

PROAKTIV

Superfin 3- roms leilighet

God standard, sørvendt
veranda og parkeringsplass.

P.A. MUSÆUS VEG 24



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



VOLSDALSBERGA

Lys og fin 3-roms på Berga med egen garasje plass, heis og veranda med sol- og utsikt. IN-ordning og "alt" inkl. i fk.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: P.A. Musæus veg 24, 6008
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 133, bnr. 436, andelsnr. 8,
org.nummer 991932968 i Brl. Volsdalsberga
Brygge

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Totalpris: 4.210.250,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 3/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 74 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Egen parkeringsplass i
lukket garasjeanlegg. Ellers er det
gjesteparkering på utsiden mot sør og øst.

Tomt: 10076.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.594,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, fjernvarme, kabel-TV, trappevask,
varmtvann, bygningsforsikring, internett,
plenklipping/snømåling og
drift/vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	138		
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

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Velkommen til denne innbydende leiligheten med svært delikat og appellerende uttrykk, med parkering i garasje, med heis i bygget, trappefri adkomst og en sørvendt veranda med sjøutsikt. Leiligheten ligger i det populære borettslaget på Volsdalsberga og innbyr til en avslappende livsstil der friluft og rekreasjon bør kunne være i førersetet. Det er nyslipt parkettgulv, nymalte overflater og kjøkkenet er fornyet med tidsriktige og moderne fronter.

Det er to soverom i leiligheten, det er flislagt bad og det er fjernvarme, samt alt øvrig inkludert i felleskostnadene. Dagligvarene handles på vei hjem fra arbeid og om du ønsker å grille kan dette utføres både med gassgrill på verandaen eller engangsgrill på svaberga på nettopp - Berga. Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

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

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

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

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

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

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:



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

P.A. Musæus veg 24 har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

Siden boligene ble oppført i 2007 har det vært lett å bo her. Her finnes barneskole ikke langt unna eiendommen, det finnes kirke og det finnes dagligvarebutikk.

Leilighetene har utsikt utover mot Borgundfjorden og Sulafjellet og det tar ikke lenger enn maks tjue minutter å spasere til byen på lite trafikkert gate. 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.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Ålesund vgs. 6 min 🚶
Linje 18, 210 0.5 km

✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra 16 min 🚗

DAGLIGVARE

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

Kiwi Nørve 14 min 🚶
PostNord 1 km

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter 6 min 🚗

🏪 Vitusapotek Ålesund Storsenter 6 min 🚗

SPORT

🏐 Volsdalsberga ballbane 5 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.4 km

🏐 Volsdalsberga 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

🏊 Sprek365 Nørve 16 min 🚶

🏊 Delta Aktivt 22 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Kiwi Nørvegata 14 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Et fint rekreasjonsområde hvor det kan være fint å ta seg en liten rusletur en søndags formiddag. Videre er Aksla et yndet sted for nye rekorder i høyden. Som belønning får man utsikten enten mot Sunnmørsalpane og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

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

Dagligvarehandelen kan unnagjøres på Bunnpris Nørvegata hvor den hyggelige betjeningen står klar til å ta deg mot med 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 rikelig utvalg, samt ferskvaredisk i tillegg til tippe- og postfunksjoner.

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

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokkleiligheter og rekkehus.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og evt. mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

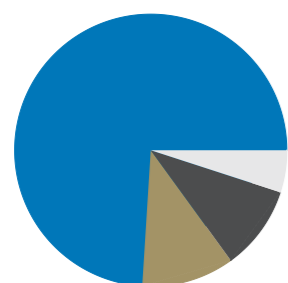
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	4 min 2.5 km

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	17 min 1.4 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	18 min 1.4 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.4 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL P.A. MUSÆUS VEG 24

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

Parkering

Egen parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Ellers er det gjesteparkering på utsiden mot sør og øst.

Borettslaget disponerer også flere parkeringsplasser som andelseierne kan leie for en satt sats per måned. Her vil det komme administrasjonskostnader i tillegg.

Tomtestørrelse

10 076 m²

Beskrivelse av tomt

Lett skrånende, sørvendt tomt. Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, samt parkeringsplass. Det er også en felles, inngjerdet lekeplass med lekestativer og benker. En småbåthavn med flytebrygge har adgang fra eiendommen. Øvrige areal er beplantet med gressplen, busker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2007 som går over fire etasjer, med parkering i underetasjen og tre boligetasjer. Bygget er oppført med grunnmur og dekke over garasjen av stedstøpt betong. Resten av bygget har etasjeskiller av spennbetong og utfyllende bindingsverk av tre mellom dekkene. Grunnmuren er av betong, pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av tre kledd med vekselvis liggende bordkledning og fasadeplater. Vinduene og vindusdørene har karmen av tre og isolerglass.

Det er understøttede, delvis overbygde verandaer med dekker av betong foran leiligheten mot sør. Taket er flatt og tekket med takfolie. Felles inngangsparti med trapper og heis, som har adgang fra trapperommet til leilighetene via overbygde svalganger. Det felles garasjeanlegget har faste, oppmerkede plasser. Til garasjen er det en lakkert stålport med automatisk portåpner. I tilknytning til garasjen er det et felles søppelrom.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

- Dører: Verandadøren tar i karmen ved åpning og lukking, og bør justeres.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist "bom"/tomklang under enkelte fliser på verandaen.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan etc. for fellesdeler i bygget.
- Bad, overflater gulv: Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 20 mm. Denne bør være minst 25 mm.
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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
- Fordeling uten skap, over himlingen på badet
- Stoppekran for vann over himlingen på badet
- Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
- Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad
- Tilluft via veggventiler
- Vannbåren varme via radiatorer, og vannbåren gulvvarme i badegulvet
- Tilknyttet felles fjernvarmeanlegg
- Måler med fjernavlesning av forbruk
- Felles varmtvannstanker for tappevann, tilknyttet fjernvarmeanlegg
- Skjult elektrisk anlegg
- Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i boden
- 6 kg håndslukker
- Røykvarslere i stuen og i gangen
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 24. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne har bodd i boligen siden mars 2025, og har svart følgende i sitt egenerklæringskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2025 av ufaglært: Skiftet ny innredning.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja: Fukt i noen av bodene i kjeller.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja: Fukt i noen av bodene. Det er pågående arbeid med drens.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ja: Planer om utbedring av fasade. Dette medfører et lån på borettslaget. Der det kan ligge økt husleie max. 1.000,- i måneden på denne leiligheten.

SØRVENDT VERANDA

Den flislagte balkongen er av god størrelse, med gode solforhold. Her er det lett å innrede både med sittegruppe og grill.







VELKOMMEN INN!

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



VELKOMMEN INN!

Innhold

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

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 74 kvm

Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 18 kvm

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

Ikke målbare arealer

Leiligheten disponerer også en parkeringsplass i felles garasjeanlegg på ca. 12 kvm. Denne er ikke medregnet i arealet til boligen.

Standard

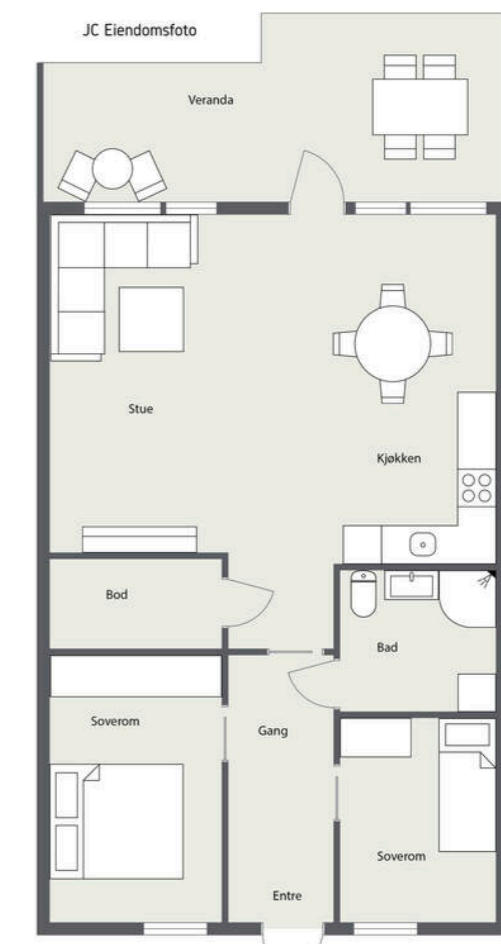
Velkommen til P.A. Musæus veg 24 - en praktisk og meget fin leilighet med god standard og alt du trenger.

Leiligheten ligger i byggets første etasje og gir deg totalt 79 kvm med boltreplass. Herunder får du gang, stue og kjøkken, bad, bod og to soverom. Fra du parkerer bilen i det praktiske garasjeanlegget har du valget om å ta beina fatt eller benytte deg av heisen for å sjekke at alt er under kontroll.

Her kommer du i stille inngangsparti til ytterdøren hvor du blir ønsket velkommen hjem. Du kommer inn i leiligheten og blikket ledes umiddelbart mot den åpne stue-/kjøkkenløsningen. Like ved inngangspartiet ligger begge soverommene med ingen trafikk forbi. Hovedsoverommet er romslig og har etablert skyvedørgarderobe. Soverom nummer to passer ypperlig som gjesterom, kontor eller barnerom.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet og har alt du trenger til hverdag og fest. Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og ellers er rommet innredet med stor dusjnise, toalett og baderomsinnredning.

Stuen og kjøkkenet er fin med en åpen løsning hvor vindusflater mot sør gir en fin og fri følelse. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og fine, helt nye fronter og benkeplate fra HTH. Dette ble utført av kjøkken-montører fra HTH. Det er mer enn god nok plass til en romslig sittegruppe med tilhørende tv og mot sørvest passer det fint med et spisebord hvor venner kan inviteres til de herligste retter!





Fra stuen stiger man også sømløst ut på den herlige verandaen. Verandaen er sydvendt, og gir deg nydelig utsikt og solen - dette er et sted du kommer til å elske å oppholde deg!

Ellers er det verdt å nevne at alle tak og vegger er nymalt. Samtidig ble også all parkett slipt og nylakkert av en gulvsliper.

Når maten skal trimmes vekk er det bare et støvelkast bort til Volsdalsberga hvor man kan spille sandvolleyball, bedrive frisbee-golf eller ta en luftetur med menneskets beste venn.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom vannbåren varme via radiatorer og vannbåren gulvvarme i baderomsgulvet, tilknyttet felles fjernvarmeanlegg, det er felles varmtvannstanker for tappevann som også er tilknyttet fjernvarmeanlegget.

Info strømforbruk

Borettslaget har fjernavlesning av strøm, fjernvarme og vannforbruk. I felleskostnadene inngår det et a-kontobeløp som forskudd på dette. Avregning foretas av Istad og skal være halvårsvis.

Diverse

Borettslaget har også en egen småbåthavn som leies ut til beboerne i laget. Båtplass/havneavgift koster kr.1000,- per kvartal.



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

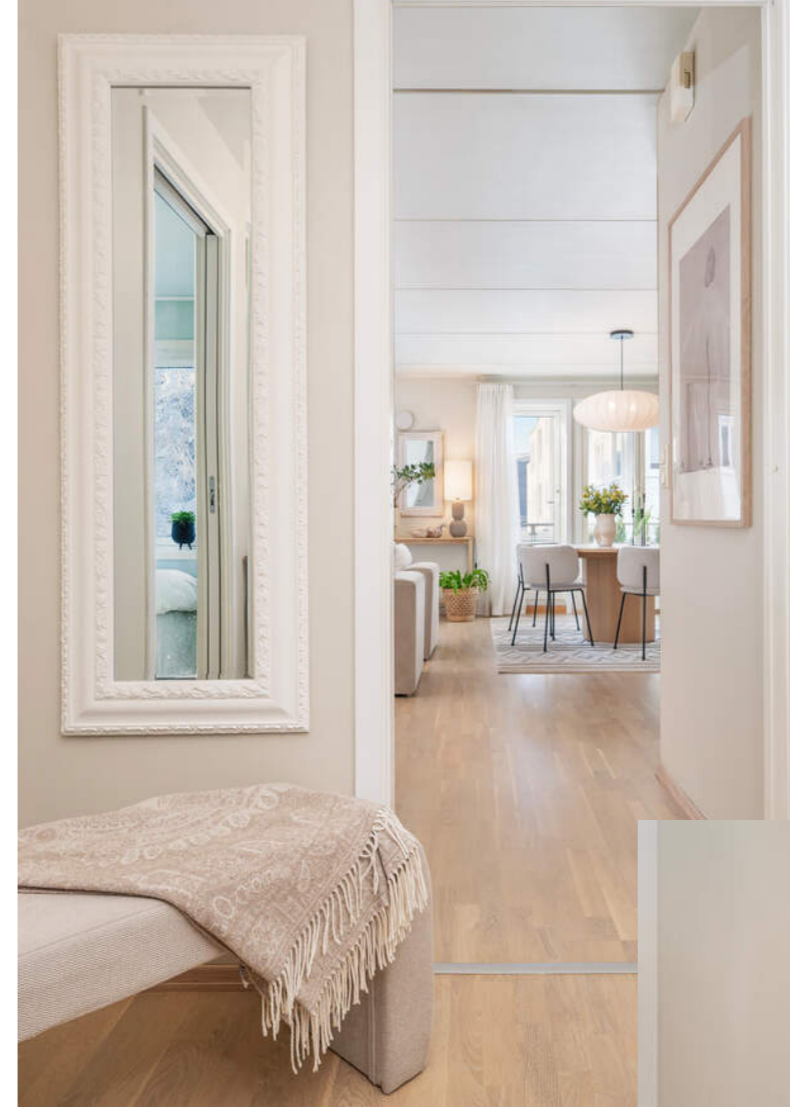
2013 - Lagt fliser på verandaen
2025 - Slipt og lakkert parkettgulv og listverk, og malt alle innvendige overflater
2025 - Bygd om og fornyet kjøkkeninnredningen. Nye skuffemoduler, nye fronter og benkeplater, ny oppvaskkum, ny stekeovn og ny koketopp.
2025 - Pusset opp badet med nytt dusjgarnityr, innredning og speil.
2025 - Flyttet/montert deler av opprinnelig kjøkkeninnredningen i den innvendige boden.





ENKEL TILKOMST OG VELHOLDTE FELLESAREALER

Det er trappefri adgang til leiligheten. Fellesarealene og inngangspartiet er velholdt og gir et godt første inntrykk.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

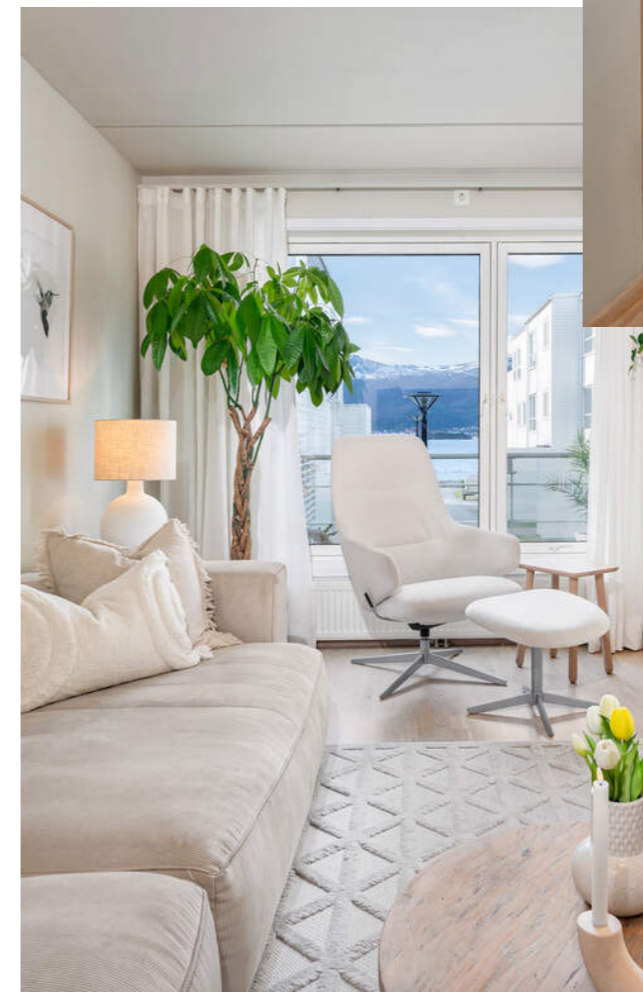
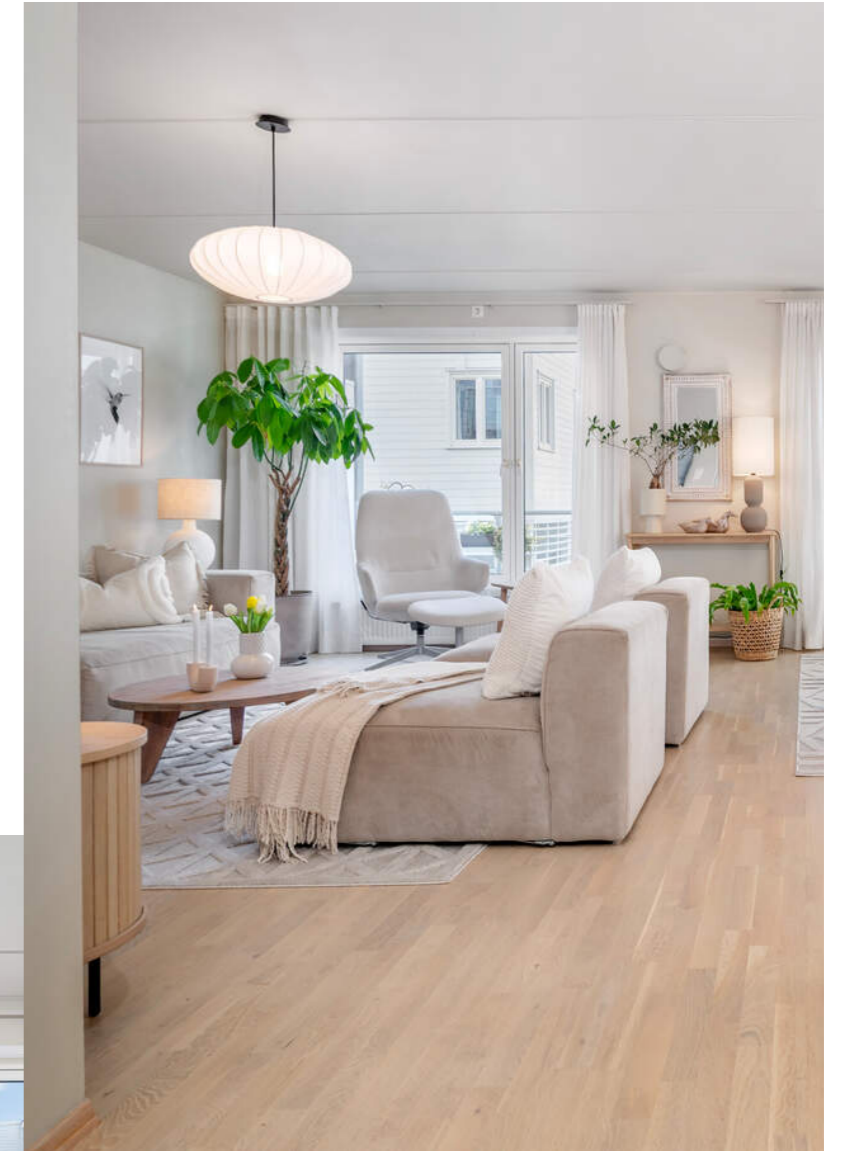
Inn kommer man til denne lyse og fine gangen.





STUE I ÅPEN LØSNING MED KJØKKENET

Stuen er meget stilren med flotte overflater. Enkel å innrede akkurat sånn du vil ha det. Store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp.



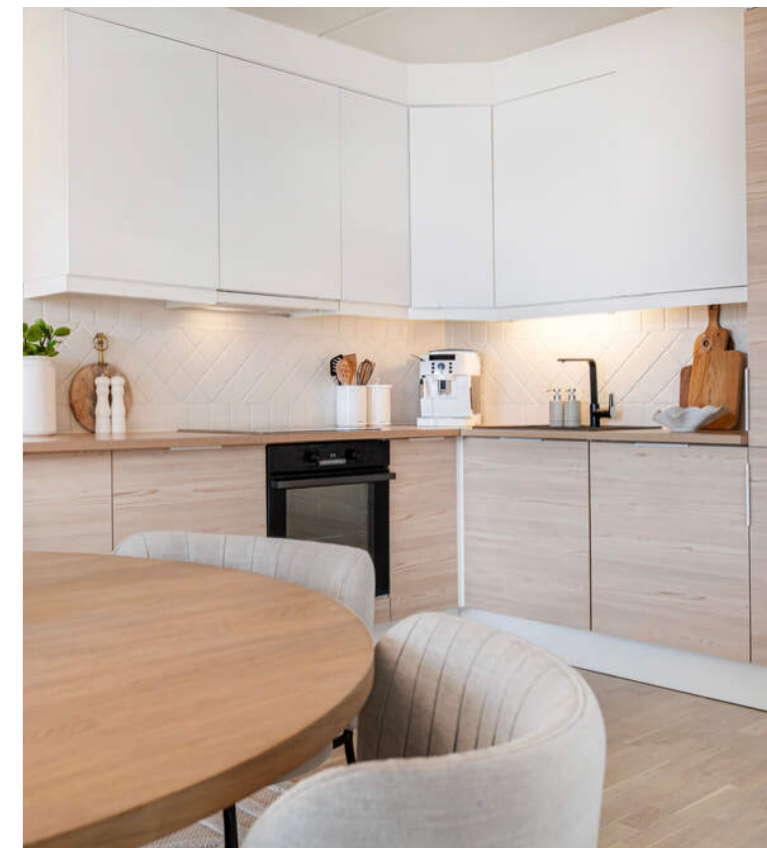






LYST & TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet ligger perfekt plassert, og sørger for en optimal åpen løsning. Her får kokken mye skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer.



ENKELT Å MØBLERE

Mellom kjøkkenet og stuen er det god plass til en spisegruppe.





HELFLISET BAD

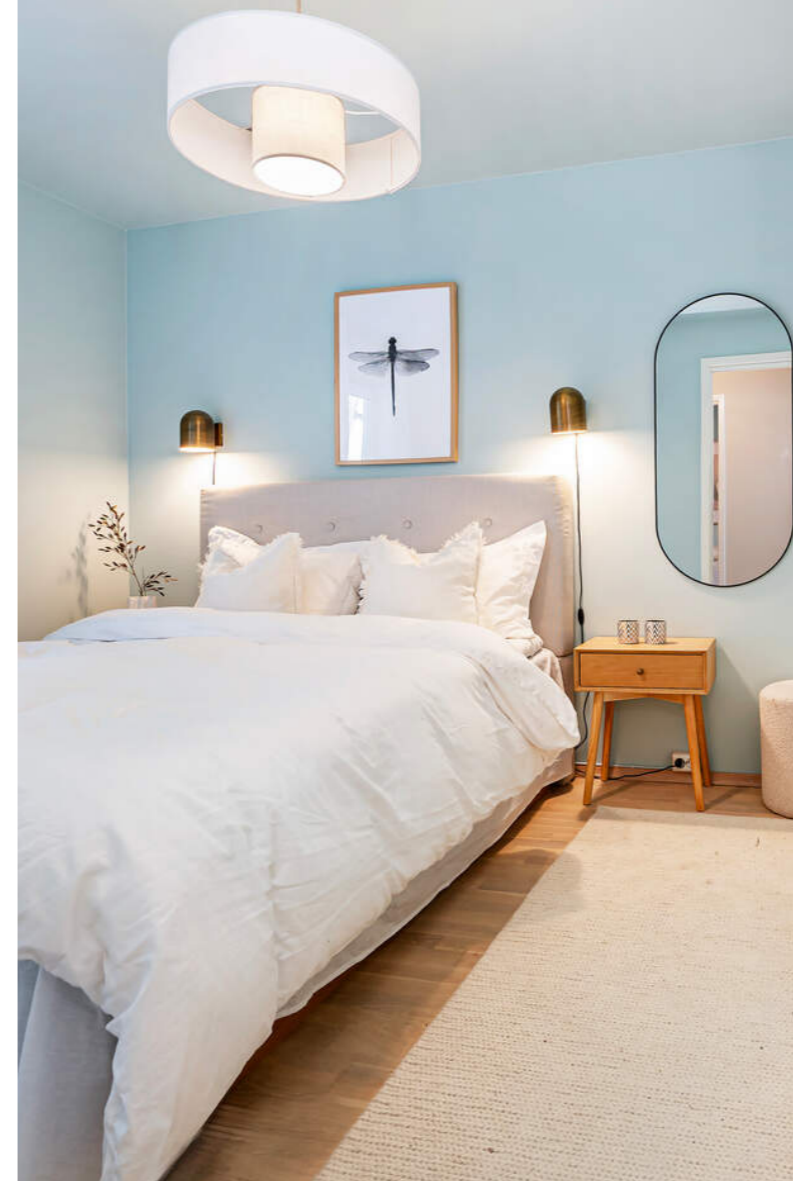
Det lekke, helflisete badet fremstår både innbydende og delikat. Det er servert med speil og belysning over.

Videre er rommet innredet med dusjnise med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



SOVEROM

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er romslig og innredet med skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet egner seg utmerket til gjeste-/barnerom eller kontor.



EGEN PARKERINGSPLASS
I GARASJEANLEGG



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Tredimensjonell plantegning.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Borettslaget har de siste årene stått ovenfor et stadig voksende vedlikeholdsetterslep, der store vedlikeholdsprosjekter gjør så store innhugg i likviditet at det er vanskelig å komme ajour med alt som skulle og burde vært gjort. Styret har derfor de siste årene jobbet med å sette opp en enkel vedlikeholdsplan med hjelp av beboernes kunnskap og en takstmanns vurderinger. For å få enda bedre oversikt samt bedre beslutningsgrunnlag har styret i 2025 engasjert OBOS prosjekt til å sette opp en mer fullstendig vedlikeholdsplan med utgangspunkt i deres vurderinger av borettslaget etter flere tilsyn av bygningsmassen. Resultatet er en ny og omfattende vedlikeholdsplan som viser at det er nødt å gjøres store grep de neste årene. De planlagte prosjektene er større enn hva borettslagets økonomi i løpet av et år kan være. Det er derfor styrets vurdering at det bør tas opp et lån for å komme ajour. På årsmøtet 2026 ga styret fullmakt til å ta opp lån foran borettsinnskuddet på inntil 15 millioner kroner.

Styret sørget i 2025 for ferdigstillelse av utbedringer av kledning og maling på vestlig rekkehus. Videre ble det reparert en del verandadører både i blokkene og rekkehusene, men grunnet begrenset likviditet måtte de porsjere dette over tid, og det gjenstår fortsatt en del. Det ble også innhentet tilbud på nye vannmålere til alle boenhetene da disse må skiftes ut. Dette må prioriteres i 2026. Det ble innhentet ferdig tilbud og gjort styrevedtak på nye lekeområder og bedret uteområde.

Det kom noen vannskader gjennom 2025, både i rekkehus og i borettslag. Den mest alvorlige var i A-blokka, og rammet mange av bodene i blokka. Dette var dessverre ikke en forsikringssak. Det ble startet et arbeid for å finne årsaken bak vannskaden. Mistanken er at den skyldes svakheter ved dreneringen langs grunnmuren på baksiden av A-blokka, samt manglende drenering langs bergveggen. Videre arbeidet styret i 2025 med å få utarbeidet en ny vedlikeholdsplan og energikartlegging ved hjelp av OBOS prosjekt. Dette er et omfattende arbeid, og vil legge grunnlag for kommende vedlikeholdsarbeid i styret samt gi et godt grunnlag for vurdering av låneopptak for å kunne gjøre nødvendige utbedringer.

Felleskostnader pr. mnd
4.594,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, fjernvarme, kabel-TV, trappevask, varmtvann, bygningsforsikring, internett, plenklipping/snømåling og drift/vedlikehold.

Lånebetingelser fellesgjeld

Styret har fått innvilget å ta opp et lån på inntil 15 millioner kroner for vedlikehold i borettslaget. Dette vil kunne medføre økninger i fellesgjelden og i de månedlige felleskostnadene. Ifølge et skriv beboerne i borettslaget har fått vil dette utgjøre ca. kr.1034,8,- pr. mnd / kr. 192 000,- i andel fellesgjeld for denne andelen. Det presiseres at beregningene er basert på fullt låneopptak, og er kun å anse som et foreløpig anslag. Endelig lånebeløp kan bli lavere.



Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med OBOS for informasjon. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

Andel fellesformue

10.697,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 6.404.300,-

Driftsutgifter til sammen kr. 3.926.267,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 4.840.480 (inkluderer innbetaling av andel fellesgjeld på kr. 2.362.447,-)

I forhold til budsjett utgjør dette en positiv differanse på kr. 1.802.969,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 24.378.296,-.

Sameiet har en to lån på totalt kr. 52.224.114,- som fordeler seg følgende:

Lån 1:

Annuitetslån med restsaldo på kr. 25.182.575,- med 5% flytende rente og innfrielsesdato 30.12.2042. Dette lånet har avdragsfrihet til november 2042.

Lån 2:

Annuitetslån med restsaldo på kr. 27.041.539,- med 5% flytende rente og innfrielsesdato 30.12.2042. Dette lånet har avdragsfrihet til november 2042.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjenning

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Selger opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 1.670 kW.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

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

Det foreligger ferdigattest for nybygg/boligblokk/rekkehus datert 04.07.2008. De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 4. juli 2008

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/133/436:
16.11.2007 - Dokumentnr: 938839 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:133 Bnr:293
Bestemmelse om båt plass
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

30.01.2008 - Dokumentnr: 88490 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Jørgensen Nina Margrethe Vik

Født: 03/03-1967

Rettighetshaver: Otnes Trine Elisabeth Vik

Født: 03/03-1967

Personlig bruksrett til nærmere beskrevet areal

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i detaljplanen "Reguleringsendring for område 16 Volsdalsberga", sist endret i 2001, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Opprinnelig reguleringsplan er fra 1989. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 201 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 210 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning 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 egenerklæringskjema 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/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Diverse

Borettslaget har også en egen småbåthavn som leies ut til beboerne i laget. Båtplass/havneavgift koster kr.1000,- per kvartal.

Dato salgsoppgave
16.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 133, bnr. 436
- Andelsnummer 8

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 Rapportdato: 16.04.2026 Oppdragsnr.: 13707-1696 Eiendomsverdi ref nr: KN3751
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 2 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 3 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

1

Tiltak under kr 20 000

2

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

3

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

4

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

5

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 4 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 2007. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Dekket på verandaen ble flislågt i 2012 / 2013. Leiligheten ble innvendig oppusset og fornyet med bla ombygging og fornying av kjøkken, nye innvendige overflater og delvis fornying av innredningen på badet i 2025. Leiligheten fremstår generelt som nyoppusset og med lite synlig slitasje.

Verandadøren tar i karmen ved åpning og lukking. Lys kan skimtes gjennom fugen over dørbildet når døren er lukket. Borettslaget skal utbedre dette.

Det er påvist "bom" / tomklang under enkelte fliser på verandaen, i hovedsak i randsoner.

Gulvet på badet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukristen og gulvet foran døren, iht gjeldende regelverk. Tettesjiktet på badet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over fire plan med parkering i underetasjen og tre boligetaser. Oppført med grunnmur og dekke over garasjen av stedstøpt betong. Resten av bygget har etasjeskille av spennbetong og utfyllende bindingsverk av tre mellom dekkene. Grunnmuren er av stedstøpt betong, pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av tre kledd med vekselvis liggende bordkledning og fasadeplater. Vinduene og vindusdørene har karmen av tre og isolerglass. Understøttede, delvis overbygde verandaer med dekker av betong foran leilighetene mot sør. Flatt tak tekket med takfolie. Felles inngangsparti med trapper og heis, adkomst fra trapperommet til leilighetene via overbygde svalganger. Felles garasjeanlegg med faste, oppmerkede plasser. Lakkert stålpport med automatisk portåpner til garasjen. Felles søppelrom i tilknytning til garasjen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvene
Sparklede og malte bygningsplater på veggene.

Sparklede og malte bygningsplater i himlingene, bortsett fra stue / kjøkken og boden, som har malte betongelement. De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbled. Skyvedører, bortsett fra mot bod og bad Skyvedørgarderobe i det ene soverommet

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil og lys på veggene over servanten. Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Sentralavtrekk fra badet

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har malte og finerte fronter, og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp. Integrrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap. I stor grad fornyet i 2025. Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann. Fordeling uten skap, over himlingen på badet. Stoppekran for vann over himlingen på badet. Synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via veggventiler. Vannbåren varme via radiatorer, og vannbåren gulvvarme i badegulvet. Tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Måler med fjernavlesning av forbruk. Felles varmtvannstanker for tappevann, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i boden. 6 kg håndslukker. Røykvarsler i stuen og i gangen Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 5 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tre roms leilighet

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

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 6 av 22

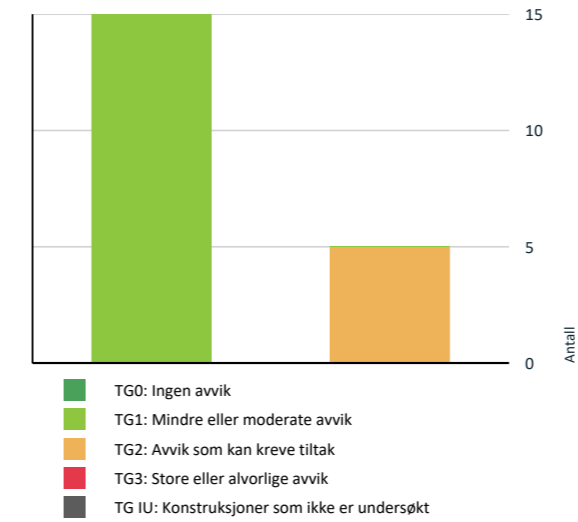
P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ⚠ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ⚠ Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 7 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
2007

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Lagt fliser på verandaen
2013	Modernisering	Lagt fliser på verandaen
2025	Modernisering	Slipt og lakkert parkettgulv og listverk, malt alle innvendige overflater
2025	Modernisering	Bygd om og fornyet kjøkkeninnredningen. Nye skuffemoduler, nye fronter og benkeplater, ny oppvaskum, ny stekeovn.
2025	Modernisering	Pusset opp badet med ny dusjgarnityr, innredning og speil
2025	Modernisering	Flyttet / montert deler av opprinnelig kjøkkeninnredning i den innvendige boden

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av tre og lag isolerglass, fra byggeåret



Vinduene har karmen av tre og isolerglass

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Slett, malt, lyd og brannbegrensende ytterdør.
Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadøren tar i karmen ved åpning og lukking og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

I flg eier skal borettslaget utbedre verandadøren



Verandadør



Ytterdør

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet, delvis overbygd veranda med dekke av betong foran leiligheten mot sør.
Flislagt gulv. Rekkverk av glass og metall.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er påvist tomklang "bom" under enkelte fliser på verandaen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Flisene sitter fremdeles fast til underlaget, men det bør påregnes å ta opp og lime ned på nytt enkelte fliser i løpet av forholdsvis kort tid

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Flislagt veranda. litt bom under enkelte fliser

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulvene
Sparklede og malte bygningsplater på veggene.
Sparklede og malte bygningsplater i himlingene, bortsett fra stue / kjøkken og boden, som har malte betongelementer.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av spennbetong.
Oppforede tregulv inne i leilighetene.
Målt høydeforskjell inntil 6 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.
Skyvedører, bortsett fra mot bod og bad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2007.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen



Oversiktsbilde bad

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjsonen og et stykke frem på gulvet.
Noe mindre fall nærmere døren
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.
Det er etablert en silikonfuge foran dørstokken, men det er usikkert hvorvidt tettesjiktet har en oppkant her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 20 mm.
Denne bør være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet er ca 19 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjoner på svikt i tettesjiktet i dag men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig.

Tilstandsgraden er satt grunnet alder.

Et dusjkabinett vil gi ekstra sikkerhet mot lekkasjer og kan forlenge badets levetid



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking bak dusjnischen er vanskelig å gjennomføre da det er montert kjøkkeninnredning langs en side, og en side ligger mot naboelighet. Vegg mellom bad og soverom ble åpnet og tørket i fbm en vannskade i desember 2025.

Dette i regi av borettslag / forsikringsselskap.

Da arbeidene er bare 4 måneder gamle, ble hulltaking vurdert som ikke nødvendig og ble ikke utført.

Søkt med fuktindikator langs veggene uten unormale utslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte og finerte fronter, og laminert benkeplate.

Nedfelt oppvaskum av kompositt og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.

I stor grad fornyet i 2025.



Fornyet kjøkken

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen, tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann.

Fordeling uten skap, over himlingen på badet.

Stoppekran for vann over himlingen på badet.

Tilstandsrapport



Luke i himlingen på badet mot fordeling for både tappevann og vannbåren varme. Stoppekraner for vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast i leiligheten

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft via veggventiler

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer og vannbåren gulvvarme i badegulvet.

Tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Måler med fjernavlesning av forbruk.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker for tappevann, tilknyttet fjernvarmeanlegg

Dette er felles bygningsdeler for borettslaget og er ikke besiktiget eller vurdert

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer og vannbåren gulvvarme i badegulvet.

Fordeling og regulering over himlingen på badet

Tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Dagens eier har ikke samsvarserklæringen
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Samsvarerklæring for el anlegget bør fremskaffes, om mulig.

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



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget.

Konsekvens/tiltak

Det er en ventilert parkeringskjeller under leiligheten.
Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling.

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 12 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/74 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 300 000

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

4 300 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Markedsvurdering

Tre roms andelsleilighet med veranda og garasje plass i en boligblokk med heis. Sentralt beliggende i et etablert 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.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 13 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sjømannsvegen 23 ,6008 ÅLESUND 73 m ² 2021 2 sov	16-03-2025	5 000 000	4 900 000		4 900 000	65 333
2 P.A. Musæus veg 6 ,6008 ÅLESUND 50 m ² 2007 2 sov	13-05-2025	2 100 000	2 100 000	792 774	2 892 774	57 855
3 Sjømannsvegen 17E ,6008 ÅLESUND 83 m ² 2010 2 sov	15-09-2025	4 500 000	4 800 000		4 800 000	57 831
4 P.A. Musæus veg 22 ,6008 ÅLESUND 65 m ² 2007 2 sov	28-01-2026	2 700 000	2 600 000	960 504	3 560 504	54 777
5 P.A. Musæus veg 20 ,6008 ÅLESUND 70 m ² 2007 2 sov	05-05-2025	2 550 000	2 550 000	1 101 206	3 651 206	49 341
6 P.A. Musæus veg 24 ,6008 ÅLESUND 70 m ² 2007 2 sov	13-01-2025	2 650 000	2 550 000	1 061 241	3 611 241	48 801
7 P.A. Musæus veg 28 ,6008 ÅLESUND 74 m ² 2007 2 sov	18-01-2026	2 290 000	2 200 000	1 061 241	3 261 241	44 071

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader. Ink kabel tv, a konto strøm og fjernvarme, andel felleskostnader etc Kr. 55 128

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 55 000

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 700 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 600 000

Sum teknisk verdi - Tre 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 markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 1 200 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 300 000

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
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 stiv (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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 16 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	74			74	18
Parkeringskjeller		5		5	
SUM	74	5			18
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Parkeringskjeller		Bod, parkeringsplass	

Kommentar

Andelen disponerer en parkeringsplass, ca 12 m² i felles garasje. Parkeringsplassen er ikke medregnet i arealet for boligen. Andelen disponerer også en bod i tilknytning til parkeringskjelleren. Bodens areal er ca 5 m² og er medregnet i boligens totale areal som "BRA - E".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Slipt og lakkert parkettgulvene, Solid parkett as
Reparert etter en vannlekkasje i veggen mellom bad og soverom, i regi av borettslag / forsikring

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 17 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Henning Gartz Kina Melbø	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	436		0	10076.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

P.A. Musæus veg 24

Hjemmelshaver

Volsdalsberga Brygge Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
08/BRL VOLSDALSBERGA BRYGGE	991932968	08	Obos	Melbø Kina, Lauvstad Ronny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
8	1 050 000

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	330 000
Omløpsmidler:	1 279 432	Samlet innskuddskapital:	75 195 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 53 187 114
Disponible midler:	854 811	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	128 382 114

Kommentar

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 18 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert 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. Private gang- og kjøreveier inne på eiendommen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i detaljplanen "Reguleringsendring for område 16 Volsdalsberga", sist endret i 2001. Opprinnelig reguleringsplan er fra 1989.

Om tomten

Lett skrånende, sørvendt tomt.

Opparbeidet med asfalterte gang og kjøreveier samt felles parkeringsplasser.

Felles, innegjerdet lekeplass med lekestativ og benker.

En småbåthavn med flytebrygger har adkomst fra eiendommen.

Øvrige areal er beplantet med gressplen, busker og trær

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 390 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	04.07.2008		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.09.1989		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2006		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 19 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 20 av 22

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 21 av 22

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 436
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN3751>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13707-1696

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 22 av 22

Ålesund Bolig og
Prosjektmeistring AS



Egenerklæring

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
P.A. Musæus veg 24	P.A. Musæus veg 24	

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?

Mars 2025

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.

1år og 1mnd

Informasjon om selger

Selger

Melbo, Kina

Selger

Lauvstad, Ronny

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Skiftet ny innredning

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
 Fukt i noen av bodene i kjeller

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

Beskriv omfanget
 Fukt i noen av bodene. Det er pågående arbeid med drenering

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

Side 3



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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
 Planer om utbedring av fasade. Dette medfører et lån på borettslaget. Der det kan ligge økt husleie max 1000 kroner i måneden på denne leiligheten

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.

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Ronny Lauvstad	2026-04-14	Kina Melbø	2026-04-13
Identification		Identification	
 Ronny Lauvstad		 Kina Melbø	


Egenerklæringskjema

Signed by:		
Ronny Lauvstad	14/04-2026	BankID OIDC
Kina Melbø	09:54:01	High
	13/04-2026	BankID OIDC
	11:12:42	High

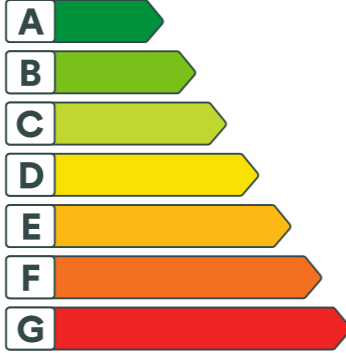

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiatest



Adresse P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking 15.04.2026	Merkenummer Energiatest-2026-281679
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 25336879
Gårdsnummer 133	Bruksnummer 436
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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


Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 79,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
88,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
87,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 640 kWh

**P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND**

Detaljer

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



P.A. Musæus veg 24, 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 tilsvarer 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: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

VEDTEKTER

for

BRL. VOLDSDALSBERGA BRYGGE

org nr. 991 932 968

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.06.2008,
sist endret den 26.10.10.**1. Innledende bestemmelser****1-1 Formål**

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

Brl. Voldsdalsberga Brygge består av boliger med opprinnelig 66 andeler med mulighet til utvidelse til 72 andeler. 6 av andelene består av en hovedleilighet med bileilighet. Andelene er fordelt som følger:

35 andeler – leiligheter i hus A (hvorav 6 leiligheter med egen utleiedel)
16 andeler – leiligheter i hus B
15 andeler – rekkehus fordelt på tre rekker

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

1

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

(2) Styret plikter å godkjenne økt antall andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie (hovedleilighet/bileilighet). Dette må utføres i samsvar med vedtektenes pkt. 7-2, 4.ledd.

3. Boret og bruksoverlating**3-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hovedleiligheten til andre. En andelseier som selv bor i hovedleiligheten, kan overlate bruken av bileiligheten til andre uten godkjenning av Styret

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

2

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Båtplasser

Borettslaget eier rettigheter til privat småbåthavn som forøvrig er en del av eiendommen til Borettslaget. Generalforsamlingen avgjør om utbygging av småbåthavn skal iverksettes, med de økonomiske forpliktelser dette betinger for Borettslaget mht finansiering av utbygging. Generalforsamlingen setter de nødvendige betingelser og forutsetninger for utbyggingen, iverksettelsen, drift og utleie. Dersom utbygging blir vedtatt, er det styret som har ansvaret for å administrere og drifte utleie av båtplassene.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

3

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

4

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Fordelingsnøkkel for lagets fellesutgifter/fellesskjeld etter økning eller reduksjon av antall andeler fastsettes av borettslagets styre.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret skal gi tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet ved å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagsloven § 3-2 andre ledd.

Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse gis. Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader forbundet med økning eller reduksjon av den respektive andel.

(5) Styret skal administrere forkjøpsrett av båtplass for borettslagets beboere

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**10-1 Inhabilitet**

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**11-1 Vedtektsendringer**

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR VOLSDALSBERGA BRYGGE BRL (sist oppdatert: 30.5.2011)

Husordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø og et godt fellesskap i Volsdalsberga Brygge. I tillegg skal reglene verne om eiendommen og fellesutstyr.

§ 1 Ro

Mellom klokka 23:00 og 08:00 skal det være ro. Radio, TV og musikkanlegg må tilpasses slik at de ikke sjenerer andre beboere. Støyende arbeid må ikke utføres mellom klokka 20:00 og 08.00. På søndager og helligdager må støyende arbeid unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Når gjester forlater huset etter klokka 23:00 er det den enkelte andelseier som er ansvarlig for at dette foregår uten bråk.

§ 2 Fellesarealer

Sykler skal settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer. Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene eller henges gjenstander i tak.

Dørene inn til bodene skal være låst. Farlig material, mat og stoffer som kan tiltrekke seg utøy og skadedyr må ikke oppbevares i bodene.

§ 3 Søppel og renhold

Svarte dunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i blå dunk. Uønsket reklame legges i blå dunk. Blå dunk skal ikke benyttes til store pappkartonger/flyttesøppel. Store pappkartonger/flyttesøppel skal heller ikke legges på gulvet i bossrommet, i garasjen eller ved siden av dunkene. Dette er dere selv ansvarlige for å fjerne. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet utenom området.

Borettslaget har ikke vaktmester gående på anlegget. Vi har inngått en avtale om spesifikke tjenester som bl.a. søppelhåndtering ved henting, rengjøring av søppeldunker, trappevask, spyling av fellesanlegg, gressklipping osv. Dette innebærer at vi er avhengige av at alle bidrar til å holde orden på anlegget.

§ 4 Kjøring og parkering

Kjør forsiktig på området av hensyn til beboere og sikkerhet til barn som leker.

Parkering kan kun skje på anviste plasser i carport eller garasjeanlegg. Hver andelseier disponerer en parkeringsplass. Firmabiler og andre biler disponert av familien skal ikke parkeres på plasser forbeholdt gjesteparkering eller på snuplassen.

Andelseiere som ikke bruker sin parkeringsplass kan leie den ut til andre andelseiere. Parkeringsplassen skal leies ut til samme pris som borettslagets plasser. Utleier er

selv ansvarlig for fakturering og en evt avtale med leietaker. Ved utleie av parkeringsplass skal styret informeres om hvem som leier. En venteliste vil bli fulgt ved tildeling.

Borettslagets ekstra parkeringsplasser vil alltid først bli leid ut.

§ 5 Skjerming og fasader

Alle endringer som berører fasaden på blokkene, rekkehusene og fellesanlegg som garasjer, carporter og uteområder skal godkjennes av styret.

Det er sendt ut informasjon i eget skriv (informasjonsskriv 04/08) med retningslinjer og maler for persiener, markiser, duk rekkverk og fliser til balkong.

§ 6 Grilling

Vi ber alle om å ta særlig hensyn til naboer ved grilling. Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

§ 7 Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget.

Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Eksempel på "gode grunner" er: Politihunder, Førerhunder, hundehold av psykososiale grunner (legeattest fremlegges)

Utekatter tillates ikke.

Det finnes eget søknadsskjema, regler og erklæring om dyrehold i Volsdalsberga Brygge Brl.

Styret i Volsdalsberga Brygge behandler klager vedrørende brudd på reglene vedr dyrehold. Klager skal fremsettes skriftlig til styret.

Styret vurderer om klager er reelle, og vil i aktuelle tilfeller sende ut skriftlige advarsler. Det vil også kunne være aktuelt å innkalle de berørte parter til et møte.

Ved vannskjøtsel av dyr rapporterer styret dette inn for kommunale organ.

§7 er gjeldene fra 1.6.2011 uten tilbakevirkende kraft.

Andelseier som har hund/katt før denne dato skal egenerklæring utfyllest og returneres til Styreleder snarest innen 1.7.2011

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

§ 8 Ansvar

Den enkelte er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av brudd på husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den øvrige husstand og andre som har adgang til leiligheten.

§ 9 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene bør i første omgang rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 10 Boblebad/stamp

På bakgrunn av informasjon fra Skanska er ikke terrassene verken i blokkene eller i rekkehusene dimensjonert for boblebad / stamp. Det er derfor ikke anledning til å installere boblebad/stamp på terrassene.

§ 11 Planting utenfor rekkehusene

Alt grønt areal er felles, men det kan plantes blomster eller en liten hekk ca ½ meter utenfor sin egen terrasse. Blomstene eller hekken må ikke være høyere enn ½ meter.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av styret i Volsdalsberga Borettslag. Nytt eksemplar vil da bli levert ut til alle andelseiere.

Styret i Volsdalsberga Brygge BRL
Ålesund, 01.06.2011

Protokoll til årsmøte 2026 for BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

Organisasjonsnummer: 991932968

Møtet ble avholdt 23. mars kl. 18:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Elise Fiske er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Terje Devold og Lisbeth Dorthea Slyngstad er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kroner.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 130 000 kroner.

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Valg av revisor

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Låneopptak

Borettslaget har de siste årene stått ovenfor et stadig voksende vedlikeholdsetterslep, der store vedlikeholdsprosjekter gjør så store innhugg i likviditet at det er vanskelig å komme ajour med alt som skulle og burde vært gjort.

Styret har derfor de siste årene jobbet med å sette opp en enkel vedlikeholdsplan med hjelp av beboeres kunnskap og en takstmanns vurderinger. For å få enda bedre oversikt samt bedre beslutningsgrunnlag har styret i 2025 engasjert OBOS prosjekt til å sette opp en mer fullstendig vedlikeholdsplan med utgangspunkt i deres vurderinger av borettslaget etter flere tilsyn av bygningsmassen. Resultatet er en ny og omfattende vedlikeholdsplan som viser at det er nødt å gjøres store grep de neste årene. De planlagte prosjektene er større

enn hva borettslagets økonomi iløpet av et år kan bære. Det er derfor styrets vurdering at det bør tas opp et lån for å komme ajour.

Styret vil orientere nærmere om vedlikeholdsplanens innhold på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån foran borettsinnskuddet på inntil 15 millioner kroner. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom.

✓ Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Inge Bøen

Følgende stilte til valg:

Inge Bøen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Elise Fiske

Roar Tobro

Følgende stilte til valg:

Elise Fiske

Roar Tobro

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Rikard Bent Alvestad

Monica Vågsholm

Følgende stilte til valg:

Rikard Bent Alvestad

Monica Vågsholm



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6600
BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

Velkommen til årsmøte i BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Låneopptak
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Elise Fiske er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

3 av 24

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 6600_Revisjonsberetning_BRL_Volsdalsberga_Brygge.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kroner.

4 av 24

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har de siste årene stått ovenfor et stadig voksende vedlikeholdsetterslep, der store vedlikeholdsprosjekter gjør så store innhugg i likviditet at det er vanskelig å komme ajour med alt som skulle og burde vært gjort.

Styret har derfor de siste årene jobbet med å sette opp en enkel vedlikeholdsplan med hjelp av beboeres kunnskap og en takstmanns vurderinger. For å få enda bedre oversikt samt bedre beslutningsgrunnlag har styret i 2025 engasjert OBOS prosjekt til å sette opp en mer fullstendig vedlikeholdsplan med utgangspunkt i deres vurderinger av borettslaget etter flere tilsyn av bygningsmassen. Resultatet er en ny og omfattende vedlikeholdsplan som viser at det er nødt å gjøres store grep de neste årene. De planlagte prosjektene er større enn hva borettslagets økonomi iløpet av et år kan bære. Det er derfor styrets vurdering at det bør tas opp et lån for å komme ajour.

Styret vil orientere nærmere om vedlikeholdsplanens innhold på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån foran borettsinnskuddet på inntil 15 millioner kroner. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inge Bøen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Fiske
- Roar Tobro

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Monica Vågsholm
- Rikard Bent Alvestad

Styrets årsrapport

Styret har i 2025 bestått av Elise Fiske (styreleder), Synne Nessø, Monica Vågsholm. Varaer har vært Petter Mele og Rikard Alvestad.

Styret har i 2025 sørget for ferdigstilling av utbedringene av kledning og maling på vestlig rekkehus. Videre har det blitt reparert en del verandadører både i blokkene og i rekkehusene, men grunnet begrenset likviditet har man måtte porsjonert dette over tid, det gjenstår derfor fortsatt en del.

Det er innhentet tilbud på nye vannmalere til alle boenhetene da disse må skiftes ut. Dessverre vil det koste for mye til at man kunne ta den kostnaden i 2025. Dette må prioriteres i 2026.

Det er innhentet ferdig tilbud og gjort styrevedtak på nye lekeområder og bedret uteområde. Også dette står på vent inntil videre.

Det har tilkommet noen vannskader gjennom året. Både i rekkehus og i borettslaget. Den mest alvorlige er i A-blokka, og rammer mange av bodene i blokka. Dette er dessverre ikke forsikringssak. Det er startet på et arbeid for å finne ut av årsaken bak vannskaden. Mistanken er at dette skyldes svakheter ved dreneringen langs grunnmuren på baksiden av a-blokka, samt manglende drenering langs bergveggen.

Videre har styret fått utarbeidet en ny vedlikeholdsplan og energikartlegging ved hjelp av Obos prosjekt. Dette er et omfattende arbeid, og vil legge et viktig grunnlag for kommende vedlikeholdsarbeid i styret samt gi et godt grunnlag for vurdering av låneopptak for å kunne gjøre nødvendige utbedringer.

Styret takker for samarbeidet med beboerne i året som har gått. Vi vil særlig trekke frem innsatsen under dugnadsukene i 2025, hvor mange har tatt i et tak for å gjøre borettslaget enda vakrere.

BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE ORG.NR. 991 932 968, KLIENTNR. 6600

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 195 912	1 537 022
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 021 346	752 760
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 362 447	-1 093 869
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-341 101	-341 109
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		854 811	1 195 912
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 279 432	2 023 913
Kortsiktig gjeld		-424 621	-828 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		854 811	1 195 913

BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE
ORG.NR. 991 932 968, KLIENTNR. 6600

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 871 978	3 045 901	0	2 799 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 445 046	3 208 188	6 555 000	3 723 071
Ladeinntekter elbil		26 407	10 000	25 000	25 000
Andre inntekter	3	60 869	66 612	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 404 300	6 330 701	6 580 000	6 547 071
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-16 920	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-120 000	-125 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-16 414	-15 995	-16 500	-16 995
Forretningsførerhonorar		-194 765	-189 865	-190 000	-198 951
Konsulenthonorar	7	-47 380	-37 661	-25 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 446 521	-1 411 433	-1 147 400	-500 000
Forsikringer		-230 466	-224 443	-245 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-1 189 180	-1 022 205	-1 090 589	-1 427 014
Energi/fyring	10	-45 020	-125	0	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 518	-307 518	-320 000	-308 088
Andre driftskostnader	11	-306 378	-351 615	-330 000	-371 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 926 267	-3 697 780	-3 506 489	-3 385 048
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		2 478 033	2 632 921	3 073 511	3 162 023
Innbetalt andel fellesgjeld		2 362 447	1 093 869	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 840 480	3 726 790	3 073 511	3 162 023
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 749	72 694	52 000	40 000
Finanskostnader	13	-2 872 884	-3 046 725	-3 034 000	-2 800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 819 135	-2 974 030	-2 982 000	-2 760 000
ÅRSRESULTAT		2 021 346	752 760	91 511	402 023
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 021 346	752 760		

BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE
ORG.NR. 991 932 968, KLIENTNR. 6600

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	144 295 816	144 295 816
Tomt		6 657 087	6 657 087
Andre varige driftsmidler	15	952 696	952 696
SUM ANLEGGSMIDLER		151 905 599	151 905 599
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 003	32 629
Forskuddsbetalte kostnader		13 720	40 516
Andre kortsiktige fordringer	16	300	2 534
Energiavregning		0	43 861
Driftskonto OBOS-banken		92 817	801 362
Innestående i andre banker		1 140 751	1 094 583
Sparekonto OBOS-banken		21 841	8 428
SUM OMLØPSMIDLER		1 279 432	2 023 913
SUM EIENDELER		153 185 030	153 929 511

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	17	24 048 296	22 026 950
SUM EGENKAPITAL		24 378 296	22 356 950

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 224 114	54 586 561
Borettsinnskudd	19	75 195 000	75 195 000
Annen langsiktig gjeld	20	963 000	963 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		128 382 114	130 744 561

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		49 720	59 485
Leverandørgjeld		327 683	263 301
Påløpte renter		0	503 399
Energiavregning	21	19 571	0
Annen kortsiktig gjeld	22	27 647	1 815
SUM KORTSIKTIG GJELD		424 621	828 000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 185 030	153 929 511
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	153 950 250	153 950 250
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 24.02.2026
Styret i Brl. Volsdalsberga Brygge

Elise Fiske Monica Vågsholm Synne Julie Nessø

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fo.førerhonorar	182 952
Strøm Elbil	9 900
Ladepunkt elbil	21 000
Andel F.kostnader	2 831 964
Båtplass/Havneavgift	28 142
Kabel-TV	308 088
Parkering	63 000
Kapitalkostnader IN I	1 415 990
Kapitalkostnader IN II	1 511 256
Reg.kapitalkostnader IN I	-29 621
Reg.kapitalkostnader IN II	-25 647
Fratrekk kapitalkostnader	-2 871 978
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 445 046

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Spleis fra Sparebank.	12 869
Elbil lader	48 000
SUM ANDRE INNTEKTER	60 869

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-125 000
SUM STYREHONORAR	-125 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 414
SUM REVISJONSHONORAR	-16 414

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 843
OBOS Prosjekt AS	-17 537
SUM KONSULENTHONORAR	-47 380

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I	-5 388
Endringer	5 388
Drift/vedlikehold bygninger	-889 843
Drift/vedlikehold VVS	-123 812
Drift/vedlikehold elektro	-260 402
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 108
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 801
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 989
Kostnader dugnader	-18 906
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 446 521

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

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-332 504
Vann- og avløpsgebyr	-663 082
Renovasjonsgebyr	-193 594
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 189 180

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-45 020
SUM ENERGI / FYRING	-45 020

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 364
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 431
Annet driftsmateriale	-1 577
Vaktmestertjenester	-222 439
Snørydding	-29 550
Andre driftskostnader	-21 176
Andre kontorkostnader	-293
Telefon, annet	-4 428
Bank- og kortgebyr	-3 116
Øreavrunding	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 378

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 798
Renter av sparekonto i OBOS-banken	544
Renter bank	46 168
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	821
Andre renteinntekter	3 418
SUM FINANSINNTEKTER	53 749

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 386 369
Pantegjeldsrenter	-1 485 609
Renter på leverandørgjeld	-906
SUM FINANSKOSTNADER	-2 872 884

NOTE 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	144 295 816
SUM BYGNINGER	144 295 816

Tomten ble kjøpt i 2007 for kr 6 657 087.

Gnr.133/bnr.436

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

NOTE 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Båtplass	
Tilgang 2008	952 696
	952 696
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	952 696

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0**

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

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Møre		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 35 år., avdragsfritt frem til 01.09.42		
Opprinnelig 2007	-75 755 250	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	30 000 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	19 384 812	
Nedbetalt i år, IN	1 187 863	
Restgjeld til banken per 31.12.2025		-25 182 575

Sparebanken Møre

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.11.42

Opprinnelig 2012	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 783 877	
Nedbetalt i IN år	1 174 584	
Restgjeld til banken per 31.12.2025		-27 041 539

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-52 224 114****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Potensiell endring i felleskostnader fra .

Leilighetsnr	Sparebanken Møre	Første avdrag er 30/09-2042.
50		500
1051, 16		700
1015		1 000
1047, 22, 1, 2, 11, 12		1 300
38, 1057, 1058, 1059, 1068, 1073		1 300
21, 13, 1048, 1056, 61, 1004		1 400
41, 1076		1 500
47, 1012		1 700
40, 37, 1072, 1075		1 800
1078, 1079, 1080, 43, 44, 45		1 900
46, 1046		1 900
35, 1070		2 200
1066, 1060, 14, 3, 9, 20		2 300
1055, 1049		2 300
24, 30, 1081, 1087		2 400
1061, 1063, 1065, 4, 6		2 500
15, 17, 18, 1050, 1052, 1053		2 600
1054		2 600
25, 26, 28, 29, 1082, 1083		2 700
1085, 1086		2 700
1022, 57		2 900
31, 1088		3 000
1071, 36		3 200
1001, 1002, 1003, 1018, 1019, 1020		3 300
64, 65, 1013, 1007, 1008, 48		3 400
49, 1014		3 800
33, 34, 1090, 1091		4 100

NOTE 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	300

NOTE 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 701 492
Egenkapital fra IN tidligere år	21 168 689
Egenkapital fra IN 2025	2 362 447
Reduksjon EK fra IN	-11 184 332
SUM ANNEN EGENKAPITAL	24 048 296

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-75 195 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-75 195 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd (båtplasser)	-963 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-963 000

NOTE 21**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-300 858
SUM INNTEKTER	-300 858

KOSTNADER

Fjernvarme	254 790
Strøm	16 313
SUM KOSTNADER	271 103

Uoppgjorte avregninger	10 184
------------------------	--------

SUM ENERGIIVREGNING**-19 571**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-27 647
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 647

NOTE 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	75 195 000
Pantelån	52 224 114
Beregnete IN forpliktelser	12 346 804
TOTALT	139 765 918

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

Bygninger	144 295 816
Tomt	6 657 087
TOTALT	150 952 903



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i BRL. Volsdalsberga Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BRL. Volsdalsberga Brygge som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 5. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Ivar-andre Norvik**Statsautorisert revisor**

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-05 14:51:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AF4FT-WIUHA-8603U-WBQ0S-J0SLT-I1E2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

21 av 24

24.06.2026 Revisjonsberetning BR - Volsjalsberga_Brygge.pdf



EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Vedlegg 3

22 av 24

Oversendelsesbrev .pdf

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 6600 Selskapsnavn: BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

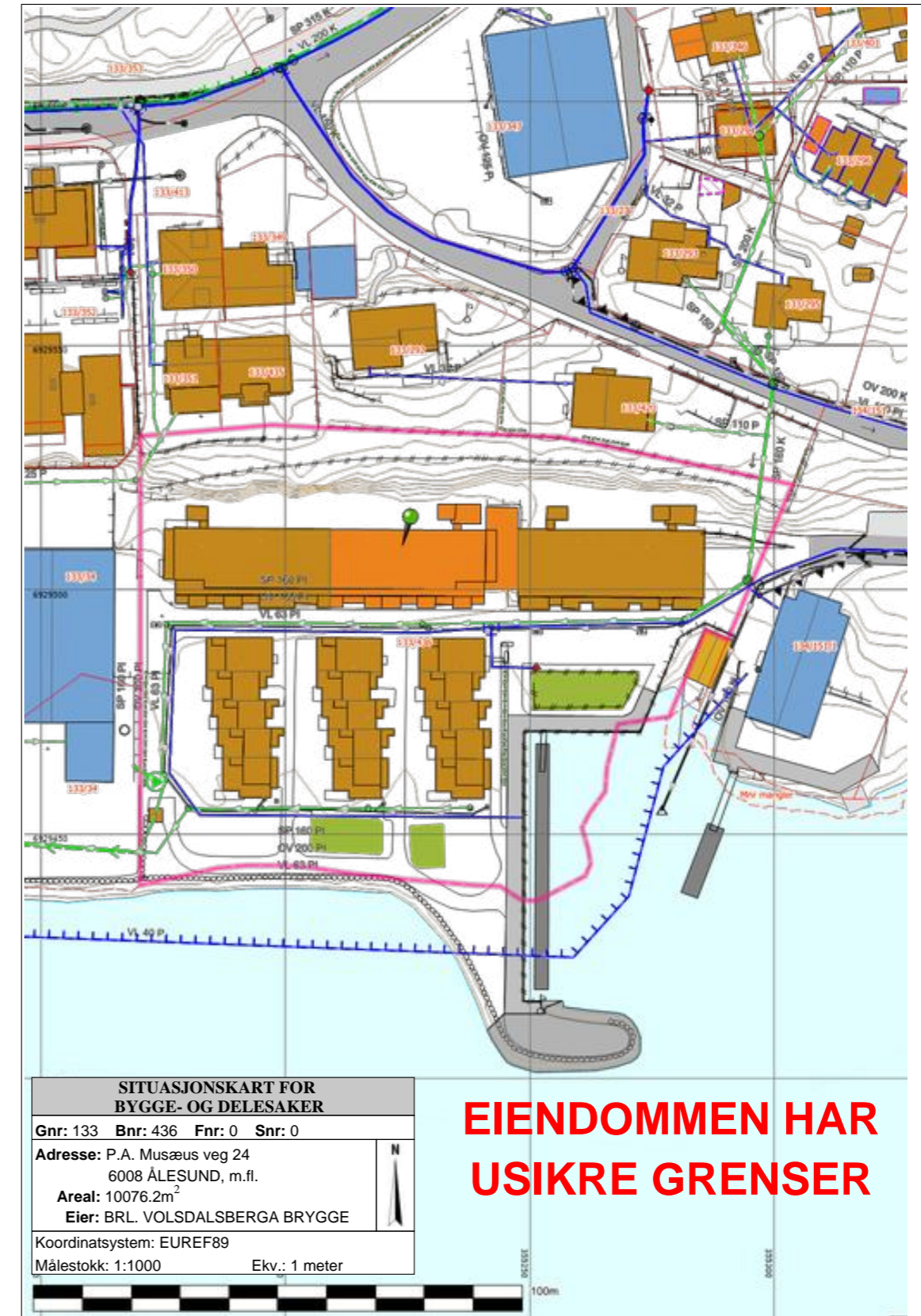
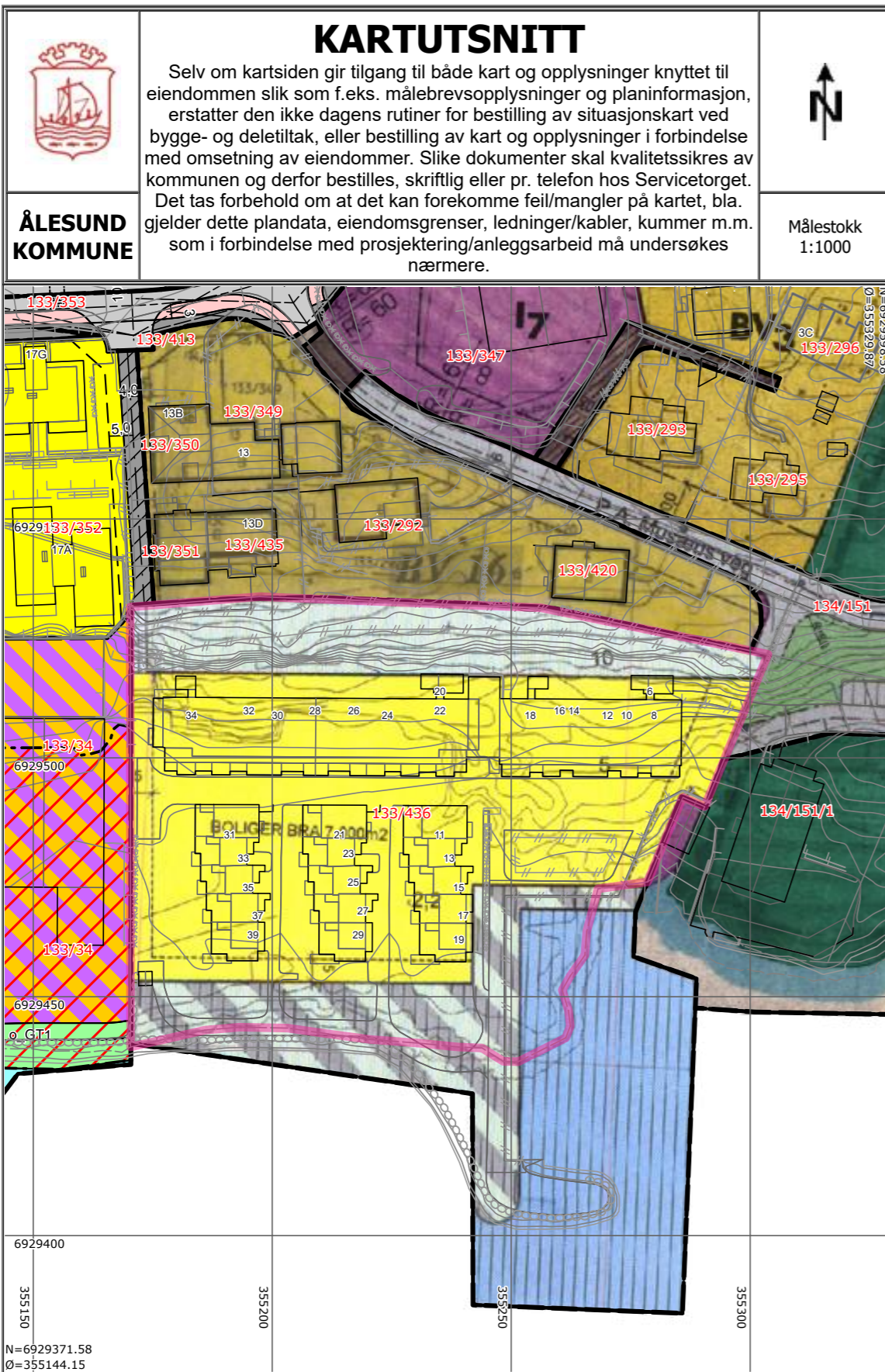
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

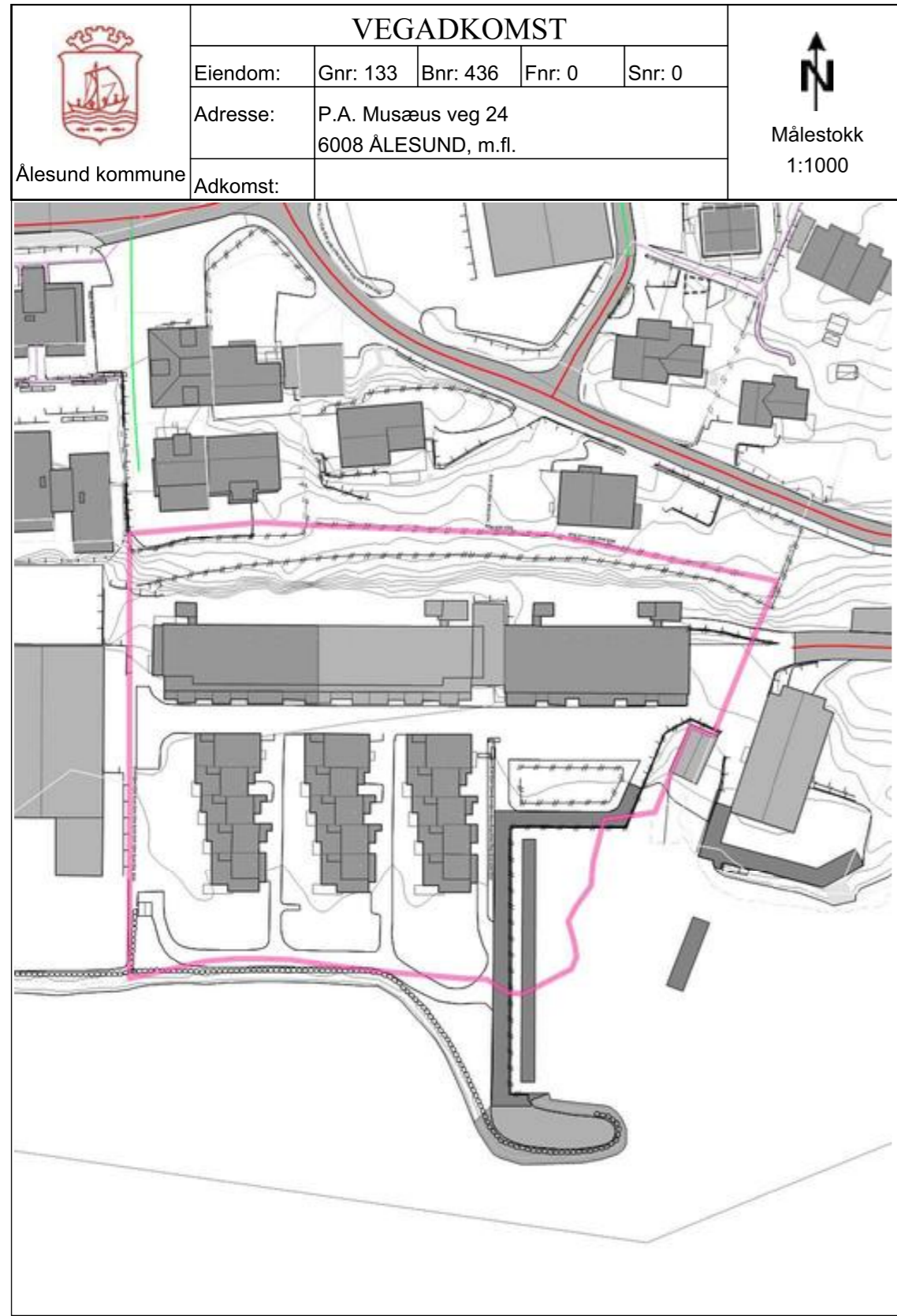


08.01.2024 13:34:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3























































Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedFnr	MatrikelnummermedSnr
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav
Husnummer	Byggetiltak Ca. angivelse	BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
Molo	Grenslinje-Nøyaktig måling	Teiggrense generert
Grensemerke	Flaggstang	Beskrivende hjelpelinje for anlegg
Fiktiv avgrensning for anlegg	Kai- og bryggekant	Slipp
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkkant	Gangveg	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fritidsbolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlukk	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Flytebrygge
Kai og brygge	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Eiendomsteig	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Lekeplass	Havflate
Molo	Molo	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
<p><i>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</i></p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p><i>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</i></p>				
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart				
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager			
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer			
O Deponi	P Parkering			
G Gravsted	O Omsorgssenter			
H Sykehus	S Skole			
K Kontor	T Terminal			
F Forretning				



05.01.2024 16:03:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

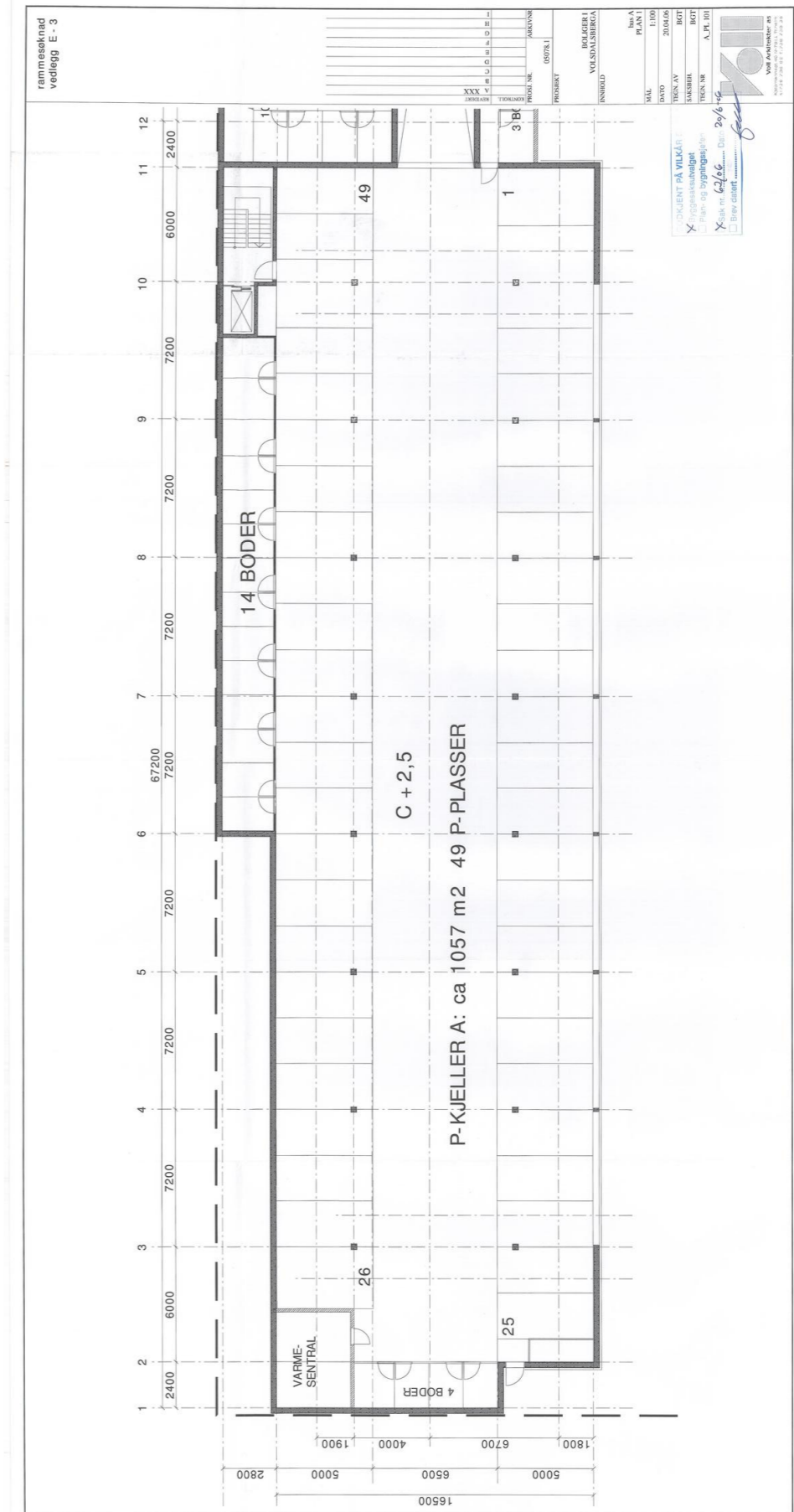
Side 1 av 3

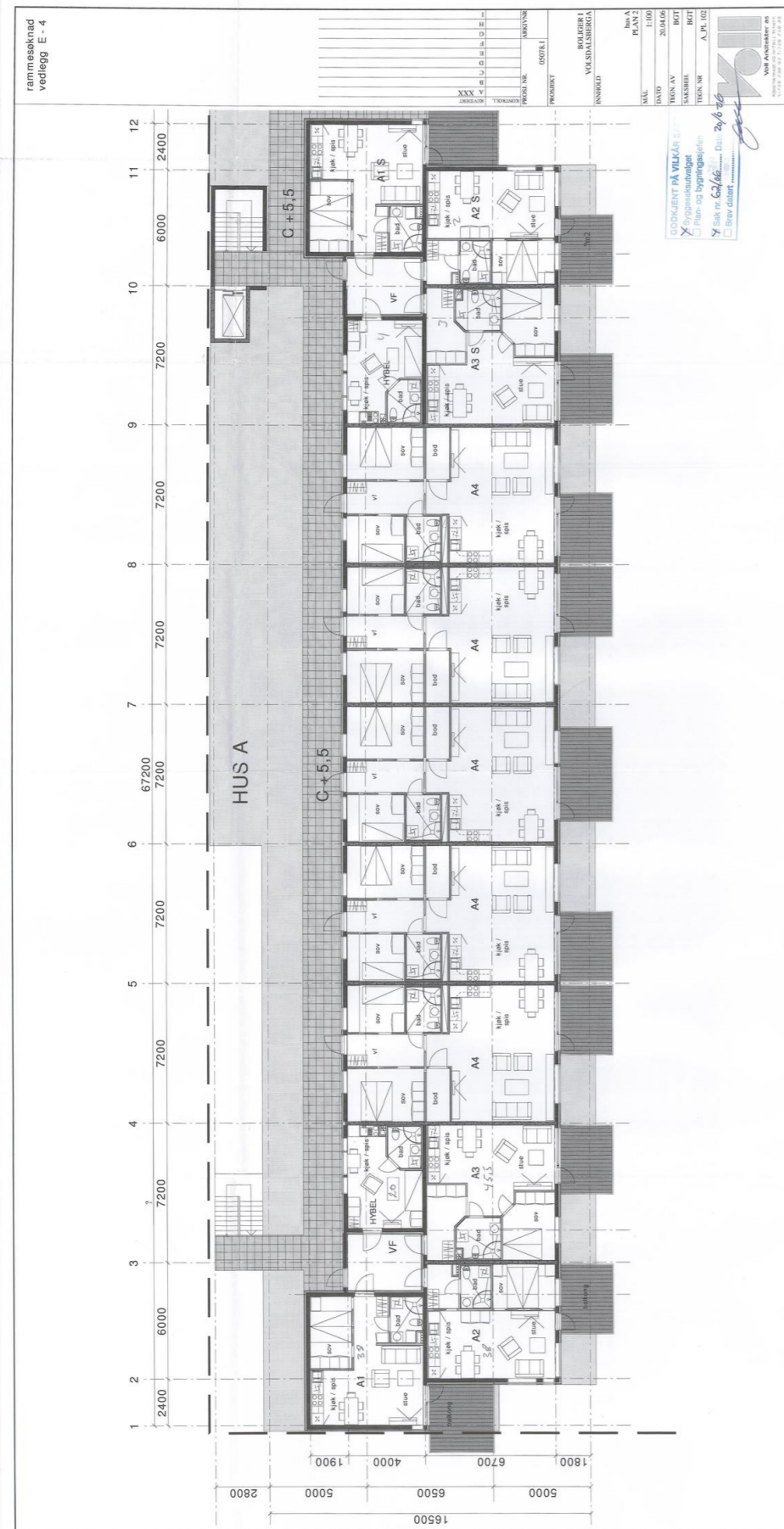
Tegnforklaring		
Matrikelnummer	MatrikelnummermedFnr	MatrikelnummermedSnr
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav
Husnummer	Gangveg	Kjøreveg
 Kjøreveg	 Gangveg	 Kjøreveg
 Kystkontur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig
 Bygningsavgrensning tiltak	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Takoverbyggkant	 Mønelinje	 Takkant
 Veranda	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Eiendomsgrense generert	 Gangveg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 VeggFrittstående	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 MurFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk
 Gjerde	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Loddrett mur	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Slipp	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 VegAnnenAvgrensning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Garasje, carport og uthus	 Bolig	 Fritidsbolig
 Veg	 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg
 Kai og brygge	 Parkeringsområde	 Flytebrygge
 Høydekurve 1m Ålesund	 Trapp	 Molo
 Havflate	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur

05.01.2024 16:03:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

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





4 Jul, 2008 11:38



Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgt.40
7011 Trondheim

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

Deres ref.

Vår ref.
PB/06/353-35/ 133/436

Dato:
04.07.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0309
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 436	Volsdalsberga
Søknad av:	09.05.06	
Tiltakets art:	Nybygg/boligblokk/rekkehus	
Tiltakshaver:	Puls Eiendom AS	
Ansvarlig søker:	Voll Arkitekter AS	
Byggetillatelse:	20.06.06(Byggesak.Utv. 062/06)	
Igangsettingstillatelse:	22.09.06	
Midlertidig brukstillatelse:	21.12.07	

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Røger Lundanes
Lars Røger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
Per Bigseth
avdelingsingeniør

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

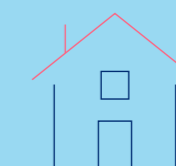
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

P.A. Musæus veg 24, 6008 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 436, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260086
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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