

PROAKTIV

Meget fin 2-roms

Arealeffektiv planløsning, god standard, flott utsikt og sol.

SJØMANNNSVEGEN 29



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



VOLSDALSBERGA

Meget fin 2-roms med flott utsikt, gode solforhold og egen veranda.
Arealeffektiv planløsning og heis i bygget.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sjømannsvegen 29, 6008
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 133, bnr. 510, snr. 21 i
Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 81.090,-

Totalpris: 3.281.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2022

Rom/soverom: 2/1

BRA: 44 m²

BRA-i: 39 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Muligheter for å leie
parkeringsplass. Biloppstillingsplasser i
området.

Tomt: 3023.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.211,-

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

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	136		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Velkommen til denne meget flotte 2-roms leiligheten beliggende på Fri Sikt, på Volsdalsberga. Leiligheten ligger i femte etasje og har totalt 39 praktiske kvadratmeter. Et veldrevet sameie sørger for at ting er på stell. Leiligheten i seg selv byr på trygghet i form av stilrene overflater, et velutstyrt kjøkken, et svært pent bad, en velutnyttet planløsning og en nydelig balkong som sikrer gode sol- og utsiktsforhold.

I tillegg til de kvadratmeterne som allerede er nevnt kommer det én ekstern bod med leiligheten på ca. 5 kvm. Det er selvfølgelig vannbåren varme i bygget som sammen med balansert ventilasjon med varmegjenvinning bidrar til stabilt klima og gode boforhold. Heisen frakter deg trygt opp til leiligheten.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«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 presenteredin bolig på best mulig måte.

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

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

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

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



VOLSDALSBERGA

Kommune: Ålesund / **Område:** Volsdalsberga

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

Beliggenhet

Sjømannsvegen 29 og Fri Sikt har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

🛒	Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	12 min 0.9 km
🛒	Kiwi Nørve PostNord	14 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏪	Kremmergaarden Butikksenter	5 min
🏪	Vitusapotek Ålesund Storsenter	5 min

SPORT

⚽	Ålesund maritime skole Aktivitetshall	4 min 0.4 km
⚽	Sunnmørshallen Fotball	6 min 0.6 km
🏊	Family Sports Club Ålesund	16 min
🏊	Sprek365 Nørve	17 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Som belønning får man utsikten enten mot Sunnmørsalpane og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot 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.

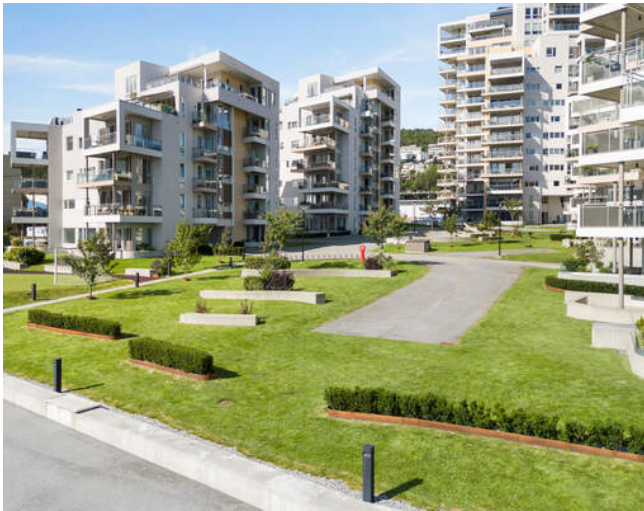
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Dagligvarehandelen kan unnagjøres på Bunnpris Nørvegata hvor den hyggelige betjeningen står klar til å ta deg mot med åpne armer året rundt. Her finner du akkurat det du trenger til matlagingen. Ønsker du et ytterligere utvalg av dagligvarer 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.

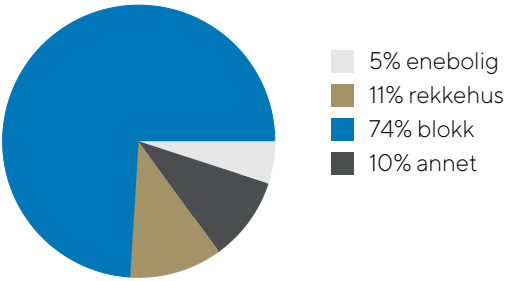
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



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

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

BOLIGMASSE



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

BARNEHAGER		
Jugendby barnehage (0-6 år)	13 min	🚶
38 barn	1 km	
Klipra barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
30 barn	1.1 km	
Borgundveien barnehage (0-5 år)	18 min	🚶
38 barn	1.5 km	



VELKOMMEN TIL SJØMANNSVEGEN 29

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

Parkering

Muligheter for å leie parkeringsplass. Biloppstillingsplasser i området.

Tomtestørrelse

3 023 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er lett skrånende sørvendt. Den er opparbeidet med delvis overbygd gjesteparkering ved innkjørselen til garasjeanlegget. Inne på eiendommen er det asfalterte og kjørbare veier. Det er også felles uteområde med lekeplass, vanddam/fontene, gressplener og diverse beplantning. Sør for eiendommen er det direkte adkomst til kyststien.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 5. etasje i en fremdeles ganske ny boligblokk fra 2022. Grunnmuren er av stedsøpøt betong. Ytterveggene er av betongelementer med utfyllende bindingsverk, kledd med bordkledning og fasadeplater. Det er understøttede verandaer av betong foran leilighetene, med tremmegulv av tre og glassrekkverk. Vinduene har karmen og dørblad av tre med utvendig aluminiumskledning, vindusfelt med tre lags isolerglass. Det er en understøttet veranda av betongkonstruksjoner foran leiligheten mot sør/øst. Denne har dekke av betong med tremmegulv av terrassebord, og rekkverk av stål og glass. Flatt tak tekket med PVC-takfolie.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

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





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

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskap, stoppekran og forbruksmåler
- Synlige avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Varmekabel i badegulvet
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
- Felles varmtvannstank(er) tilknyttet fjernvarmeanlegg
- vannbåren gulvvarme i leiligheten
- Fordelingsskap med forbruksmåler i gangen
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarsler, håndslukker og sprinkleranlegg
- Porttelefon med video og døråpner
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Heis i bygget

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 18. august 2026)

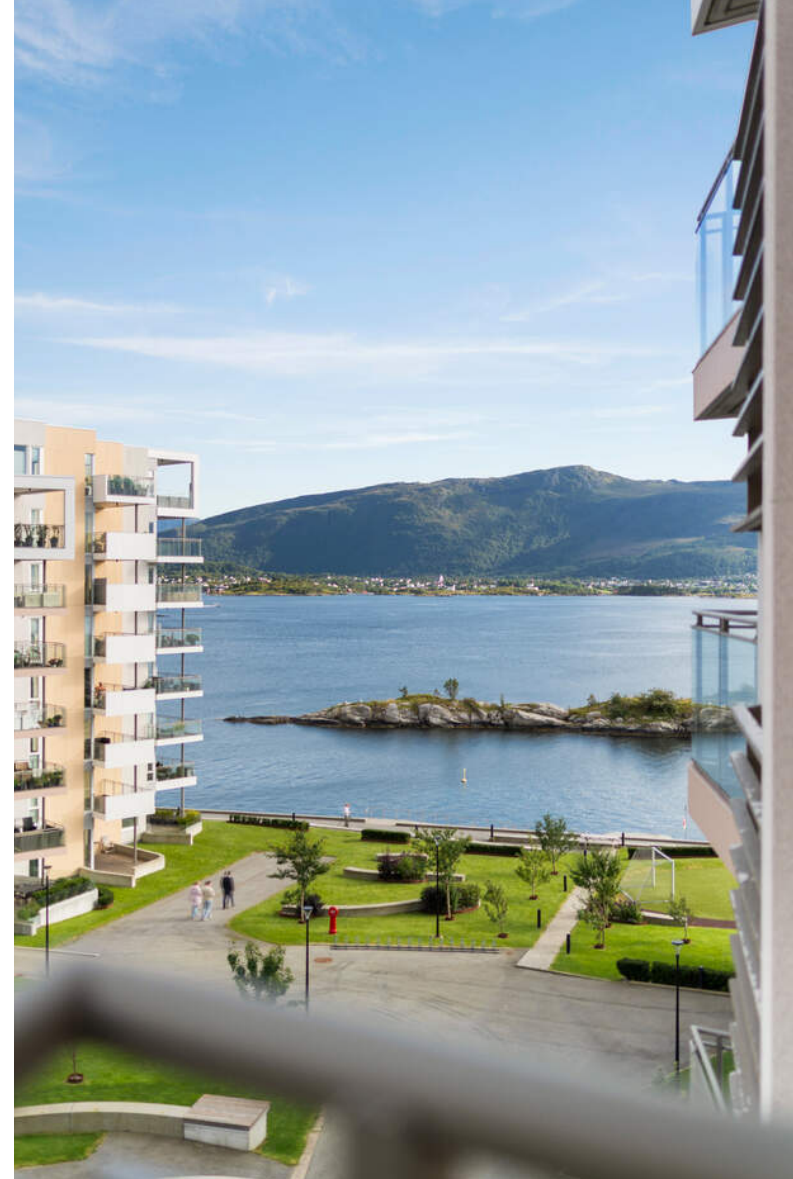
Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen i 2 år og 4 mnd., og har ingenting å kommentere i sitt egenerklæringsskjema.



SØRVENDT BALKONG

Kjekk balkong med flott utsikt og gode solforhold. Utgang fra stuen.

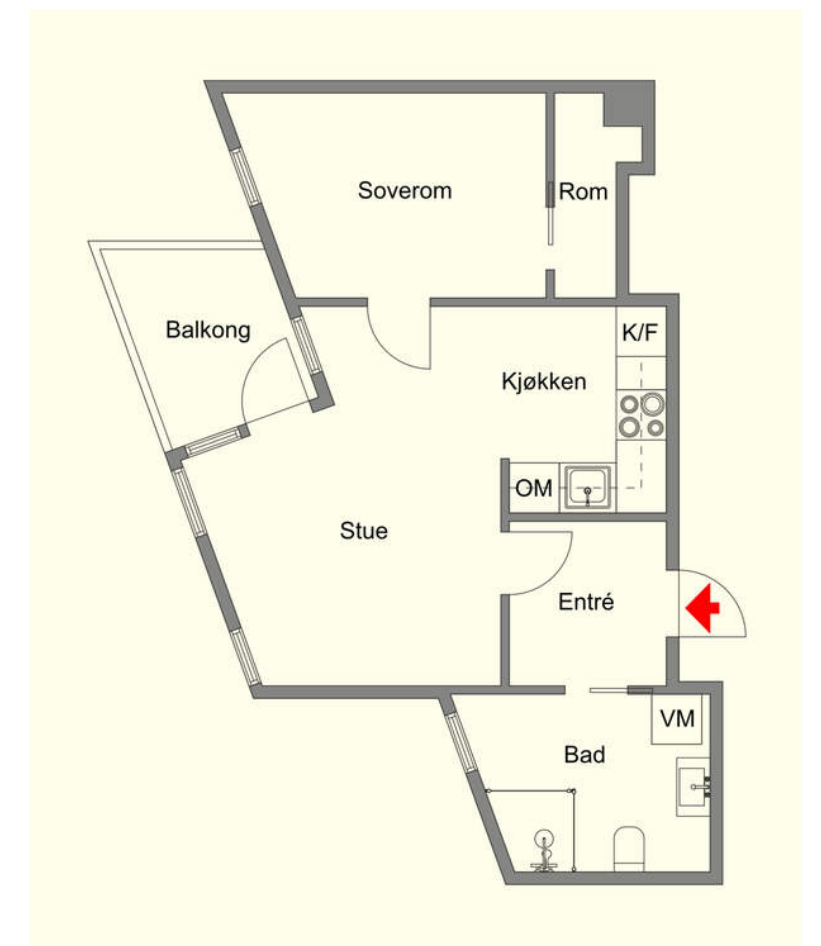


VELKOMMEN INN!

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



GOD PLANLØSNING



Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
I tillegg er det en bod i underetasjen som følger med leiligheten.

Areal

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

5. etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 4 kvm

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

Standard

Velkommen til denne flotte leiligheten på Fri Sikt. Her vil du få det fint!

Leiligheten er beliggende i byggets femte etasje med egen veranda med utsikt mot Sulafjellet og Borgundfjorden. Over 39 kvadratmeter får man akkurat det man trenger i en hektisk hverdag - og en del ekstra.

Fra du kommer inn i bygget får du en følelse av at ting er velholdt og gjennomført. Det er støpte arealer overalt, og i byggets underetasje er det både egen bod og felles garasjekjeller - hvor muligheten for å leie seg en plass kan dukke opp!

I det du trer inn i gangen av leiligheten vil du få følelsen av at det er gjort gode materialvalg og gode. Det første som møter deg er en romslig gang hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøyet.

Kjøkkenet er fra Norema, og har glatte, hvite fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjø- og frysenskap medfølger i handelen.

Badet er helfliset og har varme i gulvet. Det er tiltalende material- og stilrene fargevalg. Her er det plassbesparende dusjnisse, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vegghengt wc og servant med innredning i tillegg til speil med lys.

Stuen er hensiktsmessig og godt utnyttet. Her er det plass til sittegruppe som vender mot tv-en, og samtidig er det plass til et spisebord hvor man enkelt kan invitere venner og kjente på middagsbesøk før man trekker til byen for en fin kveld.

Verandaen har plass til møblering og fin utsikt og gode solforhold.



Alt i alt er dette en praktfull leilighet med utrolige muligheter for den rette.

Velkommen til en hyggelig visning!

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner, varmekabel i badegulvet, vannbåren gulvvarme tilknyttet felles fjernvarmeanlegg og ellers elektrisitet.

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

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

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

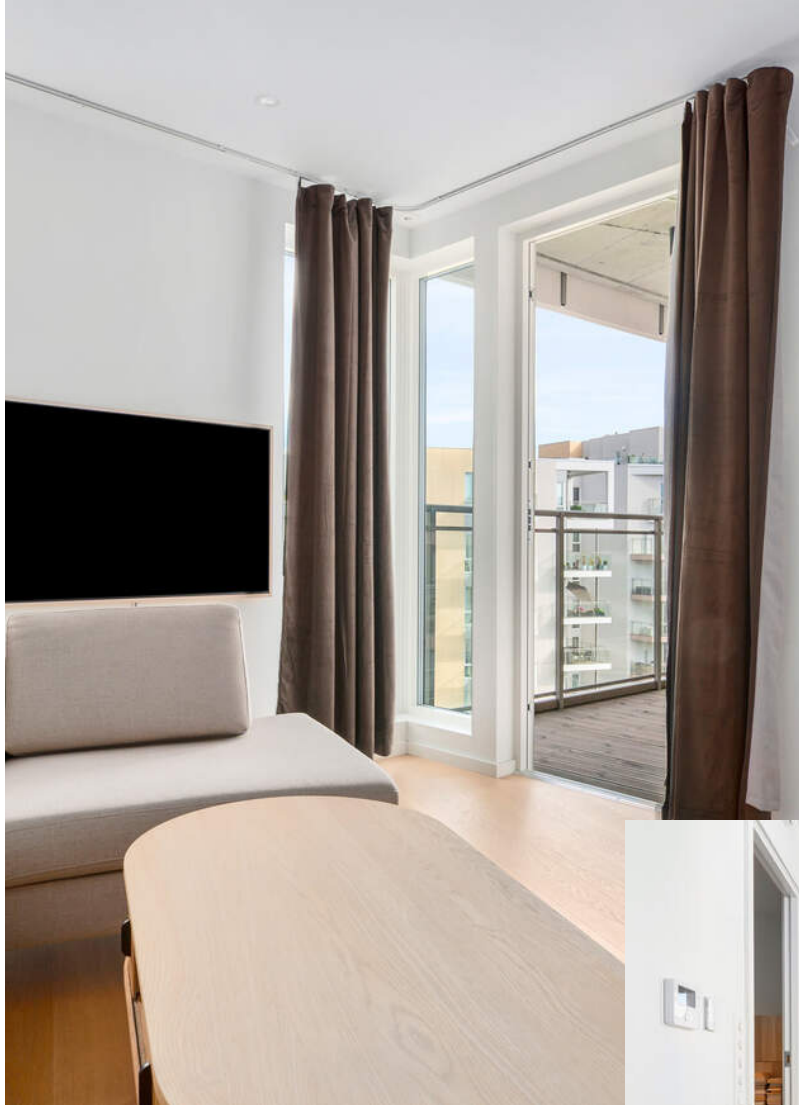
2026 - Malt himlingen over badet.
2026 - Flikket og reparert vegg bak vegghengt tv, malt.
2026 - Montert lampe på soverommet.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.





BOLIGENS SOSIALE ROM

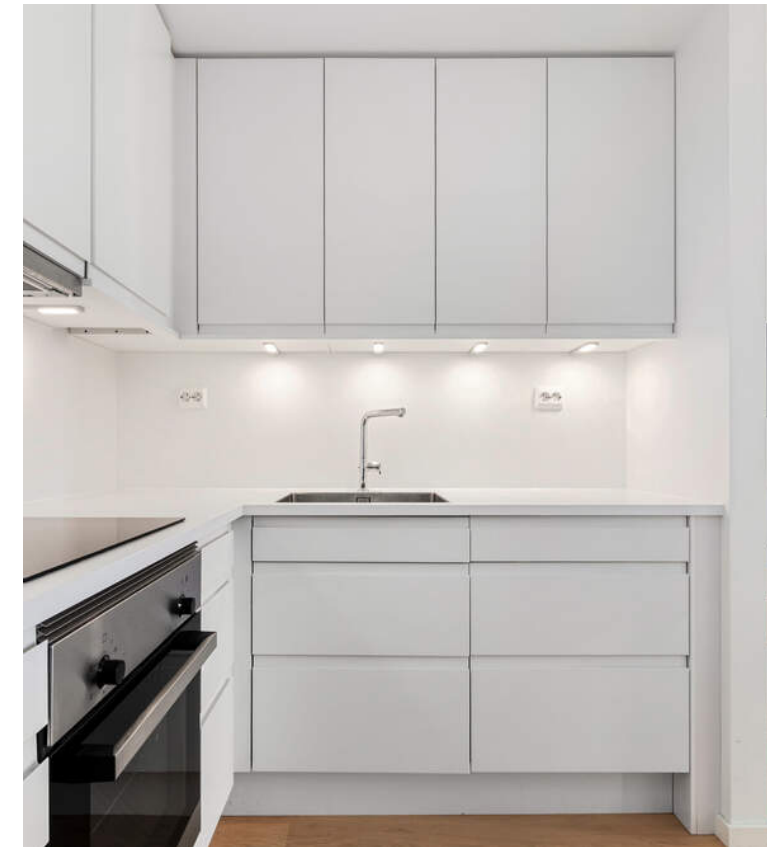
Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet og fremstår lys og innbydende.





KJØKKEN

Stilren kjøkkeninnredning fra Norema. Integrerte hvitevarer og stilrene overflater.





FLISLAGT BAD

Badet fremstår svært innbydende i moderne farger. Det er varmekabler i gulvet, vegghengt wc, servantskap, dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

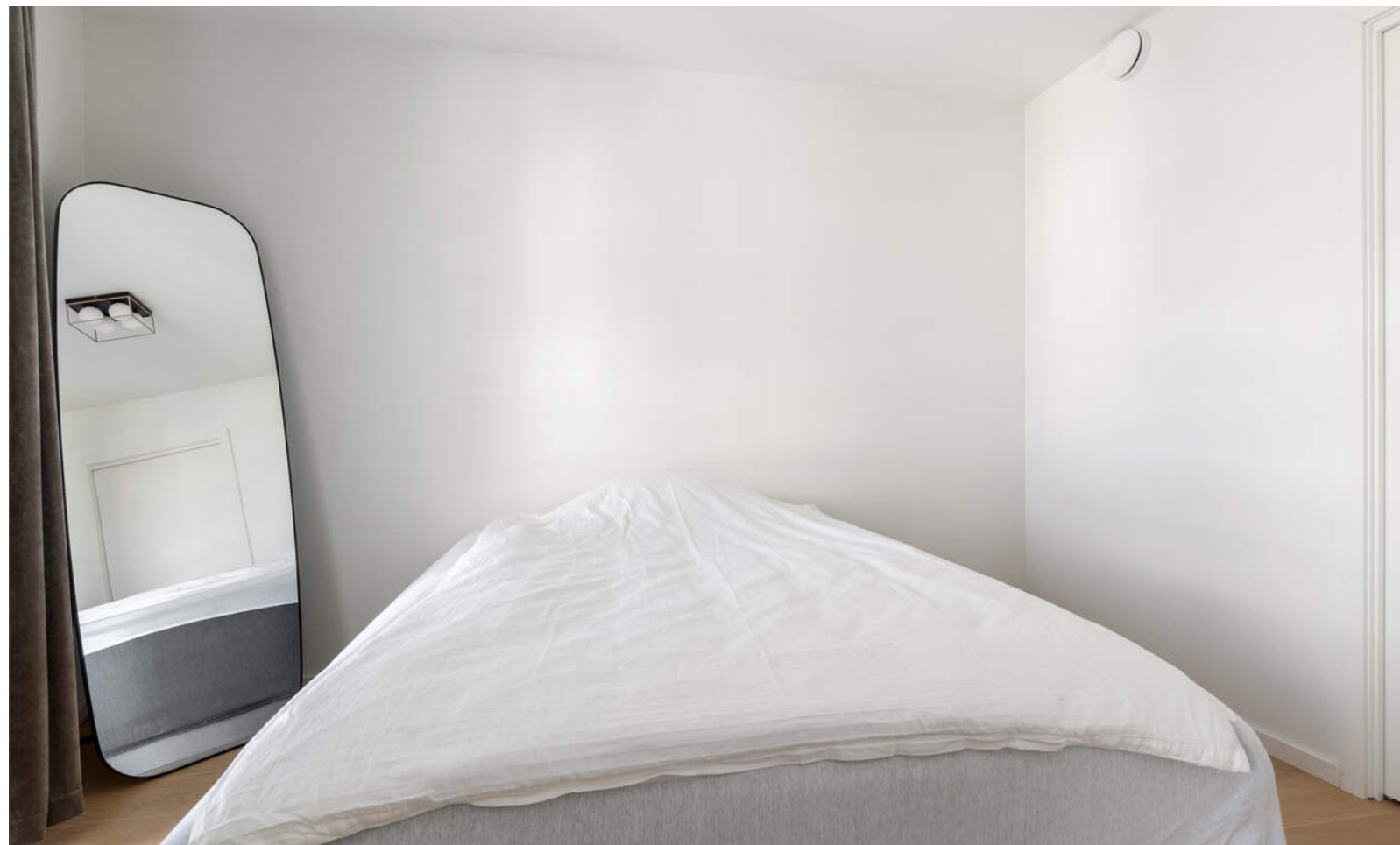






ET GODT STED Å VÅKNE

Det er god plass til dobbeltseng og nattbord på soverommet. Det er også mulighet for å lage til walk-in garderobe.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 023 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er lett skrånende sørvendt. Den er opparbeidet med delvis overbygd gjesteparkering ved innkjørselen til garasjeanlegget. Inne på eiendommen er det asfalterte og kjørbare veier. Det er også felles uteområde med lekeplass, vanddam/fontene, gressplener og diverse beplantning. Sør for eiendommen er det direkte adkomst til kyststien.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 47 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

3.211,-

Felleskostnader inkluderer

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

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

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring
PolisenummerSP0004730955

Formuesverdi primær

655.062,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.620.247,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

3.668,- for 2026

Info eiendomsskatt

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



sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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 og eiendomsskatt.
Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 2.000 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 denne blokken (blokk2) datert 09.03.2023. De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 9. mars 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

07.05.2020 - Dokumentnr: 2426383 - Bestemmelse om vannledning

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

15.03.2021 - Dokumentnr: 312290 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:508 Snr:1 - snr. 65
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:508 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:509
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:510
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:512

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

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

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

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

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

Det vil på sikt bli bygget på eiendommen mot vest. Denne eiendommen er regulert til boliger/forretning/kontor og BKB2. Fra områdereguleringen i 2016 står følgende:
"I byggeområdene BBB, BKB2-3 skal det etableres bebyggelse med parkering under bakkenivå. Det må foreligge en godkjent detaljregulering for det enkelte byggeområdet før byggesøknad kan godkjennes. I detaljreguleringsarbeidet, og påfølgende byggesøknad, må det følge en bindende situasjonsplan for det aktuelle byggeområdet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming. Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt.
Det skal gå fram hvilke konsekvenser tiltak får for nabobebyggelse. Detaljreguleringsplan skal spesifisere

byggehøyder og fastsette endelig %-BYA for bebyggelsen." BYA er videre satt til 40%.
"For høyhus innen områdene BBB og BKB2 tillates makshøyde kote +53 (ca 14 etasjer)"

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

Grunnboksdato
Mandag, 24. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 200 000,00 (Prisantydning)

3 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

80 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 090,00 (Omkostninger totalt)

3 281 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt 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. Rekvisisjon 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 overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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

Daniel Felipe Koppang

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.

Meglere 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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på

Dato salgsoppgave
24.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

To roms leilighet
Sjømannsvegen 29 , 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 510, snr. 21

Markedsverdi
3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 Rapportdato: 24.08.2026 Oppdragsnr.: 13707-1748 Eiendomsverdi ref nr: VO2281
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 2 av 18

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 3 av 18

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 4 av 18

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2022.

Leiligheten er fremdeles ganske ny og fremstår med normal / lite slitasje.

To roms leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av stedstøpt betong.

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

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

Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lag isolerglass

Verandadøren har karmen og dørbblad av tre med utvendig aluminiumskledning, vindusfelt med tre lag isolerglass.

Understøttet veranda av betongkonstruksjoner foran leiligheten mot sør / øst.

Dekke av betong med tremmegulv av terrassebord. . Rekkverk av stål og glass

Flatt tak tekket med pvc takfolie.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvene.

Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene.

Slett, malt, lyd og brannbegrensende entredør mot trapperommet

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnise med innfellbar glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.

Planlimt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl / fryseskap.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Avtrekksvifte over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Fordelingsskap, 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 tilknytte felles fjernvarmeanlegg

Felles varmtvannstank (er) tilknyttet fjernvarmeanlegg

Vannbåren gulvvarme i leiligheten.

Fordelingsskap med forbruksmåler i gangen

Skjult elektrisk anlegg.

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 5 av 18

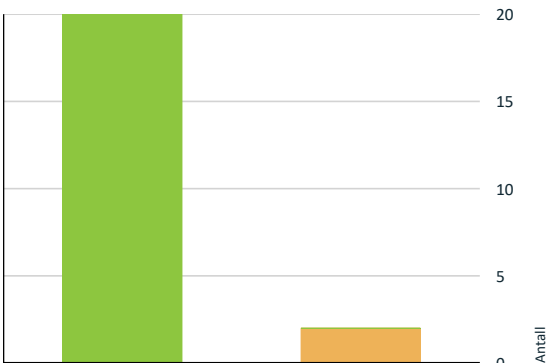
Sjømannsvegen 29 , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 510
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

To roms leilighet

⚠️ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠️ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ⚠️ Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 6 av 18

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO ROMS LEILIGHET

Byggeår
2022

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2026	Modernisering	Malt himlingen over badet
2026	Modernisering	Flikket og reparert veggen bak vegghengt tv, malt.
2026	Modernisering	Montert lampe på soverommet

UTVENDIG

⚠️ TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lag isolerglass

⚠️ TG 1 Ytterdører

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



Verandadør



Entredør

⚠️ TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

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

⚠️ TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tilstandsanalyse for felles bygningsdeler er et verktøy som typisk benyttes av styret for å planlegge fremtidig vedlikehold.

INNENDIG

⚠️ TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
En stav eikeparkett på gulvene

⚠️ TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Sparklede og malte bygningsplater på veggene og i himlingene

⚠️ TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 7 av 18

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger på byggets 4 plan over bakkenivå.
Radonmåling er derfor lite relevant, og er ikke utført

TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse

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

TG 1

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med insekter eller skadyr i leiligheten

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2022.
Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll ved oppføringen.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

5 ETASJE > BAD

TG 1

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for uavhengig kontroll i våtrom

5 ETASJE > BAD

TG 1

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

5 ETASJE > BAD

TG 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i nedsenket dusjnise, ca 1:100 på resten av gulvet.
Deler av gulvet, i hjørne med wc / servan, har fall ca 1:200.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Deler av gulvet, utenfor dusjen, har mindre fall enn 1:100
Det er påvist litt "bom" / tomklang under en gulvflis, ikke løs flis eller sprukne fuger.
De delene av gulvet som regelmessig utsettes for vannsøl, dusjnisjen, har godt fall til sluk.
Ingen del av gulvet har motfall. Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.

5 ETASJE > BAD

TG 1

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 25 mm.



Plastsluk med slukmansjett og klemring

5 ETASJE > BAD

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servan.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbar glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

5 ETASJE > BAD

TG 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via spalte under døren.

5 ETASJE > BAD

TG 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Leiligheten er mindre enn 5 år gammel.
Det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll og det er fremdeles garanti på arbeidet.
Dusjnisjen ligger mot to yttervegger, hulltaking bak dusjen vil uansett ikke la seg gjøre.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



Fordelingsskap for tappevann, med forbruksmålere og stoppekraner

TG 1

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast

TG 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Aggregatet er plassert bak en luke over himlingen i gangen

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

Beskrivelse

Felles fjernvarmeanlegg i bygget. Ikke besiktiget eller vurdert

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker i sameiet, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
Ikke besiktiget eller vurdert

TG 1

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i leiligheten, unntatt badet.
Fordelingsskap med forbruksmålere i gangen



Fordelingsskap 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Utført av Bra elektro as
Dokumentasjon finnes på boligmappa på internett.

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Sprinkleranlegg.
Røykvarslere med varsling til alarmsentral.
Håndslukker.



Sprinkleranlegg

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

44 m²/39 m²

To roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Sjømannsvegen 29 , 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 17G ,6008 ÅLESUND 33 m² 2010 1 sov	23-02-2026	2 590 000	2 825 000		2 825 000	85 606
2	Sjømannsvegen 25 ,6008 ÅLESUND 39 m² 2022 1 sov	17-08-2026	2 800 000	3 210 000		3 210 000	82 308
3	Sjømannsvegen 29 ,6008 ÅLESUND 39 m² 2022 1 sov	26-06-2025	2 900 000	3 030 000		3 030 000	77 692
4	Sjømannsvegen 29 ,6008 ÅLESUND 39 m² 2022 1 sov	25-06-2026	3 000 000	3 000 000		3 000 000	76 923
5	Sjømannsvegen 27 ,6008 ÅLESUND 43 m² 2021 1 sov	28-10-2025	3 400 000	3 530 000		3 530 000	76 739
6	Sjømannsvegen 27 ,6008 ÅLESUND 46 m² 2021 1 sov	22-06-2026	3 490 000	3 450 000		3 450 000	75 000
7	Sjømannsvegen 29 ,6008 ÅLESUND 37 m² 2022 1 sov	30-10-2025	2 900 000	2 900 000		2 900 000	74 359

Kilde :
Eiendomsverdi

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader. Kan variere iht forbruk av varmt vann og romoppvarming	Kr.	38 532
Eiendomsskatt	Kr.	3 668
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000
Teknisk verdi bygninger		
To roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - To roms leilighet	Kr.	3 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
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 markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

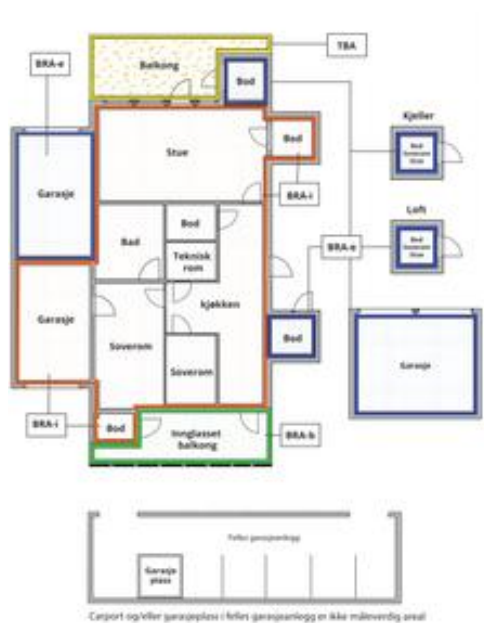
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 åpen 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 14 av 18

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

To roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	39			39	4
Kjeller		5		5	
SUM	39	5			4
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		
Kjeller		Bod	

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

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 15 av 18

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Daniel Felipe Koppang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	510		21	3023 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sjømannsvegen 29							
Hjemmelshaver							
Koppang Daniel Felipe							
Eierandel							
39 / 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, vanndam / fontene, gressplener og diverse beplantning.
Direkte adkomst til kyststien rett sør for eiendommen.

Sjømannsvegen 29 , 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
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.03.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.02.2022		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.2019		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	18.05.2022		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	24.08.2026	
3	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Oppdragsnr.: 13707-1748

Befaringsdato: 18.08.2026

Side: 18 av 18

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjømannsvegen 29	Sjømannsvegen 29	

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.	
2 år og 4 mnd ca	

Informasjon om selger	
Selger	
Koppang, Daniel Felipe	

Forbehold	
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.	
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.	
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Daniel Felipe Koppang

2026-08-19

Identification

Daniel Felipe Koppang



Energiattest



Adresse Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking 24.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-337566
Bygningkategori Boligblokker	Bygningsnummer 300787947
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 510
Seksjonsnummer 21	Bruksenhetsnummer H0503



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 44,0 m²	Oppvarmet bruksareal 39,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 90,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 87,85 kWh/m²	Totalt levert pr. år 4 514 kWh
---------------------------------------	--



Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND



Detaljering

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



Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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

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 bruksenheter er fellesareal.

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkjøp, montering og økonomi: Sameiersansvar.

(5) Kostnader til de- og 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.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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 seksjonseiernes 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 tvangsfullbyrdselseslovens 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 forpliktet ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Innkalling til ordinært årsmøte i
Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering

Tid: Onsdag 29.04.2026 - kl.20:00
Sted: Colorline Stadion Ålesund

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 Godkjennelse av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025

Styrets innstilling : Styrehonorarene fastsettes som følger innenfor en total ramme på kr 180 000,- for 2025
Fordeling av honoraret er :
Styreleder kr 80 000
Styremedlemmer kr 20 000

- 3.1 Godtgjørelse for oppfølging av elbiladding fastsettes til kr. 150,00 kr pr ladepunkt med en ramme på kr. 18.300

4. Saker fra styret/seksjonseierne

4.1

Innkommet sak fra Karoline Hove Bratland

Tittel Forbud mot røyking på verandaer

Beskrivelse

Folk røyker jevnt og trutt på verandaene sine, noe som er sjenerende for andre.
En kan ikke sove med soveromsvinduet åpent uten at en våkner av røyklukt.
Røyklukt kommer inn ofte når en lufter etter middag.
Jeg har måtte slutte å sitte på egen veranda pga røykere
Passiv røyking er helsefarlig!

Forslag til vedtak

Innføre forbud mot røyking på verandaene i bygget.

Styrets innstilling.

Sameierne må vise hensyn slik at dette ikkje er til sjenanse for andre.

4.2

Følgende sak fra Bjørn Fladmark

Tittel Maling av terrassetak

Beskrivelse

Viser til tidligere innspill og rapport til styret etter testmaling av terrassetak i 2024. Legger ved kopier av epostkommunikasjon i pdf fra 2024, samt nye bilder tatt nå.

Overflaten er uendret etter disse 20 månedene, vi synes fargen er fin. Den er altså fortsatt den samme lyse grå som på fasadeplater og søyler – overflaten fremstår lik som da malingen ble påført.

Testmalingen viser at man med enkle midler og til svært lav kostnad kan utføre tiltaket, og gjerne på egen hånd. Terrassetakene vil kunne få et ens og pent uttrykk, i motsetning til dagens «fargekart». Vedleggene viser kommunikasjonen med arkitekten, og det foreligger altså ikke noen formelle hinder for å behandle takene som beskrevet – med grå eller hvit farge.

Det ideelle vil være at sameiet organiserer et fellesprosjekt som fører til at alle terrassetakene samtidig blir gitt ens overflate/farge. Eventuelt ved platekledning som opprinnelig prosjektert, men der kostnaden vil bli vesentlig. I påvente av et fellesprosjekt må beboerne kunne utføre maling over egen terrasse under forutsetning av at alle som gjennomfører tiltaket utfører det fagmessig og med samme fargekode som årsmøtet beslutter. Herunder må underlaget være rent og tørt, altså uten fuktgjennomslag. Utstående ujevnheter etter forskalingsoverganger o.l. kan med fordel kakkес vekk med hammer.

Testmalingen hos oss i nr 1201 er tilgjengelig for alle som ønsker å befare på nært hold. Ta kontakt på 90632967.

Forslag til vedtak

- 1. Terrassetakene skal ha fargekode: Grå SN 8020 / NCS S 3000 – N.
- 2. Beboerne har anledning til å gjennomføre maling av taket over egen terrasse under forutsetning av at dette utføres fagmessig, i grå farge som spesifisert, med bruk av primer og minst to strøk med difusjonsåpen murmaling av god kvalitet.

Styrets innstilling.

Styret avtaler synfaring.

4.3 Elbiladding til spotpris

Forslagstiller: Karoline Hove Bratland

Beskrivelse

Det er ønskelig å slutte med fastpris på elbilladingen, og heller gå over til spotpris. Dette resulterer i et mer rettferdig regnestykke for hver enkelt.

Forslag til vedtak

Endre til spotpris

Styrets innstilling :

Forslaget kan ikkje tiltres.
Det er nok litt misforståelse på kva prisen er, spotpris er kun strømprisen, snittprisen vår var kr. 0,87 for 2025 og 1,57 for 2026 og så kjem administrasjon og andre kostnader.

Vedtak :

4.4. Etablering av Wifi i garasjeanlegg

Med dagens utvikling av el. biler og behov for jevnlig oppdatering av software/programvare, ber jeg Årsmøtet drøfte og ta stilling til etablering av WiFi i garasjeanlegget for Fri Sikt Volsdalsberga. Jeg har vært i kontakt med Tafjord og de har teknisk løsning som forespurt. Se vedlagt prisoversikt for etablering av WiFi. Det er en relativt enkel installasjon fra Tafjord sin side, og de kan gjøre installasjonen så snart de har ledig installatør. Hvert Aksess-punkt strekker seg ca 50m utover, avhengig av struktur/søyler i anlegget. Tafjord ønsker ei plantegning og befaring for å få et best mulig resultat. Tafjord ser en økning i borettsalg/sameier som ønsker etablert WiFi i garasjeanlegg:

Utviklingen av programvareoppdateringer for elbiler (OTA - Over-the-Air) er et av de mest sentrale områdene i bilindustrien i dag, og flytter fokus fra mekanikk til software-definerte kjøretøy. Dette muliggjør kontinuerlige forbedringer, nye funksjoner og feilrettinger etter at bilen er levert

Forslag til vedtak

Etablere Wifi i garasjeanlegg

Styrets innstilling : Styret utreder å etablere wifi i garasjeanlegg. Styret vurderer dette sammen med det totale behov for Wifi i fellesområder.

Vedtak :

5. Valg

5.1 Styreleder

Roar Dyb-Sandnes (FSV Sør)

Ikkje på valg

5.2 Styremedlem

Lars Fugledal, Per Olav Slagnes (FSV Nord), Bjarne Vattøy FSV Midt) og Erik Hummelsund (FSV Sør)

Ikkje på valg

5.3 Styremedlem

På valg: Vidar Naalsund (FSV Midt)

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 907 000	3 492 000	2 907 000	2 907 000
Inntekter garasjer		280 800	280 800	280 800	280 800
Andre driftsinntekter	1	698 235	204 609	0	600 000
Sum driftsinntekter		3 886 035	3 977 409	3 187 800	3 787 800
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-48 766	-38 747	0	-75 120
Styrehonorar		-180 000	-120 000	-320 000	-320 000
Forretningsførerhonorar		-16 053	-15 540	-13 699	-13 700
Honorar administrative tjenester		0	-518	0	0
Kontingent/felleskostnader	3	-125 000	0	0	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-479 762	-156 590	-369 000	-550 000
Vaktmestertjenester		-535 279	-434 032	-623 000	-623 000
Renholdstjenester		-238 526	-403 810	-390 000	-260 000
Løpende vedlikehold	5	-209 002	-193 546	0	-270 000
Periodisk vedlikehold	6	-43 466	-142 250	0	0
Forsikring		-54 633	-48 997	-26 335	-60 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 458 467	-1 054 442	-969 597	-500 000
Energi, felles		-385 585	-464 851	-220 000	-800 000
Andre driftsutgifter	7	-170 715	-164 737	-4 169	-265 000
Sum driftskostnader		-3 945 253	-3 238 059	-2 935 800	-3 736 820
DRIFTSRESULTAT		-59 218	739 350	252 000	50 980
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		23 067	17 370	13 000	14 500
Finanskostnader		0	-196	0	0
Netto finansposter		23 067	17 174	13 000	14 500
Resultat før skattekostnad		-36 151	756 524	265 000	65 480
Ordinært resultat etter skatt		-36 151	756 524	265 000	65 480
ÅRSRESULTAT	8, 10	-36 151	756 524	265 000	65 480
Disponering av totalresultat:		-36 151	756 524	265 000	65 480
Overført til annen egenkapital		0	756 524	0	0
Overført fra annen egenkapital		-36 151	0	0	0

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskuttede kostnader MBU		837 910	933 446
Periodiserte kostnader		105 597	57 273
Opptjente renter		23 067	17 370
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	1 843 688	362 529
Sum omløpsmidler		2 810 262	1 370 619
SUM EIENDELER		2 810 262	1 370 619

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Balanse 2025			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 216 253	1 252 403
Sum egenkapital		1 216 253	1 252 403
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 146	115 160
Skyldig off. myndigheter		1 127	1 094
Forskuttede inntekter MBU		1 369 540	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 196	1 962
Sum kortsiktig gjeld		1 594 009	118 215
Sum gjeld		1 594 009	118 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 810 262	1 370 619

Sted: _____, dato: _____

Roar Dyb-Sandnes Leder	Erik Hummelsund Styremedlem	Per-Olav Slagnes Styremedlem
Bjarne Vattøy Styremedlem	Vidar Naalsund Styremedlem	Lars Martin Fugledal Styremedlem

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - 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 bekrefes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømgift elbil	698 235	83 197
Kontingent	0	121 412
Sum andre inntekter	698 235	204 609

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	0	16 350
Arbeidsgiveravgift	28 270	20 435
Feriepenger	2 196	1 962
Andre lønnskostnader	18 300	0
Sum personalkostnader	48 766	38 747

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad veforening/sameie	125 000	0
Sum felleskostnad veforening/sameie	125 000	0

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Noter 2025

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 640	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	125 114	62 325
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	101 289	22 975
Avtale om kontroll av el-anlegg	147 119	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	103 600	71 290
Sum drifts- og serviceavtaler	479 762	156 590

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	38 084	12 903
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	30 120	43 056
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	3 813
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	115 348	128 329
Reparasjon og vedlikehold uteområde	22 488	5 446
Reparasjon og vedlikehold annet	2 961	0
Sum vedlikehold	209 002	193 546

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	43 466	142 250
Sum periodisk vedlikehold	43 466	142 250

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	109 482	107 652
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 835	28 038
Drift maskiner	28 726	11 422
Kontingent	3 200	3 100
Kostnader vedr. styrearbeid	1 800	0
Generalforsamling/årsmøte	7 650	11 250
Bankgebyrer	701	634
Andre gebyrer	3 423	2 642
Julebord/styresamling	10 898	0
Sum andre driftsutgifter	170 715	164 737

Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering - Noter 2025

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	1 252 403	495 879
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-36 151	756 524
Årets endring i disponible midler	-36 151	756 524
Disponible midler i periodens slutt	1 216 253	1 252 403
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 216 253	1 252 403

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 843 688	362 529
Sum bankinnskudd	1 843 688	362 529

Note 10 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 252 403	495 879
Annen egenkapital 01.01	1 252 403	495 879
Årets resultat	-36 151	756 524
Annen egenkapital 31.12	1 216 253	1 252 403
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 216 253	1 252 403

Resultat og balanse med noter for Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Realsameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Parkering		
Styreleder	Roar Dyb-Sandnes (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Vidar Naalsund (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Per-Olav Slagnes (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Bjarne Vattøy (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Lars Martin Fugledal (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Erik Hummelsund (sign.)	07.04.2026

Protokoll ordinært årsmøte
Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering
Tid: Onsdag 29.04.2026 - Kl.20:00 Sted: Color Line Stadion Ålesund

1. Konstituering

1.1

Valg av møteleder
Vedtak: Roar Dyb-Sandnes ble valgt.

1.2

Valg av sekretær
Vedtak: Bjarne Vattøy ble valgt.

1.3

Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Vedtak: Vidar Naalsund ble valgt.

1.4

Registrering av antall stemmeberettigede og evt. fullmakter
Vedtak: Årsmøtet ble satt med 159 stemmeberettigede, 47 ved styret for Nord, 47 for styret for Midt og 65 ved styret for Sør.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1

Godkjennelse av regnskap
Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

2.2

Disponering av resultat
Vedtak: Årets resultat legges til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025

3.1

Styrets innstilling: Styrehonorarene fastsettes som følger innenfor en total ramme på kr. 180.000 for 2025, med følgende fordeling:
Styreleder : Kr. 80.000
Styremedlemmer : Kr. 20.000
Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent.

3.2

Protokoll ordinært årsmøte
Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering
Tid: Onsdag 29.04.2026 - Kl.20:00 Sted: Color Line Stadion Ålesund

Godtgjørelse for oppfølging elbillading : Kr. 150 pr. ladepunkt, med en ramme på kr. 18.300.
Vedtak: Styrets innstilling ble godkjent.

4. Saker fra styret/seksjonseierne

4.1

Innmeldt sak fra Karoline Hove Bratland

Tittel: Forbud mot røyking på verandaer.

Beskrivelse:

Folk røyker jevnt og trutt på verandaene sine, noe som er sjenerende for andre. En kan ikke sove med soveromsvinduet åpent uten at en våkner av røyklukt. Røyklukt kommer inn ofte når en lufter etter middag. Jeg har måtte slutte å sitte på egen veranda pga. røykere Passiv røyking er helsefarlig!

Forslag til vedtak

Innføre forbud mot røyking på verandaene i bygget.

Styrets innstilling.

Sameierne må vise hensyn slik at dette ikke er til sjenanse for andre.

Vedtak : Styrets innstilling ble vedtatt.

4.2

Innmeldt sak fra Bjørn Fladmark

Tittel: Maling av terrassetak.

Beskrivelse:

Viser til tidligere innspill og rapport til styret etter testmaling av terrassetak i 2024. Legger ved kopier av epostkommunikasjon i pdf fra 2024, samt nye bilder tatt nå. Overflaten er uendret etter disse 20 månedene, vi synes fargen er fin. Den er altså fortsatt den samme lysegrå som på fasadeplater og søyler – overflaten fremstår lik som da malingen ble påført. Testmalingen viser at man med enkle midler og til svært lav kostnad kan utføre tiltaket, og gjerne på egen hånd. Terrassetakene vil kunne få et ens og pent uttrykk, i motsetning til dagens «fargekart». Vedleggene viser kommunikasjonen med arkitekten, og det foreligger altså ikke noen formelle hinder for å behandle takene som beskrevet – med grå eller hvit farge. Det ideelle vil være at sameiet organiserer et fellesprosjekt som fører til at alle terrassetakene samtidig blir gitt ens overflate/farge. Eventuelt ved platekledning som opprinnelig prosjektert, men der kostnaden vil bli vesentlig. I påvente av et fellesprosjekt må beboerne kunne utføre maling over egen terrasse under forutsetning av at alle som gjennomfører tiltaket utfører det fagmessig og med samme fargekode som årsmøtet beslutter. Herunder må underlaget være rent og tørt, altså uten fuktgjennomslag. Utstående ujevnheter etter forskalingsoverganger o.l. kan med fordel kakkes vekk med hammer. Testmalingen hos oss i nr. 1201 er tilgjengelig for alle som ønsker å befare på nært hold. Ta kontakt på 90632967.

Protokoll ordinært årsmøte
Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering
Tid: Onsdag 29.04.2026 - Kl.20:00 Sted: Color Line Stadion Ålesund

Forslag til vedtak

1. Terrassetakene skal ha fargekode: Grå SN 8020 / NCS S 3000 – N.
2. Beboerne har anledning til å gjennomføre maling av taket over egen terrasse under forutsetning av at dette utføres fagmessig, i grå farge som spesifisert, med bruk av primer og minst to strøk med diffusjonsåpen murlamal av god kvalitet.

Styrets innstilling: Styret avtaler synfaring.

Vedtak : Styrets innstilling ble godkjent.

4.3

Innmeldt sak fra **Karoline Hove Bratland**

Tittel: Elbillading til spotpris.

Beskrivelse:

Det er ønskelig å slutte med fastpris på elbilladingen, og heller gå over til spotpris. Dette resulterer i et mer rettferdig regnestykke for hver enkelt.

Forslag til vedtak:

Endre til spotpris.

Styrets innstilling : Forslaget kan ikke tiltres. Det er nok litt misforståelse på hva prisen er. Spotpris er kun strømprisen, snittprisen vår var kr. 0,87 for 2025 og kr. 1,57 for 2026 og så kommer administrasjon og andre kostnader.

Vedtak : Styrets innstilling ble vedtatt.

4.4

Tittel: Etablering av Wifi i garasjeanlegg.

Beskrivelse:

Med dagens utvikling av el. biler og behov for jevnlig oppdatering av software/programvare, ber jeg Årsmøtet drøfte og ta stilling til etablering av Wifi i garasjeanlegget for Fri Sikt Voldsalsberga. Jeg har vært i kontakt med Tafjord og de har teknisk løsning som forespur. Se vedlagt privisoerskrift for etablering av Wifi. Det er en relativt enkel installasjon fra Tafjord sin side, og de kan gjøre installasjonen så snart de har ledig installatør. Hvert Akseess-punkt strekker seg ca. 50 m utover, avhengig av struktur/søyler i anlegget. Tafjord ønsker en plantegning og befarng for å få et best mulig resultat. Tafjord ser en økning i borettslag/sameier som ønsker etablert Wifi i garasjeanlegg:

Utviklingen av programvareoppdateringer for elbiler (OTA - Over-the-Air) er et av de mest sentrale områdene i bilindustrien i dag, og flytter fokus fra mekanikk til software-definerte kjøretøy. Dette muliggjør kontinuerlige forbedringer, nye funksjoner og feilrettinger etter at bilen er levert

Forslag til vedtak:

Etablering av Wifi i garasjeanlegg.

Protokoll ordinært årsmøte
Realsameiet Fri Sikt Volsdalsberga Parkering
Tid: Onsdag 29.04.2026 - Kl.20:00 Sted: Color Line Stadion Ålesund

Styrets innstilling: Styret utreder å etablere Wifi i garasjeanlegg. Styret vurderer dette sammen med det totale behov for Wifi i fellesområder.

Vedtak : Styrets innstilling ble vedtatt.

5. Valg

Styreleder: Roar Dyb-Sandnes (FSV Sør). Ikke på valg.

Styremedlem: Lars Fugledal, Per Olav Slagnes (FSV Nord), Bjarne Vattøy FSV Midt) og Erik Hummelsund (FSV Sør). Ikke på valg.

På valg: Vidar Naalsund (FSV Midt)

Vedtak : Ingen andre innkommende forslag, og Vidar Naalsund ble valgt for to år.

Digital Signering

Vidar Naalsund

Digital Signering

Bjarne Vattøy

Digital Signering

Roar Dyb-Sandnes

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Bjarne Vattøy

59ad175f-376f-4de4-9d36-b05505391bb2 - 2026-04-30 09:41:30 UTC +03:00
BankID - ff4db835-3a45-4d04-8d5f-e46033725fea - NO

Vidar Naalsund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: FSV Midt
a34faec2-d039-4cda-9214-d96e879b06c8 - 2026-04-30 09:50:59 UTC +03:00
BankID - 52e321ef-6355-4c18-b902-b511092b3b00 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til a signere - Myndighed til at underskrive

Roar Dyb-Sandnes

0d2e4148-c601-4d2f-a943-574ed3892afe - 2026-04-30 09:57:21 UTC +03:00
BankID - 43e4d42d-2d02-42f6-9199-a5cea866dcca - NO

100

100

100

100

100



visma sign



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 1 av 22

Melding til tinglysing

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

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonssnr: 920415288
Navn: ÅLESUND KOMMUNE

Adresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirert(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 946629243
Navn: TØBB BOLIGBYGGELAGET

Adresse: Postboks 2424 Torgarden, 7005 TRONDHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 1507
Gnr: 133
Bnr: 510

Nye seksjoner

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

13.06.2022 14:10

Side 1 av 2



RETT GJENPART BEKREFTES



Doknr.: 719623 Tinglyst: 01.07.2022
STATENS KARTVERK

Løpenummer for forretning: 613642536
Vedlegg: ja

100



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 2 av 22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1507	133	510	0	20	76 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	21	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	22	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	23	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	24	78 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	25	76 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	26	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	27	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	28	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	29	136 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	30	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	31	106 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	32	81 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	33	129 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	34	75 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	35	119 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	36	75 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	37	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	38	38 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	39	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	40	71 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	41	75 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	42	39 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	43	38 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	44	117 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	45	71 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	46	121 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei
1507	133	510	0	47	133 / 3776	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

13.06.2022 14:10

RETT GJENPART BEKREFTES



Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 3 av 22



ÅLESUND KOMMUNE

DELEGERT SAK

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

Dokumentinformasjon:	
Byggesak og oppmåling	ArkivsakID: 22/6177
Saksbehandler: Tove Andersen	JournalID: 22/53772
Tlf: 907 97 148	Arkiv: GBNR-133/510, FA-L36
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:
Behandling:	
Delegert sak nummer: 020/22	Dato: 10.06.2022

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

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

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

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

Det skal opprettes 47 boligseksjoner.
Avgrensningen av bruksenhetene for seksjonene er klargjort på vedlagte situasjonsplan og tegninger.

Parkering og boder er plassert i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren ligger i anleggseiendom gnr. 133 bnr. 512. Det forutsettes at rettigheter til nødvendig antall boder og parkering, jfr. krav i byggesak, sikres ved tinglysing.
Bytteordning, eller annen måte å ivareta eierseksjonsloven § 26, forutsettes å være tatt inn i vedtektene for realsameiet i parkeringskjelleren.

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





Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 4 av 22

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

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

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

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

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

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

Per Anders Aure
avdelingsleiar

Tove Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 5 av 22

RETT GJENPART BEKREFTES



Søknad om seksjonering

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

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksi seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også frididsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Samlebruks (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samleiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (bærer oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (bærer oppmålingsforretning)										
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
1	B	129		13	B	117		25	B	76		37	B	39		49			
2	B	74		14	B	78		26	B	39		38	B	38		50			
3	B	119		15	B	76		27	B	39		39	B	117		51			
4	B	78		16	B	39		28	B	117		40	B	77		52			
5	B	75		17	B	39		29	B	135		41	B	75		53			
6	B	39		18	B	117		30	B	117		42	B	39		54			
7	B	39		19	B	78		31	B	106		43	B	38		55			
8	B	117		20	B	76		32	B	81		44	B	117		56			
9	B	78		21	B	39		33	B	129		45	B	77		57			
10	B	76		22	B	39		34	B	75		46	B	121		58			
11	B	39		23	B	117		35	B	119		47	B	133		59			
12	B	39		24	B	78		36	B	75		48	B			60			
Sum tellere: 3776				Sum nevner: 3776															

Dato	Innsenderens underskrift
25/5-22	

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



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 6 av 22

RETT GJENPART BEKREFTES



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ Hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 25/5-22 Innsenderens underskrift: Karianne Pedersen

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

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 7 av 22

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ulsteinvik, 8/5-22	[Signature]	INGERID ULSTEIN
Ulsteinvik, 19/5-22	Nils P. Skeide	Nils Peter Skeide

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunens navn	Gårdnr.	Braknr.	Festnr.
Ålesund	1507	183	910

Dato: 10.06.22 Underskrift: [Signature]

Stempel: ÅLESUND KOMMUNE AVDELING OPPMÅLING

Dato: 25/5-22 Innsenderens underskrift: Karianne Pedersen

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

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 8 av 22

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i etersesjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samlingsbruk (teller)			Tilleggsareal		
	B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	S.nr	Formål	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Tilleggsareal
61				85			109		
62				86			110		
63				87			111		
64				88			112		
65				89			113		
66				90			114		
67				91			115		
68				92			116		
69				93			117		
70				94			118		
71				95			119		
72				96			120		
73				97			121		
74				98			122		
75				99			123		
76				100			124		
77				101			125		
78				102			126		
79				103			127		
80				104			128		
81				105			129		
82				106			130		
83				107			131		
84				108			132		
Sum tellere				Nevner =					

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



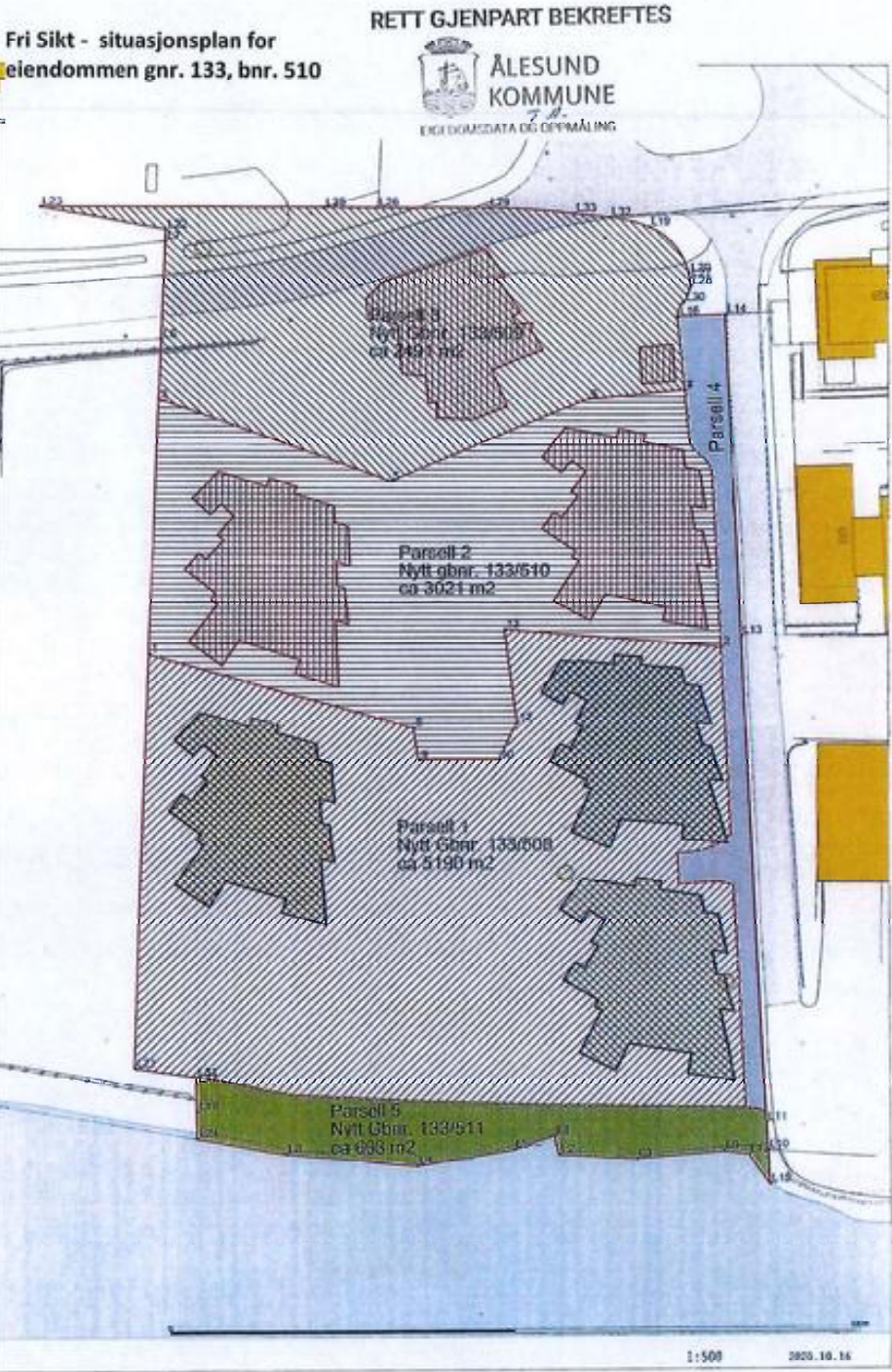
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

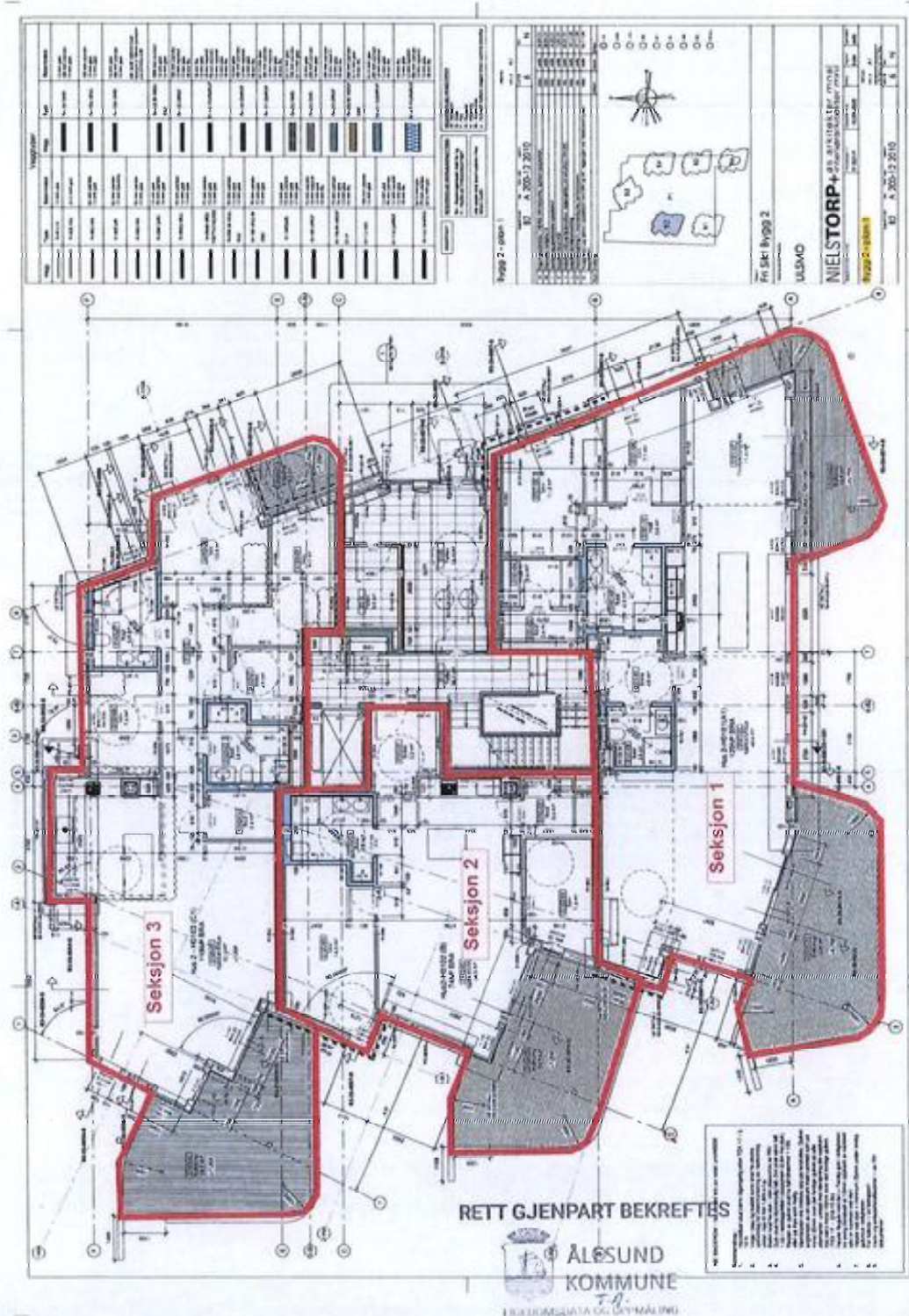
Side 9 av 22





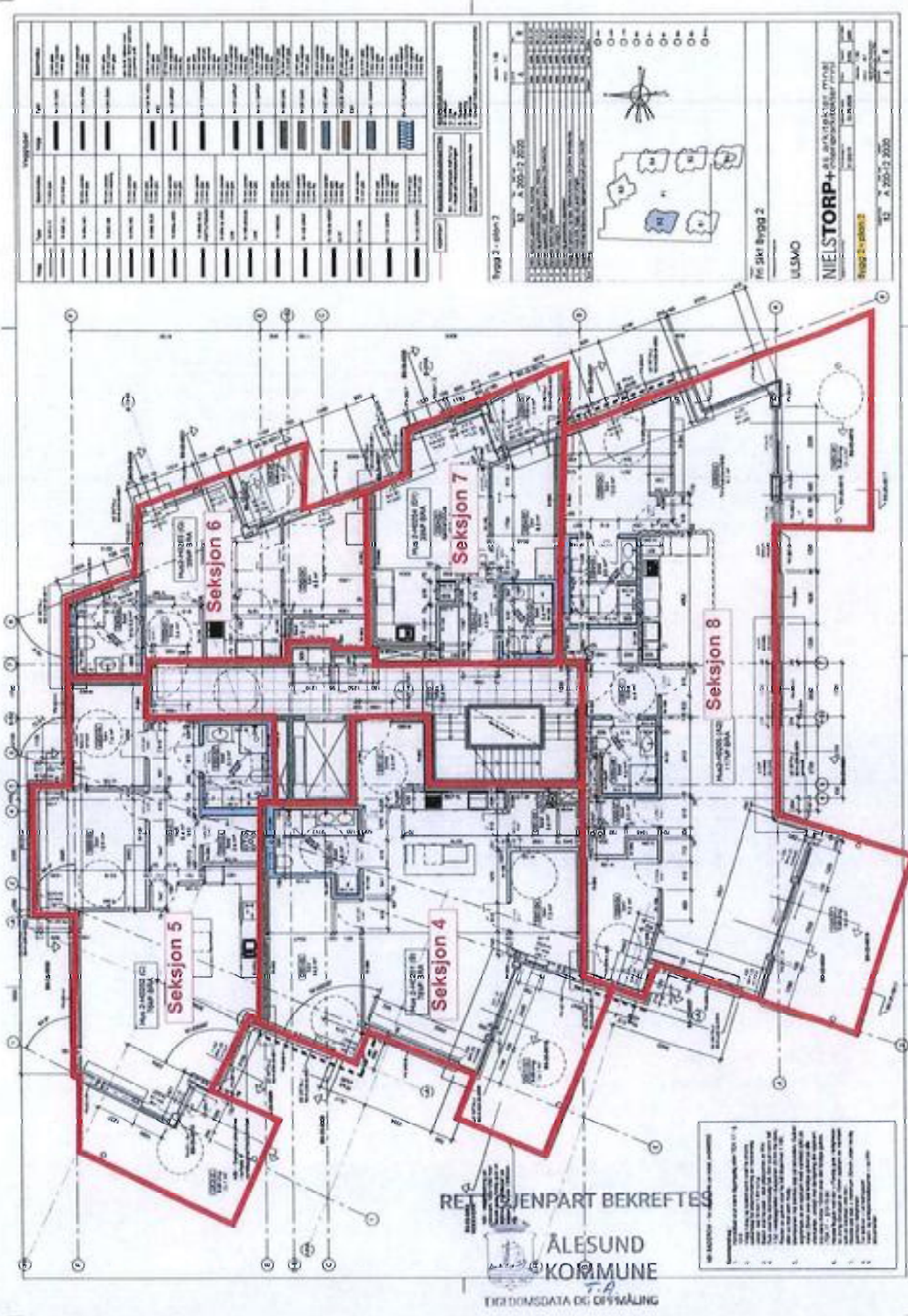
Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringsstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 10 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringsstidspunkt 2025-06-06 09:59

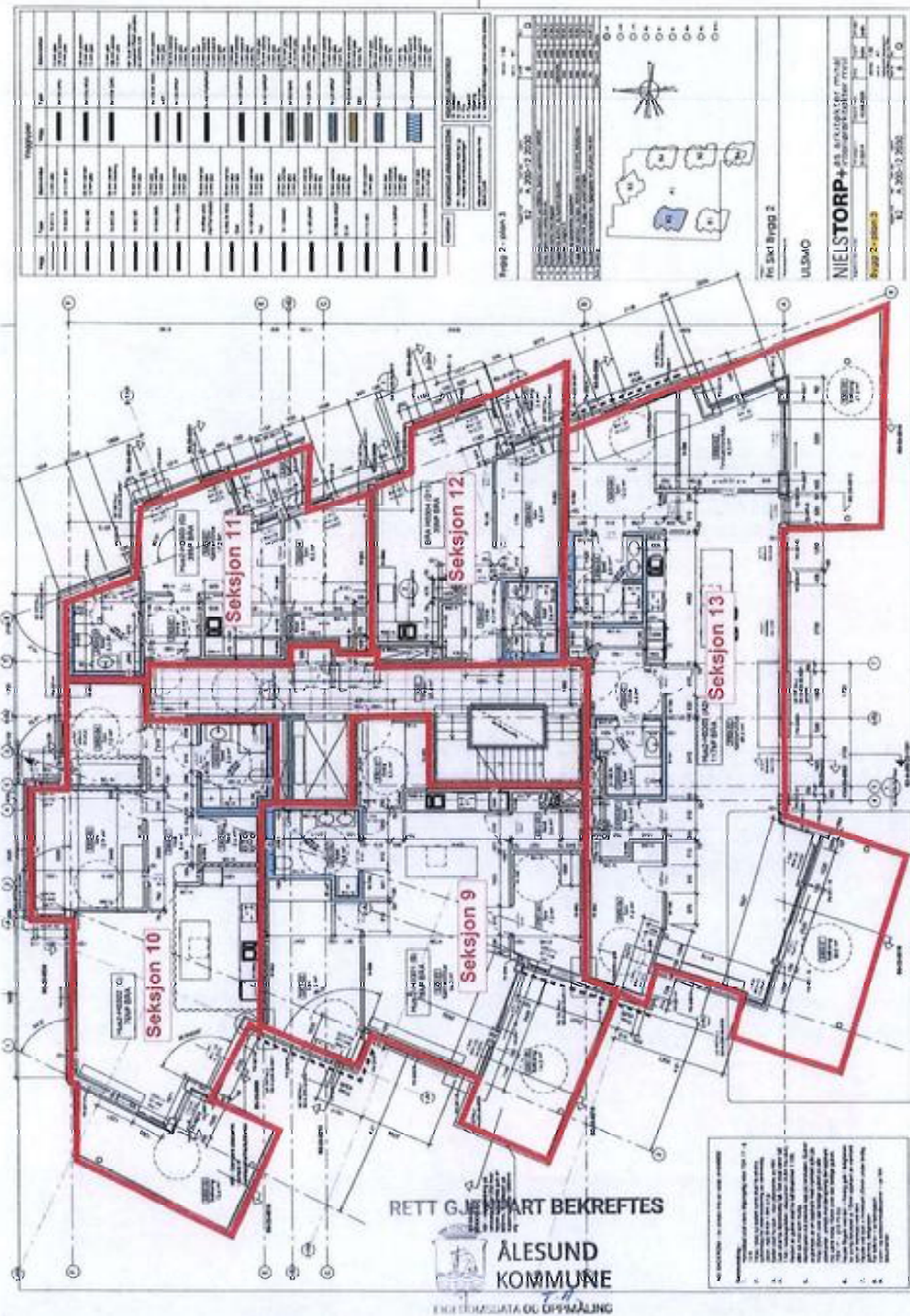
Side 11 av 22





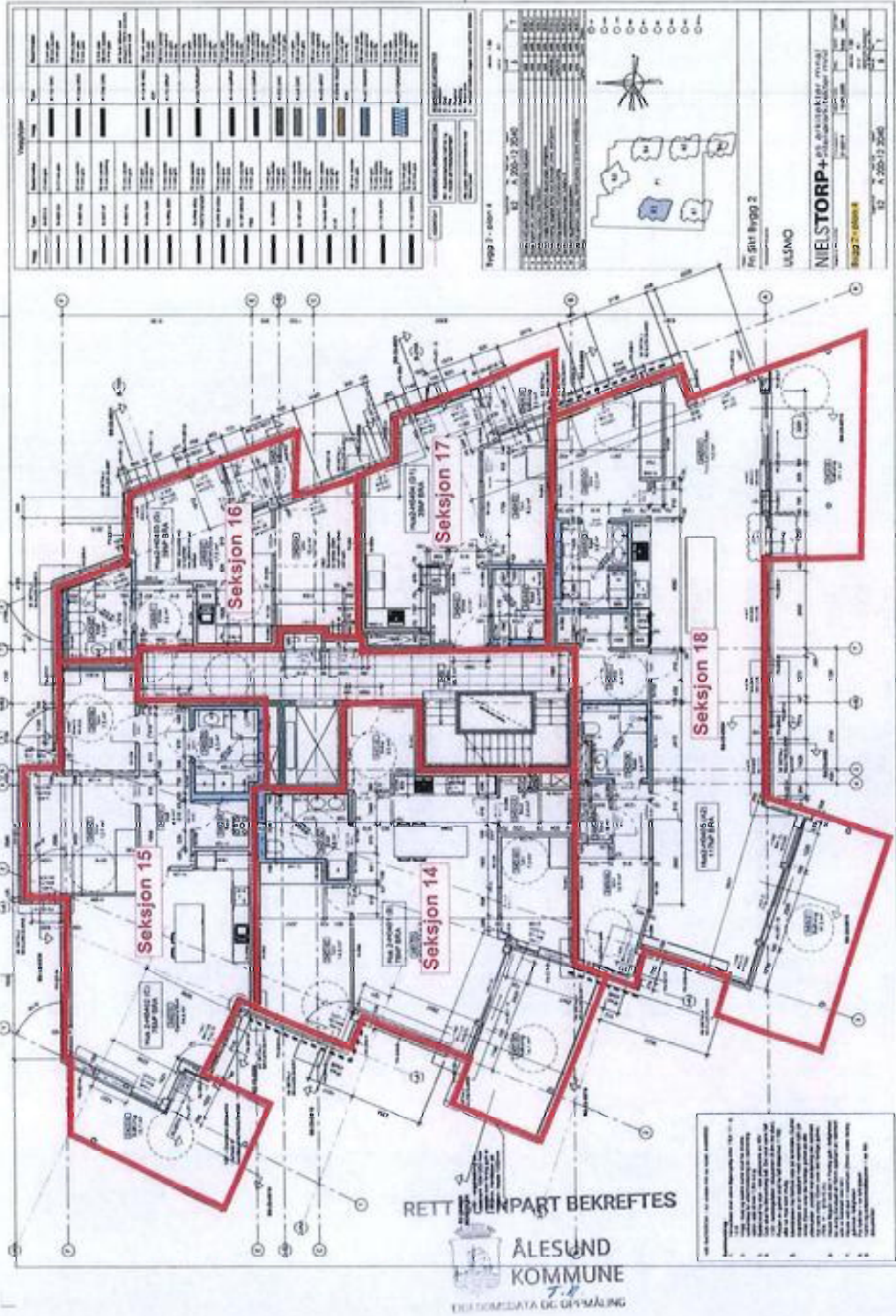
Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 12 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

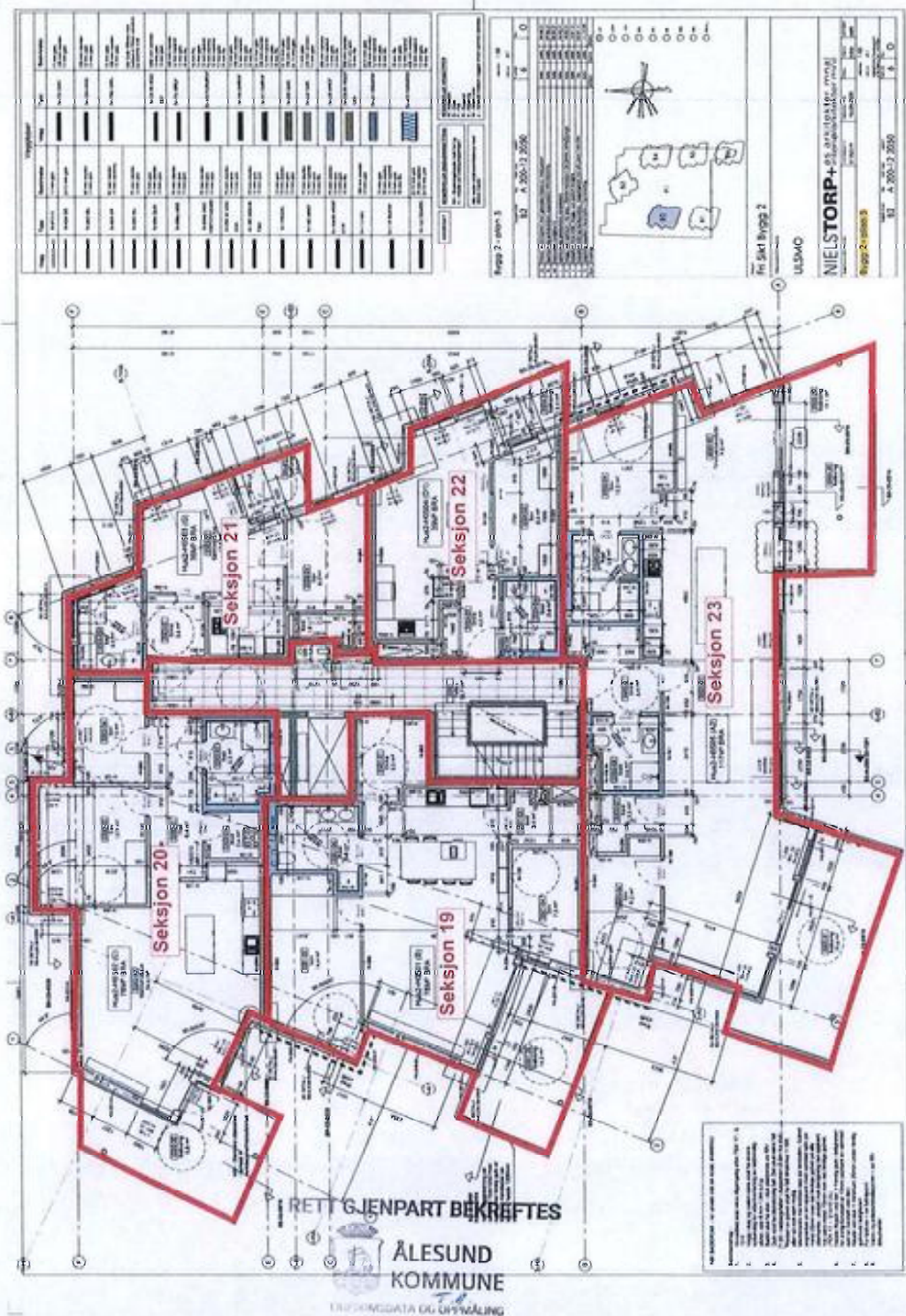
Side 13 av 22





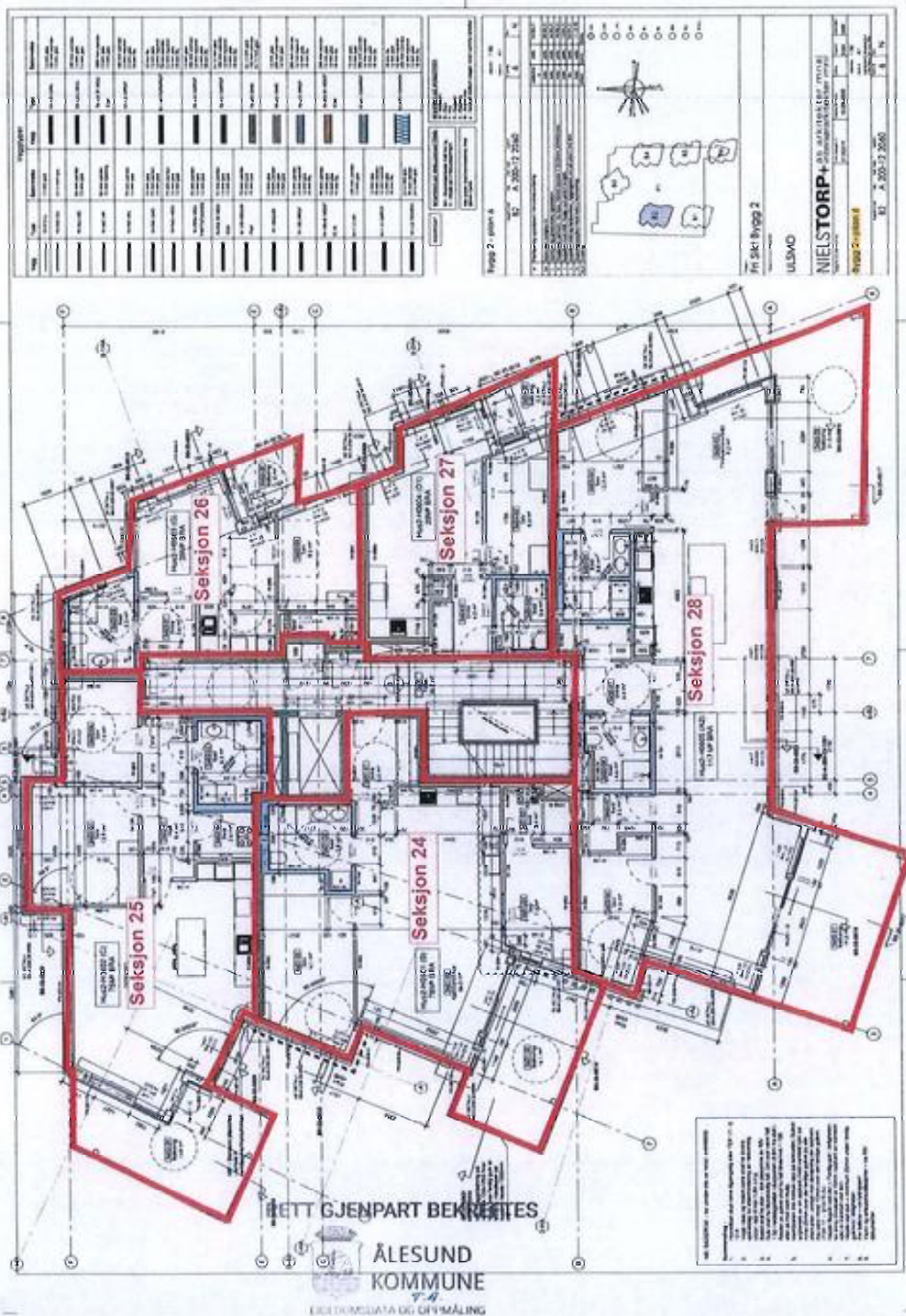
Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringsidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 14 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringsidspunkt 2025-06-06 09:59

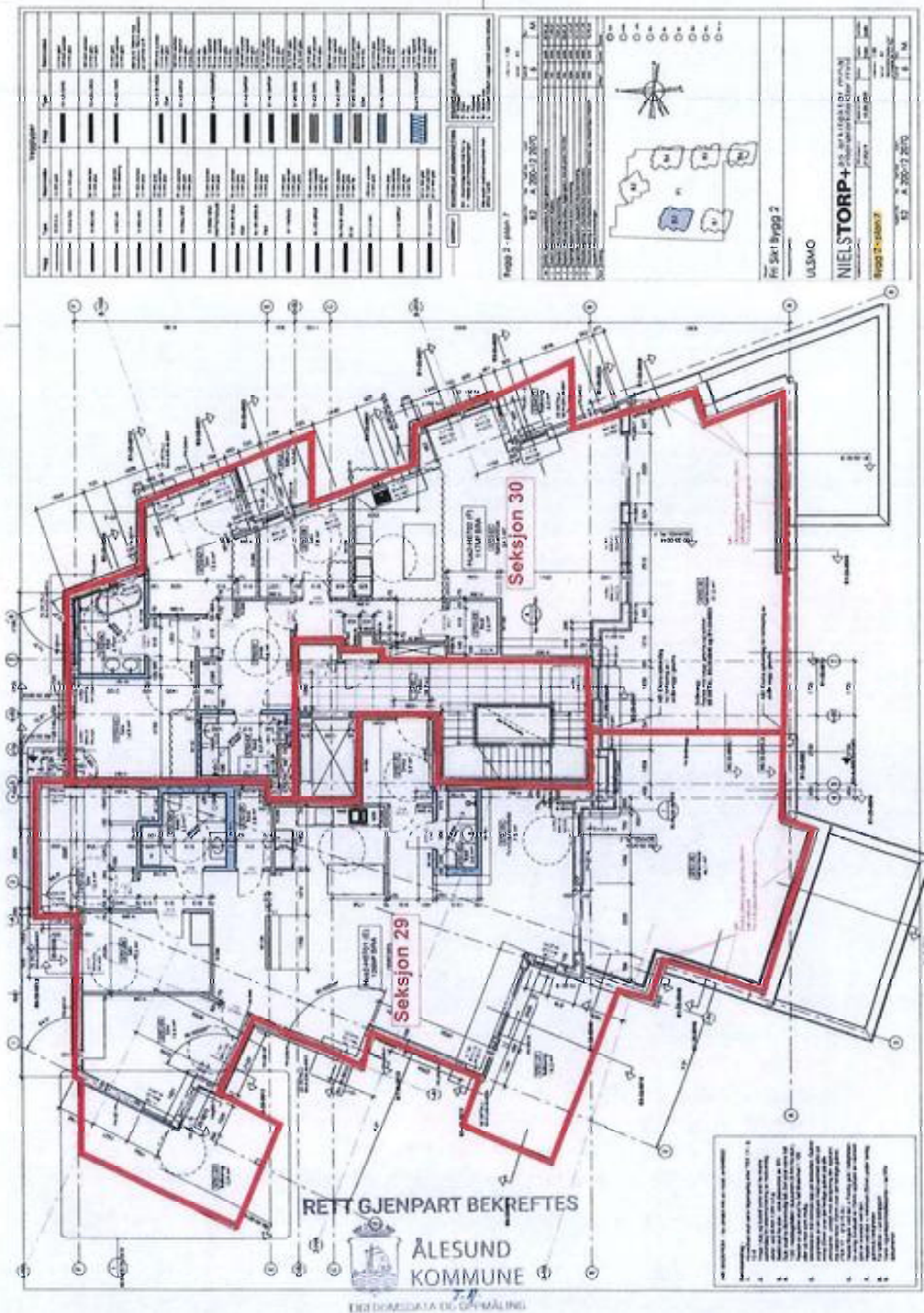
Side 15 av 22





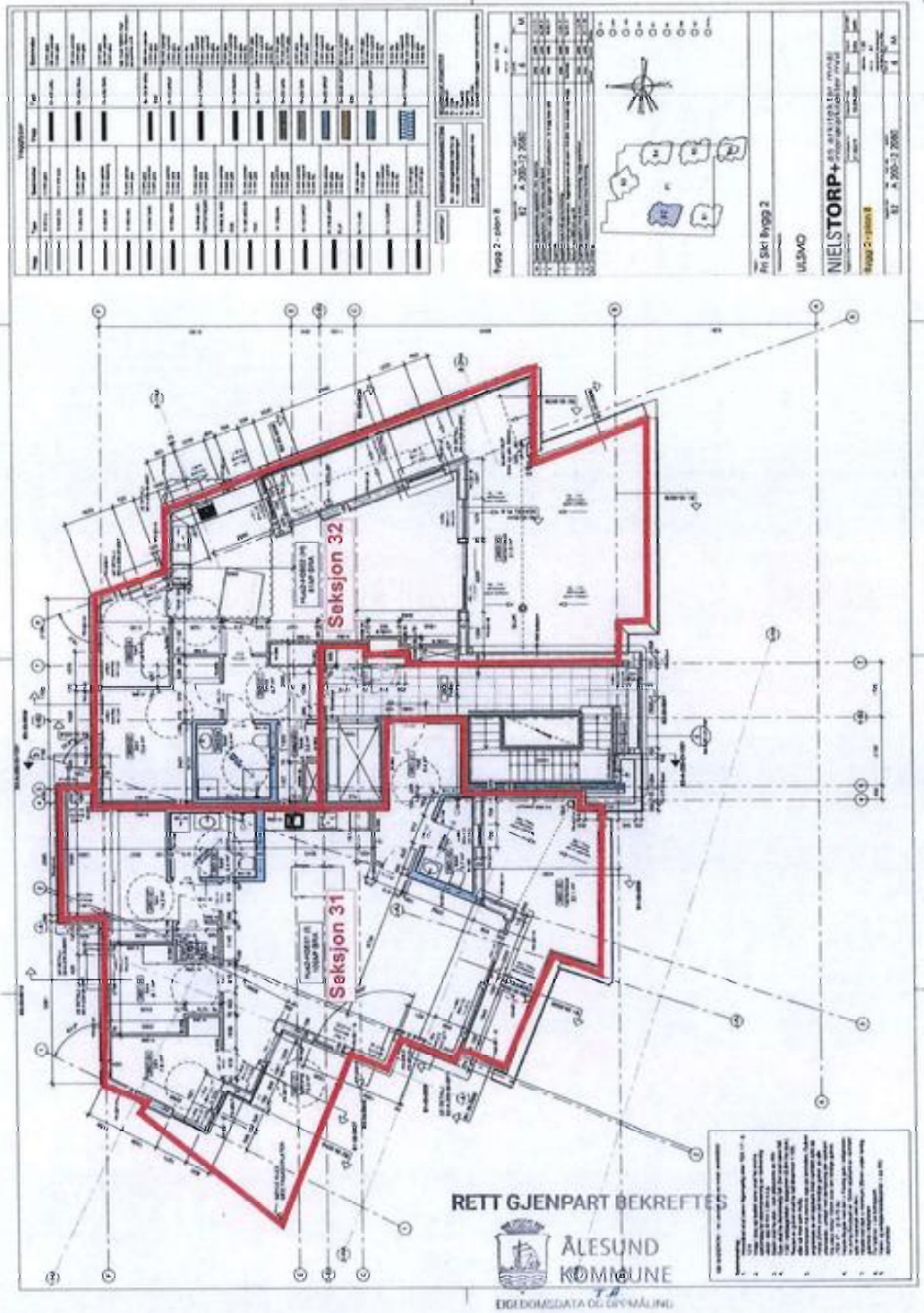
Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 16 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-06 09:59

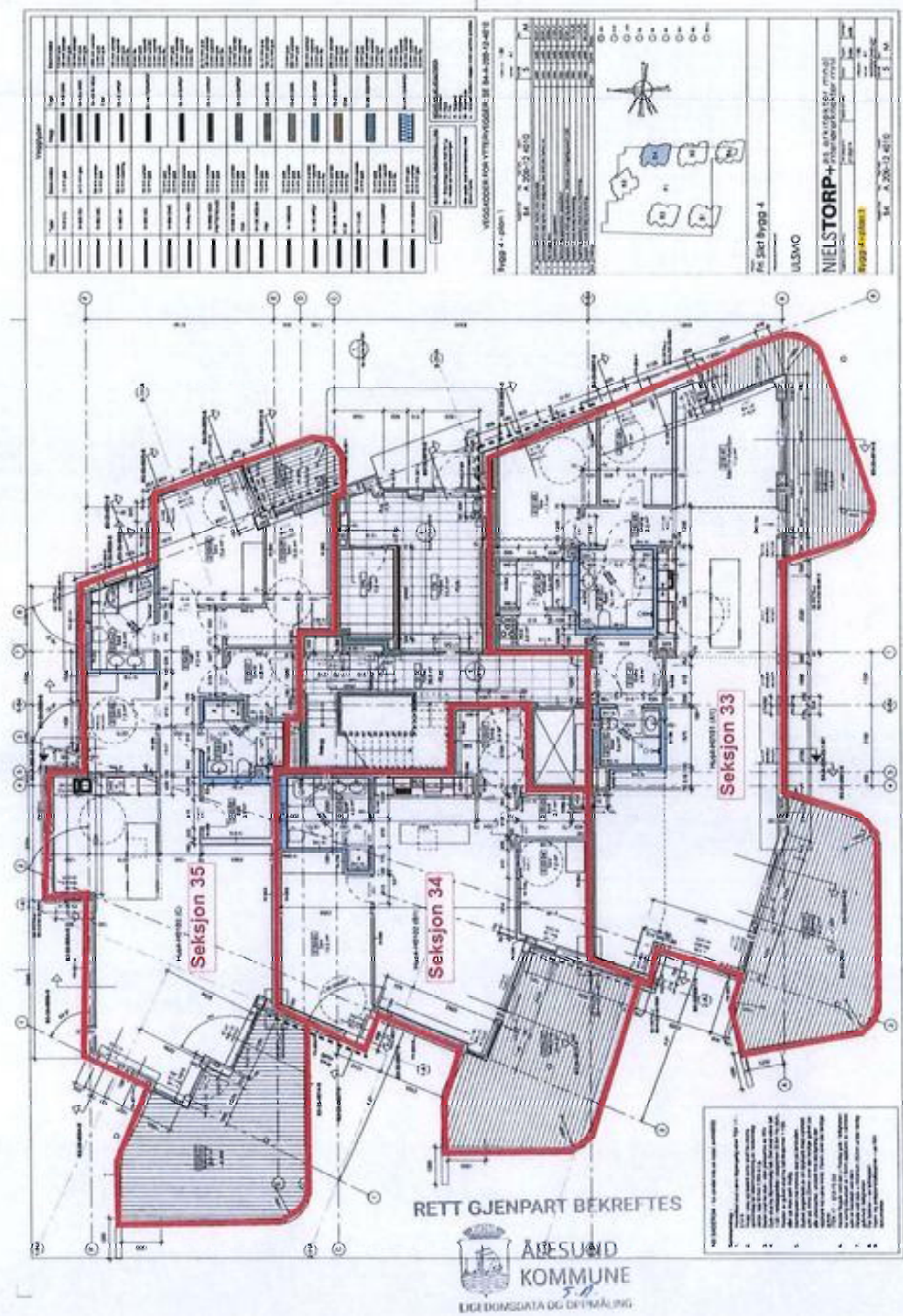
Side 17 av 22





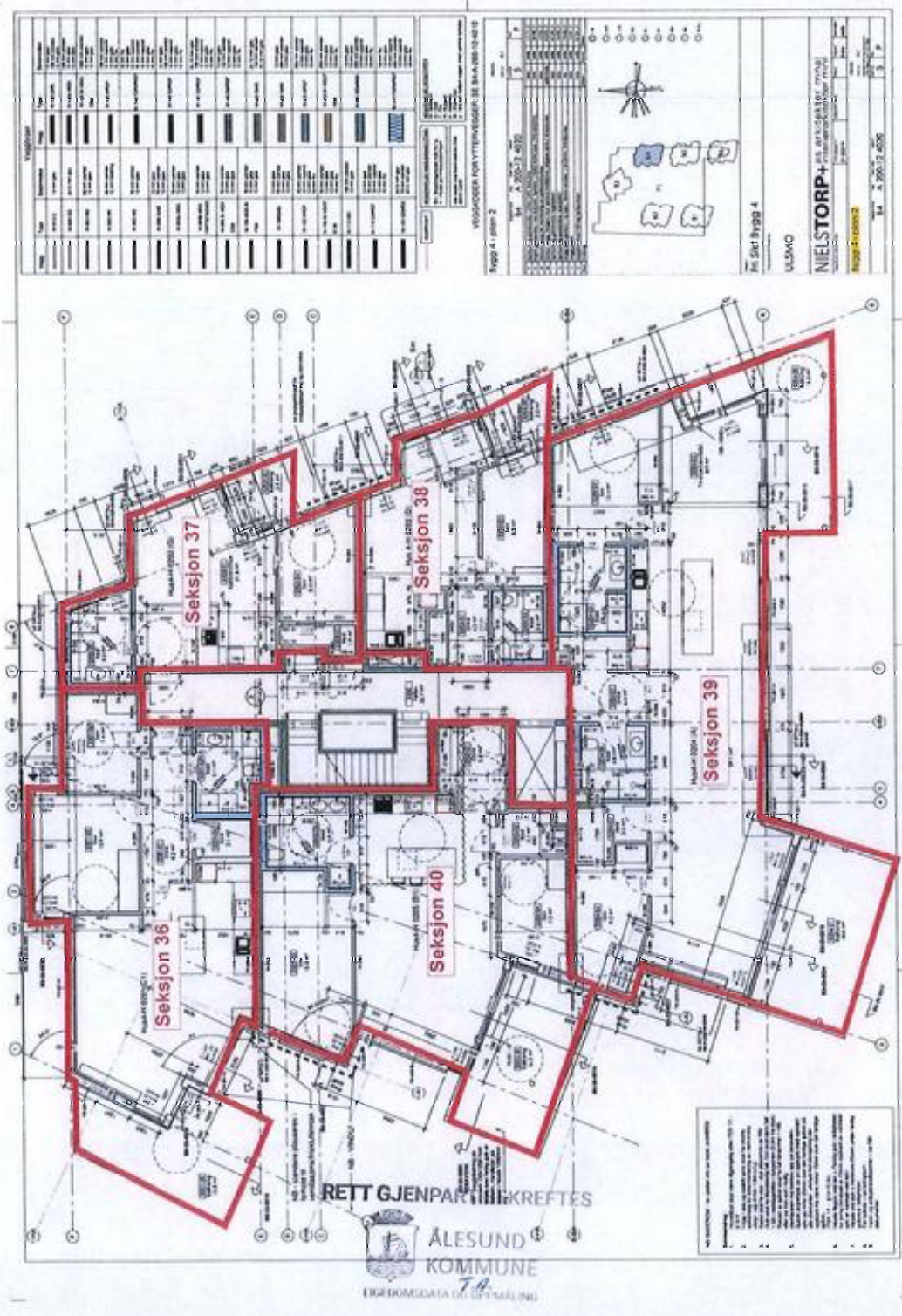
Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesterings tidspunkt 2025-06-06 09:59

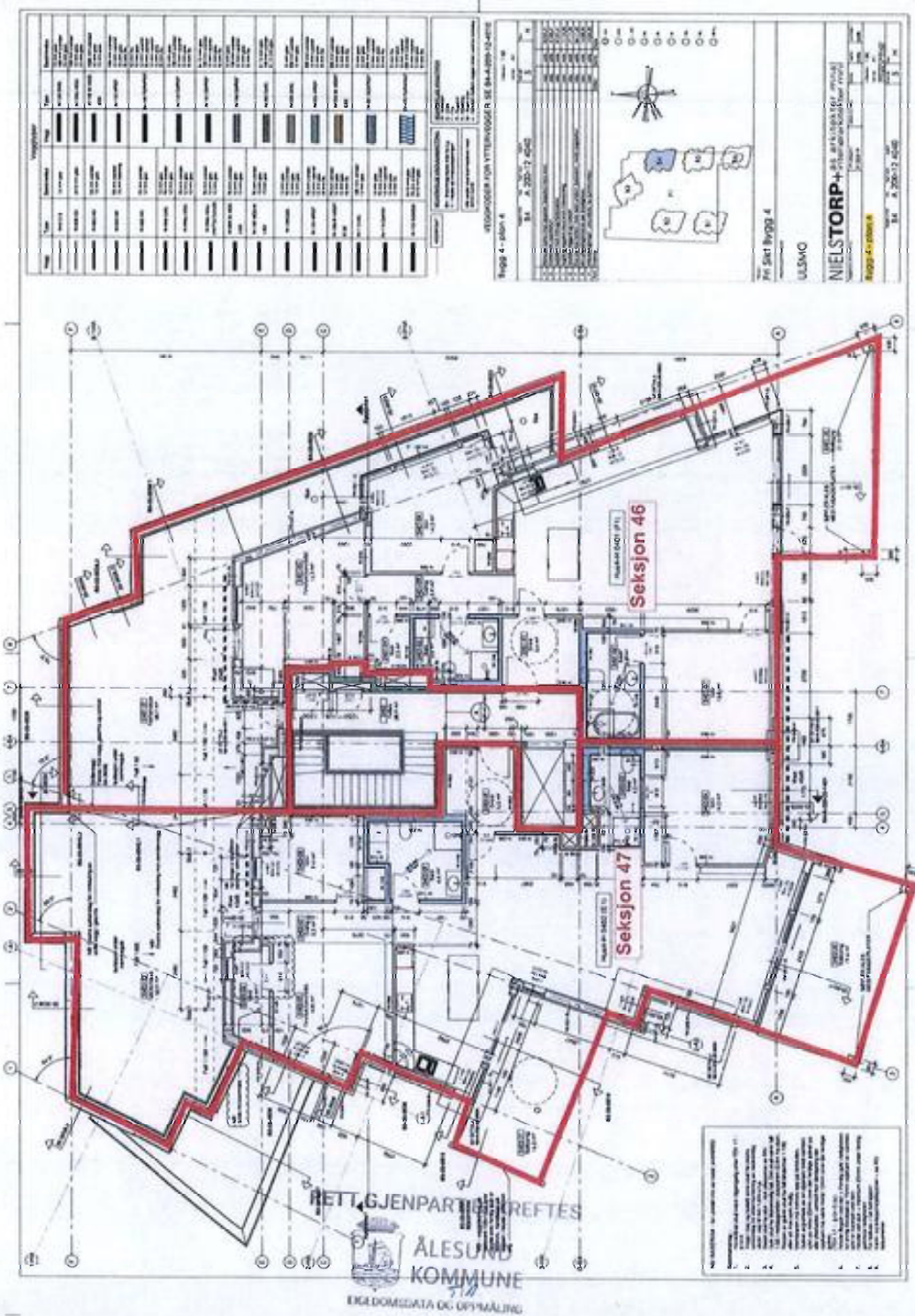
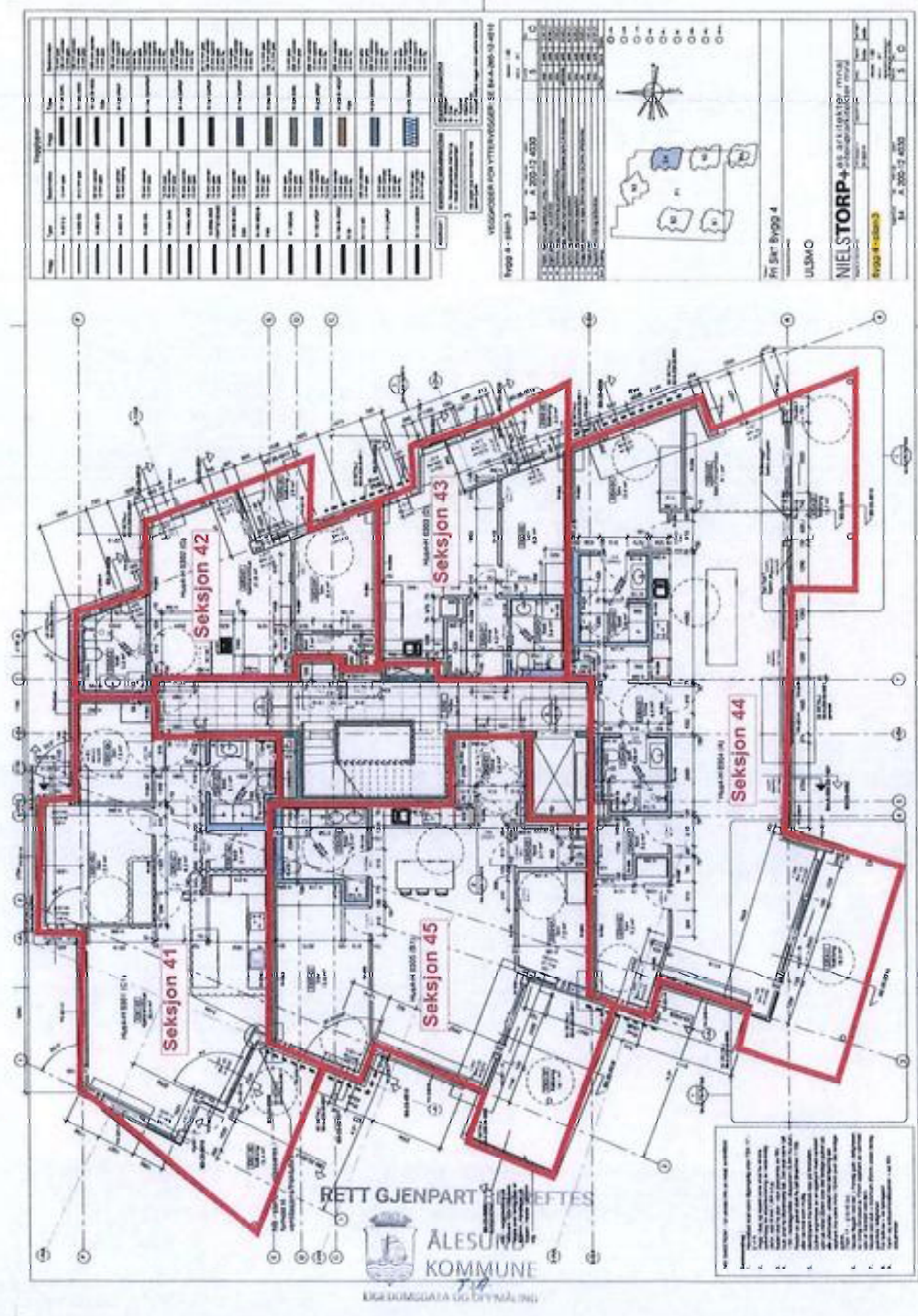
Side 18 av 22



Attestert kopi av dok.nr. 2022/719623/200
Attesterings tidspunkt 2025-06-06 09:59

Side 19 av 22







Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:

Gnr: 133

Bnr: 510

Fnr: 0

Snr: 14

Adresse:

Sjømannsvegen 29

6008 ÅLESUND

Annen info:

N

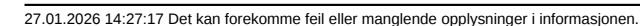
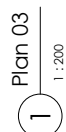
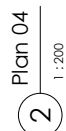
Målestokk

1:1000



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

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



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

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



Fri sikt Volsdalsberga AS
Postboks 417
6065 ULSTEINVIK

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

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

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

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

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

Med helsing
Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

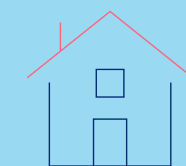
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sjømannsvegen 29, 6008 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 510, snr. 21 i Sameiet Fri Sikt Voldsdalsberga Midt, oppdragsnr.: 1400260147
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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