PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

PARKGATA 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PARKGATA 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Parkgata 22, 6003 ÅLESUND

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 201 BNR 515 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS STORLEDBAKKEN

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	82 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	3 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	1 915
Formue	17 096
Soverom	-
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Parkgata 22				03.03.2026	4 600 000	**4 990 000**	7 890	4 997 890	**86 171**
	58 m²	2020	5. etg	1 sov						
2	Parkgata 22				03.12.2025	4 480 000	**4 300 000**	8 433	4 308 433	**71 807**
	60 m²	2020	7. etg	2 sov						
3	Parkgata 22				18.10.2024	3 400 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**73 913**
	46 m²	2020	3. etg	1 sov						
4	Parkgata 22				18.11.2024	3 100 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**78 205**
	39 m²	2020	3. etg	- sov						
5	Brunholmgata 9				17.10.2024	5 900 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**78 082**
	73 m²	2023	2. etg	2 sov						

Meget pen selveierleilighet med balkong, høy standard og vannbåren oppvarming.

Supersentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til sentrum.
Herfra er det kort gåavstand til Ålesunds rikholdige service- og kulturtilbud. Kort vei til turområder i Byparken, Borgernes vei, Aksla og Volsdalsberga. Bybadet ligger under ett minutts gange fra boligen.

Leiligheten er sydvendt og ligger i bygårdens 4.etasje. Den holder gjennomgående meget god standard på innredninger og overflater, arealeffektiv planløsning. Fargevalget er lyst og moderne.

Kjøkken:
Påkostet kjøkkeninnredning fra HTH med mørke fronter og laminat benkeplate. Overskap for ekstra skapplass, og belysning under de. Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Installert kjøkkenventilator med integrert avtrekksfunskjon, plassert under overskap.

Bad/vaskerom:
Delikat helfliset bad/vaskerom med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med mørke slette fronter med hvit helstøpt servant og speil på vegg med integrert belysning. Utstyrt med dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Leiligheten har balansert ventilasjon og avtrekk på badet. Badet har tilluft via spalte under dørblad.

Overflater
Gulv: Parkett. Badet er flislagt.
Vegger: Slette malte. Fliser på badet.

Himlinger: Slett hvitmalt gipshimling.

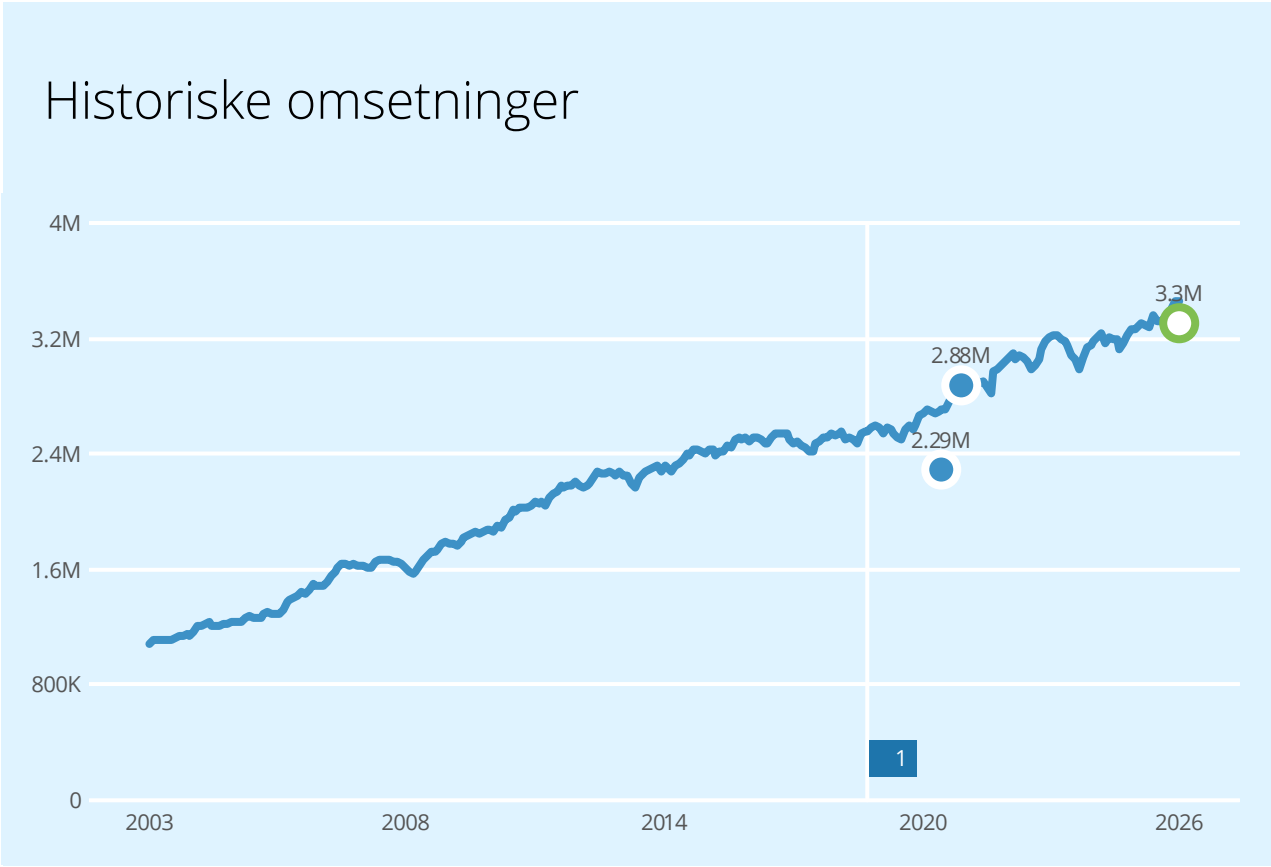
Inneholder
4.etasje: Stue/kjøkken, bad, sovealkove.
Underetasje: Bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.01.2021	08.04.2021	31.05.2021	2 880 000	2 880 000	0	2 880 000
04.11.2020		04.11.2020	-	2 290 000	-	2 290 000

Leiligheter til salgs i STORLEDBAKKEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

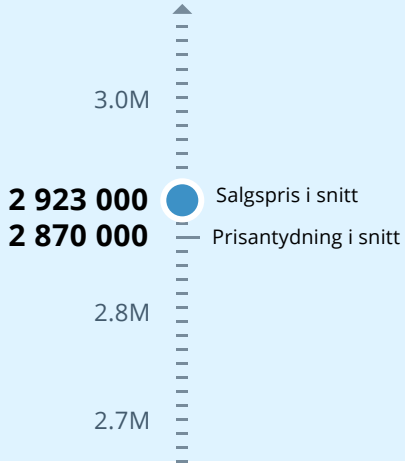


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Leiligheter solgt i STORLEDBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

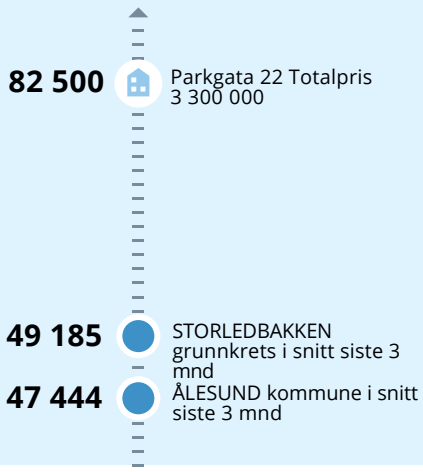


Solgt i snitt i løpet av

69
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Parkgata 22 , 6003 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 515, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1149 **Referansenummer:** JZ1093

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

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.

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, anneks, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er moderne og holder en normal moderne standard.
Det er lite slitasje, og både overflater, innredning og tekniske installasjoner fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en leilighet i boligblokk, oppført i 2020.

Bygget er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Etasjeskillet i leiligheten er utført som betongkonstruksjon mellom etasjene.

Yttervegger:
Bindingsverk mellom etasjeskillere kledd med liggende bordkledning og pussede fasadeplater.

Vinduer og dører:
Leiligheten har vinduer med trekarmer og utvendig aluminiumsbekledning og 3 lags isolerglass.
Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør.
Balkongdør i samme serie som vinduene på stue.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak.
Taktekking med skiferstein og alu tekking.

Terrasser:
Leiligheten har en balkong på ca. 4,0 m² med adkomst fra stue via balkongdør. Balkongen har dekke i tre og rekkverk i metall.
Balkongene er utkraget i metallkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badene er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning som skap i mørke slette fronter med hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i badet.
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran på vannskap.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Ensy.
Aggregatet er plassert på over platetopp på kjøkken.

Felles varmtvannstanker for tappevann, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

El-tilførsel til sikringsskap på alkove.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.
Det er etablert eget fordelingsskap for svakstrøm, hvor det er installert fibertilknytning og ruter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

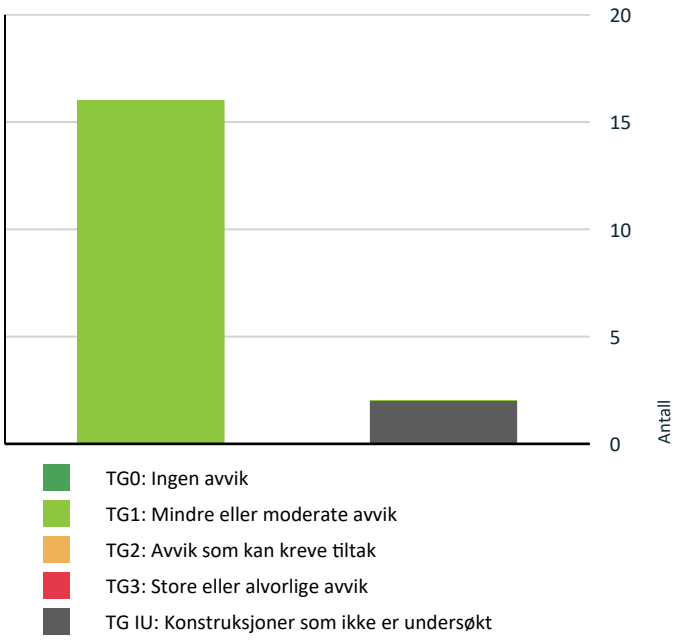
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på bygget datert 25.04.2022

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med trekarmer og utvendig aluminiumsbekledning fra byggeår. Vinduene fremstår med normal bruksslitasje.

Det er observert at brannvindu mot svalgang mangler beslag i underkant. Forholdet vurderes som akseptabelt, da veggen er skjermet av overbygg og dermed i liten grad eksponert for nedbør.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør.

Balkongdør i samme serie som vinduene på stue.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 4,0 m² med adkomst fra stue via balkongdør. Balkongen har dekke i tre og rekkverk i metall. Balkongene er utkraget i metallkonstruksjon.

Konstruksjonen fremstår som normal for byggtypen, og terrassebord viser normal slitasje mtp alder.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vegger, tak, vinduer og utvendige fasader tilhører areal/ bygningsdel som borettslaget eier og håndterer i fellesskap og er ikke vurdert etter kravene til en tilstandsrapport. Andelen plikter å vedlikeholde vinduer og dører som berører den aktuelle andelen. Utskifting av vinduer og ytterdører er boretsslaget sitt ansvar.

I rapporten er det vurdert og satt tilstandsgrad på vinduer, dører og veranda/ terrasse som berører aktuell andel.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badene er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet i leiligheten er utført som betongkonstruksjon mellom etasjene. Dette er en vanlig løsning i moderne boligbygg, og gir gode egenskaper med hensyn til bæreevne, lydisolasjon og brannmotstand.

Det er i tillegg installert vannbåren varme med rørføring i gulv på badet.

Tilstandsrapport

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skap i mørke slette fronter med hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 34 mm. Krav er minimum 25mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke kjent hvilken type membran som er benyttet på badet.

Tilstandsrapport

Det er imidlertid observert synlig membran i sluk på gulv, samt synlig membran i forbindelse med vannfordelerskap på vegg. Nøyaktig type og utførelse lar seg ikke fastslå uten ytterligere undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skap i mørke slette fronter med hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

Badet har tilluft via spalte under dørblad. Spalten fremstår som noe begrenset, og det kan være behov for tiltak dersom lufttilførselen viser seg å være utilstrekkelig. Løsningen har imidlertid vært utført slik siden byggeår, og vurderes derfor som tilstrekkelig ut fra opprinnelig standard.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra stuen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

Det er opplyst om at komfyrvakten ikke fungerer som den skal. Det er opplyst at dette skal utbedres før visning/overtakelse.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med integrert avtrekksfunksjon, plassert under overskap. Ventilatoren fremstår som en del av boligens balanserte ventilasjonsanlegg, hvor aggregatet styres via kjøkkenhetten.

Anlegget ivaretar avtrekk fra kjøkken og baderom (via himling), samt tilluft til stue og sovealkove. Løsningen er vanlig for leiligheter fra byggeår og gir et samlet ventilasjonssystem for boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i badet.
Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Innvendig stoppekran på vannskap.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Ensy.
Aggregatet er plassert på over platetopp på kjøkken.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker for tappevann, tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Varmtvannstank er ikke observert/vurdert i forblindelse med denne rapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel til sikringsskap på alkove.

Tilstandsrapport

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Det er etablert eget fordelingsskap for svakstrøm, hvor det er installert fibertilknytning og ruter.

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.
   2020

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

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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.
Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

Tilstandsrapport







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

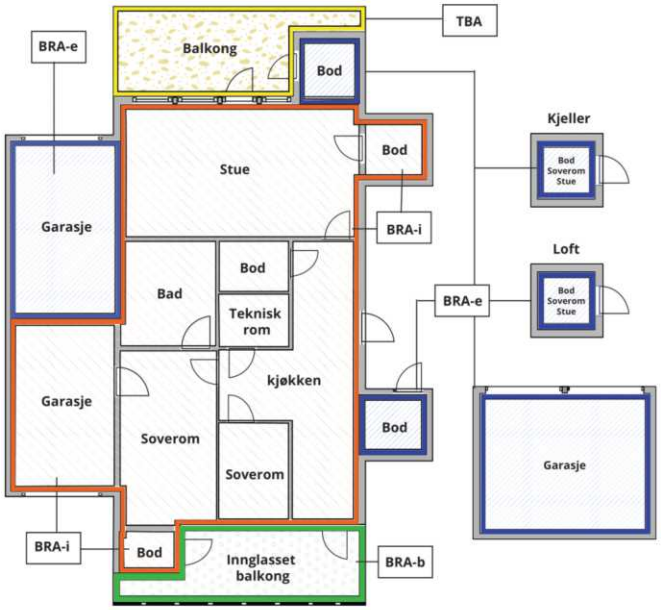
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	40			40	4
Underetasje		3		3	
SUM	**40**	**3**			**4**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, stue/kjøkken, alkove		
Underetasje		Kjellerbod	

Kommentar

Det er etablert en kjellerbod i bygget med et areal på ca. 3,45 m².
Boden fremstår som en standard sportsbod med metallvegger og dør.
Innvendig er boden uisolert og benyttet til lagring, med synlige tekniske føringer i himling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest på bygget datert 25.04.2022

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	515		28	950 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Parkgata 22

Hjemmelshaver
Kjærstein Ingunn Elisabeth

Kommentar
Tomtearealet er felles for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i Ålesund sentrum, med gangavstand til dagligvarebutikker, kjøpesenter og øvrige servicetilbud, samt kort avstand til busstopp. Nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse med innslag av næringsvirksomhet.

Det er kort vei til populære turområder som Aksla, Byparken, Borgundvegen og trappene til Fjellstua. Moa med kjøpesenter ligger ca. 10 km unna, og Atlanterhavsparken samt turområdene på Tueneset ligger ca. 3 km fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgiftene for leiligheten utgjør kr 1 915 per måned.

Fellesutgiftene dekker normalt drift og vedlikehold av felles bygningsmasse og utearealer, herunder blant annet bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, renhold, forretningsførsel og generell drift av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.03.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260072

Selger 1 navn
Ingunn E Kjærstein

Gateadresse
Parkgata 22

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260072

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inntrenging av vann i garasje/kjeller som laget skader på vegger, i mars 2025. Styret i sameiet leide inn Recover som utbedret skadene.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra felles takterrasse. Denne saken er under prosess av styret i sameiet.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var en sprekk på soverommet/sovealkove i murveggen. Dette ble utbedret på 1 års befaring av K. Nordang AS.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260072

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere omtalt lekkasje fra felles takterrasse.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Som resultat av tvist ble felleskostnader økt med 200kr per mnd.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260072

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260072

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Elisabeth Kjærstein	06a5735adfffb0330ca03 609e91c240edbc56e89	22.03.2026 14:32:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260072

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Parkgata 22, 6003 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275856**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300657483**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **515**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0305**



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 **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **99,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 166 kWh**

ÅLESUND KOMMUNE

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling
Saksbehandlar:
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf. 90 06 87 12

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/6359-29 22/38571	L42 201/515	25.04.2022

Gbnr. 201/515 - Ferdigattest - Parkgata 22 - Boligbygg med garasje og kiosk

Tiltak:	Boligbygg med garasje og kiosk
Byggested:	Gbnr. 201 / 515 Parkgata 22
Tiltakshaver:	Utstillingsplassen Bolig AS
Ansvarlig søker:	Plot Arkitekter AS
Søknad komplett:	28.03.2022
Byggetillatelse:	098/18, datert 14.08.2018
Bygningsnummer:	300657483
Midlertidig brukstillatelse:	27.10.2020, 30.11.2020

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

V E D T E K T E R

for

Utstillingsplassen Boligsameie org. nr. 925774634

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet,
endret 10.12.2020 og sist endret 03.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Utstillingsplassen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.07.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 47 boligseksjoner og 1 næringsseksjon forretningslokale på eiendommen gnr. 201, bnr. 515 i Ålesund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhete består av en hoveddel, og en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler fremkommer av tinglyst seksjonering.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA ut fra tegning. Det kan være avvik fra tegning til faktisk areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal og kun ment som et måltall for seksjonering og eierbrøk. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser av boligseksjoner. I tillegg skal sameiets styre skriftlig underrettes om alle leieforhold med varighet mer enn 30 døgn sammenhengende .Den skriftlige underrettelesen skal omfatte ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyn tar boligseksjonene.

(7) Næringsleietakere/næringsseksjonseier har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte til ulempe for boligene.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor

tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Boligseksjonene har sammen uten tidsbegrensning enerett til bruk av uteareal i bakgård, herunder vedlikeholdsansvaret og kostnadsansvar på dette arealet.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett parkering

(1) Parkeringsplasser på eiendommen er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Utleie og salg av parkeringsplassene kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.
Dersom parkeringsplasser selges til andre seksjonseiere i sameiet, er eier forpliktet til å sørge for, og bekoste en reseksjonering for å sikre rettsvern til plassen.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm, evt andre kostnader til oppvarming
- kjøre- og adkomstarealer
- drift og vedlikehold av tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealer og annet

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Sameiet har ansvaret for tilrettelegging og utvikling av infrastruktur. Den enkelte seksjonseier betaler en andel av kostnaden for å knytte seg til. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til å «parkering for forflyttingshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Det er begrenset antall HC-plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunktet for søknad/melding om behov f.o.m. HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik, skjer tildeling etter loddtrekning.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) ventilasjonsanlegg i leiligheten – herunder ventilasjonsrør, filter mv.

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlingsplater

i) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

j) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

(12) Næringsseksjon har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer/dører og andre fasadeelementer tilknyttet næringsseksjon, og skal ikke belastes vedlikehold og utskifting av overnevnte tilknyttet boligseksjonene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten for fellesareal hvor det er gitt eksklusiv bruksrett, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

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

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

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

(5) Sameiet har en tinglyst plikt om vintervedlikehold av passasjen mellom Storledbakken og Parkgata, samt den universelt utformede atkomsten fra Parkgata til næringslokalet på gnr. 201, bnr. 722.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene

(1) Kostnadene til vedlikehold som er tillagt boligseksjonene eller der boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf punkt 3-2, dekkes av boligseksjonene iht. innbyrdes kostnadsbrøk.

(2) Dette gjelder kostnader som for eksempel: vedlikehold ventilasjon, utskifting av vinduer/dører og andre fasadeelementer tilknyttet boligseksjonene, trappevask/matteleie/fasadevask og kostnader knyttet til uteareal i bakgård.

6-3 Kostnader som fordeles på bolig og næring
(1) Kostnader som er tillagt bolig og næring, dekkes av disse iht. særskilt kostnadsbrøk.

(2) Dette gjelder kostnader som for eksempel: administrative kostnader, strøm i fellesareal, forsikring bygg, vedlikehold bygg, drift og vedlikehold heis, drift og vedlikehold takterrasse eller annet utvendig anlegg som er felles, springkling og brannvarsling, kommunale avgifter, vaktmester- og driftstjenester, diverse kostnader.

6-4 Kostnader som fordeles på næringsseksjon
(1) Kostnadene til vedlikehold som er tillagt næringsseksjon der næringsseksjonen er gitt rett til eksklusiv bruk, jf punkt 3-1, dekkes av næringsseksjonen.

(2) Dette gjelder kostnader som for eksempel: utskifting av vinduer/dører og andre fasadelementer tilknyttet næringsseksjonen, vedlikehold ventilasjon og eventuelt andre tekniske installasjoner tilhørende næringsseksjon.

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig eller ulike typer bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-5 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-6 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre styremedlemmer.Det skal velges 1 varamedlem. Det skal velges en valgkomite.

(2) Styremedlemmene, varamedlemmene og valgkomiteen tjenestegjør i minimum 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder, styremedlem, varamedlem og valgkomite kan gjenvelges. Den til enhver tid sittende valgkomite innstiller selv kandidater ved nyvalg.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget med mindre annet besluttes av årsmøtet.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
l) Utleie: leie ut sin eierseksjon for økonomisk vederlag
m) Utlån: midlertidig overføring av bruksrett til eierseksjonen til noen andre uten (eller med kun et symbolsk) økonomisk verderlag

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Husordensregler for Utstillingsplassen Boligsameie, vedtatt på årsmøte 03.04.2025.

Formål:

- Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø, trivsel, og ivareta felles eiendom.
- De gjelder for alle seksjonseiere, leietakere og andre som får tilgang til leilighetene, både for bruk av leiligheter og fellesarealer.
- De er et supplement til vedtektene for boligsameiet.

Ved utleie er det utleiers ansvar å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter.

---

1. **Ro i leiligheter og fellesareal**

- Ro i sameiet skal være mellom kl. 23.00 og kl. 07.00
- Støyende aktiviteter (for eksempel oppussing) bør begrenses fra kl. 08.00 til kl. 21.00 på hverdager.

---

2. **Bruk av fellesareal**

- Fellesarealer som svaleganger, trapper, atrium, bodganger mm. skal holdes ryddig og ikke brukes til lagring.
    - Sykler kan oppbevares på tilegnet sted i atriumet i 2. etasje. (sykkelbod)
- Rømningsveier må alltid holdes frie for gjenstander
- Stikkontakter i sykkelbod kan brukes til lading av el-sparkesykler eller el-sykler dersom de (av brannvernshensyn) er under **kontinuerlig tilsyn.** Original ladeledning **må** brukes. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledning ved lading av el-sykler/el-sparkesykler. Eventuell lading skjer på den enkelte seksjonseiers risiko.
- Røyking er ikke tillatt i fellesarealer inne. Røyking er heller ikke tillatt i fellesarealene ute dersom det er til sjenanse for andre beboere.

---

3. **Sikkerhet**

- Inngangsdører og garasjeporter skal holdes låst for å hindre uvedkommende adgang.
- Sameieres brannslukkingsapparat og røykvarslere skal være i funksjonell stand.

- Fyrverkeri og stjerneskudd er ikke tillatt brukt i sameiet.

---

4. Avfallsrom og avfallshåndtering

- Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt ansvarlig økonomisk for følger av slik tømming.
- Kofferter, møbler, bygningsavfall eller andre tilsvarende store ting skal ikke kastes avfallsbeholdere, men leveres til miljøstasjon, returpunkt mv.
- **Kildesortering:** Søppel skal sorteres og kastes i riktig avfallsbeholder i samsvar med kommunens retningslinjer for kildesortering.
- **Papp:** Pappkasser skal flatpakkes/deles opp før kastes i papp dunken. Ved store mengder pappemballasje i form av esker eller annet som ikke lar seg dele opp, skal dette leveres ved en miljøstasjon i stedet for å fylle opp papirdunkene.
- **Restavfall og matavfall:** Pakkes godt inn for å unngå søl og legges i anviste dunker.
- **Miljøfarlig avfall:** Skal ikke settes i avfallsrommet. Dette omfatter blant annet lyspærer, maling, spraybokser og elektriske ledninger, som leveres til returpunkt eller miljøstasjon.
- **Fulle avfallsdunker:** Dersom dunkene er fulle, skal avfall ikke etterlates på gulvet. Beboere kan benytte sorteringsdunker på Nedre Utstillingsplass. Det er ikke tillatt å kaste avfall eller hensette annet på sameiets område
- **Døren til avfallsrommet:** Skal alltid være lukket og låst. Dette gjelder både døren ut mot gaten og døren inn til atrium.

---

5. Garasjen – bruk og oppbevaring

- Garasjen er ikke et fellesareal. Kun nummererte parkeringsplasser og sykkelstativet kan benyttes, og alt annet må fjernes av hensyn til fremkommelighet og brannvern.
- Garasjen er kun til parkering for biler/motorsykler/mopeder på nummererte plasser til de som har kjøpt eller leid plass, samt sykler plassert i sykkelstativ.
    - Dersom sameier har leid ut sin nummererte plass, har hen ikke disposisjonsrett til garasjen så lenge leieforholdet gjelder.

- Det er ikke tillatt å parkere utenfor markerte plasser. Feilparkerte biler/motorsykler/sykler mm. kan bli fjernet for eiers regning.
- Det er ikke tillatt å lagre private eiendeler, utføre reparasjonsarbeid eller vaske kjøretøy i garasjen. Støvsuging av bil er imidlertid tillatt.
- Stikkontakter i garasjen er ment til kortvarig bruk, som støvsuging, og skal ikke brukes til lading.
- Rengjøring av garasjen skjer 2 ganger i året, og brukere må flytte kjøretøy og annet som oppbevares på nummerert plass når rengjøring er varslet.
- Lek og unødig opphold i garasjen er ikke tillatt av sikkerhetshensyn.
- Røyking og bruk av ild er forbudt i garasjen

---

6. Grilling på balkonger og felles takterrasse

- Engangsgrill er forbudt på grunn av brannfare.
- Elektrisk grill, gassgrill og kullgrill er tillatt, men hensyn må tas til naboene.

---

7. Bruk av heis - heisstans

- Følg instruksjonene i heisen ved stans. Trykk på alarmknappen og vent på hjelp, så vil det etableres kontakt med alarmselskapet.

---

8. Dyrehold og skadedyr

- Dyrehold av er tillatt, med unntak av utekatt og reptiler (slanger).
- Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere, for eksempel ved å lage mye støy eller forårsake allergiske reaksjoner.
- Dyreeiere må sørge for at dyrene ikke forurenser fellesarealer og at de holdes under kontroll.
- Ved mistanke om skadedyr eller insekter, plikter seksjonseier å varsle styret skriftlig umiddelbart.

---

9. Ventilasjonsfilter

- Ventilasjonsfilter bør skiftes minst én gang i året. Kjøp og skifte av filter er seksjonseierens ansvar. Filter kan kjøpes flere steder, eksempelvis Filtergrossisten Boligventilasjon AS.

---

10. Ansvar ved utleie

- Utleier er ansvarlig for at leietaker er godt nok informert om vedtekter, brannvern og husordens regler.
- Utleier kan bli holdt økonomisk ansvarlig knyttet til konsekvenser av manglende informasjon til leietaker.

***Alle leiligheter skal merkes med leilighetsnummer og navn for enkel identifikasjon*.**

For ytterligere detaljer og bestemmelser, se **vedtektene for Utstillingsplassen Boligsameie** datert 3.4.2025.

ÅRSMØTE

Utstillingsplassen Boligsameie

Mandag 16.03.2026 kl 17:00

Scandic Parken, møterom Atrium



Min side – hva ligger i Min side

Hvis du bor i et borettslag/sameie finner du:
Månedlige felleskostnader
Vedtekter og eventuelt husordensregler
Budsjett
Årsoppgave til skattemelding
Søknad om utleie
Informasjon fra styret og MOBO

Som medlem i Mobo har du følgende tilganger:
Medlemsnummer og ansiennitet
Medlemsfordelene
Overføre opptjent bonus til konto
Boliger på forkjøpsrett

Hvordan opprette Min side

MOBO må ha registrert riktig mobilnummer og eventuelt epostadresse for at du skal kunne opprette bruker på Min side

www.mobo.no – Min side

Velg "opprett ny bruker"
Registrer deg med enten mobilnummer eller epostadresse
Lag passord
Du får tilsendt en SMS/epost med en kode som skal skrives inn
Du har nå opprettet Min side og kan logge inn

Viktig:
Legg inn kortnummer på betalingskort slik at du får bonus når du betaler med kortet (du kan legge inn flere kort)
Legg inn kontonummer for utbetaling av den opptjente bonusen

Du kan laste ned vår app i AppStore/Play butikk:

MOBO – MØRE OG ROMSDAL BOLIGBYGGELAG så har du Min side på din mobiltelefon og kan forevise medlemskort



TEKNISK AVDELING

Trygghet for styret – kontroll på bygget

MOBO sin tekniske avdeling bistår borettslag og sameier med **trygg planlegging, god gjennomføring og langsiktig vedlikehold**.

Vi gir styret:

- Oversikt
- forutsigbar økonomi
- én tydelig faglig samarbeidspartner

Våre tjenester

- Prosjekt- og byggeledelse (rehabilitering og nybygg)
- Tilstandskontroller og vedlikeholdsplanlegging
- Tilbuds- og anbudsinnhenting
- SHA-rådgivning og skadeforebygging
- Oppfølging av forsikringssaker for boligselskaper i Totalforsikringsordningen

Digitale verktøy for kontroll

- **MOBO HMS** – enkelt og strukturert HMS-arbeid
- **MOBO VLP** – langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsoversikt

Én totalpakke – én trygg samarbeidspartner.

📞 **KONTAKT OSS – TEKNISK AVDELING 71 25 93 00**
Svein Ronny Morewood – Leder teknisk avdeling
Svein Ivar Byttingsvik – Teknisk konsulent
Magne Mykløy – Teknisk konsulent



MOBO EIENDOMSSERVICE AS

Vaktmester- og håndverkstjenester når du trenger det

Vi tilbyr tjenester til **privatpersoner, boligselskap og næringsliv** – fra snømåking til ettersyn av tekniske installasjoner og praktisk vedlikehold.

Våre tjenester inkluderer:

- Snømåking og uteområdedrift
- Ettersyn av tekniske installasjoner
- Enkle reparasjoner og håndverksoppgaver
- Vedlikehold inne og ute

Ta kontakt for pristilbud
71 25 93 00
vaktmester@mobo.no

MOBO 80 (1946 ÅR 2026)



Innkalling til ordinært årsmøte i Utstillingsplassen Boligsameie

Tid: Mandag 16.03.2026, kl 17:00

Sted: Scandic Parken, møterom Atrium

SAKSLISTE

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Marianne Dybå Gansmo velges til møteleder.

Styrets innstilling: Styreleder Marianne Dybå Gansmo velges til møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Styret tar navnefortegnelse ved oppmøte. Fullmakter presenteres og godkjennes.

Forslag til vedtak: xx frammøtte, xx fullmakter - hvorav xx stemmeberettige

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Det framkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Forslag til vedtak: MOBO ved Tore Roksvaag velges som møtesekretær

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kirsten Sperre.

2. Styrets årsmelding

3. Årsregnskap og revisors beretning

4. Innkomne saker

4.1 Kameraovervåking - evaluering

Høsten 2024 ble det i etterkant av Årsmøte for 2023 etablert kameraovervåking med ett kamera i garasjen og ett kamera i inngangspartiet.

Sameiet har nå hatt kameraovervåking i halvannet år, og styret tenker det er på sin plass å foreta en evaluering med påfølgende vedtak om kameraovervåkingen skal fortsette.

Kameraovervåkingen bestyres av en tredjepart hvor kun 1 person fra styret har tilgang til videoene fra kamerainnspillingene. Videoene slettes systematisk i samsvar med datatilsynets regler og regler for personvern. Pr. nå har styrets representant kun sett på vidoene en håndfull ganger (mindre enn 5) - samtlige tilganger ble logget av tredjepart - og samtlige ganger var etter forespørsel fra sameiere.

Styret er av den oppfatning at kameraovervåkingen fungerer etter ønske. Sameiet har ikke hatt tyveri eller hærverk i denne perioden. I tillegg mener styret at den enkelte beboer/sameiers personvern er ivaretatt i rutinene som er utarbeidet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å fortsette kameraovervåking

Styrets innstilling: Kameraovervåking fortsetter etter samme system som tidligere

4.2 Leieforhold – styrets underrettelse

I henhold til vedtektens Kapittel 2, 2-1 (4) skal sameiets styre underrettes skriftlig om alle leieforhold med varighet mer enn 30 døgn sammenhengende. Styret antar at denne paragrafen også dekker leieforhold knyttet til garasjeplass også.

Det finnes ingen tilsvarende bestemmelse knyttet til korttidsleieforhold.

Det er varierende hvorvidt sameierne underretter styret skriftlig, noe som medfører at styret ikke har oversikt over hvem som til en hver tid er bosatt i sameiet med de ulempene det kan medføre.

Hittil har ikke manglende underrettelse hatt noen konsekvenser for aktuelle sameiere. Potensielle konsekvenser bør vurderes.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret monitorerer underrettelsen av leieforhold, og ber styret om å beslutte eventuelle konsekvenser for manglende underrettelse av leieforhold

Styrets innstilling: Årsmøtet bes om å stemme ja til forslaget

4.3 Konsekvenser av brudd på vedtekter og husordensregler

I henhold til vedtektene §4-1 (2) kan "... utleie og salg av parkeringsplassene kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner."

Det er sameier(e) som har leid ut sin garasjeplass til personer utenfor sameiet, noe som gir fremmede tilgang til sameiets lokaler. Det er også sameiere som parkerer/ hensetter eiendeler utenfor egen oppmerkede plass.

Selv om styret har påtalt og bedt om at ovennevnte praksis opphører, har ikke aktuelle sameiere respondert og tatt dette til etterretning.

Styret har mulighet til fjerne aktuelle kjøretøy/eiendeler for eiers regning og risiko, men har hittil ikke foretatt seg noe konkret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret må håndheve brudd på vedtektene eksempelvis men ikke begrenset til å fjerne biler som har parkert uautorisert. Det tilligger styret å velge metode for håndhevelse av eventuelle brudd på vedtektene

Styrets innstilling: Årsmøtet stemmer for forslag til vedtak

4.4 Serviceavtaler - viktighet av å ha et minimumsnivå

Sameiet manglet de første årene serviceavtaler for viktig infrastruktur som eksempelvis rør og elektrisitet. Vedlikehold av bygget ble gjennomført ved hjelp av dugnad i sameiet.

Reklamasjonssaken mot hovedentreprenør, har vist oss viktigheten av å ha vedlikehold og service på bygg og tekniske installasjoner. Styret ønsker å sikre et visst nivå av service og vedlikehold på bygget, og ønsker støtte til et slikt minimumskrav hos Årsmøtet.

Eksempelvis nevnes at da styret i år fikk gjennomført den første servicen på ventilasjonsanlegget i fellesarealene, viste denne at alle viftene var på grensen til å være utslitte pga manglende vedlikehold. Dette viser viktigheten av å sørge for at teknisk utstyr på bygget vedlikeholdes jevnlig.

Styret har pr. i dag, som et ledd i det vedlikeholdsansvaret som ligger til styret, inngått serviceavtaler på flere områder. Dette gjelder:

- Rør og sanitær (sanitæranlegg, varme og brannslukking)
- Pumper i avløpskummer (kloakk og spillvann)
- Elektro (brann, el-kontroll og termografi)
- Vaktmester (ukentlig tilsyn sprinkelanlegg, kvartalsvis tilsyn av sluker spyling av gårdsplass/fortau og kosting av garasje, månedlig vask av søppelrom/ søppeldunker, etc.)
- Rengjøring trapper og matter
- Heis
- Ventilasjon i fellesarealene
- Garasjeport
- Vask av vinduer i fasaden som ikke kan åpnes

Forslag til vedtak: Det er viktig at det er fagfolk som gjennomfører arbeid knyttet til vedlikehold og oppgradering av bygg og infrastruktur i sameiet. Årsmøtet vedtar at etablerte vedlikeholds- og serviceavtaler er viktig for å sikre sameiets bygningsmasse, og anses som et minimum for oppfyllelse av vedlikeholdsplikten.

Styrets innstilling: Forslag til vedtak tiltredes av styret.

4.5 Skadedyrskontroll

Med garasjeport og inngangsdør som åpnes ut mot bygatene der man vet at det finnes f.eks. mus og rotter, foreslår jeg at man sikrer sameiets fellesarealer best mulig mot det ubehaget og den ødeleggelsen skadedyr kan påføre både mennesker og dyr. Ved å inngå avtale med profesjonelle leverandører av denne tjenesten vil eiendommen kunne holdes fri for skadedyr. Det må være et mål at sameiet holdes fri for skadedyr. Dette gjelder garasjeanlegg, trappehus, svalganger, atrium og avfallsrom. Det foreslås derfor at det inngås avtale om skadedyrskontroll, f.eks. Anticimex.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å inngå avtale om skadedyrskontroll i våre fellesarealer (garasje, trappehus, svalganger, atrium og avfallsrom). Tiltaket finansieres innenfor budsjett og gjennomføres innen 1.5.2026.

Styrets innstilling: Styret ser viktigheten av å holde skadedyr ute fra sameiets lokaliteter. Forslagstiller anfører at kostnaden til dette tiltaket skal gjennomføres innenfor budsjett. Hva forslagstiller mener med det, vites ikke da budsjettering er foretatt på bakgrunn av allerede eksisterende kostnader. I tillegg har forslagsstiller satt tidsfrist for gjennomføring av tiltaket, noe styret ikke ser poenget med.

Styret har behandlet dette punktet på styremøte i styremøte 19.02 hvor vi igangsatte innhenting av tilbud. Mottatte tilbudene viser at skadedyrkontroll hovedsakelig retter seg mot å adressere et allerede eksisterende problem, og styret har derfor kommet til at vi ikke ønsker å igangsette skadedyrkontroll pr nå. Dette da det ikke er påvist skadedyr i bygget pr. i dag.

Årsmøtet vedtar at styret følger med på skadedyrsituasjonen og kontakter eventuell leverandør av skadedyrskontroll ved behov.

4.6 Etasjenummerering

Nummereringen av leilighetene er ikke i samsvar med nummereringen i offentlige registre (og som dørene til hver enkelt leilighet er merket med). Nummerne som benyttes i dag er en blanding av offentlige nummer og utbyggers nummer. Eksempel: Jeg bor i leilighet H0308 og det indikerer at jeg bor i 3. etasje, mens callinganlegget viser 405; etasjeknapp i heis er 4; O-plan viser 405 på plan 4; etasjenummeret i trappehuset viser 4 og boden 405. I tillegg til at dette er forvirrende for besøkende, servicefolk, leverandører, bud etc., kan denne mangelen på samsvar forvirre og forsinke brannvesen, ambulansepersonell og politi. Vi kan ikke alltid basere oss på at beboerne kan veilede besøkende. Ettersom det ikke er samsvar mellom offentlige registre og det som benyttes i sameiet foreslås: a) O-planene som henger i inngangspartiet oppdateres med korrekte leilighetsnummering og etasjenummering tilsvarende pkt. b) nedenfor. b) Etasjeskiltene i trappehuset endres slik at 0=U2, 1=U1, 2=1, 3=2, 4=3, 5=4, 6=5 c) Etasjenummereringen i heisen endres tilsvarende pkt. b) ovenfor. d) Nummerering av boder må endres slik at de samsvarer med leilighetsnummereringen. e) Callinganlegget må omprogrammeres i samsvar med leilighetsnummereringen. f) Etasjeplanene som henger i hver etasje foreslås oppdatert med angivelse av etasje + tilføyelse av leilighetsnummer i samsvar med O-planene. g) I tillegg ønskes det vurdert om dørene til svalgangene bør merkes med teksten: «Til leilighetene *** - ***». Besøkende som ikke vet nøyaktig hvor de skal, kan ha problemer med å forstå hvordan bygget er «organisert».

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at nummereringen av sameiets lokaler, og tilhørende dokumenter (callinganlegg, O-planer, heisknapper, etasjeplaner, etasjeskilt og boddører), oppdateres i samsvar med offentlig registrerte opplysninger. I tillegg merkes dører til svalganger med teksten «Til leilighet *** - ***».

Tiltaket finansieres innenfor budsjett og gjennomføres innen 1.8.2026

Styrets innstilling: Styret er veldig klar over at det er avvikende nummerering mellom Kartverkets og Folkeregisterets nummerering og utbyggers nummerering.

Styret har tidligere gjennomført en merking av alle dører slik at leilighetenes offisielle numre framgår, og på denne måte forhindre at brannvesen, ambulansepersonell og politi ikke finner fram til riktig beboer.

Innkommet forslag er både tidkrevende, arbeidsintensivt og trenger avsatte budsjettmidler for å gjennomføre da hele infrastrukturen (nøkler, heis, osv) er relatert til utbyggers nummerering.

Styret innstiller derfor på at dette tiltaket ikke gjennomføres.

4.7 Oversikt over beboere - Navneliste ved inngangsdøren

Besøkende som ikke vet leilighetsnummeret til vedkommende de skal besøke må i dag enten snike seg inn når andre i bygget går ut eller inn av inngangsdøren, eller stå i telefonisk kontakt med den de skal besøke. Det bør derfor utarbeides beboeroversikt som henges i vinduet, evt. dørvinduet, nærmest mulig callinganlegget. Det vil være opp til den enkelte beboer om man ønsker å stå oppført og hva som i tilfelle skal stå i beboeroversikten. I tillegg til navn må listen inneholde en kort veiledning om hvordan callinganlegget brukes, samt leilighetsnummer til hver enkelt som velger å stå på listen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det utarbeides beboeroversikt og veiledning til bruk av callinganlegget. Beboerne tilskrives med spørsmål om de ønsker å stå i oversikten og i tilfelle med hvilke navn. Beboerne listes alfabetisk etter det etternavnet beboeren velger (dersom det er beboere med flere etternavn i boligen).

Tiltaket finansieres innenfor budsjett og gjennomføres innen 1.5.2026.

Styrets innstilling: Styret ser at det kan være utfordrende å komme inn i bygget dersom de ikke vet hvilket nummer de skal ringe på calling anlegget. Styret er imidlertid av den oppfatning av at det

1. er den enkelte beboers ansvar å sørge for at besøkende kjenner til hvilket nummer de skal ringe i callinganlegget
2. det vil stride mot personvern å liste opp navn på beboere i vinduet til inngangspartiet. Forslaget innebærer at oppføring på beboerlisten er frivillig, men da vil problemet fortsatt eksistere

Forslagstiller anfører at kostnaden til dette tiltaket skal gjennomføres innenfor budsjett. Hva forslagstiller mener med det, vites ikke da budsjettering er foretatt på bakgrunn av allerede eksisterende kostnader. I tillegg har forslagsstiller satt tidsfrist for gjennomføring av tiltaket, noe styret ikke ser poenget med.

Styret ber Årsmøtet å stemme mot forslaget.

4.8 Informasjonsskriv & brukerhåndbok

Nye sameiere og leietakere mottar ikke uten videre historisk informasjon og dokumentasjon fra selger/utleier, og jeg foreslår derfor at det utarbeides et dokument som som inneholder relevant informasjon og brukerhåndbok for sameiet. I dette dokumentet kan også vedtekter og husordensregler inngå selv om dette vanligvis også finnes i salgsoppgaven, men kanskje ikke alltid blir gjort tilgjengelig for leietakere.. Det foreslås utarbeidet informasjonsskriv & brukerhåndbok med praktisk informasjon, vedtekter, husordensregler og annen relevant informasjon. Dokumentet forslås tilgjengeliggjort på sameiets App hos forretningsfører MOBO, men dokumentet bør også kunne distribueres på papir til dem i sameiet som ønsker det. Alle nye sameiere mottar velkomsthilsen fra MOBO og i denne bør informasjonsskrivet & brukerhåndboken vedlegges, eller linkes til.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det nedsettes en redaksjonskomite bestående av NN, NN, NN og NN, som får i oppdrag å samle og utarbeide relevant informasjon til sameiere og leietakere slik at dette er tilgjengelig digitalt og på papir. Når dokumentet er utarbeidet gis det beskjed til MOBO om at informasjonen er tilgjengelig via App «Min side» i App hos MOBO. Dokumentet oppdateres fortløpende og nye oppdateringer varsles umiddelbart via e-post til sameiere. I samme varsel understrekes viktigheten av at leietakere oversendes kopi av dokumentet enten pr. e-post eller ordinær post.

Tiltaket gjennomføres av redaksjonskomiteen på dugnad innen 1.10.2026

Styrets innstilling: Styret har gjort tilgjengelig den informasjonen som foreslås tatt inn i Informasjonsskriv og brukerhåndbok på MOBO plattformen både i form av delte dokumenter (fra MOBO), TEMA artikler, e-poster og brev. I tillegg er det satt opp informasjon på strategiske plasser som eksempelvis søppelrom og andre plasser for å bevisstgjøre beboere og sameiere.

Styret klarer derfor ikke helt å se hva tiltaket skal gi i tillegg. I tillegg; selv om det foreslås at en redaksjonskomitee skal gjøre oppgaven, kan ikke denne komitteen gjennomføre tiltaket uten at styret eller MOBO bistår. Dette vil medføre veldig mye ekstra arbeid for et hardt presset styre. Styret innstiller derfor på at Årsmøtet stemmer forslaget ned.

4.9 Oppslagstavle

Det blir antakelig aldri for mye informasjon så derfor foreslås etablering av oppslagstavle i inngangspartiet eller i postkasseområdet slik at viktig informasjon og eventuelle meddelelser fra beboerne enkelt kan være tilgjengelig. Relevant informasjon som f.eks. vedtekter, husordensregler, branninstruks, beboeroversikt mm. fra styret, samt eventuelle oppslag fra beboere gjøres lett tilgjengelig på oppslagstavle.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å anskaffe oppslagstavle der de til enhver tid gjeldende vedtekter, husordensregler, branninstruks og annen relevant informasjon gjøres kjent for beboerne. Oppslagstavlen kan også benyttes av beboerne til relevante relevante meldinger, spørsmål etc. Styret plasserer oppslagstavlen der det er mest hensiktsmessig - enten ved inngangspartiet eller i postkasseområdet. Styret har ansvaret for å holde orden på oppslagstavlen. Tiltaket finansieres innenfor budsjett og gjennomføres innen 1.5.2026.

Styrets innstilling: Styret har gjort tilgjengelig den informasjonen som foreslås tatt inn i Informasjonsskriv og brukerhåndbok på MOBO plattformen både i form av delte dokumenter (fra MOBO), TEMA artikler, e-poster og brev. I tillegg er det satt opp informasjon på strategiske plasser som eksempelvis søppelrom og andre plasser for å bevisstgjøre beboere og sameiere.

Styret klarer derfor ikke helt å se hva tiltaket skal gi i tillegg. I tillegg; det foreslås at styret skal gjøre oppgaven og administrere denne ekstra oppgaven. Dette vil medføre veldig mye ekstra arbeid for et hardt presset styre. I tillegg har forslagstiller satt en frist til 01.05.2026 noe som innebærer at forslagsstiller ønsker at dette skal prioriteres høyt. Dette framstår som urealistisk å gjennomføre med den kapasitet som styret har pr. i dag (pga andre presserende og store oppgaver) Styret innstiller derfor på at Årsmøtet stemmer nei til forslaget .

5. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet for 2024 (avhold i 2025) vedtok følgende godtgjørelse til styret for perioden 03.04.2025 til 16.03.2026

Styreleder: kr 60 000 + kr 10 000 (tillegg for ekstra arbeid)
Styremedlemmer: kr 15.000 + kr 10 000 (tillegg for ekstra arbeid)
Vara styremedlem: kr 500 pr. møte

Året 2025 har vist at det er mye arbeid på styreleder og planer om rettslig prosess og anbud gir indikasjoner på at arbeidsmengden vil øke ytterligere for 2026. Spesielt sett i betraktning av at styreleder ikke er bosatt i Ålesund og må påregne flere dagsverk i Ålesund i 2026 noe som medfører fravær
fra ordinær arbeidsplass.

Det har vært mye arbeid også på styremedlemmer i 2025 med forskjellige befaringer og tilstedeværelse ved utbedringer/servicer. Dette ser ut til å roe seg i 2026.

Det foreslås derfor at styregodtgjørelse for 16.03.2026 - årsmøtet 2027 fastsettes som følgende:

Styreleder: kr 100 000
Styremedlemmer: kr 15 000 pr. styremedlem
Varamedlem: kr 500 pr. møte

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelse for 16.03.2026 - årsmøtet 2027 vedtas som følgende:

Styreleder: kr 100 000
Styremedlemmer: kr 15 000 pr. styremedlem
Varamedlem: kr 500 pr. møte

Styrets innstilling: Styret innstiller på foreslått vedtak

6. Valg

Se innstilling fra valgkomiteen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

I henhold til innstilling fra valgkomiteen - 2 nye styremedlemmer - Ann Kristin er ikke på valg, og har 1 år igjen av sin valgte periode

Styrets innstilling: Styret ber Årsmøtet stemme for valgkomiteens innstilling

6.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

6.4 Valg av valgkomité

Saksdokumenter følger vedlagt.

Utstillingsplassen Boligsameie

Årsmelding fra styret 2025

1. TILLITSVALGTE:

Siden forrige ordinære årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:
Styreleder, Marianne Dybå Gansmo
Styremedlem, Raymond Ytterli
Styremedlem, Ann-Kristin Akslen
Styremedlem, Peter Nyhus Aksnes
Varamedlem, Helle Torill Nes

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

FORRETNINGSFØRSEL
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Møre og Romsdal Boligbyggelag.

HMS
Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

FORSIKRING
Boligselskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring UOR.

Polise nr. 7584830. Egenandel ved skade er kr. 12 000,-.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes omgående til styreleder i boligselskapet.

EIENDOMMEN
Utstillingsplassen Boligsameie består av 48 boenheter og ligger i Ålesund kommune

Boligselskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925774634.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har det vært avholdt 18 styremøter, hvor 43 protokollerte saker har vært behandlet. Alle styremøtene, med ett unntak, har vært gjennomført digitalt. I tillegg har det vært avhold to fysiske sameiermøter i perioden.

Styret har arbeidet med følgende saker i 2025:

1. Reklamasjoner
Styret har i 2025 arbeidet med få oversikt over mangler knyttet til bygget og fellesområdene i Utstillingsplassen Boligsameie. På bakgrunn av funn gjort ved befaring av Møretakst AS v/ Asprem, engasjerte styret Advokatfirmaet Øvrebø & Gjørtz og de byggetekniske ekspertene Howden og Stavseng. Det er blitt foretatt vurderinger (2 befaringer hvorav 1 med prøvetakninger) i bygget, og verdiestimeringer av påviste mangler, som beløper seg til i overkant av 20 millioner.

Siden K. Nordang AS fortsatt avviser sameiets reklamasjoner, ble det sendt et prosessvarsel til K. Nordang AS sammen med et tilbud om forlik. Styret anser at forlikstilbudet vårt var svært rimelig, og at kun vesentlige mangler var inkludert her.

K. Nordang AS v/advokat avviste sameiets forlikstilbud, og leverte et eget forliksforslag. Dette forliksforslaget er imidlertid svært dårlig, og dekker ikke de mest kritiske manglene. Forliksforslaget fra K. Nordang AS ble avvist av sameiet ved styret etter gjennomføring av et sameiermøte. Konsekvensen av at sameiet nå er på vei mot rettslig prosess og at det er forhold som av HMS hensyn må utbedres ganske umiddelbart, blir at sameiets kostnader øker ganske betraktelig i året som kommer. Disse økte kostnadene er ikke hensyntatt i budsjettet for 2026, og styret har derfor vedtatt å øke felleskostnadene med ytterligere 50% fra 01.06.26. Dette for å dekke økte kostnader til advokat og igangsetting av utbedring av kritiske mangler på bygget. Det vil bli informert mer om dette på sameiermøte i etterkant av Årsmøtet.

2. Kameraovervåking
Kameraovervåking har vært installert i bygget nå i over ett år. Det er kun 1 fra styret som har fullmakt til å se på video fra systemet. Fullmakten er imidlertid kun brukt en håndfull ganger, og alle gangene var for å sjekke pakker som var forsvunnet, og etter forespørsel fra sameiere. Styret ønsker sameiernes godkjennelse på at det fortsatt skal være kameraovervåking i Utstillingsplassen Boligsameie. Dette vil være egen sak på Årsmøtet.

3. Vedlikehold og Serviceavtaler
Sameiet har pr. i dag, som et ledd i det vedlikeholdsansvaret som ligger til styret, inngått serviceavtaler på flere områder. Dette gjelder:

- Rør og sanitær (sanitæranlegg, varme og brannslukking)
- Pumper i avløpskummer (kloakk og spillvann)
- Elektro (brann, el-kontroll og termografi)
- Vaktmester (ukentlig tilsyn sprinkelanlegg, kvartalsvis tilsyn av sluker spyling av gårdsplass/fortau og kosting av garasje, månedlig vask av søppelrom/søppeldunker, etc.)
- Rengjøring trapper og matter
- Heis
- Ventilasjon i fellesarealene
- Garasjeport
- Vask av vinduer i fasaden som ikke kan åpnes

Styret vurderer kontinuerlig om det er nødvendig med inngåelse av flere serviceavtaler for å sikre vedlikeholdet av bygningsmassen. Dette gjelder skadedyrbekjempelse, tak og takrenner, samt renhold av fasade.

Reklamasjonssaken, se punkt 1., har vist oss viktigheten av å ha vedlikehold og service på bygg og tekniske installasjoner. Styret ønsker å sikre et visst nivå av service på bygget, og ønsker at Årsmøtet 2025 skal behandle dette som sak på Årsmøtet 2025.

I etterkant av lekkasje/tilbakefall av vann i avløpssystemet, fikk vi installert en "føler" som er koblet til et alarmsystem. Dette systemet sender melding til Rørleggersentralen og et styremedlem dersom vannet stiger over et visst nivå. På denne måten regner styret med at sameiet er sikret mot en oversvømmelse som skjedde mars 2025 selv om det eksisterende systemet ikke er optimalt.

Styret fikk gjennomført den første servicen på ventilasjonsanlegget i fellesarealene. Servicen viste at alle viftene var på grensen til å være utslitte. Vifter er nå utbedret/utskiftet av Energima. Forannevnte viser viktigheten av å sørge for at teknisk utstyr på bygget vedlikeholdes. Videre viste servicen at CO2 måleren var plassert feil. Siden det var Energima som var leverandør av utstyret da det ble installert, har de nå undersøkt nærmere for å sikre at CO2 måleren har den funksjonen den skal ha. Sameiet har fått lukket dette avviket nå.

Som nevnt i Årsmeldingen for 2024 ble sameiets første 3. parts kontroll av sprinkel anlegget gjennomført. Denne gjennomgangen resulterte i avvik som må utbedres. Sprinkelanlegget i fellesarealene (svalganger) var i konflikt med ventilasjonskassene. Dette må utbedres.

Styret har også gjennomført første kontroll av el-anlegget, samt gjennomført heiskontroll mv. Alle pålegg knyttet til kontroll av el-anlegget og heis skal ha blitt utbedret.

Styret fastholder beslutningen om at sameiet ikke skal ha ansatte som skal utføre arbeid for sameiet. Årsaken til beslutningen, er at styret ikke ønsker å ha arbeidsgiveransvaret og ansvaret for at arbeidstakeres HMS er tilstrekkelig ivaretatt. Et annet element er også hensynet til notariatet over det som gjøres på bygget, noe som er spesielt viktig gitt den situasjonen sameiet står i mht. reklamasjon.

Det er flere personer i sameiet som jevnlig og som på hverdagslig basis gjør tjenester i bygget - skape hygge til høytider i inngangsparti, håndtere papp i pappdunker, omrokere på søppeldunker for å sørge for at alle blir tømt, sjekke at dører er åpne for å gi tilgang til søppelkjørere, fjerne katteekskrementer, fjerne løv, vaske garasjevindu og mye mer. Styret ønsker å takke alle som gjør en innsats for at alle skal trives i sameiet.

4. Utarbeidelse av Husordensregler
Sameiet besluttet Husordensregler på Årsmøtet 2024. Det har vært utfordringer med å få sameiere til å følge disse, og styret har brukt mye tid på dette. Husordensregler og håndhevelsen av disse vil være sak på Årsmøtet 2025.

5. Informasjon på MOBO for sameiere
Styret har arbeidet mye med å sørge for at sameiere får informasjon. Informasjon er lagt inn på Temaer under Kommunikasjonsfanen på MOBO-portalen. Her ligger informasjon om service avtaler, husordensregler, vedtekter, forsikringsavtale mm. Alle oppfordres til å bruke denne informasjonen, og styret minner om at det er utleiers plikt å sørge for at leietakere er kjent med retningslinjene og reglene for bygget.

6. Henvendelser fra sameiere
Det har vært en del henvendelser fra sameiere grunnet feil og mangler ved installasjoner mv. i bygget. Styret har prioritert å sørge for at henvendelser fra sameiere besvares og håndteres så raskt og godt som mulig. Styret minner om at tekniske installasjoner i bygget er ganske komplekse, og at egne forsøk på å utbedre feil aldri bør skje uten at fagpersoner er konsultert. Eksempelvis nevnes såkalte "luftinger av radiatorer" pga. manglende varme i egen leilighet. Når dette gjøres, kan det resultere i at feil i egen leilighet kan overføres til en annen leilighet.

4. ØKONOMI

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av boligselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2026

Resultatregnskap 2025 Utstillingsplassen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 333 152	1 244 690	1 333 200	1 503 800
Kabel TV avgift		55 836	32 535	55 800	55 800
Andre driftsinntekter		472 101	70 710	71 400	71 400
Sum inntekter		**1 861 089**	**1 347 935**	**1 460 400**	**1 631 000**
Kostnader					
Personalkostnader	2	20 093	27 642	12 000	21 200
Styrehonorar		142 500	84 957	93 000	150 000
Energi og strøm		313 627	359 089	350 000	350 000
Vedlikehold	3	242 537	174 366	240 000	175 000
Revisjonshonorar		23 175	9 785	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar		112 308	87 146	110 800	116 500
Andre forvaltningstjenester		376 023	24 498	5 000	30 000
Kabel-TV		55 836	32 571	55 800	55 800
Forsikringer		105 968	98 101	112 000	139 000
Kommunale avgifter		403 965	267 137	291 000	350 000
Andre driftskostnader	4	569 037	160 815	208 000	253 500
Sum kostnader		**2 365 067**	**1 326 106**	**1 485 600**	**1 651 000**
Driftsresultat		**-503 978**	**21 829**	**-25 200**	**-20 000**
Finansinntekter og kostnader					
Renteinntekt		56 518	60 884	45 000	20 000
Resultat av finansinnt. og -kostnader		**56 518**	**60 884**	**45 000**	**20 000**
Årsresultat	1	**-447 461**	**82 714**	**19 800**	**0**
Overføringer og disponeringer					
Overført annen egenkapital	5	-447 461	82 714	19 800	0
Sum overføringer og disponeringer		**-447 461**	**82 714**	**19 800**	**0**

Balanse pr. 31.12.25 Utstillingsplassen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 976
Andre fordringer		2 730	2 640
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 176 956	1 618 494
Sum omløpsmidler		**1 179 686**	**1 626 110**
SUM EIENDELER		**1 179 686**	**1 626 110**

Balanse pr. 31.12.25 Utstillingsplassen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		793 944	1 241 405
Sum egenkapital	**5**	**793 944**	**1 241 405**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 740	4 846
Leverandørgjeld		122 366	114 083
Skyldig til off. myndigheter		0	493
Annen kortsiktig gjeld		259 636	265 284
Sum kortsiktig gjeld		**385 742**	**384 706**
Sum gjeld		**385 742**	**384 706**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 179 686**	**1 626 110**

Molde 31.12.25

Årsregnskap m/balanse og noter for 2025 er signert elektronisk.

Marianne Dybå Gansmo
Styreleder

Raymond Ytterli
Styremedlem

Ann-Kristin Akslen
Styremedlem

Peter Nyhus Aksnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.
Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 241 405**	**1 158 691**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-447 461	82 714
Avskrivninger	0	0
Kjøp / salg anleggsmidler	0	0
B. Årets endring disponible midler	**-447 461**	**82 714**
C. Disponible midler 31.12	**793 944**	**1 241 405**

Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.
Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og er definert som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5100 Lønn ansatte	0	12 155
5150 Opptjente feriepenger	0	1 572
5400 Arbeidsgiveravgift	20 093	13 693
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	222
Sum	**20 093**	**27 642**

Selskapet har ingen faste ansatte.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	31 754	48 538
6602 Vedlikehold vvs	20 716	93 599
6603 Vedlikehold elektro	27 963	3 322
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	3 010
6605 Vedlikehold heis	75 689	18 424
6607 Vedlikehold garasjer	2 468	2 660
6610 Leie vaktmester	73 947	4 813
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	0
Sum	**242 537**	**174 366**

Note 4 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6305 Driftskostnader til El-bil	7 350	7 350
6360 Renhold, sanitærartikler	75 978	48 404
6500 Verktøy og redskaper	2 226	0
6720 Juridisk rådgivning	415 250	54 844
6990 Andre kostnader tele/alarm	37 463	18 317
7140 Reisekostnader ikke oppgavepliktig	16 182	8 654
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 300	0
7719 Andre organisasjonsmessige kostnader	0	4 000
7720 Generalforsamling	8 059	15 456
7770 Bank og kortgebyr, betalingsgebyr	4 229	3 791
Sum	**569 037**	**160 815**

Note 5 - Egenkapital

Forskjellen mellom eiendeler og gjeld blir egenkapital.

	2025
Spesifikasjon opptjent egenkapital	
Opptjent egenkapital pr. 01.01	**1 241 405**
+/- Årets resultat	-447 461
Opptjent egenkapital pr. 31.12	**793 944**
Sum egenkapital pr. 31.12	**793 944**

Resultat og balanse med noter for Utstillingsplassen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utstillingsplassen Boligsameie

Styreleder	Marianne Dybå Gansmo (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Ann-Kristin Akslen (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Raymond Ytterli (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Peter Nyhus Aksnes (sign.)	20.02.2026

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

Til årsmøtet i Utstillingsplassen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Utstillingsplassen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
-

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Cedra Norge Rago AS
Grandfjæra 24 C
6415 Molde

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Molde, 23. februar 2026
Cedra Norge Rago AS

Else Berit Hamar

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-23 10:49:44 UTC+01:00 Statsautorisert revisor

Else Berit Grønbech Hamar

bankID

NO BankID - 61b01b73-11b3-459a-ba96-170f4f548699

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Til årsmøte 16.03.2026 - Utstillingsplassen Boligsameie

Sted: Hotel Scandic Parken, Ålesund

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYVALG ÅRSMØTE 16. mars 2026

		periode:
Styreleder	Marianne Dybå Gansmo	2026-2027
Styremedlem	Helge Tjørstad	2026-2028
Styremedlem	Ann Kristin Akslen	2026-2027
Styremedlem	Grete Valen Blindheim	2026-2028
Varamedlem	Øyvind Andre Olsen Synnes	2026-2028

Ålesund, 25/2-26

Eva S. Løvald

Eva Sidsel Løvold
medlem valgkomite

Grete Fjørtoft

Grete Fjørtoft
medlem valgkomite

Fullmektig

Lov om burettslag § 7-3
(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonsloven§ 46
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Det er ingen begrensning på antall fullmakter per seksjonseier.

Rådgiver

Eier har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen/ årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på møtet tillater det.

FULLMAKT

Navn: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling/årsmøte i

_____

Dato: _____

Navn: _____

Adresse: _____

Signatur: _____

Generalforsamlingen/årsmøtet kan velge å avvise fullmakter:
- som er skriftlig begrenset slik at fullmektigen pålegges å stemme på en bestemt måte.
- som er ufullstendig utfylt



Er ditt boligsameie trygt på nett?

Telenors sikkerhetsløsninger gjør hverdagen tryggere for deg som bor i boligsameie.

Les mer på telenor.no/borettslag/sikkerhet eller scan QR-koden.

GARANTI®

Vurderer du selge leiligheten din, eller lurer du på hva den er verdt?

Vi i GARANTI Eiendomsmegling er spesialister på MOBO leiligheter og kjenner ditt nabolag godt!

Hos oss møter du engasjerte og pålitelige meglere med lang erfaring og bred kompetanse.
Vi sørger for en trygg salgsprosess og en høyest mulig pris for boligen din!

Vi har følgende tilbud til alle eiere av leiligheter tilknyttet MOBO:

- Kr 2 900,- for e-takst som blant annet kan brukes til refinansiering og lånesøknad i bank.
- Gratis muntlig verdivurdering om du bare vil vite hva boligen din er verdt.
- Faste, rabatterte priser ved salgsoppdrag.

Ta gjerne kontakt med oss for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Med hilsen fra
GARANTI Eiendomsmegling

Grete Fredriksen
Tlf: 975 04 641

Christian Fredriksen
Tlf: 971 80 405

Terese Nerland
Tlf. 915 44 447

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utstillingsplassen Boligsameie torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Scandic Parken Hotell Ålesund - møterom Amfi.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Marianne Dybå Gansmo

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Styret tar navnefortegnelsen ved oppmøte. Fullmakter presenteres og godkjennes

Vedtak:
22 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 23 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

MOBO foreslås valgt til møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kirsten Sperre

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Det ble ikke valgt tellekorps.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Husordens regler

Styret startet høsten 2024 med å utarbeide utkast til husordens regler for sameiet. Utkastet har ligget tilgjengelig for kommentarer fram til nylig, og har også blitt oppdatert etter hvert som styret har behandlet de innspillene som har kommet til utkastet. Styreleder Marianne Gansmo orienterte også om forslag som var kommet inn som ikke var tatt med styrets forslag til husordensregler. Samtidig redegjorde hun for hvorfor disse forslagen ikke var tatt inn reglementet.

Styrets forslag til husordensregler ble tatt opp til avstemming.

Vedtak:
Styrets forslag til husordensregler ble vedtatt med 22 stemmer. En stemte i mot forslaget.

4.2 Vedtektsendringer

Styret har hatt en gjennomgang av vedtektene både av eget initiativ og etter innspill fra sameiere. Det er foreslått noen mindre endringer:

Kapittel 2, 2-1 (4) foreslår ny ordlyd - ingen realitetsendring: Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser av boligseksjoner. I tillegg skal sameiets styre skriftlig underrettes om alle leieforhold med varighet mer enn 30 døgn sammenhengende. Den skriftlige under rettelsen skal omfatte ny seksjonseiers/leietakers navn og Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Kapittel 5, 5-1 (2) foreslår ny bokstav c som vil forskyve resten av punktene (gammel c blir nå d osv.) - "ventilasjonsanlegg i leiligheten - herunder ventilasjonsrør, filter mv."

Kapittel 8, 8-1 (1) foreslår endring og ny ordlyd: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 styremedlemmer. Det skal velges 1 varamedlem. Det skal velges en valgkomite.

Kapittel 8, 8-1 (2) foreslår endring og ny ordlyd: Styremedlemmene, varamedlemmene og valgkomiteen tjenestegjør i minimum 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder, styremedlem, varamedlem og valgkomite kan gjenvelges. Den til enhver tid sittende valgkomite innstiller selv kandidater ved nyvalg.

Kapittel 8, 8-1 (4) tilføyelse: Styret bestemmer fordelingen av vederlaget med mindre annet besluttes av årsmøtet.

Kapittel 11, 11-1 foreslår å tilføye 2 definisjoner -

ny **l**: Utleie: Leie ut sin eierseksjon for økonomisk vederlag

ny **m**: Utlån: midlertidig overføring av bruksrett til eierseksjonen til andre uten uten (eller med kun et symbolsk) vederlag

Vedtak:
Styrets foreslåtte endringer av vedtektene ble enstemmig vedtatt.

4.3 Valg av ny revisor

Sameiet har pr. i dag BDO Fredrikstad som revisor. Styret ønsker å velge ny revisor til KPMG som MOBO har samarbeid med.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å ha KPMG som revisor.

4.4 Lufteventiler og lage ventilasjonskanaler

Styret har fått innspill om at sameiet bør ha fokus på lufteventiler/lange ventilasjonskanaler og rør som er montert innfelt over bærevegger. Disse bør på et tidspunkt kartlegges mht. vedlikehold og rengjøring.

Styret er i prosess med å inngå serviceavtale på ventilasjonsanlegg som er felles for sameiet. Når det gjelder rør som muligens er innfelt i eller over bærevegg, kan det være at dette er noe som er reist som en bekymring mht. reklamasjon.

Vedtak:
Styret har ventilasjon, utover det som inngår i serviceavtale som er under inngåelse, på blokken som forhold å ta tak i etter at reklamasjons saken er løst. Årsmøtet tok til informasjonen til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet fastsatte styrets godtgjørelse for 2024/2025 på Ekstraordinært årsmøte 13.05.24, som utbetales i etterkant av årsmøtet 3. april 2025.

I tillegg ble det på årsmøtet 3. april 2025 lagt frem forslag om ekstra utbetaling utover det som ble vedtatt på fjorårets ekstraordinære årsmøte. Bakgrunnen for den økte utbetalingen er stor arbeidsmengde knyttet til reklamasjoner og uforutsette hendelse med oversvømmelse i garasje.

Det ble derfor foreslått en tilleggsutbetaling på:

kr 10 000 til Marianne D. Gansmo
kr 25 000 til Peter N. Aksnes
kr 10 000 til Raymond Ytterli
kr 5 000 til Ann-Kristin Akslen

Det ventes også i 2025/2026 stor belastning på styret knyttet til håndtering av reklamasjons saken og resultater av denne saken. Styret hadde foreslått følgende godtgjørelse for styret for periode 03.04.2025-Årsmøte 2026:

Styreleder: kr 60 000
Styremedlemmer: kr 15 000 pr. styremedlem
Vara styremedlem: kr 500 pr. møte

Med bakgrunn i siste tidens hendelser og forespeilet arbeidsmengde ble det foreslått å øke forslaget med kr 10.000 for både styreleder og styremedlemmer.

Vedtak:

Følgende godtgjørelse ble enstemmig vedtatt:

1. Styrets godtgjørelse for 2024/2025 utbetales i samsvar med vedtak på ekstraordinært årsmøte 2024. Dette utbetales i etterkant av ordinært årsmøtet 2025
   Honorar styreleder kr 60 000
   Honorar styremedlemmer kr 9 000
   Honorar varamedlem kr 500 pr møte
2. Det utbetales i tillegg ekstra honorar for 2024/2025 knyttet til stor arbeidsmengde med reklamasjoner og uforutsett hendelse med oversvømmelse i garasje.
   kr 10 000 til Marianne D. Gansmo
   kr 25 000 til Peter N. Aksnes
   kr 10 000 til Raymond Ytterli
   kr 5 000 til Ann-Kristin Akslen

Det ble også enstemmig vedtatt følgende godtgjørelse for perioden 03.04.2025 til årsmøte 2026:

Styreleder: kr 60 000 + kr 10 000 (tillegg for ekstra arbeid)
Styremedlemmer: kr 15.000 + kr 10 000 (tillegg for ekstra arbeid)
Vara styremedlem: kr 500 pr. møte

6. Valg

6.1 Valg av valgkomité

Valg komiteen er på valg på Årsmøtet 2025. Valgkomiteen har sagt seg villig til å stille til valg ytterligere ett år.

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig gjenvalgt: Eva Løvold og Grete Petra Fjørtoft

Årsmøtet ble avsluttet kl 19:30

Protokoll for Utstillingsplassen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Dybå Gansmo (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Kirsten Marie Sperre (sign.)	07.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utstillingsplassen Boligsameie mandag 16.03.2026 kl. 17:00 - Scandic Parken, møterom Atrium.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Marianne Dybå Gansmo

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
15 fremmøtte, 1 fullmakt hvorav 15 stemmeberettigede.

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Det fremkom ingen merknader til innkallingen, og ordinært årsmøte ble erklært lovlig satt.

1.4 Valg av møtesekretær

Vedtak:
Som møtesekretær ble valgt: Forretningsfører MOBO v/Tore Roksvaag

1.5 Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Kirsten Sperre

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret for 2025 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og revisors beretning

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent. Årets resultat føres mot annen egenkapital.

Revisors beretning ble referert.

4. Innkomne saker

4.1 Kameraovervåking - evaluering

Sameiet har hatt kameraovervåking i halvannet år. Styret er av den oppfatning at kameraovervåkingen fungerer etter ønske. I tillegg mener styret at den enkelte beboer/ sameiers personvern er ivaretatt i rutinene som er utarbeidet. Styret ønsket en evaluering med påfølgende vedtak om kameraovervåkingen skal fortsette.

Saken ble diskutert og det ble forslått å gi styret fullmakt til å vurdere utvidelse av kameraovervåkingen med inntil 3 nye kameraer til dekning av fellesområder som sykkelparkering og søppelrom.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å forsette kameraovervåkingen. Årsmøtet gir i tillegg styret mandat til å utvide kameraovervåkingen med inntil 3 nye kameraer til dekning av fellesområder som sykkelparkering og søppelrom om det er behov for dette.

4.2 Leieforhold – styrets underrettelse

I henhold til vedtektens Kapittel 2, 2-1 (4) skal sameiets styre underrettes skriftlig om alle leieforhold med varighet mer enn 30 døgn sammenhengende. Styret antar at denne paragrafen også dekker leieforhold knyttet til garasjeplass også.

Det er varierende hvorvidt sameierne underretter styret skriftlig, noe som medfører at styret ikke har oversikt over hvem som til en hver tid er bosatt i sameiet med de ulempene det kan medføre.

Styret vil fremover ha en tettere oppfølging av slike saker.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret monitorerer underrettelsen av leieforhold, og beslutter eventuelle konsekvenser for manglende underrettelse av leieforhold.

4.3 Konsekvenser av brudd på vedtekter og husordensregler

I henhold til vedtektene §4-1 (2) kan "... utleie og salg av parkeringsplassene kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner."

Det er sameier(e) som har leid ut sin garasjeplass til personer utenfor sameiet, noe som gir fremmede tilgang til sameiets lokaler. Det er også sameiere som parkerer/hensetter eiendeler utenfor egen oppmerkede plass.

Selv om styret har påtalt og bedt om at ovennevnte praksis opphører, har ikke aktuelle sameiere respondert og tatt dette til etterretning.

Styret har mulighet til fjerne aktuelle kjøretøy/eiendeler for eiers regning og risiko, men har hittil ikke foretatt seg noe konkret.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret må håndheve brudd på vedtektene eksempelvis men ikke begrenset til å fjerne biler som har parkert uautorisert. Det tilligger styret å velge metode for håndhevelse av eventuelle brudd på vedtektene

4.4 Serviceavtaler - viktighet av å ha et minimumsnivå

Sameiet manglet de første årene serviceavtaler for viktig infrastruktur som eksempelvis rør og elektrisitet. Vedlikehold av bygget ble gjennomført ved hjelp av dugnad i sameiet.

Styret har pr. i dag, som et ledd i det vedlikeholdsansvaret som ligger til styret, inngått serviceavtaler på flere områder. Dette gjelder:

- Rør og sanitær (sanitæranlegg, varme og brannslukking)
- Pumper i avløpskummer (kloakk og spillvann)
- Elektro (brann, el-kontroll og termografi)
- Vaktmester (ukentlig tilsyn sprinkelanlegg, kvartalsvis tilsyn av sluker spyling av gårdsplass/fortau og kosting av garasje, månedlig vask av søppelrom/søppeldunker, etc.)
- Rengjøring trapper og matter
- Heis
- Ventilasjon i fellesarealene
- Garasjeport
- Vask av vinduer i fasaden som ikke kan åpnes

Styret ønsker å sikre et visst nivå av service og vedlikehold på bygget, og ønsker at nevnte serviceavtaler settes som et minimumskrav.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at etablerte vedlikeholds- og serviceavtaler er viktig for å sikre sameiets bygningsmasse, og anses som et minimum for oppfyllelse av vedlikeholdsplikten. Det skal brukes fagfolk til gjennomføring av vedlikehold og oppgradering av bygg og infrastuktur.

4.5 Skadedyrskontroll

Det var meldt inn forslag om å inngå avtale for skadedyrskontroll fra f.eks Anticimex for å sikre sameiets fellesarealer best mulig mot det ubehaget og den ødeleggelsen skadedyr kan påføre både mennesker og dyr.

Styret har behandlet dette punktet på styremøte i styremøte 19.02 hvor det ble igangsatte innhenting av tilbud. Mottatte tilbudene viser at skadedyrkontroll hovedsakelig retter seg mot å adressere et allerede eksisterende problem, og styret har derfor kommet til at vi ikke ønsker å igangsette skadedyrkontroll pr nå. Dette da det ikke er påvist skadedyr i bygget pr. i dag.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret følger med på på skadedyrsituasjonen og kontakter leverandør av skadedyrskontroll ved behov.

4.6 Etasjenummerering

Det var meldt inn sak om nummerering av leilighetene. Nummereringen i av leilighetene er ikke i samsvar med offentlige registre (og som dørene til hver enkelt leilighet er merket med). Forslagstiller hadde forslag om at nummereringen av sameiets lokaler, og tilhørende dokumenter (callinganlegg, O-planer, heisknapper, etasjeplaner, etasjeskilt og boddører), oppdateres i samsvar med offentlig registrerte opplysninger. I tillegg merkes dører til svalganger med teksten «Til leilighet *** - ***».

Styret er veldig klar over at det er avvikende nummerering mellom Kartverkets og Folkeregisterets nummerering og utbyggers nummerering. Styret har tidligere gjennomført en merking av alle dører slik at leilighetenes offisielle numre framgår, og på denne måte forhindre at brannvesen, ambulansepersonell og politi ikke finner fram til riktig beboer.

Innkommet forslag er både tidkrevende, arbeidsintensivt og trenger avsatte budsjettmidler for å gjennomføre da hele infrastrukturen (nøkler, heis, osv) er relatert til utbyggers nummerering.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å ikke gjøre noen endring av nummerering på nåværende tidspunkt.

4.7 Oversikt over beboere - Navneliste ved inngangsdøren

Det var inn meldt sak om å utarbeide beboeroversikt som henges i vinduet, evt. dørvinduet, nærmest mulig callinganlegget. Det var forslått å være opp til den enkelte beboer om man ønsker å stå oppført og hva som i tilfelle skal stå i beboeroversikten. I tillegg til navn skulle listen inneholde en kort veiledning om hvordan callinganlegget brukes, samt leilighetsnummer til hver enkelt som velger å stå på listen.

Styret ser at det kan være utfordrende å komme inn i bygget dersom de ikke vet hvilket nummer de skal ringe på calling anlegget. Styret er imidlertid av den oppfatning av at det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at besøkende kjenner til hvilket nummer de skal ringe i callinganlegget samt at det vil stride mot personvern å liste opp navn på beboere i vinduet til inngangspartiet. Forslaget innebærer at oppføring på beboerlisten er frivillig, men da vil problemet fortsatt eksistere

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å ikke gjøre noe med saken på nåværende tidspunkt i lys av stor arbeidsbelastning på styret. Saken kan tas opp ved en senere anledning.

4.8 Informasjonsskriv & brukerhåndbok

Det var meldt inn sak om å nedsette en redaksjonskomite, som får i oppdrag å samle og utarbeide relevant informasjon til sameiere og leietakere slik at dette er tilgjengelig digitalt og på papir.

Styret informerte om at foreslått informasjon allerede er gjort tilgjengelig på MOBO plattformen både i form av delte dokumenter (fra MOBO), TEMA artikler, e-poster og brev. I tillegg er det satt opp informasjon på strategiske plasser som eksempelvis søppelrom og andre plasser for å bevisstgjøre beboere og sameiere.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å ikke nedsette redaksjonskomite, da forslått informasjon allerede er tilgjengeliggjort.

4.9 Oppslagstavle

Det var meldt inn sak om etablering av oppslagstavle i inngangspartiet eller i postkasseområdet slik at viktig informasjon og eventuelle meddelelser fra beboerne enkelt kan være tilgjengelig.

Styret informerte om at foreslått informasjon allerede er gjort tilgjengelig på MOBO plattformen både i form av delte dokumenter (fra MOBO), TEMA artikler, e-poster og brev. I tillegg er det satt opp informasjon på strategiske plasser som eksempelvis søppelrom og andre plasser for å bevisstgjøre beboere og sameiere.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å ikke etablere oppslagstavle, da forslått informasjon allerede er tilgjengeliggjort.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styregodtgjørelse for perioden fra årsmøte 03.04.2025 til 16.03.2026 var vedtatt på årsmøtet i 2025.

Følgende styregodtgjørelse for perioden 16.03.2026 til årsmøtet 2027 ble enstemmig vedtatt:

Styreleder: kr 100 000

Styremedlemmer: kr 15 000 pr. styremedlem

Varamedlem: kr 500 pr. møte

Godgjørelsen utbetales etter ordinært årsmøtet i 2027.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Marianne Dybå Gansmo har sagt seg villig til å ta gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble enstemmig valgt: Marianne Dybå Gansmo

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

I henhold til innstilling fra valgkomiteen - 2 nye styremedlemmer - Ann Kristin er ikke på valg, og har 1 år igjen av sin valgte periode

Vedtak:

Som styremedlemmer for 2 år ble enstemmig valgt: Helge Tjørstad og Grete Valen Blindheim

6.3 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble enstemmig valgt: Øyvind Andre Olsen Synnes

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Som medlemmer til valgkomitéen ble enstemmig gjenvalgt: Eva Sidsel Løvold og Grete Fjørtoft

Protokoll for Utstillingsplassen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

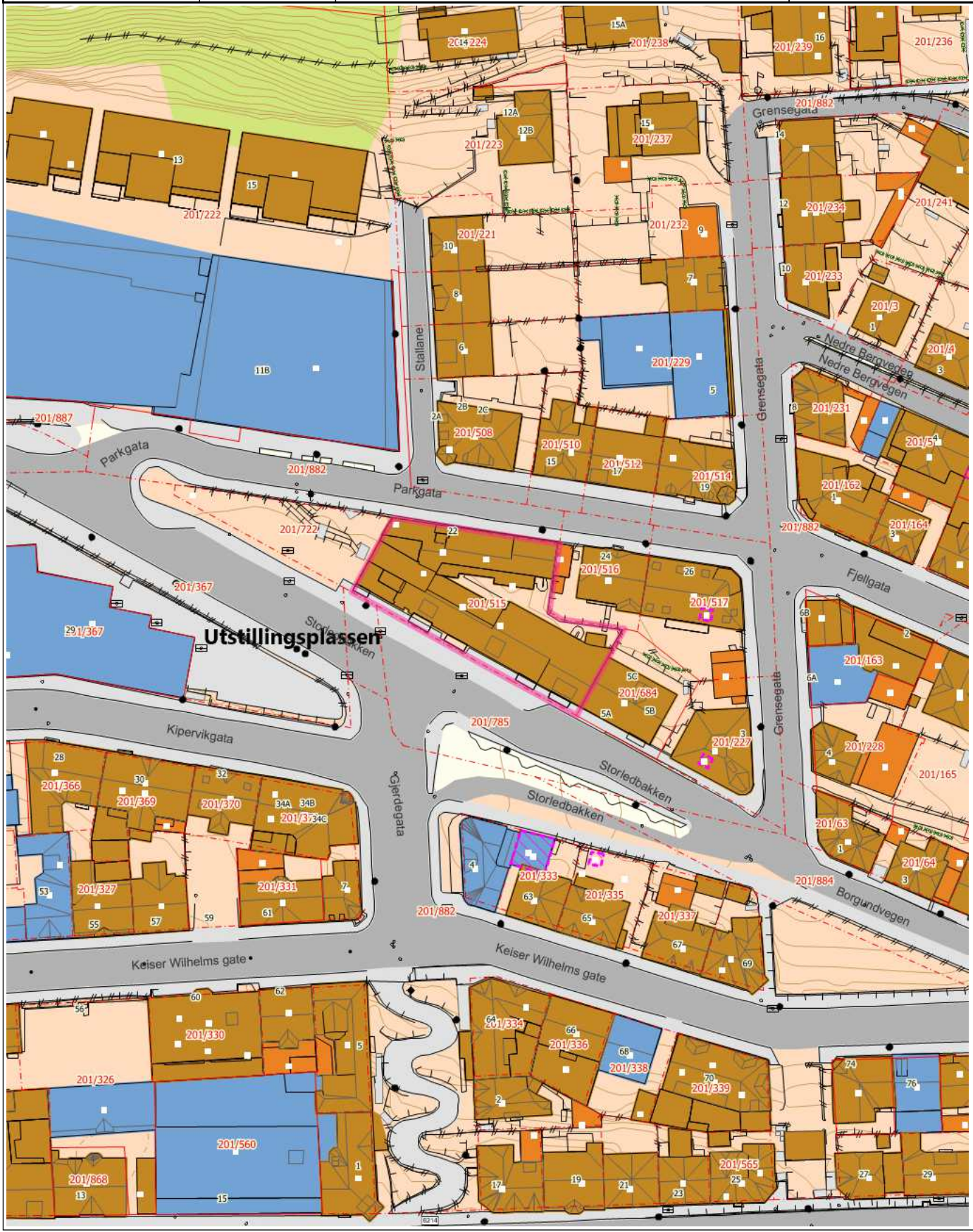
Møteleder	Marianne Dybå Gansmo (sign.)	18.03.2026
Sekretær	Tore Roksvaag (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Kirsten Marie Sperre (sign.)	17.03.2026

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 515	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Parkgata 22 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

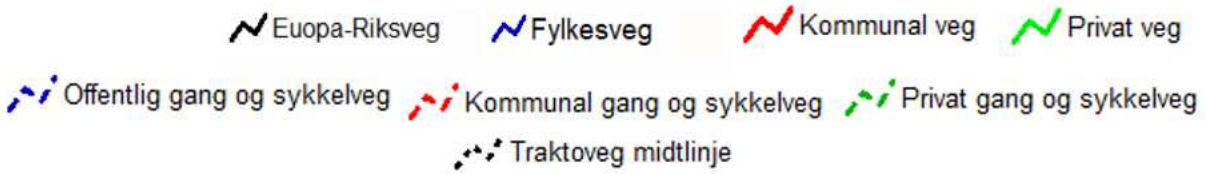
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

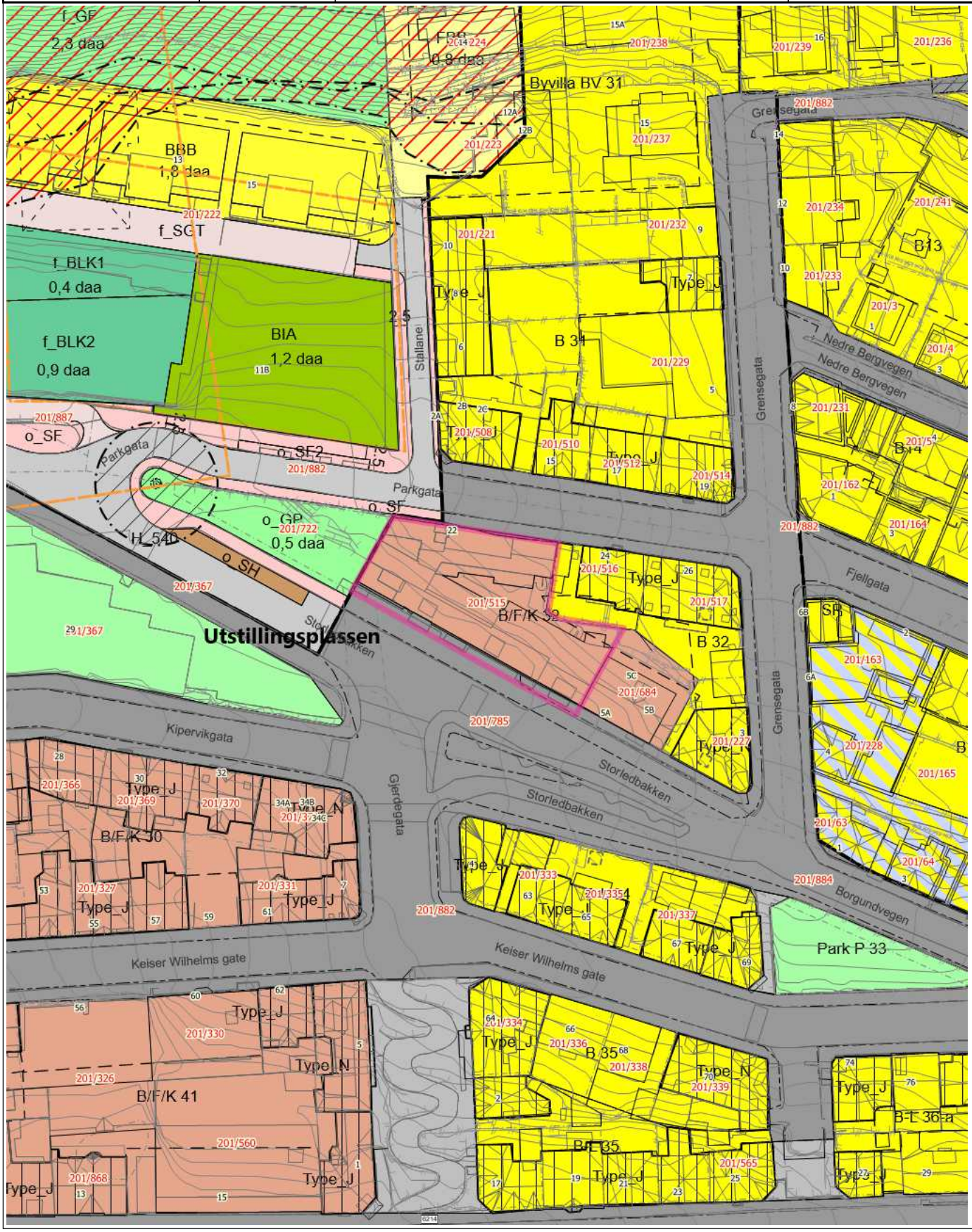
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 515	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Parkgata 22 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.
Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje
Takkant
Takoverbyggkant
Taksprang
Trapp inntill bygg
Veranda
Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående
Hekk
MurFrittstående
MurLoddrett
Gjerde
Frittstående mur
Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse
Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund
Takkant
Byggetiltak Ca. angivelse
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpOmråde vedtatt - under grunnen
RpAngittHensynGrense
RpFareGrense
RpGrense
RpFormålgrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje
Bevaring av bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Boligområde
Konsentrert småhusbebyggelse
Annet byggeområde
Kjøreveg
Gate m/fortau
Gangveg
Gatetun
Park
Felles avkjørsel
Bolig/Forretning
Hensyn grønnstruktur
Ras- og skredfare
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Idrettsanlegg
Lekeplass
Kjøreveg
Fortau
Gatetun
Holdeplass/plattform
Friområde
Park
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
RpFormålGrense
RpGrense
RpSikringGrense
Byggegrense
Andre sikringssoner
Øvrige kommunaltekniske
Parkering

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**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	

Øvre Utstillingsplass – Fjellstua, Badeland Reguleringsendring

Siste Rev. Dato:	Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av
13.03.2018	15042012000021	2012000021	03.05.2018	Ålesund bystyre

§ 1. Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2. Reguleringsformål

Arealene innenfor planene begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr.1)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (FBB)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Idrettsanlegg (BIA)
- Leik (f_BLK), felles

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gatetun, felles (f_SGT)

3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)
- Friområde, offentlig (o_GF)
- Park, offentlig (o_GP)

- Turveg, offentlig (o_GT)

4. Hensynssoner (pbl. § 12-6)
- Ras- og skredfare (H_310)
- Bevaring kulturmiljø (H_570)

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Plassering og definisjoner
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Der det ikke er angitt byggegrenser kan bebyggelsen stå i formålsgrensen. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

3.2 Bygningers form, materialbruk og farge
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

3.3 Terrengbehandling, utomhusplan
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det blir utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og evt. ny vegetasjon. Den skal også vise ny tilliggende gateutforming, med fortau, kryss og sykkelparkering.

3.4 Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

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

3.6 Kommunale normer, utbyggingsavtaler og tilgang til offentlige trafikkområder og VA-anlegg

Offentlige trafikkområder og VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det vises også til bystyrets vedtak om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 9.2.2017).

. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Løsningene skal ta utgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser §7.3 med de tilpasninger til de lokale forutsetningene som er nevnt i VA-rammeplan som følger planen. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 Leikeplasser

For planen gjelder leikeplassbestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2016 - 2028, og statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK).

3.8 - Parkering og sykkelparkering:

For planen gjelder parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2016 - 2028, Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2016 – 2028, Hefte 1: Bestemmelser og retningslinjer. For badelandsdelen er sykkelparkeringen nærmere konkretisert i §4.4 og 5.2.

3.9 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen.

3.10 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1).

3.11 Energi

Nytt badeanlegg og boligblokkbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Renovasjonsteknisk plan datert skal legges til grunn ved planlegging og etablering av avfallssystem.

3.12 Automatisk fredede kulturminner

Nørvøyskolens hovedbygg er vernet, se hensynssone kulturmiljø. Dersom man ellers under arbeid i planområdet kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.13 Reklame og skilting

Generelt kan reklameskilt og lignende innretninger ikke uten særskilt løyve fra Statens vegvesen plasseres slik langs riks- og fylkesveger slik at de retter seg mot vegtrafikken eller er synlig for de vegfarende. Unntatt er reklame på egen bygning som kan settes opp uten spesiell tillatelse dersom den gjelder reklame for egen virksomhet og reklamen ikke er en fare for trafikksikkerheten (veglovens § 33). I tettbygde strøk og i områder dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger o.l. ikke settes opp uten at kommunen (FUP) etter søknad har godkjent dette, kfr. Pbl. § 93. Dette gjelder for hele planområdet.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)
I områdene kan det etableres blokkbebyggelse med parkeringskjeller/teknisk kjeller. Det må foreligge byggesøknad inkl. bindende situasjonsplan for hele området samlet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Utnyttelse av tomten er regulert ved byggegrenser og maks kotehøyder. Maks kotehøyde for bebyggelsen skal ikke overstige C+ 46,5. Parkeringskjeller under terreng kan overskride formålsgrensen og legges under gatetun (o_SGT). Det tillates flate tak innenfor planområdet. Det tillates mindre volumer over takflate, som heis, ventilasjonssjakter etc i inntil 3 meters høyde på totalt maksimalt 5% av hele takflaten . I tillegg tillates stedvis høydeøkning på inntil 1 meter for større bygningsdeler for å oppnå variasjon i det arkitektoniske uttrykket. Dette tillates på maksimalt 30% av hele takflaten. Takflatene kan tilrettelegges for uteopphold /takterrasser.

Parkering og sykkelparkering:
Maks 1 bil for hybler/ ettroms og 1-3 roms leiligheter.
Min 1 bil og maks 2 biler for 4 roms og større leiligheter.
Min 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

For badeanlegget skal det opparbeides minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor avsatt utvidet fortausareal o_SF2 og o_SF i Parkgata.

Situasjonsplanen skal vise:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på atkomstveg og avkjørsler. Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger og drenering.
- Plassering og høgde på bygninger med snitt inneholdende høgdedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger, terreng, takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i høve til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Uteoppholdsareal
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, håndtering av overvann, avfallshåndtering etc.).
- Dokumentasjon for ev. nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

4.2 Offentlig/privat tjenesteyting (BOP)
BOP 1: Området kan brukes til undervisning eller annen offentlig eller privat tjenesteyting, herunder kontor og bevertning. Nørvøyskolens hoveddel fra 1907 skal bevares og er vist som hensynssone Kulturminne, mens tilbygget i nord kan rives for å gi plass for turvegforbindelse til Byparken.

Krav til generell parkering for området dekkes av Aksla parkering. Tilkomst for spesialtransport, renovasjon og utrykning forutsettes via gatetun o_SGT fra Parkgata i øst. Innen BOP1 kan også opparbeides HC-parkering og annen driftstilknyttet overflateparkering vest eller øst for skolebygningen.

BOP 2: Området omfatter eksisterende restaurant og utsiktsterrasse. Området kan inneholde innendørs og utendørs bevertning og servicefunksjoner knyttet til denne og utsiktsterrassen. Anlegget har en sterkt eksponert fjernvirkning og skal i hovedsak beholdes med dagens form eller alternativt tilbakeføring til opprinnelig utforming fra 1934. Utvendige bygningsmessige endringer, til – og påbygg må derfor nøye vurderes i forhold til størrelse, materialbruk og arkitektonisk utforming.

Vest i området skal det opprettholdes et allment tilgjengelig utsiktspunkt for utsikt vestover mot bysentrum, øylandskapet og havet.

4.4 Idrettsanlegg (BIA)

Området skal brukes til badeanlegg med tilhørende mosjonsfunksjoner. Maks kotehøyde for bygget over bakken skal ligge på C.+ 32. Dette angir maksimal mønehøyde for tak med møne parallelt med Gjerdegata og med fall fra øst mot vest med en maks. kotehøyde i formålsgrensen mot vest på C.+30. Utnyttelse av tomten er regulert ved formålsgrenser og maks kotehøyder. Bygningen skal utnyttes på en slik måte at vestre hoveddel av takflaten kan benyttes til uteoppholdsareal/leik. Denne delen av takflaten skal ha kotehøyde for den flate delen av arealet på maks. C +25,5. I tillegg kommer tett rekkverk mot sør samt trapper og ramper mot gatetunet i nord.

Krav til parkering for badeanlegget dekkes av Aksla parkering.

Det skal legges til rette for sykkelparkering for 50 plasser i forbindelse med badeanlegget, jf. § 3.8. Denne innpasses i hovedssak innen område o_SF2, eventuelt på egnet areal innen o_SF sørvest for hovedinngangen til badeanlegget. Nærmere utforming fastsettes i utomhusplan.

4.5 Felles leikeplass (f_BLK)

Det skal opparbeides leikeområde på taket av badeanlegget. Leikearealet skal dekke leikeplasskravet for tilliggende boliger BBB samt være erstatning for eksisterende friareal/leik i området og derfor også være tilgjengelig og åpen for allmenheten. Det forutsettes at detaljert utomhusplan, med nærmere beskrivelse av lekearealenes utforming og utstyr følger byggemeldingen.

Leikeområdene er delt i to hoveddeler:

f_BLK 1 i nordøstre del av området, nær bakenforliggende gatetun og boliger er i hovedsak nærlek. Leikeplassen skal være felles for alle boenhetene innenfor område BBB. Dette arealet skal i hovedsak være forbeholdt yngre barn, samt oppholdsmuligheter for disse og foreldre.

Området skal ha en robust og sikker utforming og inneholde minst 3 lekeapparater eller større lekeapparat med 3 funksjoner beregnet på aldersgruppen 1-6. Deler av anlegget mot nord vil være trapper og ramper som også skal utformes med tanke på opphold, lek og klatring.

f_BLK 2 i sørvestre del av området er erstatning for kvartalslekeplassfunksjonen og skal i hovedsak rette seg mot aldersgruppa 6 -18 år. Den skal inneholde en flerbruks ballplass (basketkurv og evt. minimål), samt elementer som egner seg for parkour og opphold. Sistnevnte kan være delvis integrert i trapper, rekkverk og ramper mot vest og nordvest, samt i ulike terrengelementer og kanter i området.

Grensen mellom de to lekeområdene er ikke fastsatt helt eksakt, og det vil også kunne være overgangssoner for felles opphold og lek. Dette vurderes nærmere ved behandling av utomhusplan. Leikeplassene skal ha universell adkomst. Det tillates mindre volumer i takflaten/leikeplassområdet som heis fra Aksla parkering, ventilasjonssjakter, etc. Sikring av leikemiljøet hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (FFB)

For området gjelder reguleringsbestemmelsene i sentrumsplanen §6 Byggeområder for boliger, byvilla, område BV, som følger: I områdene med en- eller flerleilighets villamessig karakter, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasje kan innredes innenfor byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyde er gesims på 8 meter og møne 12 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35%. Ved rehabiltering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

Det vises ellers til §7 og 8.5 om rassikring og rekkefølgekrav som utløser dette.

§ 5.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
o_SKV er offentlig gategrunn for kjøretøy og sykkel.

5.2 Fortau, offentlig (o_SF)
I forhold til eksisterende situasjon, etableres utvidede offentlige fortausarealer på vestsiden av kryssområdet Parkgata/Storledbakken (inngangsområde badeland), rampen herfra opp til Nørvøyskolen og nytt fortau langs vestsiden av Gjerdegata.

Den utvidede rampen til Nørvøyskolen skal kunne benyttes til spesialtransporter, renovasjon og utrykning til område BOP1 her, men ikke ordinær kjøring.

Utvidet fortausareal o_SF2 på nordsiden av Parkgata skal benyttes til sykkelparkering for badelandet og reetablering av eksisterende gatetrær. Utforming og materialbruk for dette og tilliggende fortau og gate skal vektlegge løsninger som gir vanntilførsel til gatetrærne og

nærliggende blodbøk. Innen o_SF på sørsiden av rampen/eksisterede natursteinsmur kan det innpasses noe sykkelparkering under forutsetning at denne ikke er sikthindrende for tilliggende kryss.

5.3 Gatetun, felles (f_SGT)
Gatetun mellom badeanlegg og boliger. Gatetunet opparbeides som uteareal med grøntelementer som både forbinder boligene med leikeplassen og gir en offentlig gjennomgangsmulighet for gående og syklende mellom Gjerdegata og Byparken. Gatetunet skal være felles for BBB og badeanlegg, med offentlig tilgjengelighet.

Gatetunet kan inneholde sykkelparkering og benker for opphold. Mellom leilighetene i 1. etg. i område BBB og gatetunet, skal det etableres plantekasser med beplantning som visuell og fysisk skjerming mellom gatetunet og private uteplasser på samme nivå.

Vestre del av gatetunet vil knytte Byparken sammen med badeanlegg, nye boliger og eksisterende bebyggelse i Gjerdegata nord. Etablering forutsetter riving av eksisterende tilbygg til Nørvøyskolen. Etablering av denne er ikke forutsatt som vilkår for etablering av badeanlegg, men bør søkes etablert når det er mulig å avvikle dagens bruk av tilbygget til Nørvøyskolen.

5.4 Holdeplass o_SH
Området brukes til bussholdeplass.

§ 6. Grønnstruktur

6.1 Turveger, offentlige (o_GT)

o_GT omfatter deler av trappene til Fjellstua og videreføringen til stisystemer videre østover på Aksla. Denne skal opprettholdes med fri passasje til og forbi Fjellstua for allmenheten.

6.2 Friområde, offentlig (o_GF)
Består hovedsakelig av den bratte fjellskråningen på Akslas sørside, som skal opprettholdes som naturområde. Sikring av evt. løse fjellpartier ved bolting og fjellbånd skal kunne gjennomføres her etter behov, og steinspranggjerde for sikring av område FBB skal kunne etableres i henhold til rapport fra Multiconsult datert 09.03.2018 ved tiltak innen FBB som utløser slik sikring.

6.3 Friområde, felles (f_GF)
Nedre del av Akslas fjellskråning som er felles friområde for boligområdet BBB og gatetunet f_SGT. Området omfatter areal for etablering av steinspranggjerde i hht rapport fra Multiconsult datert 09.03.2017. BBB og f_SGT er ansvarlig for å vedlikeholde steinspranggjerdet, samt nødvendig sikringsarbeid på nedsiden av dette, så lenge arealbruken til hhv boligformål og gatetun opprettholdes.

6.4 Park, offentlig (o_GP)

o_GP er delvis parkmessig opparbeidet, og skal opprettholdes og videreutvikles som parkområde. Opparbeiding her er ikke knyttet til etablering av Badeland.

7. Hensynssoner

7.1 Ras og skredfare (H_310 1, 2 og 3)

Skredfaresonene som er vist på plankartet er basert på NVE rapport 53-2017. Faresonene viser følgende nominelle årlige frekvens:

H_310 1: Lik eller mindre enn 100.
H_310 2: Lik eller mindre enn 1000.
H_310 3: Lik eller mindre enn 5000.

Vurdering av påkrevde sikringstiltak før, under og etter utbygging, utarbeidet i vedlagt rapport fra Multiconsult 09.03.2018, legges til grunn for utarbeidelse av rammetillatelse for badeanlegget og videre behandling og drift av anlegget. I tillegg må utsprengt bergskjæring sikres tilstrekkelig mot nedfall av sprekkeavløst berg etter anvisning av sakkyndig personell.

Sikkerhetsklasse for den ras- og skredutsatte arealbruken i planområdet i hht TEK 17 §7.1 vurderes som følger:

BBB, BOP1 - sikkerhetsklasse 3
FFB og f_SGT – sikkerhetsklasse 2

Rapporten forutsetter et ca. 118 meter langt og 5 meter høyt fanggjerde innen F_GF for å sikre BBB, f_SGT og BOP1, med kapasitet på 500 KJ, med nærmere fastsatt plassering slik vist på side 2 i rapporten. Fanggjerdet innebærer at tilgrensende områder på nedsiden av gjerdet, hhv boligområdet BBB for østre og midtre del av gjerdet, og del av gatetunet f_SGT og BOP1 for vestre del av gjerdet kommer utenfor de justerte faresonene for skred H_310 etter tiltak, slik vist på fareonekart etter tiltak gjengitt i rapporten. Etter at fanggjerde er satt opp, og sprengningsarbeid er påbegynt, må bergskjæring sikres mot nedfall kontinuerlig. Sikringen som utføres må kunne være arbeidssikring og permanent sikring.

Også for område FBB er det i Multiconsults rapport prosjektert et fanggjerde innen o_GF med høyde 3m og lengde 26m med kapasitet 150 kJ med nærmere plassering slik vist i rapporten til Multiconsult. Etter gjennomføring av dette, vil område FBB ligge utenfor faresone for skred, slik vist på faresonekart etter tiltak i rapporten.

7.2 Bevaring kulturmiljø (H 570)
Hensynssona omfatter Nørvøyskolen hovedbygg som reguleres til bevaring. Nærmere vernebestemmelser følger de til enhver tid gjeldende vernebestemmelsene for gjenreisningsbebyggelsen i bysentrum.

Nyere tilbygg til skolen er på sikt forutsatt revet, mens gymnastikksal skal rives ved bygging av badeland. Det forutsettes at tilgrensende bebyggelse og utearealer utformes slik at kulturminnevernet ivaretas i samråd med fylkeskonservator.

7.3 Hensynssone grønnstruktur (H540)
Blodbøka i krysset mellom Parkgata og Storledbakken er i hht. forhåndsvurdering fra VH Veg, anlegg og park noe skadet, men er av stor verneverdi som monumentalt tre på en sentral plass i bybildet. Ved etablering av Badeland må en søke å reversere skadeomfanget og hindre ytterligere skade med sikte på å bevare treet. Sentralt her er å hindre skader på rotsystem og ivareta vanntilførsel. Særlige tiltak for å sikre vanntilførsel i anleggsperioden med stor, drenerende byggegrop i treets naturlige tilsigsfelt må vurderes.

§ 8. Rekkefølgekrav

8.1 Felles leikeplasser og gatetun
Før det gis brukstillatelse for nye boliger (BBB) skal det dokumenteres at felles leikeplass og felles gatetun innenfor området er ferdig opparbeidet. Leikearealet skal også være etablert innen det gis brukstillatelse for badeanlegget, som erstatning for dagens kvartalsleikfunksjoner i området.

8.2 Bebyggelse og anlegg
Badeanlegget skal bygges og stå ferdig samtidig med eller før boligene. Det kan ikke gis brukstillatelse for bare boligdelen.

8.3 Offentlig gater og fortau
Endret gateutforming og fortau innen o_SKV og o_SF skal være etablert som vist på plankartet innen badeanlegget gis brukstillatelse.

8.4 Gatetrær Parkgata øst
Gatetrærne langs Parkgatas østre del skal enten erstattes med nye trær eller flyttes og reetableres etter ferdigstillelse, og disse skal være på plass før det gis brukstillatelse for bygget. Etablering og skjøtsel av trerekke skal uansett løsning som velges i byggesaken, følges opp av fagkyndig arborist ved flytting/innkjøp av trær og i minimum tre år etter utplantning, for å sikre en vellykket reetablering. Ved detaljutforming av beplantningen i kombinasjon med sykkelparkering, skal det vektlegges løsninger som sikrer vanntilførsel til trærne.

8.5 Rassikring
Tilliggende steinspranggjerde og arbeids- og permanent sikring av fjellskjæring under dette som nevnt i §7.1 i Multiconsults rapport datert 09.03.2018 skal være gjennomført på nærmere fastsatt nivå innen først igangsettingstillatelse og senere brukstillatelse for hhv boligområde BBB med tilhørende gatetun f_SGT på sørsiden av BBB. Tilsvarende for den delen av gatetunet f_SGT som ligger vest for BBB når dette gjennomføres.

Steinspranggjerdet vest for BBB kan også etter nærmere avtale gjennomføres i forkant av etablering av gatetun vest for BBB slik at eksisterende Nørvøy skole BOP1 med tilbygg i

nord, sikres bedre, men dette er ikke et rekkefølgekrav som utløses før vestre del av f_SGT skal etableres, eller tiltak innen BOP1 utløser krav om sikring slik beskrevet i TEK 17, §7-3.

På samme måte kan steinfanggjerdet nord for FBB etableres som en sikring av eksisterende bolig, men krav om dette utløses først ved tiltak innen FBB som er beskrevet i TEK 17, §7-3.

Invit Arkitekter AS / VH Plan og bygning, 27.09.2017
Revidert VH Plan og bygning 13.03.2018

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 03.05.2018, sak 034/18

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

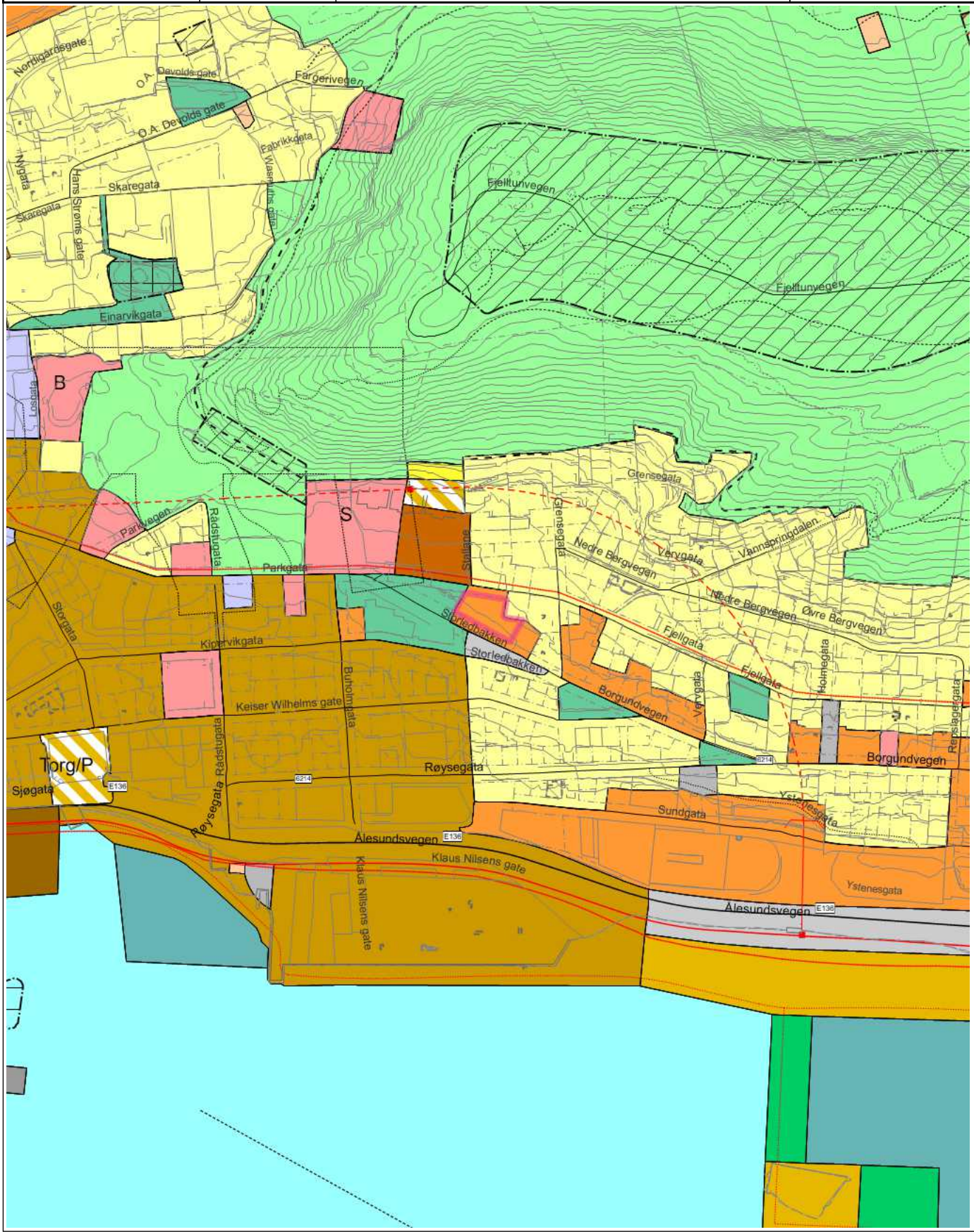
Liv Stette
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 515	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Parkgata 22 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

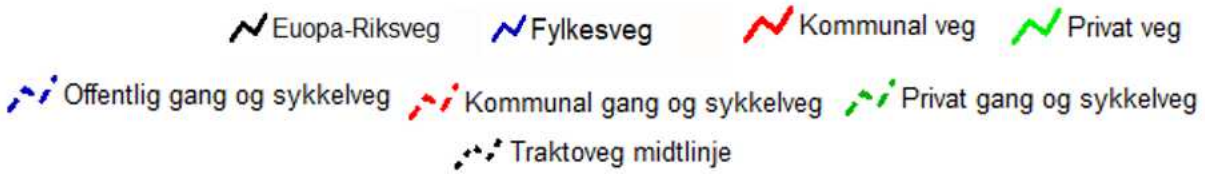
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- Friluftsområde
- Småbåthavn

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



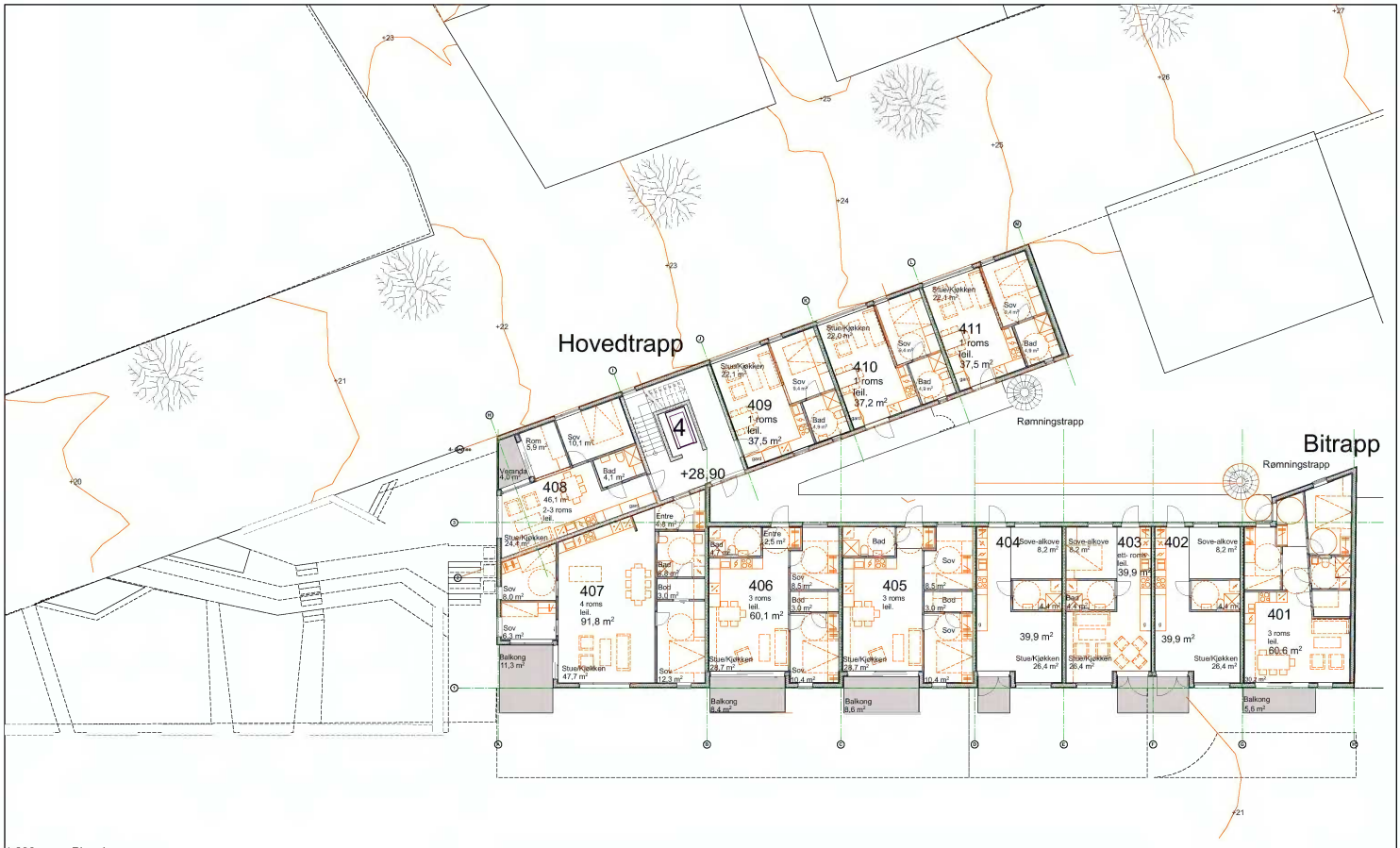
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**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	



1:200 Plan 4

1503 **Boligprosjekt**
18. September 2017 Utstillingsplassen i Ålesund

Plan 4 Rammesøknad
1:200 Med parkeringskjeller

plot arkitekter as

E 13

vedlegg 2



1:200 Fasade Sør Rammesøknad

1503	Boligprosjekt
29.06.2018	Utstillingsplassen i Ålesund
Fasade SØR	Med felles takterrasse
E13	
1:200	

plot arkitekter as

E 12



1:200 Fasade Nord Rammesøknad

1503 **Boligprosjekt**
18. September 2017 Utstillingsplassen i Ålesund

Fasade NORD Rammesøknad
E12 Med parkeringskjeller
1:200

plot arkitekter as



1:200 Fasade Vest Rammesøknad

1503 18. September 2017	**Boligprosjekt** Utstillingsplassen i Ålesund
Fasade VEST **E14** 1:200	Rammesøknad Med parkeringskjeller

plot arkitekter as

E 13

vedlegg 2

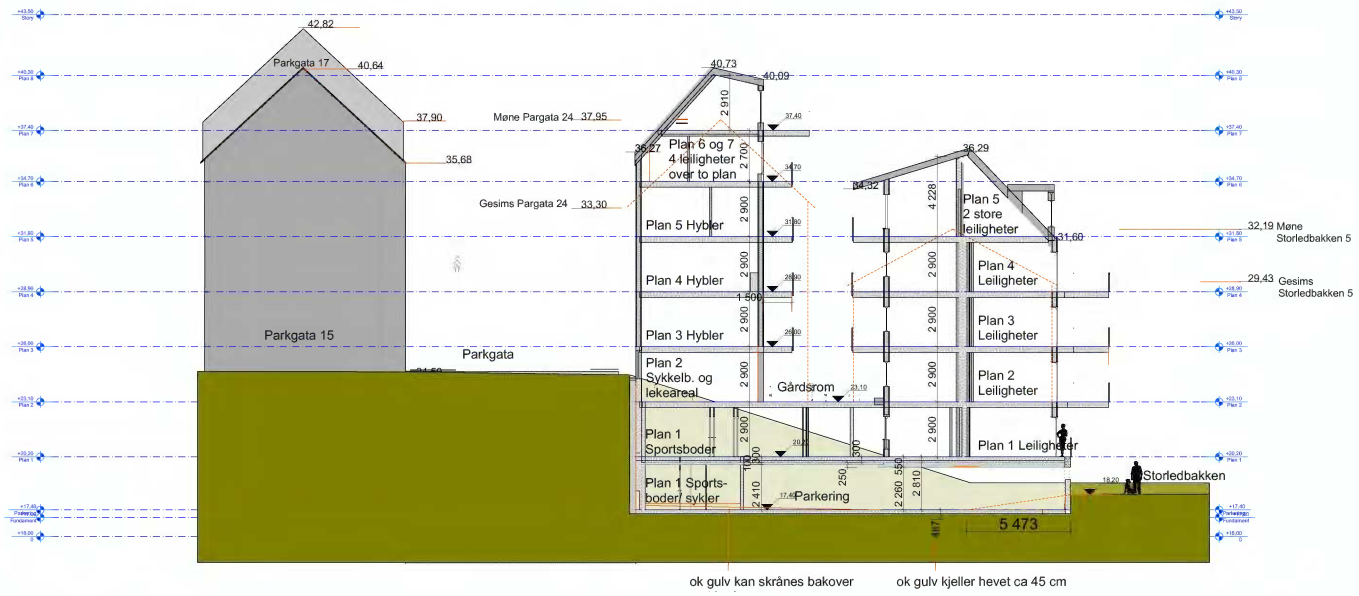


1:200 Fasade Sør Rammesøknad

1503 18. September 2017	**Boligprosjekt** Utstillingsplassen i Ålesund
Fasade SØR **E13** 1:200	Rammesøknad Med parkeringskjeller

plot arkitekter as

E 9
Rammesøknad

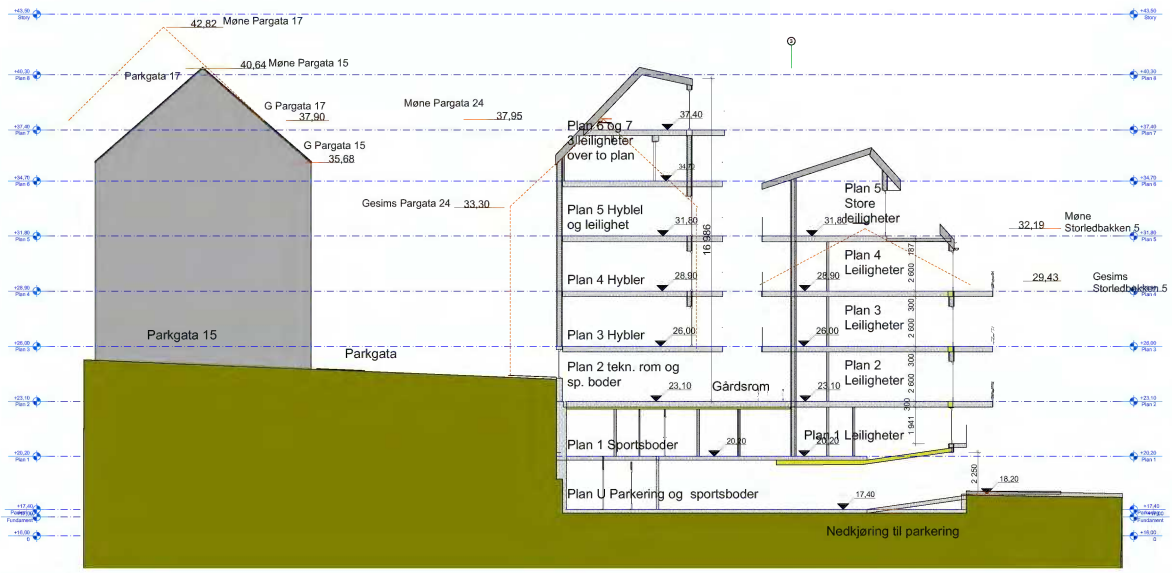


200 SNITT A-A

1503 18. September 2017	**Boligprosjekt** Utstillingsplassen i Ålesund
39 Snitt A-A E9 **Rammesøknad** 1:200	Rammesøknad Med parkeringskjeller

plot arkitekter as

E 11
Rammesøknad



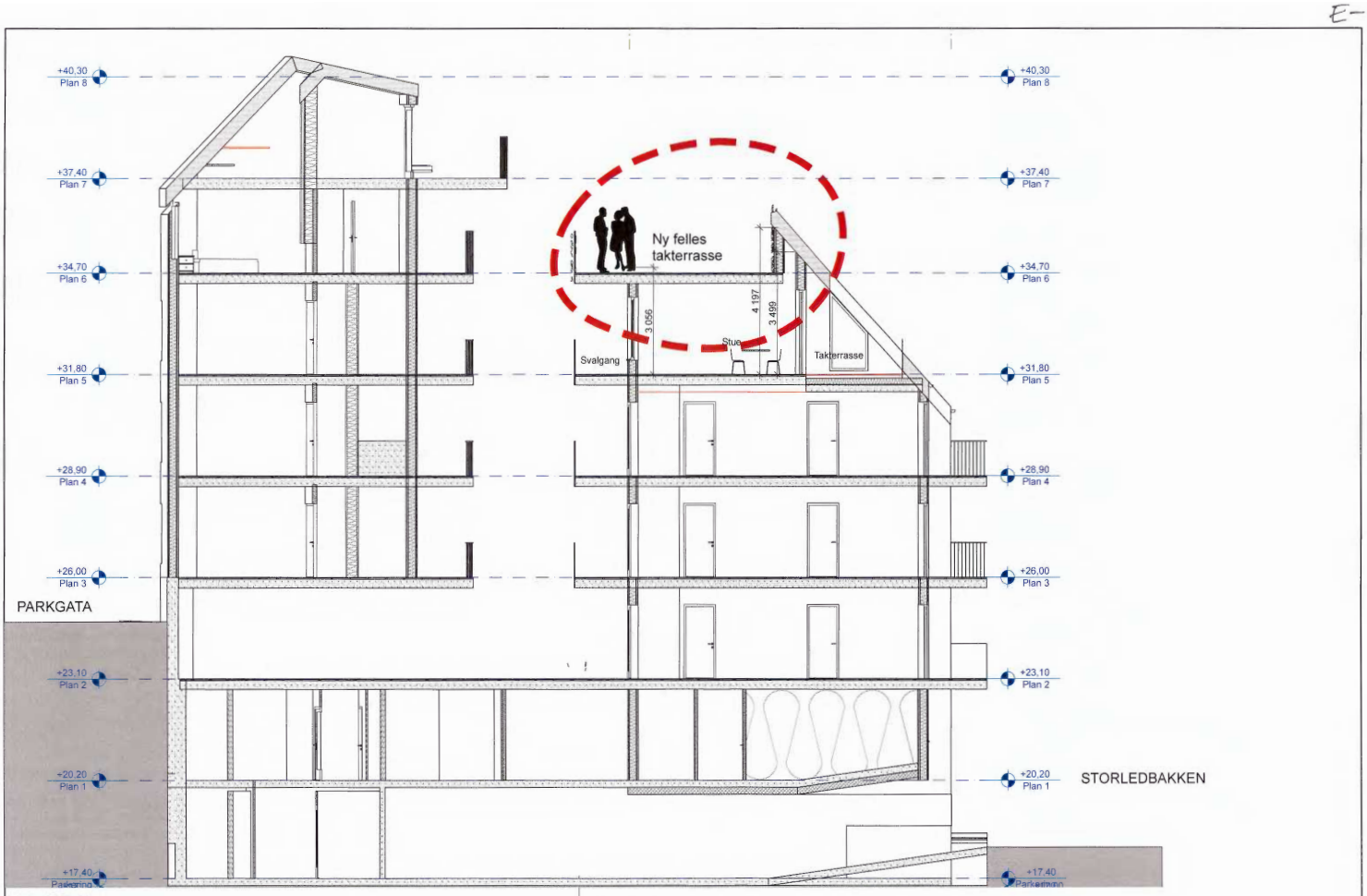
1:200 Nedkjøring

1503 **Boligprosjekt**
18. September 2017 Utstillingsplassen i Ålesund

E11 Rammesøknad
Rammesøknad Med parkeringskjeller
1:200

plot arkitekter as

E-1



1:100 502 takterrasse

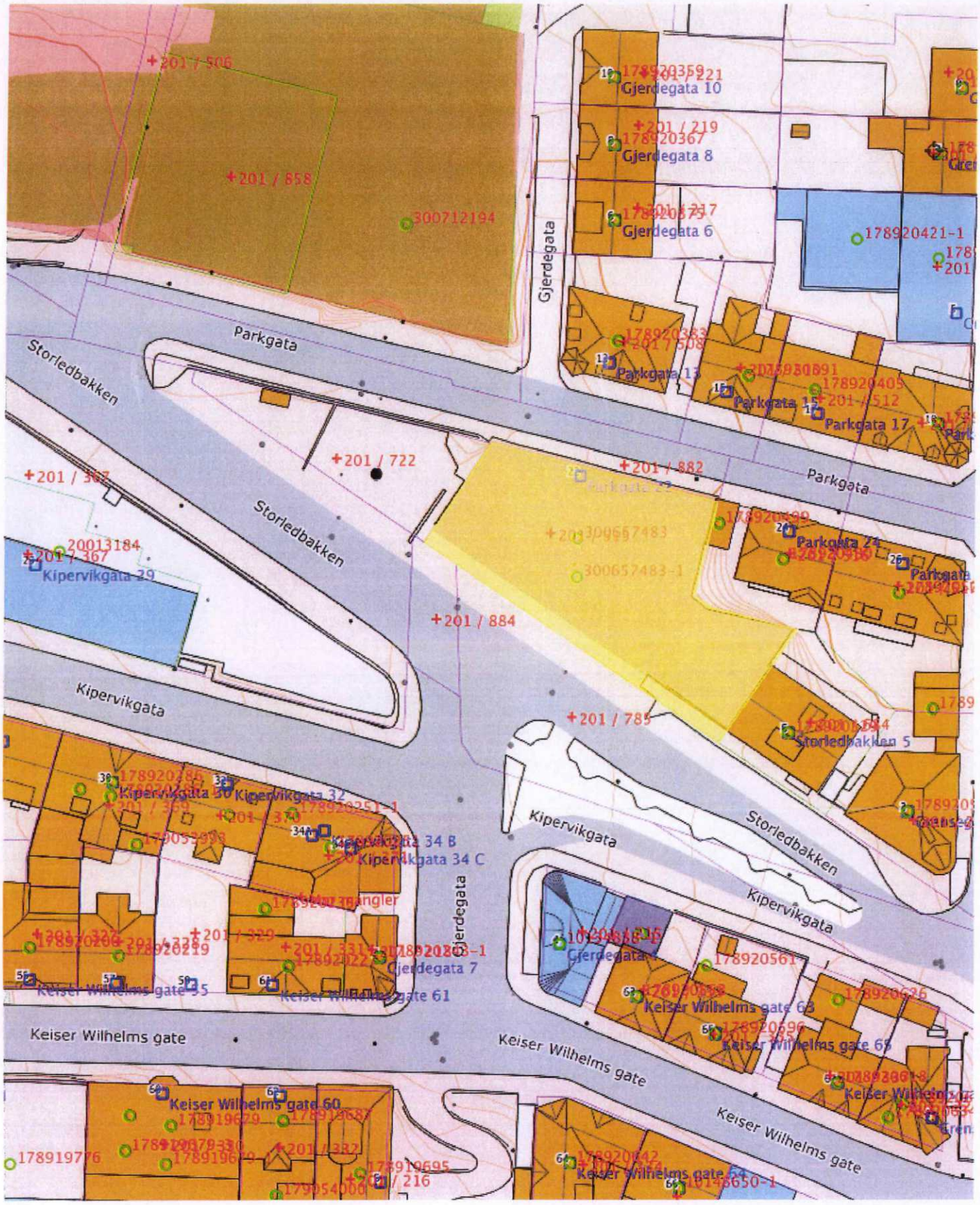
1503
30.04.2018

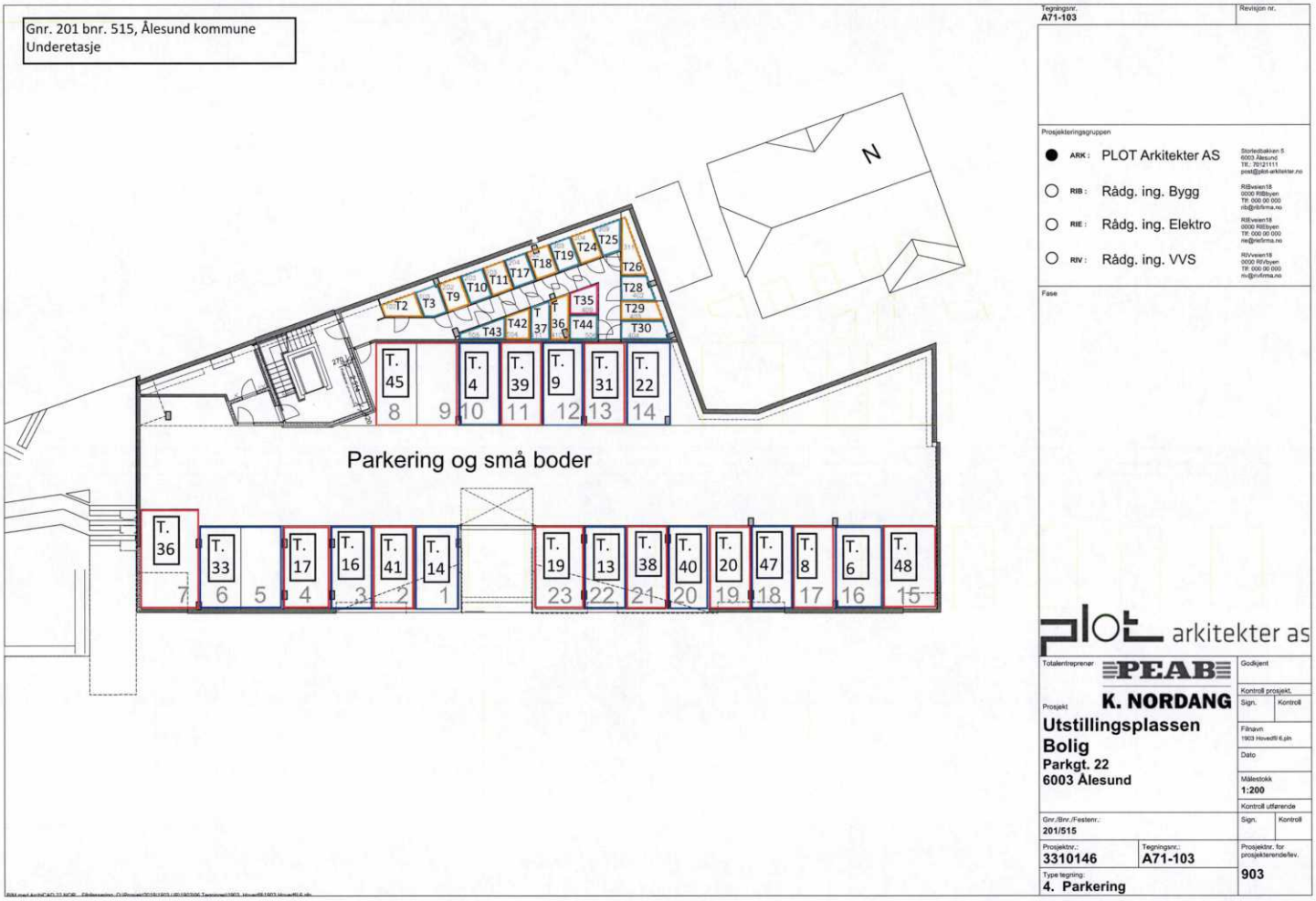
Boligprosjekt
Utstillingsplassen i Ålesund Nabovarsel Parkgata 24

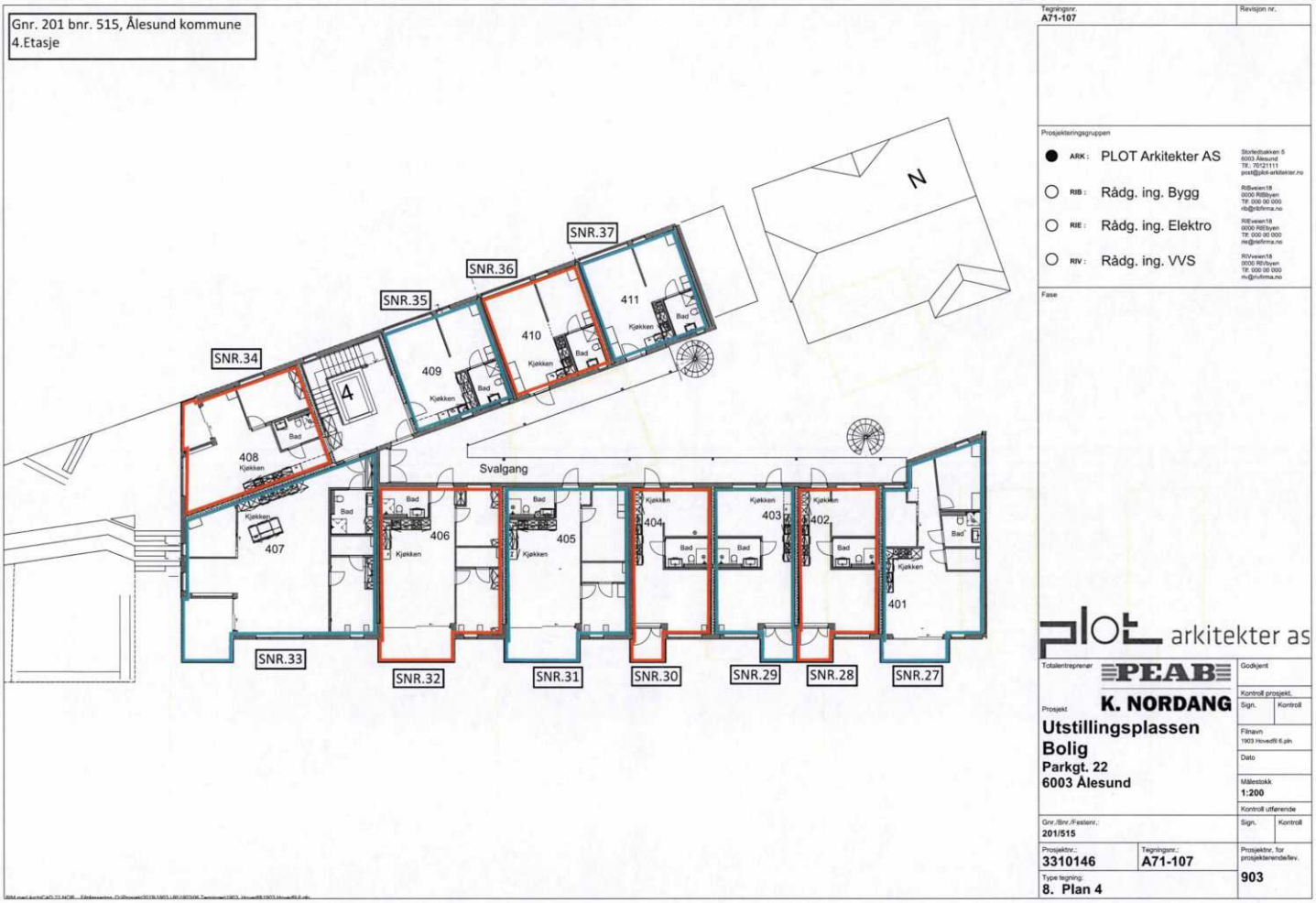
14 502 takterrasse
1:100

Plan 6 Ny felles Takterrasse

plot arkitekter as


Gjerdegata 10
Gjerdegata 8
Gjerdegata 6
Gjerdegata
Parkgata
Storledbakken
Parkgata 13
Parkgata 15
Parkgata 17
Parkgata 21
Kipervikgata
Kipervikgata 29
Kipervikgata 30
Kipervikgata 32
Kipervikgata 34 B
Kipervikgata 34 C
Gjerdegata 7
Keiser Wilhelms gate 55
Keiser Wilhelms gate 61
Keiser Wilhelms gate
Keiser Wilhelms gate 60
Keiser Wilhelms gate 63
Keiser Wilhelms gate 65
Keiser Wilhelms gate 64
Storledbakken 5
+201 / 506
+201 / 858
+201 / 722
+201 / 882
+201 / 884
+201 / 785
+201 / 367
+201 / 329
+201 / 216
300712194
178920421-1
20013184
20 m


Gnr. 201 bnr. 515, Ålesund kommune
Underetasje
N
Parkering og små boder
T. 45
T. 4
T. 39
T. 9
T. 31
T. 22
T. 36
T. 33
T. 17
T. 16
T. 41
T. 14
T. 19
T. 13
T. 38
T. 40
T. 20
T. 47
T. 8
T. 6
T. 48
Tegningsnr.
A71-103
Revisjon nr.
Prosjekteringsgruppen
ARK : PLOT Arkitekter AS
RIB : Rådg. ing. Bygg
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. VVS
Fase
plot arkitekter as
Totalentreprenør
PEAB
Godkjent
Prosjekt:
K. NORDANG
Utstillingsplassen
Bolig
Parkgt. 22
6003 Ålesund
Kontroll prosjekt
Sign.
Kontroll
Filnavn
1903 Hovedfil 6.pln
Dato
Målestokk
1:200
Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.:
201/515
Prosjektnr.:
3310146
Tegningsnr.:
A71-103
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
903
Type tegning:
4. Parkering


Gnr. 201 bnr. 515, Ålesund kommune
4.Etasje
N
SNR.37
SNR.36
SNR.35
SNR.34
SNR.33
SNR.32
SNR.31
SNR.30
SNR.29
SNR.28
SNR.27
Svalgang
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
4
Kjøkken
Bad
Tegningsnr.
A71-107
Revisjon nr.
Prosjekteringsgruppen
ARK: PLOT Arkitekter AS
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. VVS
Fase
plot arkitekter as
Totalentreprenør
PEAB
Godkjent
Prosjekt
K. NORDANG
Utstillingsplassen
Bolig
Parkgt. 22
6003 Ålesund
Kontroll prosjekt
Sign.
Kontroll
Filnavn
1903 Hoved8 6.pln
Dato
Målestokk
1:200
Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.:
201/515
Prosjektnr.:
3310146
Tegningsnr.:
A71-107
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
903
Type tegning:
8. Plan 4

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Parkgata 22, 6003 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 515, Snr. 28, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
