

# PROAKTIV

## Nyt late dager på solvendt veranda

Sjø, grønne fellesarealer og utsikt mot fjellene.

SJØMANNNSVEGEN 25



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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



# NØKKE- INFORMASJON



**Adresse:** Sjømannsvegen 25, 6008  
ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 133, bnr. 510, snr. 45 i  
Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

**Prisantydning:** 5.200.000,-

**Omkostninger:** 144.250,-

**Totalpris:** 5.344.250,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2022

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 82 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 77 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering gjøres på  
egen parkeringsplass i felles garasjekjeller,  
og ellers gjesteparkering på sameiets tomt.

**Tomt:** 3023.4 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.743,-

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

**Energimerke:** Energiklasse: B.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	24	50	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
58	120		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## "Bunnsolid jobb"

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

Pål Nordvik, 30. november 2023.

## "Veldig ryddig og fin prosess"

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

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

## "Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

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

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

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

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

## "De såg heimen vår"

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

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

## "Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

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

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

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

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

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

## "God oppfølging"

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

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

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

Daglig Leder/Eiendomsmegler:  
**Jon Kristian Røsok**



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

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

## EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

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

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

### Beliggenhet

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

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

### Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

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

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

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

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

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



# VOLSDALSBERGA

**Kommune:** Ålesund / **Område:** Volsdalsberga / Fri Sikt

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

## Beliggenhet

Sjømannsvegen 25 og Fri Sikt har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

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

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



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Ålesund vgs. Linje 18, 210	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

## DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Kiwi Nørve PostNord	13 min 🚶 1.1 km

## VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	5 min 🚗
🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter	23 min 🚶

## SPORT

🏊 Ålesund maritime skole Aktivitetshall	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Sunnmørshallen Fotball	6 min 🚶 0.6 km
🏊 Family Sports Club Ålesund	16 min 🚶
🏊 Spret365 Nørve	16 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge Kiwi Nørvegata	13 min 🚶
---------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.

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

Dagligvarehandelen kan unnagjøres på Bunnpris Nørvegata

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

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

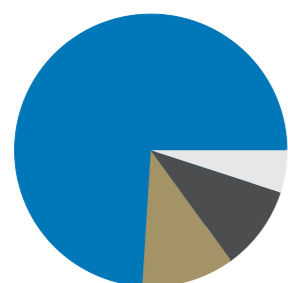
Ålesund sentrum byr på en rekke gode spisesteder. En utepils på Bryt, en pizza på Anno eller bacalao på XL. Her har Ålesund virkelig fått på plass en rekke gode alternativ, og noe for alle! Polarbjørn, Sjøbua, Apotekergata no 5. og Vino bar er flotte plasser for en bedre middag, en avslappende kveld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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av blokker og boligbebyggelse.

### BOLIGMASSE



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



### Adkomst

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

### Barnehage/Skole/Fritid

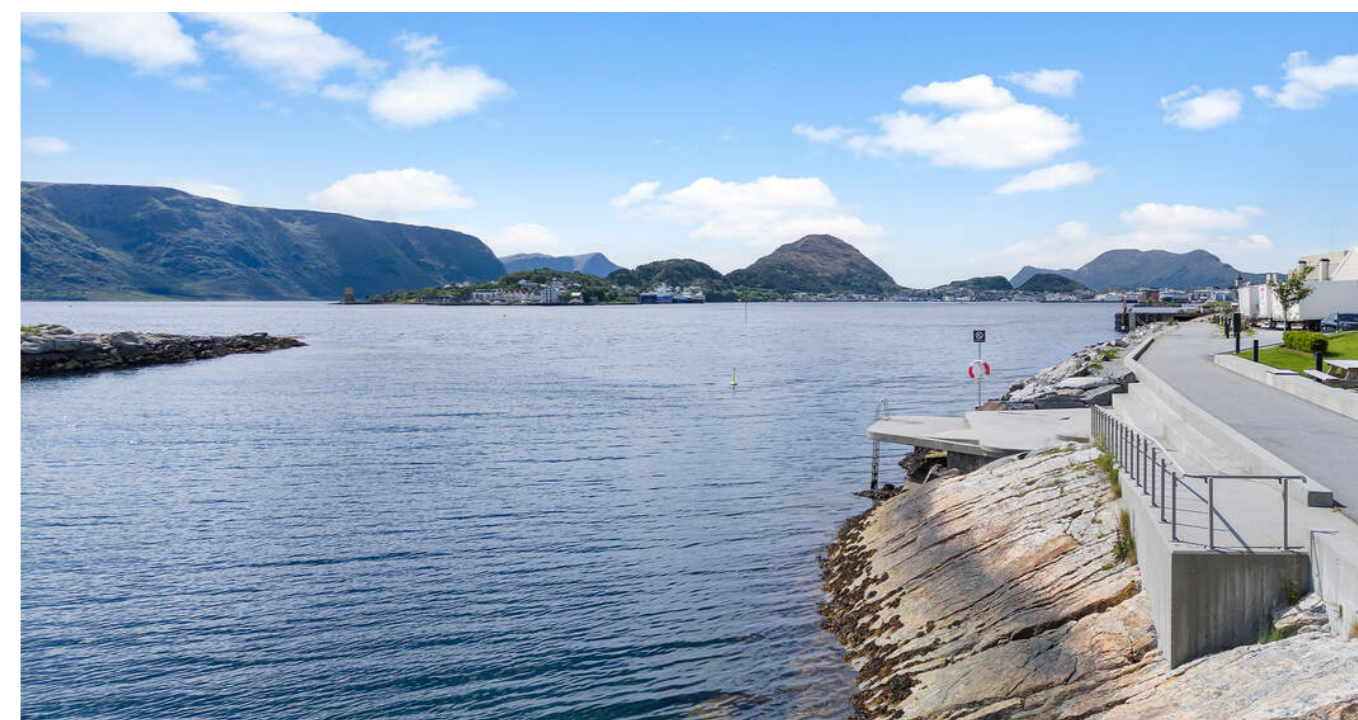
Se tekst i beliggenhetsbeskrivelsen, evt. ytterligere informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

### SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	5 min 0.5 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	4 min 2.4 km

### BARNEHAGER

Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	13 min 1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	18 min 1.5 km



# VELKOMMEN TIL SJØMANNNSVEGEN 25

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

## Parkering

Parkering gjøres på egen parkeringsplass i felles garasjekjeller, og ellers gjesteparkering på sameiets tomt.

## Tomtestørrelse

3 023 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2022, hvor leiligheten ble tatt i bruk i 2023 og fremstår dermed som tilnærmet ny.

Grunnmur av stedsstøpt betong. Ytterveggene er av betongelementer med utfyllende bindingsverk, kledd med bordkledning og fasadeplater. Vinduene og verandadørene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og isolerglass. Ytterdør av aluminium i trapperommet. Understøttede verandaer av betong foran leilighetene, med tremmegulv av tre og glassrekkverk. Flatt tak teknet med PVC-takfolie.

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Bad, overflater gulv: Det er påvist "bom"/tomklang under deler av tre gulvfliser på badet.

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





i sin helhet og kontakte bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Fordelersskap, stoppekran og forbruksmåler for tappevann
- Synlige avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Varmekabel i badegulvet
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
- Felles varmtvannstanke (er) tilknyttet fjernvarmeanlegg
- Fordelingsskap med forbruksmåler i boden
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights
- Røykvarsler, håndslukker og sprinkleranlegg
- Porttelefon med video og døråpner
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Heis
- Lader for elbil i garasjen

#### **Bygningsakkyndig**

Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 27. mai 2026)

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

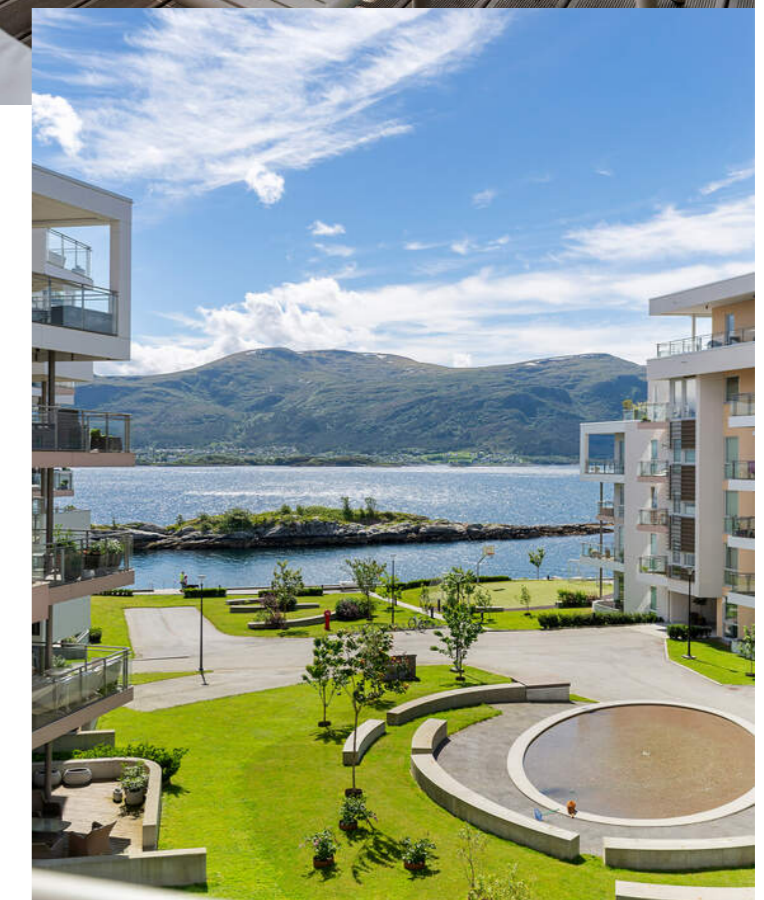
Selger har bodd i boligen siden 2023, og har ingenting å kommentere i sitt egenerklæringskjema.

# UNDER ÅPEN HIMMEL

Her har du solen fra lunsjtider og til den forsvinner i halv ti-tiden på kveldstid. Grønne områder og en god atmosfære gir deg utmerkede forutsetninger for en tipp topp hverdag.



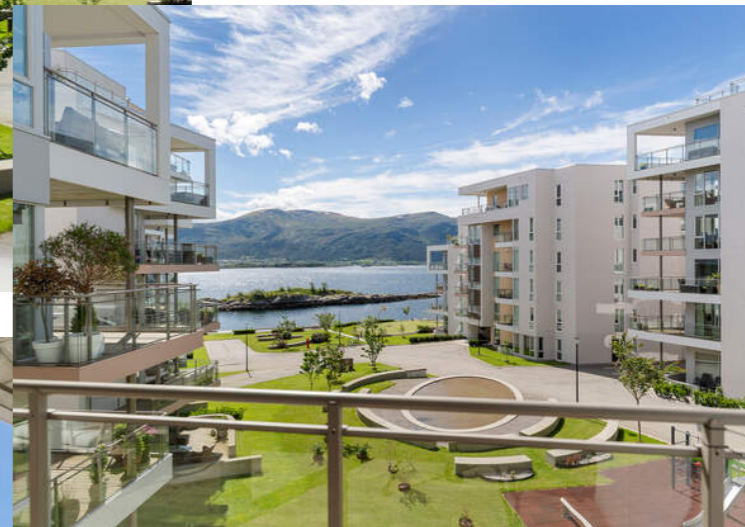
OVERBYGD VERANDA GIR  
DEG MULIGHET TIL Å  
NYTE - OGSÅ I  
SUNNMØRSVÆR





## TRYGGE OMGIVELSER OG ET GODT BOKKLIMA

Leilighetens veranda har enkel tilkomst fra stuen og forlenger leilighetens bruksområde på en utmerket måte.







# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

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

I tillegg er det en parkeringsplass i felles garasje med en bod tilknyttet, som også følger med leiligheten.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 77 kvm

Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 16 kvm

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

## Ikke målbare arealer

Parkeringsplass i felles garasje. Denne har ikke målbart areal og er dermed ikke medregnet i bruksarealet.

## Standard

Velkommen til Sjømannsvegen 25 og Fri Sikt. Dette er en flott 3-romsleilighet med veranda, fjernvarme, parkering i

garasjeanlegg med elbillading og heis i bygget.

Leiligheten ligger i tredje av fire etasjer og byr på gang med skyvedørgarderobe, to soverom, åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet, flislagt bad med varmekabler og innvendig bod.

Det er parkett på gulvene og fliser på badet - og gipsoverflater på både vegger og himling.

Du kommer ut av heisen og tar straka vegen inn til leiligheten hvor du ønskes velkommen av en romslig og innbydende gang. Her er det opphengsmuligheter for både deg selv og gjester i skyvedørgarderobe med speil.

Herfra tar du turen videre til den åpne stuen og kjøkkenet hvor det er store vindusflater, gode luftemuligheter og god takhøyde. Selger har innredet på en praktisk og hensiktsmessig måte med stor sittegruppe og rundt spisebord. Fra stuen er det enkel tilkomst til verandaen hvor du kan nyte sommeren hele døgnet og hvor solen er fra lunsjtider til cirka halv ti midtsommers. Glassrekkverk gir god følelse og grøntområde, fjorden og fjellene forsterker dette inntrykket på en fabelaktig måte.

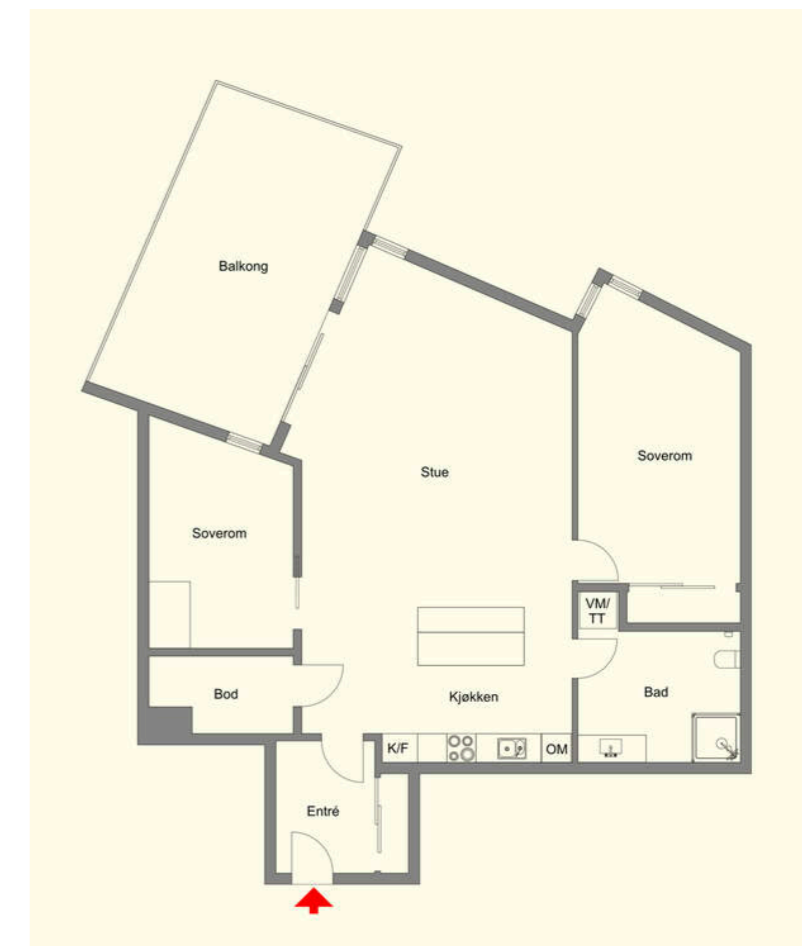
Kjøkkenet er fra Norema og har stilsikker innredning og takhøye skap. Her er det hvitevarer fra Siemens som vil medfølge i handelen. Barøy med oppbevaring og gode arbeidsmuligheter.

Badet er helfislet med varmekabler. Dusjhjørne med innfellbare vegger, servant med innredning, speilskap og vegghengt wc. Det er også laget praktisk til med plass til



## VELUTNYTTET OG HENSIKTSMESSIG

Leilighetens planløsning gir deg en god følelse. Her får du 77 kvm og gode løsninger.





vaskemaskin og tørketrommel.

De to soverommene ligger i hver sin ende av stuen hvor hovedsoverommet ligger mot nordvest og kontor/gjesterom befinner seg mot sørvest. Hovedsoverommet har som gangen skyvedørgarderobe med speil for luftig uttrykk. Her er det behagelige boforhold og samtidig er det godt med balansert ventilasjon som resirkulerer luften på en god måte.

Fjernvarme sørger for behagelige temperaturer året rundt og ellers er alt av tekniske installasjoner akkurat som det skal og forventes å være.

Gjesterommet har garderobe og er p.t. innredet som hjemmekontor. Det kan enkelt fungere som gjesterom eller barnerom.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

#### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp gjennom vannbåren gulvvarme i alle rom bortsett fra badet hvor det er varmekabel, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, og ellers elektrisitet.

#### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

#### **Hvitevarer**

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



### DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





STORE VINDUSFLATER  
GIR MYE LYS OG EN GOD  
ATMOSFÆRE!



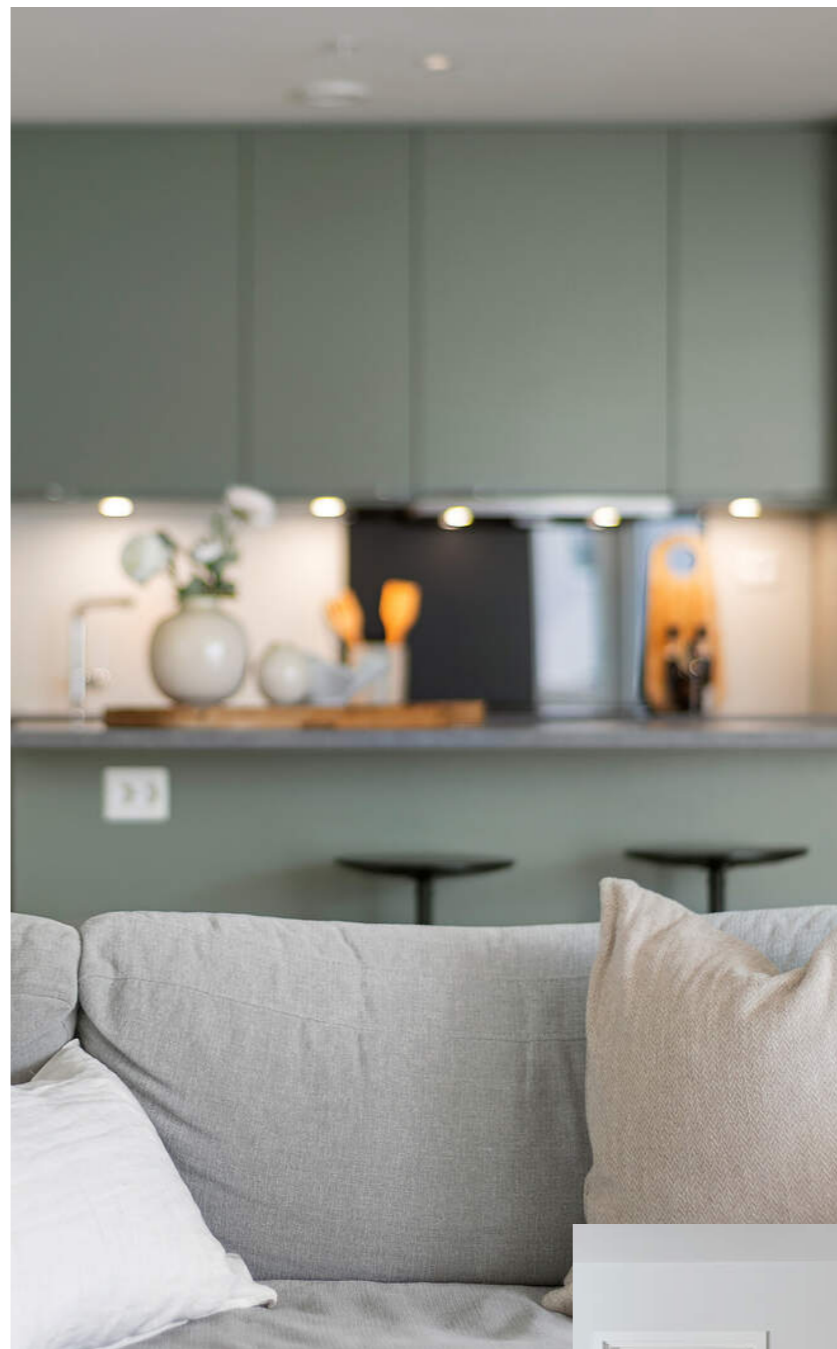




**PLASS TIL ALT DU TRENGER OG  
ALT DU ØNSKER**

Leiligheten er innredet med romslig  
sittegruppe, rundt spisebord og barkraker  
på kjøkkenøyen.





## KJØKKEN FRA NOREMA

Kjøkkenet er levert av Norema og har takhøye skap, hvitevarer som medfølger i handelen og kjøkkenøy med plass til barkraker.



STILRENE FRONTER





# BAD

Badet er helfliset med varmekabler. Det er dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt wc, servant med oppbevaring, speilskap og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.





# SOVEROM

Leiligheten har to soverom - her fra hovedsoverommet. Det er innredet med dobbelseng, nattbord og har god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe.



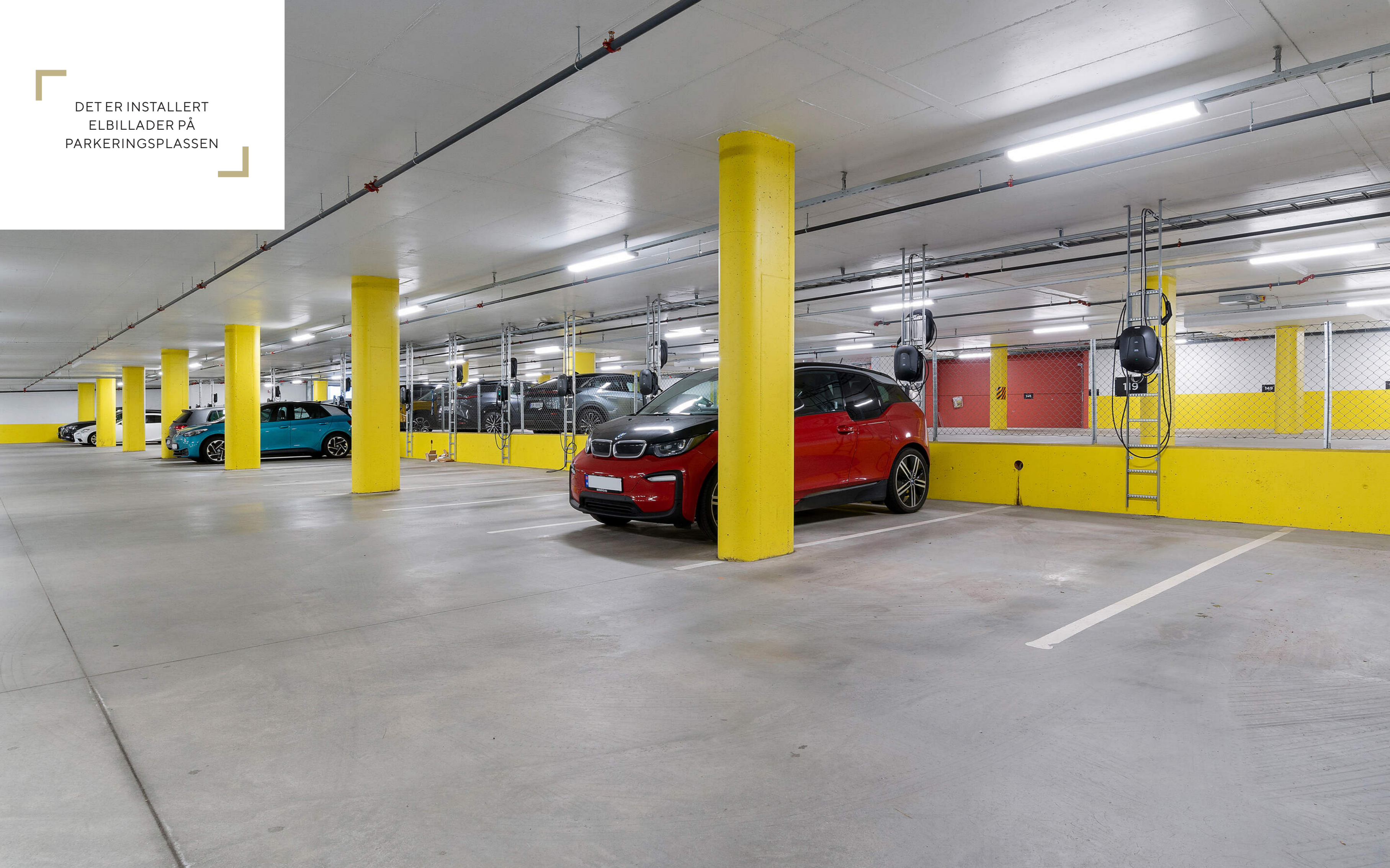


# SOVEROM ELLER HJEMMEKONTOR

Valget er ditt! Nåværende eier har benyttet rommet til hjemmekontor - men akkurat det legger vi oss ikke opp i. Her er det mange muligheter.



DET ER INSTALLERT  
ELBILLADER PÅ  
PARKERINGSPLASSEN



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn!



# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Om sameiet

Sameiet består av 47 boligseksjoner.

### Felleskostnader pr. mnd

3.743,-

### Felleskostnader inkluderer

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

### Andel fellesformue

10.866,-

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:  
Driftsinntekter til sammen kr. 1.803.593,-  
Driftsutgifter til sammen kr. 1.451.624,-  
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 351.969,-  
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 180,-  
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 532.885,-.

### Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjenning 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

Forsikringselskap If Skadeforsikring  
PolisenummerSP0004730955

### Formuesverdi primær

1.061.199,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.244.795,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Eiendomsskatt

5.940,- for 2026

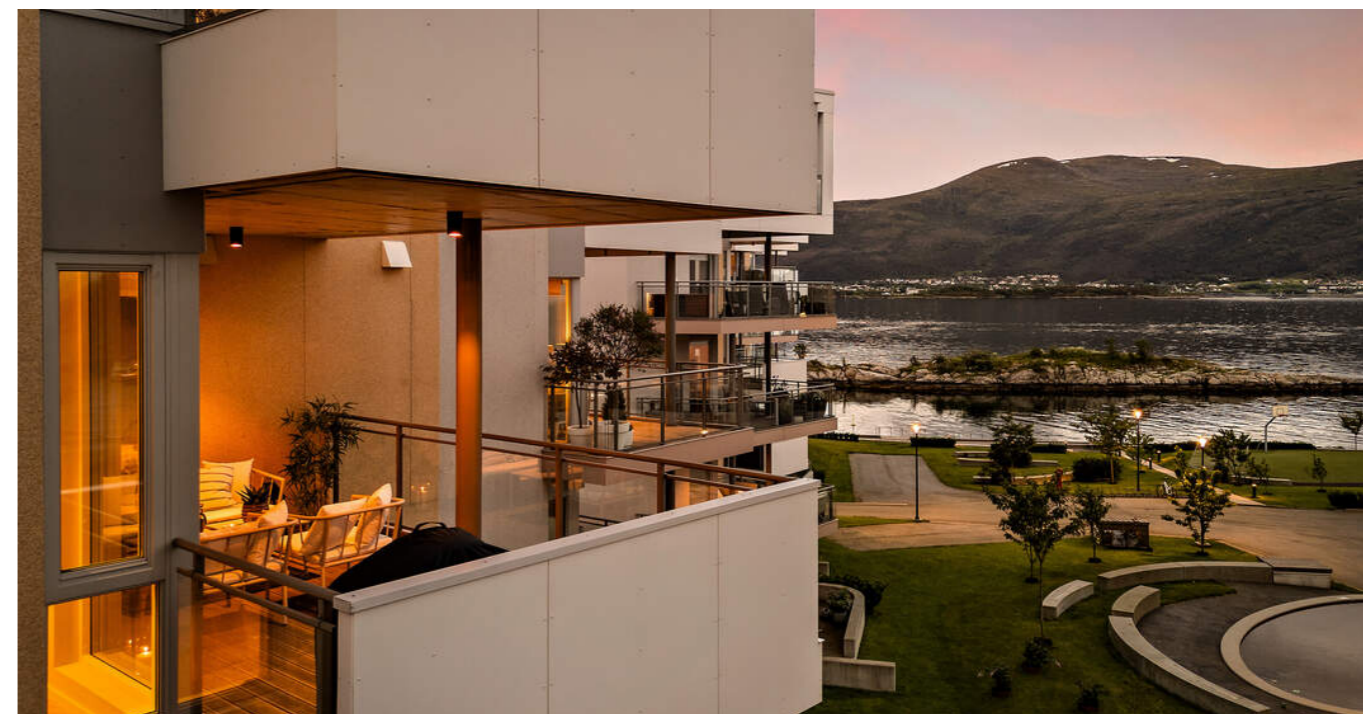
### Info eiendomsskatt

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

### 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.

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



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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

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

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 3.700 kWh.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for boligblokk bygg 4 datert 09.03.2023, og ferdigattest for parkeringskjeller og uteområde datert 27.09.2023.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 9. mars 2023

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/133/510/45:  
29.09.1958 - Dokumentnr: 928 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1961 - Dokumentnr: 130 - Skjønn  
Regulering av areal i forbindelse med  
vegrunn/jernbanegrunn  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2020 - Dokumentnr: 1997437 - Bestemmelse om  
nettstasjon  
Rettighetshaver: Linja AS  
Org.nr: 912 631 532  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2020 - Dokumentnr: 2426383 - Bestemmelse om

## Kjerneinformasjon

vannledning  
Rettighetshaver: Ålesund Kommune  
Org.nr: 929 911 709  
Med bestemmelse vedrørende kummer, sluk hydranter ol.  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2021 - Dokumentnr: 312290 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:508 Snr:1 - snr. 65  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:509  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510  
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:512  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

13.07.2022 - Dokumentnr: 775157 - Erklæring/avtale m.m.  
Rettighetshaver: Ålesund Kommune  
Org.nr: 929 911 709  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelser om kummer  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om utendørs belysning  
Bestemmelse om nødvendige trekkør og kabler  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.2022 - Dokumentnr: 775157 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Ålesund Kommune  
Org.nr: 929 911 709  
Bestemmelse om å benytte uteareal i forbindelse med veldikehold  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 719623 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 45  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 77/3776

01.01.2024 - Dokumentnr: 920317 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:510 Snr:45

### Regulerings- og arealplaner

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

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

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til tomtegrensen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier 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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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 kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Mandag, 11. mai 2026

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

-----  
5 331 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
5 344 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

## Kjerneinformasjon

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 eiendomsmeulingsforetak 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

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

##### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonser 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

##### **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**

Mikael Nalbant

##### **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 eiendomsmeglingsforetakene 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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

##### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

##### **Vedlegg til salgsoppgave**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
13.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

Tre roms leilighet  
Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
ÅLESUND kommune  
# gnr. 133, bnr. 510, snr. 45

### Markedsverdi

**5 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2026    Rapportdato: 09.06.2026    Oppdragsnr.: 13707-1717    Eiendomsverdi ref nr: TV6076

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



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@young.no

410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 2 av 19

Sjømannsvegen 25, 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 3 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 4 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2022.  
Leiligheten ble tatt i bruk i 2023 og fremstår som tilnærmet ny og med lite slitasje.

Det er påvist litt "bom" / tomklang under tre gulvfliser på badet.

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

### Tre roms leilighet - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Grunnmur av stedstøpt betong.  
Ytterveggene er av betongelementer med utfyllende bindingsverk, kledd med bordkledning og fasadeplater.  
Vinduene og verandaåpningene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning, og isolerglass.  
Ytterdør av aluminium i trapperommet.  
Understøttede verandaer av betong foran leilighetene, med tremmegulv av tre og glassrekkverk.  
Flatt tak tekket med pvc takfolie.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulvene.  
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.  
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.  
Skyvedørgarderobe i det ene soverommet.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.  
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.  
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.  
Dusjnische med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.  
Vegghengt wc  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel  
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.  
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater.  
Kjøkken - øy med underskap og benkeplate, spiseplass mot stuen.  
Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.  
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin, nisje for kjøll / fryseskap.  
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.  
Avtrekksvifte over koketoppen

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Fordelingskap, stoppekran og forbruksmåler for tappevann er plassert over himlingen på badet.  
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten  
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.  
Varmekabel i badegulvet.  
Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg  
Felles varmtvannstank (er) tilknyttet fjernvarmeanlegg  
Vannbåren gulvvarme i leiligheten unntatt badet.  
Fordelingskap med forbruksmåler i boden  
Skjult elektrisk anlegg.  
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Innfelte downlights i de fleste himlingene.  
Røykvarsler. Håndslukker. Sprinkleranlegg  
Porttelefon med video og døråpner  
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.  
Heis i bygget.  
Lader for el - bil i garasjen

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	82 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 200 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tre roms leilighet

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

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

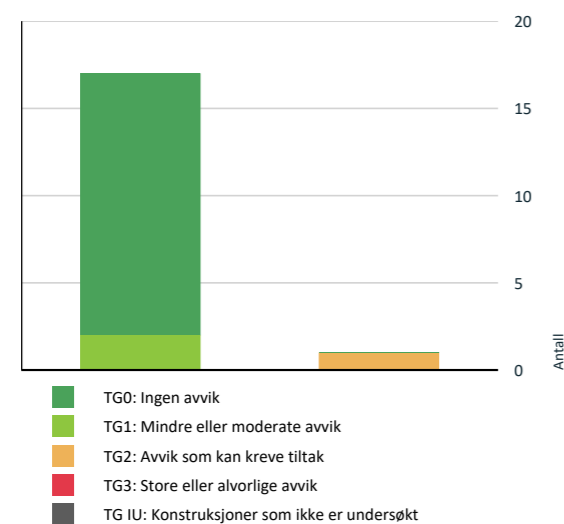
Side: 5 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Tre roms leilighet

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 6 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
2022	
<b>Anvendelse</b>	
Bolig	
<b>Standard</b>	
Boligen fremstår med god standard	
<b>Vedlikehold</b>	
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt	

### UTVENDIG

#### TG 0 Vinduer

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

#### TG 0 Dører

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

#### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Understøttet veranda av betongkonstruksjoner foran leiligheten mot sør / vest.  
Dekke av betong med tremmegulv av terrassebord. Rekkverk av stål og glass.

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

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

#### TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskille av betong  
Målt høydeforskjell inntil 2 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

#### TG 0 Innvendige dører

**Beskrivelse**

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

### VÅTROM

#### 3 ETASJE > BAD

##### Generell

**Beskrivelse**  
Flislagt bad fra 2022.  
Tømmerdal Consult as har gjennomført uavhengig kontroll i våtrom, dokumentasjon på kontroll foreligger.  
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen

#### 3 ETASJE > BAD

#### TG 0 Overflater vegger og himling

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

#### 3 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.  
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.  
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist "bom" / tomklang under deler av 3 gulvfliser på badet

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Flisene med "bom" sitter fast til underlaget.  
Fugene er ikke sprukne.  
Gulvet fungerer med dagens tilstand.

Følg med om forholdet utvikler seg, om fliser løsner eller fuger sprekker. For fullgod utbedring må fliser med "bom" tas opp og limes ned på nytt. Det er fremdeles reklamasjonsrett på arbeidet.

#### 3 ETASJE > BAD

#### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 7 av 19

Sjømannsvegen 25, 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Plastsluk med mansjett og klemring

3 ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

3 ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

3 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Dusjnischen ligger mot fellesareal og mot naboleilighet, hulltaking bak dusjen er ikke mulig. Leiligheten ble ferdigstilt i slutten av 2022 og tatt i bruk i 2023. Badet er ca 3,5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll ved oppføring. Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

## KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkken - øy med underskap og benkeplate, spiseplass mot stuen. Planlimt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integreert stekeovn og oppvaskmaskin, nisje for kjøll / frysenskap. Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

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



Fordelingskap for tappevann med stoppekraner

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Ventilasjonsanlegg i boden

### Varmesentral

#### Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 8 av 19

Sjømannsvegen 25, 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

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

### Vannbåren varme

#### Beskrivelse

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



Fordelingskap for gulvvarme

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i boden. Felles skap i fellesareal med hovedsikringer og målere. Kontrollert av Elsikkerhet Møre as 13.03.23.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
Ja

#### Spørsmål til eier

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

### Samsvarerklæring for nyanlegg fra BRA elektro as

#### Inntak og sikringskap

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

#### Generell kommentar

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



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



El kontroll i 2023

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Sprinkleranlegg i bygget. Røykvarslere med varsling til alarmsentral.

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 9 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

82 m<sup>2</sup>/77 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

5 200 000

### Konklusjon markedsverdi

5 200 000

### Markedsvurdering

Tre roms leilighet med veranda og parkeringsplass i felles garasje  
Sentralt beliggende i et populært boligområde på Volsdalsberga.  
Bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole og finnes i nærheten.  
Ca 3 km til Ålesund sentrum, ca 2,5 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet.  
Fine tur og rekreasjonsmuligheter med friluftsområdet på Volsdalsberga og byfjellet Aksla like ved

### Sammenlignbare salg

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sjømannsvegen 21 ,6008 ÅLESUND 73 m² 2021 2 sov	13-08-2024	6 200 000	<b>6 200 000</b>		6 200 000	<b>81 579</b>
2 Sjømannsvegen 29 ,6008 ÅLESUND 71 m² 2022 2 sov	26-08-2025	5 100 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>66 667</b>
3 Sjømannsvegen 29 ,6008 ÅLESUND 78 m² 2022 2 sov	12-04-2026	5 200 000	<b>5 100 000</b>		5 100 000	<b>65 385</b>
4 Sjømannsvegen 23 ,6008 ÅLESUND 73 m² 2021 2 sov	16-03-2025	5 000 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>65 333</b>
5 Sjømannsvegen 25 ,6008 ÅLESUND 75 m² 2022 2 sov	14-01-2026	4 700 000	<b>4 625 000</b>		4 625 000	<b>61 667</b>
6 Sjømannsvegen 17E ,6008 ÅLESUND 83 m² 2010 2 sov	15-09-2025	4 500 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>57 831</b>
7 Sjømannsvegen 23 ,6008 ÅLESUND 75 m² 2021 2 sov	17-10-2024	4 190 000	<b>4 310 000</b>		4 310 000	<b>55 256</b>

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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 12 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader. Ink kommunale avgifter, bygningsforsikring, fjernvarme, grunnpakke internett og tv. Kan variere etter forbrukt varme / tappevann, dette avregnes årlig iht forbruk. Kr. 44 916

Eiendomsskatt. Omtrentlig antatt Kr. 5 800

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 50 500**

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 000 000

Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 160 000

**Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet Kr. 4 850 000**

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 850 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 350 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 350 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 5 200 000**

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 13 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmåling 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.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### 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.

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 14 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	77			77	16
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Parkeringsplass i felles garasje er ikke målbart areal. Parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet. Bodene i kjelleren er beskrevet som BRA-e

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Leiligheten har lite rette vinkler, oppmåling er vanskelig.

### 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

*Kommentar:* Bygget sto ferdig i 2022, mindre enn 5 år gammelt  
Det er ikke utført håndverksarbeider etter ferdigstillingen.

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 15 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Mikael Nalbant	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	510		45	3023 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sjømannsvegen 25

#### Hjemmelshaver

Nalbant Mikael

#### Eierandel

77 / 3776

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

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

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Volsdalsneset sør " fra 2022

#### Om tomten

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

#### Tinglyste/andre forhold

Seksjonen har andel i et realsameie med parkeringsplass i felles garasje under blokken.

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	03.11.2022	Ferdigattest 09.03.2023	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	25.05.2022		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.02.2022		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.2019		Gjennomgått		Nei
Vedtakter	26.10.2023		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	03.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 18 av 19

Sjømannsvegen 25 , 6008 ÅLESUND  
Gnr 133 - Bnr 510  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1717

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 19 av 19

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV6076>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Sjømannsvegen 25, 6008 ÅLESUND

05 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjømannsvegen 25	Sjømannsvegen 25	

## 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

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

Har bodd i boligen siden den ble kjøpt i 2023

## Informasjon om selger

Selger

Nalbant, Mikael

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



## Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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, avløpskvern eller liknende?

Side 2



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 3



#### 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 sjanse for eiendommen eller nrområdet?

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

### Egenerklæringskjema

Name: **Mikael Nalbant**      Date: **2026-06-05**

Identification  
 Mikael Nalbant

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Mikael Nalbant      05/06-2026 11:14:43      BankID OIDC High

---

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

## Vedtekter

### for

### Sameiet Fri Sikt Volsdalsberga Midt

(org. nr. 929766946)

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

#### 1. NAVN

##### 1-1 Navn og opprettelse

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

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

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

#### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

#### 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

##### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkjøp, montering og økonomi: Sameiersansvar.

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

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

##### 3-2 Ordensregler

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

#### 4. PARKERING

Sameiets parkeringsplasser ligger i egen anleggseiendom.

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

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

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

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

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

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

##### 6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

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

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

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

#### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

#### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

#### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

### 7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

#### 7-1 Mislighold

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

#### 7-2 Pålegg om salg

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

#### 7-3 Fravikelse

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

### 8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

#### 8-2 Styremøter

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

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

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

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

#### 8-3 Styrets oppgaver

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

#### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

#### 8-5 Inhabilitet

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

#### 8-6 Taushetsplikt

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

#### 8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

## 9. ÅRSMØTET

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

7

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

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

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

8

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

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

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

#### 9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### 9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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


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

#### 10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN


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




## Energiattest




Adresse <b>Sjømannsvegen 25, 6008 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>09.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-309344</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300787589</b>
Gårdsnummer <b>133</b>	Bruksnummer <b>510</b>
Seksjonsnummer <b>45</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0305</b>






### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2022</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>82,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>77,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**81,17 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>79,41 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>8 013 kWh</b>
--	--



11.02.2025 09:44:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
	MatrikelnummermedSnr	
	Bygningslinje	
	Taksprang	
	Vegbom	
	Eiendomsgrense fiktiv	
	MurLoddrett	
	Idrettsanlegg	
	Loddrett mur	
	Vegdekkekant	
	AnnetVegarealAvgrensning	
	Byggetiltak Ca. angivelse	
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	
	RpGrense	
	RpBestemmelseGrense	
	Avkjørsel - kun utkjøring	
	Planlagt bebyggelse	
	Frisiktlinje	
	Regulert fotgjengerfelt	
	RpBestemmelseOmråde	
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Annet uteoppholdsareal	
	Veg	
	Gatetun	
	Parkeringsplasser	
	Friområde	
	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

11.02.2025 09:44:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt tirsdag 28.04.2026 kl. 19:30 - Color Line Stadion.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Vidar Naalsund

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Bjarne Vattøy

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Kjetil Holmeset

#### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall seksjonseiere med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 6

#### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

### 2. Årsoppgjør for 2025

#### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

#### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

#### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

### 3. Styrets årsmelding for 2025

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

**Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr.: 50.000

### 5. Saker fra styret/eierne

#### 5.1 Beplantning ved inngang nr 29

Marielle Sørli Vattøy avslutter sitt arbeid med dette nå.

**Vedtak:**

To personer har meldt seg som frivillige:

Ruth Luthentun

Marita Grytten Holmeset

### 6. Valg

#### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**

Vidar Naaslund

**Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Vidar Naalsund

#### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**

Bjarne Vattøy

**Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Bjarne Vattøy

Protokoll for Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vidar Naalsund (sign.)	28.04.2026
Sekretær	Bjarne Vattøy (sign.)	28.04.2026
Protokollvitne	Kjetil Holmeset (sign.)	28.04.2026

## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Tid: Tirsdag 28.04.2026 - kl.19:30  
Sted: Color Line Stadion

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

### 1. Konstituering

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

### 2. Årsoppgjør for 2025

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

### 3. Styrets årsmelding for 2025

### 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

### 5. Saker fra styret/eierne

#### 5.1 Beplantning ved inngang nr 29

Marielle avslutter sitt arbeid med dette nå.

**Forslag til vedtak:** Marielle ønsker at noen andre tar over denne funksjonen, etter å ha hatt den i tre år.

### 6. Valg

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

#### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**  
Vidar Naaslund

#### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**  
Bjarne Vattøy

-----  
*Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

14.04.2026  
Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt  
styret

## Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Resultatregnskap 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>				
	1 155 236	929 232	1 055 296	1 266 240
Felleskostnader driftsdel				
Inntekter garasjer	64 800	64 800	0	64 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler	295 536	295 536	295 536	295 536
Andre tillegg	1 112 800	112 800	177 600	112 800
Andre driftsinntekter	2 175 221	146 331	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 803 593</b>	<b>1 548 699</b>	<b>1 528 432</b>	<b>1 739 376</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	3 -7 050	-6 204	-5 640	-7 050
Styrehonorar	-50 000	-44 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar	-100 041	-96 845	-100 000	-104 300
Eksterne honorar	4 -11 716	-12 560	-11 500	-11 700
Kontingent/felleskostnader	5 -771 376	-1 218 440	-896 376	-896 376
Drifts- og serviceavtaler	6 -16 356	-23 561	0	-20 000
Løpende vedlikehold	7 -8 003	-146 822	-12 000	-105 000
Elektroniske fellesavtaler	-351 795	-281 436	-295 536	-295 536
Forsikring	-126 849	-113 659	-130 700	-133 700
Andre driftsutgifter	8 -8 437	-24 861	-26 500	-14 200
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 451 624</b>	<b>-1 968 388</b>	<b>-1 528 252</b>	<b>-1 637 862</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>351 969</b>	<b>-419 690</b>	<b>180</b>	<b>101 514</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter	15 847	16 491	10 000	8 000
<b>Netto finansposter</b>	<b>15 847</b>	<b>16 491</b>	<b>10 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>367 816</b>	<b>-403 199</b>	<b>10 180</b>	<b>109 514</b>
Ordinært resultat etter skatt	367 816	-403 199	10 180	109 514
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>9, 12 367 816</b>	<b>-403 199</b>	<b>10 180</b>	<b>109 514</b>
Disponering av totalresultat:	367 816	-403 199	10 180	109 514
Overført til annen egenkapital	367 816	0	0	0
Overført fra annen egenkapital	0	-403 199	0	0

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 3 av 13

## Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Balanse 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	10 2 978	0
Forskutterte kostnader MBU	582 725	224 531
Periodiserte kostnader	133 696	197 208
Mellomregning Klare Finans	10 32 676	34 970
Opptjente renter	15 847	16 491
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>		
Bankinnskudd	11 574 077	536 741
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>1 341 999</b>	<b>1 009 941</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 341 999</b>	<b>1 009 941</b>

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 4 av 13

## Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	532 885	165 069
<b>Sum egenkapital</b>		<b>532 885</b>	<b>165 069</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		263 149	220 698
Forskudd kunder		36 724	32 781
Forskutterte inntekter MBU		508 266	591 393
Annen kortsiktig gjeld		975	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>809 114</b>	<b>844 873</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>809 114</b>	<b>844 873</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 341 999</b>	<b>1 009 941</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Vidar Naalsund  
LederEvy-Kristin Sæth  
StyremedlemBjarne Vattøy  
Styremedlem

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 5 av 13

## Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Noter 2025

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Ålesund kommune. Sameiet drives fra 6008 Ålesund.

## Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2025	2024
<b>Andre tillegg</b>		
Tillegg Vasking	112 800	112 800
<b>Sum andre tillegg</b>	<b>112 800</b>	<b>112 800</b>

## Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2025	2024
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	0	6 000
Avregning	0	140 331
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>175 221</b>	<b>146 331</b>

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

## Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
<b>Andre personalkostnader</b>		
Arbeidsgiveravgift	7 050	6 204
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>7 050</b>	<b>6 204</b>

Arbeidsgiveravgift på styrehonorar.

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 6 av 13

## Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Noter 2025

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 716	11 073
Fakturerte tjenester	0	1 487
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>11 716</b>	<b>12 560</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	771 376	1 218 440
<b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b>	<b>771 376</b>	<b>1 218 440</b>

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

## Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 640	2 520
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	0	7 865
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	13 716	13 176
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>16 356</b>	<b>23 561</b>

## Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	6 641	2 725
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 238	143 588
Reparasjon og vedlikehold annet	125	509
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>8 003</b>	<b>146 822</b>

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 945	16 282
Telefon og porto	0	58
Gaver	750	0
Generalforsamling/årsmøte	0	3 028
Bankgebyrer	675	658
Andre gebyrer	4 067	3 776
Tilskudd bomiljø	0	1 059
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>8 437</b>	<b>24 861</b>

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare.

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 7 av 13

## Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt - Noter 2025

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>165 069</b>	<b>568 267</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	367 816	-403 199
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>367 816</b>	<b>-403 199</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>532 885</b>	<b>165 069</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>532 885</b>	<b>165 069</b>

## Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bankinnskudd	574 077	536 741
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>574 077</b>	<b>536 741</b>

## Note 12 - EGENKAPITAL

	2025	2024
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>165 069</b>	<b>568 267</b>
Annen egenkapital 01.01	165 069	568 267
Årets resultat	367 816	-403 199
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>532 885</b>	<b>165 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>532 885</b>	<b>165 069</b>

Org.nr: 929 766 946 - 1250

Side 8 av 13

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt**

Styreleder	Vidar Naalsund (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Bjarne Vattøy (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Evy-Kristin Sæth (sign.)	26.03.2026

Side 9 av 13



BDO AS  
Kobbegate 2  
Postboks 1786 Sentrum  
7416 Trondheim

Til årsmøtet i SAMEIET FRI SIKT VOLDSDALSBERGA MIDT

**Uavhengig revisors beretning****Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRI SIKT VOLDSDALSBERGA MIDT.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2025</li> <li>Resultatregnskap 2025</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
---	--

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Side 10 av 13

Femto Dokumentmøkket: LHMZ5-TOLT-HJGX-HLGE-80Q0-4YEW

# PENNEO

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

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

**Geir Ove Frostad**  
**Partner**  
 Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5994-4-502323  
 IP: 188.95.xxx.xxx  
 2026-04-07 17:45:10 UTC

Penneo Dokumentmøkkel: LHNZ5-T0LTL-HIGIX-HLGE-J8QOQ-4YIEW

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eul.penneo.com>.

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

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 11 av 13

## Årsmelding 2025 for Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt for 2025.

### Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Vidar Naalsund  
 Styremedlem, Bjarne Vattøy  
 Styremedlem, Evy-Kristin Sæth

### Styrets arbeid i siste periode

#### Styrearbeid

Styret har gjennomført 6 møter siden forrige årsmøte.

#### Økonomi

Kostnadene for renhold ble redusert fom. mars 2025.

Budsjettet for 2025 ble satt i balanse mht. inntekter/kostnader. Det ble iverksatt et revidert budsjett, med økte felleskostnader, for å øke egenkapitalen i sameiet, for å kunne ligge på omtrent samme nivå som de andre sameiene. Resultatet for 2025, viser at dette var et nødvendig tiltak for å kunne ha en god økonomisk situasjon i sameiet.

Ift. signal fra offentlige og private aktører, så forventes det fortsatt en forholdsvis høy prisøkning i tiden fremover.

#### Realsameiet

2 styremedlemmer, Vidar Naalsund og Bjarne Vattøy, er medlem av styret i Realsameiet.

#### Informasjon til beboere

Informasjon ble kommunisert via nyhetsbrev på e-post i og publisering i TOBB-portalen, samt ved oppslag på tavle ved hovedinngang.

#### Reklamasjonsoppfølging utbygger

Vannspeil: Saken er ikke løst

Lekkasjer i garasje og trappeoppgang i hus 2: Lekkasjen er tettet fra garasjen, men slutføring av følgeskader i gang, er ikke utført

Lekkasjer i trappeoppgang i hus 4: Lekkasjen er tettet, men hull i vegg i gangen er ikke utbedret

Vi vil kontakte Tobb for juridisk hjelp for å løse sakene

Generelt problem med ventilasjonsviftene i hus 2. Blir fulgt opp fortløpende.

#### Sosiale aktiviteter

Det er ikke arrangert noen felles sammenkomster. Det er gjort tiltak med planter og pynting utenfor hovedinngangene. Juletre blir satt opp hver jul.

Side 12 av 13

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Styret i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Prosjekt	Rammesøknad BTZ	HHI	ADB	28.10.19
Rev		Utført	Kontr.	Dato
Fri Sikt Bygg 4				
Tilskottseier/Entreprenør:				
ULSMO				
NIELSTORP AS				
Bygghetsnummer	ANS-prosjekt nr.	Oppstart dato	Status	Tegnet
Plan 3 og 4	2125218	16.10.2019	HHI	ADB
Maks. tak 1,200				
Kontaktperson: AS				
Kontaktnr. 4				
Kontaktperson: UTM32 AN1054				
Bygg. Ord	Fag	Tegningsnummer	Rev.	
Bygg 4	A	06	4030	3
A				

Plan 03  
1 : 200

Plan 04  
2 : 1:200



Fri Sikt Volsdalsberga AS  
Postboks 417  
6067 ULSTEINVIK

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:  
20/112, 23/26006 L42 133/510 09.03.2023

### Gbnr. 133/510 - Ferdigattest - Sjømannsvegen 25 - Boligblokk bygg 4

Tiltak: Boligblokk bygg 4  
Byggested: Gbnr. 133 / 510 Sjømannsvegen 25  
Tiltakshaver: Fri Sikt Volsdalsberga AS  
Ansvarlig søker: Nordplan As  
Søknad komplett: 07.03.2023  
Byggetillatelse: PU-sak 009/20, datert 14.01.2020  
Bygningsnummer:  
Midlertidig brukstillatelse: 03.11.2022

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

Gjennomføringsplan   
Sluttrapport for avfall

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

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

Med helsing  
Khalil Abouzari  
avdelingsingeniør  
Byggesak og oppmåling

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

#### Vedlegg:

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

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	<a href="http://alesund.kommune.no">alesund.kommune.no</a>
6025 ÅLESUND	Direkte: 47 70 35 60	Organisasjonsnummer:
E-post: <a href="mailto:postmottak@alesund.kommune.no">postmottak@alesund.kommune.no</a>		920 415 288

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

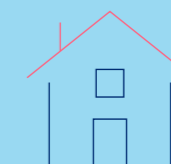
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Sjømannsvegen 25, 6008 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 510, snr. 45 i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt, oppdragsnr.: 1400260109  
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Jon Kristian Røsk**

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

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

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