurderes støy fra riksvegen. Ved utbygging i industriområde B skal det vurderes om virksomheten medfører støy i forhold til boligområdet F og i industriområde C i forhold til boligområde E.
- Det skal anlegges støyskjermer/-voller innenfor de overgangssonene som er vist på plankartet, og i de angitte høyder over vegens planum som tilfredsstiller krava til støydemping. FUP skal godkjenne skjermingstiltakenes beplantning, materialvalg, form og farge, samt at disse har tilfredsstillende støydempende egenskaper, vedlagt i en støyberegning.

§ 2.3 ALMENNYTTIG OMRÅDE, BEDEHUS

- A. I området tillates forsamlingshus i inntil to etasjer.**
- B. Krav til situasjonsplansplan**

Før behandling av byggemelding stilles det krav om situasjonsplan som inneholder husplassering, terrengbehandling og kjøreareal med avkjørsel til offentlig vegnett.

§ 2.4 FRITIDSBEBYGGELSE

- A. Etasjetall og byggehøyde
Fritidsbebyggelse kan oppføres med mønehøyde som ikke skal overstige 5,5 m. Gesimshøyde ikke over 3,5m.
- B. Formingsbestemmelser
Fritidsbebyggelsen skal ha mønetak med maksimal takvinkel 22 grader. Tekkingsmaterialet skal være torv, skifer, tegl, betongtakstein eller korrugerte metallplater i en naturlig matt farge. Materialbruk i bygningen skal være tre, naturstein eller mur. Utforming og dimensjonering skal godkjennes av kommunen.
- C. Arealgrense
Bygningenes samlede grunnflate må ikke overstige 70 m² . Byggegrenser går fram av planen.
- D. Annen begrensning innenfor enkelttomt
Det kan oppføres uthus på tomta begrenset til totalt 15 m².
- E. Begrensning i området
Det kan ikke oppføres nye hytter innenfor området.

§ 2.5 NAUST

- A. Størrelse, byggehøyde og takvinkel
På naustområde kan oppføres frittliggende naust med grunnflate inntil 50m². Nausta skal ha mønetak med en mønehøyde på maksimalt 5m fra eksisterende terrengnivå på sjøsiden. Takvinkel skal tilpasses eks. naust og ligge mellom 35og 40°.
- B. Formingsbestemmelser og bestemmelser knyttet til behandling av stø
Den naturlige strandlinjen skal i størst mulig grad bevares. Det kan opparbeides støer som skal utføres i naturstein. Betongstøer eller vorer tillates ikke. Utfyllinger i sjøen og moloer tillates ikke. Flytebrygger kan tillates, under forutsetning av at de ikke stenger for allmenn ferdsel i sjøen (båt og bading) og gjøres tilgjengelig for gående. Det bør primært legges ut felles flytebrygger for de aktuelle naustområdene. Utforming og dimensjonering skal godkjennes av kommunen.
- C. Begrensninger
Det er ikke anledning til å etablere noen form for fritidsbolig \ rorbu \ boligrom i nausta.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG	Gjelder industrigate 1 – 2.
	Samleveg 1 – 2 – 3 (Flisnesvegen, Storfjordvegen og Gml. Flisnesveg).
	Boliggate 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10.
	Rv. 60

GANG/SYKKELVEG	Rundkjøring på Rv. 60, veg 2 ny atkomst til Eikenosen
	Gangveg 2, gangveg langs industrigate 1. Gangveg 3, gangveg langs boliggate 2. Gangveg 4, midtre gangvegssystem gjennom friområde A. Gangveg 5, gangveg mellom boliggate 4 og gangveg 3. Gangveg 6, gangveg mellom boliggate 4 og boliggate 7. Gangveg 7, gangveg langs Storfjordvegen. Gangveg 8, gangveg under Rv. 60, vest for Flisneskrysset.
BUSSHOLDEPLASS	Gjelder bussholdeplasser i Flisnesvegen og i tilknytning til Rv.60.

- A. Krav til vegutforming og avkjørsler
Vegnormalene skal legges til grunn i utformingen av vegnettet.
Veg nr 1, industrigate som skal ha 6m bredde, med kantstein mot fortau på 2,5m og 0,5m skulder. Fallforhold, lengde og tverrprofiler skal følge de beregninger som går fram av vedlegg til reguleringsplanen. Utforming av veger, avkjørsler, og frisiktsoner, skal holde seg til Ålesund kommunes krav. Terrenginngrep der fjell skal sprenges vekk for veg, må i tillegg til veggen ta hensyn til de frisiktsoner som er innregulert. Mot fjellskjæringer skal det være plass til et jordvolum med 0,5m dybde til beplantning for å skjerme inngrepet. Beplantning innenfor frisiktsonene skal ikke bli mer enn 0,5m i forhold til tilstøtende vegkanter.
- B. Krav til utforming av spesielle trafikk-sikringstiltak
Rett etter avkjørsler til boliggate skal det anlegges fartsdump og skiltes for 30km/t sone. Bussholdeplassene skal ha kantsteinslinje mellom kjøreareal og gangareal og være utrustet med venteskur for passasjerene.
- C. Bestemmelser knyttet til bruk av veg, spesielle rettigheter
Regulert gang- og sykkelvei fra Flisnes skole og vestover blir del av hovedgangvegnettet. Avløp fra industriområdene skal legges langs denne trace'en.
- D. Kollektivtransport
Det er satt av bussholdeplasser på hver side av Flisnesvegen. I tillegg er det anlagt to bussholdeplasser for kollektivtransport på Rv 60.

§ 4. FRIOMRÅDER

§ 4.1 FRIOMRÅDE

- A. Friområdets bruk
Frimråde A og E er større friområder som skal bevares som naturområde. Det tillates parkmessig tilrettelegging langs gang- og turvegssystemet. Det tillates vanlig skjøtsel og vedlikehold innenfor disse områdene. I strandsonen tillates opparbeiding av plenarealer og atkomststier. Åpne engarealer kan holdes som grasbakke, og jevnes ut og forsterkes ved drenering og andre skjøtselstiltak, for å kunne benyttes til rekreasjonsaktiviteter og ballspill. I øvrige deler av friområdene det naturlige preg bevares. Parkmessig opparbeiding skal skje på terrengets premisser. Innenfor Friområde A og E skal det også kunne legges til rette for vinteraktiviteter så som ski og aking. Området skal i tillegg fungere som sentrale lekefelt og skal stedvis kunne opparbeides slik lekeplassnormen for Ålesund gir anvisninger om etter godkjent plan og tiltakssøknad.

Frionråde C, F og G er områder som skal holdes som naturlige vegetasjonsområder uten spesiell tilrettelegging. Tiltak i forhold til trafikk-sikkerhet og vanlig skjøtsel og opprydding forbindelse med vindfall, avfall eller utbedring og forsterking av etablerte snarveger er tillatt.

B. Bygninger i frionrådene
Det er i utgangspunktet ikke anledning til å oppføre bygninger eller tekniske anlegg i frionråder. Unntak er der dette er nødvendig eller ønskelig for området bruk som frionråde, som toalettanlegg, garderobes eller redskapshus. Etablering av bygninger for organisasjoner og lag med tilknytning til området og friluftaktiviteter, kan legges til området.

C. For bestemmelser for bygninger se byggeområder

D. Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

§ 4.2 FRIONRÅDE I SJØ

- A. Badeområde
I sjøen utenfor Frionråde E er det etablert frionråde i sjø.
- B. Bestemmelser
For å forsterke og sikre mulighetene for badeaktiviteter er det anledning til å legge ut badeflåter, og sikringsbøyer for å holde båttrafikk utenom badeområdet.
- C. Fellesanlegg i forbindelse med bade- og båtliv.
I frionrådene i sjøen tillates ikke utfyllinger, moloer e.l. FUP kan etter at hovedutvalget for kultur har avgitt uttalelse, tillate anlegg i sjøen i tilknytning til bade-plass f.eks stupebrett, gjestebrygge og lignende etter plan.

§ 5. SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

- A. Omfatter Friluftsområde A og B
Friluftsområde A og B er del av et sammenhengende belte langs strandsonen omkring Eikensvågen og Flisneset. Det omfatter deler av strandsonen som har stor landskaps- og vegetasjonsmessig verdi, og hvor det ikke er ønskelig med inngrep av noe slag.
- B. Begrensninger på bruk/drift av områdene
På friluftsområdet er det ikke anledning til å fjerne vegetasjon, endre terreng ved fylling- eller skjæringstiltak, eller på annen måte bidra til å forringe området naturkvaliteter. Bare trær og løs stein som kan være til fare for den almene ferdsel eller bebyggelse kan søkes fjernet etter samråd med og tillatelse fra kommunens fagmyndighet.

§ 5.2 FRISIKTSONE VED VEG

- A. Gjelder frisiktsoner angitt i planen.
- B. Begrensninger

For frisiktsonene gjelder krav til frisiktsoner i vegnormalen. Området skal være fri for sikhindringer over 0.5m høyere enn tilstøtende vegareal. Dette gjelder så vel terrengformer og tekniske installasjoner som påstående eller plantet vegetasjon. Det skal ved melding av tiltaket legges fram planer for tilstøtende av frisiktsonene, som sikrer en vegetasjon som ikke blir høyere enn kravet i vegnormalen.

§ 6. FELLESOMRÅDER

§ 6.1 FELLESOMRÅDE (LEIK)

- A. Beskrivelse
Gjelder for fellesområde A-B-C og D.
- B. Angivelse av eiere av fellesareal
Frionrådene er felles for de tilstøtende boligområder som inngår i planen.
- C. Begrensninger og krav til anlegg og bygningsmessige tiltak
Områdene skal benyttes som sentrale småbarnsleikefelt og sosial samlings- og aktivitetsplass.
- D. Krav til opparbeid i tid
Områdene skal opparbeides og ferdigstilles før ferdigattest for boligene blir gitt.
- E. Ansvar for sikring av spesielle områder og sikkerhetkrav til utstyr
Opparbeid av leikeområdet skal skje etter egen plan vedlagt bebyggelsesplanen for området, og tilfredsstillende leikeplassnormen for Ålesund og den statlige sikkerhetsforskriften. Sikring av leikemiljøet i forhold til trafikk, murer, skjæringer og skrenter som opparbeides for boligfeltet påhviler utbygger \ tomteeier etter plan og bygningsloven.

Ålesund kommune
Plan- og bygningsavdelingen, oktober 2000
Revidert 24.05.01, 08.04.03.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

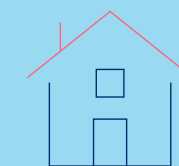
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Flisnesringen 24, 6013 ÅLESUND. Gnr. 13, bnr. 385, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260127
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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 budgivere 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



Anders Waagan

Eiendomsmeglerfullmektig/
Partner
406 23 729
aw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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