PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

P.A. MUSÆUS VEG 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

P.A. MUSÆUS VEG 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 06.05.2026

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

P.A. Musæus veg 13, 6008 ÅLESUND

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2008

GNR 133 BNR 436 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VOLSDALSBERGA

Verdivurdert til
6 200 000

0	6 200 000	43 972
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	9 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Tomt					10,1 daa	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	8 266
Formue	21 148
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sjømannsvegen 3 A 105 m² 2020 836 m² 3 sov	14.08.2022	5 950 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**55 238**
2 P.A. Musæus veg 25 141 m² 2007 10,1 daa 4 sov	18.12.2025	4 500 000	**4 200 000**	1 400 078	5 600 078	**39 717**
3 Volsdalsbakken 44 B 141 m² 1969 12,6 daa 3 sov	25.09.2025	4 500 000	**4 525 000**	457 575	4 982 575	**35 337**

Velholdt rekkehus med carport og godt med lagringsplass.

Her bor du i gangavstand til Ålesund sentrums rikholdige service- og kulturtilbud, men skjermet fra veier med støyende gjennomgangstrafikk. Du har også vakre turområder og fine badeplasser i nærområdet. Mulighet for leie av båtplass i småbåthavn rett ved eiendommen.

1.etasje:
Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har fliser på vegger og gulv, samt gulvvarme. Innredet med servantinnredning, speil, toalett og badekar. Det er en vaskeromsdel bak skyvedørsgarderobe med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

2.etasje:
Kjøkkeninnredning med glatte finerfronter og benkeplate av stein. Plate på vegg over steinbenkeplate. Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

3.etasje:
Badet er fra byggeår. Det er fliser på vegger og gulv, samt gulvvarme. Innredet med servatinnredning, speil, toalett, toalett og dusjhjørne. Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Overflater:
1. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
2. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
3. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
Utebod på terrasse i 3. etasje har sponplategulv. På vegger er det synlig stenderkonstruksjon, noe platekledd. I innvendig tak er det synlig sperrekonstruksjon i tre. Utebod ved inngangsparti har støpt gulv, synlige trekonstruksjoner i vegger og tak. enkel plassbygget dør.

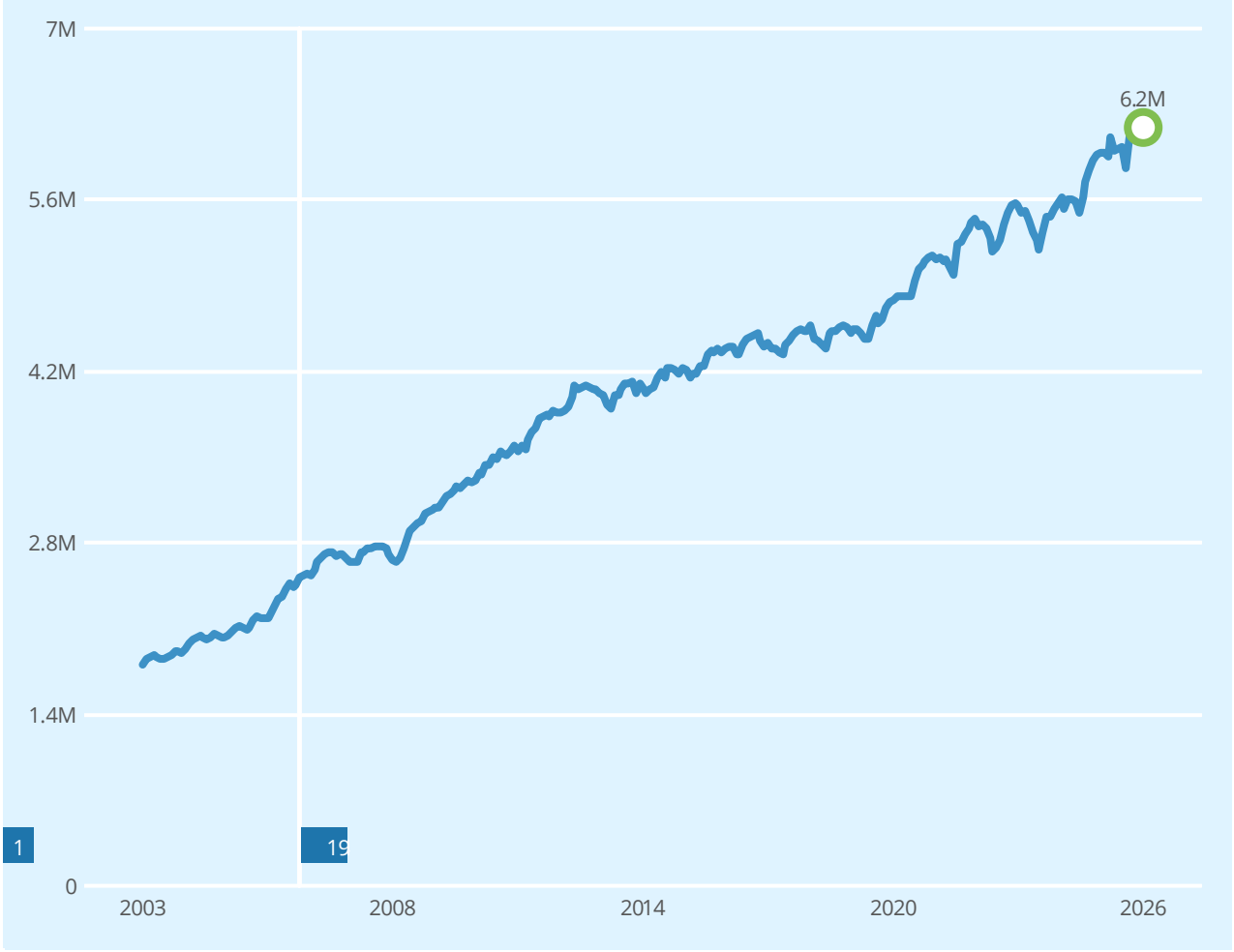
Inneholder:
Krypkjeller.
1.etasje: Hall m/trapp, 3 soverom, bod, bad/vaskerom. Utebod.
2.etasje: Stue/kjøkken m/trapp.
3.etasje: Stue m/trapp, bad. Utebod.
Carport og bod.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+12 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.02.2008		21.02.2008	-	1 425 000	-	1 425 000	20

20 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Rekkehus til salgs i ÅLESUND kommune nå

7
rekkehus til salgs

4.9M
4.7M
4 574 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Rekkehus solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

19
rekkehus solgt

4 440 000 Salgspris i snitt
4 419 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

43 972 P.A. Musæus veg 13
Totalpris 6 200 000

35 810 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

32 686 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

P.A. Musæus veg 13 , 6008 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 133, bnr. 436

Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18845-2911 **Eiendomsverdi ref nr:** LW1166

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren

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

Norsk takst

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

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

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

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

Rekkehusenhet fra 2008 i borettslag med totalt 66 enheter fordelt på 2 blokker og 3 rekker med rekkehus.
Rekkehuset har 3 etasjer + kryperom.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Jfr Rapportsammendrag.

Rekkehus - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappbanebelegg e.l.
Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Bygget er oppført i en modulkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Konstruksjonen er i sin helhet gjenbygget.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Det er malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra byggeår i hver etasje.
På terrasse er det ei 2-fløya malt boddør i tre som er skiftet ut i forhold til byggeår.
Det er utgang fra stue i 3. etasje til treterrasse mot vest på cirka 20 m². Det er trerekkverk med liggende bordkledning, det er utgang fra stue i 2. etasje til treveranda mot vest på cirka 5 m², trerekkverk.
Fra 1.etasje er det utgang til mindre hellelagt uteplass på ca 4 m2 mot vest på terreng.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
2. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
1. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
Utebod på terrasse i 3. etasje har sponplategulv. På vegger er det synlig stenderkonstruksjon, noe platekledd. I innvendig tak er det synlig sperrekonstruksjon i tre. Utebod ved inngangsparti har støpt gulv, synlige trekonstruksjoner i vegger og tak. enkel plassbygget dør.
Trebjelkelag. Det er kryperom under 1.etasje.
Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk.
Innvendig har boligen malte glatte hvite dører.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 3.etasje er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjdører, toalett og innredning med servant.
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 1. etasje er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.
Rommet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak, noe innfelt spottbelysning.
Rommet har badekar, toalett og innredning med servant. Videre er det en vaskeromsdel bak skyvedørsgarderobe med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte finèrfronter. Benkeplaten er av stein, plate på vegg over steinplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i bod, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden.
Boligen har vannbåren varmesystem med fordeling til radiatorer.
Samleskap i bod i 1.etasje. Eiendommen er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
El anlegget er fra byggeår, arbeidet er opplyst utført av elektroinstallasjonsfirma, Steinkjer Elektro AS. Det ligger ok dokumentasjon i FDV-perm. El anlegget er fra byggeår, det foreligger eldre samsvarserklæringer.
Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.
Bygningen har grunnmur i betong e.l.
Eiendommen ligger i relativt planert terreng.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning og avløpstilknytting via private stikkledninger.

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

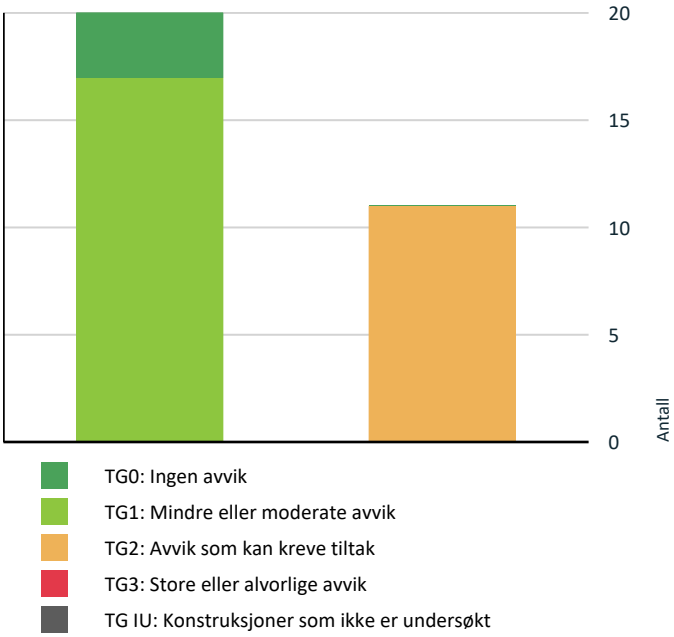
På godkjent tegning så er bad og vaskerom i 1.etasje to adskilte rom, ved bygging ble disse to rommene slått sammen til et bad/vaskerom.
I 3.etasje er et soverom tatt inn i stue, også gjort ved bygging.

Dette er ikke søknadspliktig bruksendring.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som bod/carport kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Boligen ble oppført i 2007/08. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten, og bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dette gjelder særlig vestvegg som har stedvise råteskader.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er stedvis råteskader i enkelte bordkledningsbord i rekkverk. .
Terrassen i 3.etasje ligger over boligrom i underliggende etasje, dette er en utsatt risikokonstruksjon, viktig med jevnlig ettersyn av sluk/avrenning, og jevnlig fornying av tettesjikt.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er i takkonstruksjon i utebod mot øst ved inngangsparti påvist fuktskjolder i hjørne mot nordøst, ved fuktmålinger ble det på befaringstidspunktet ikke målt unormal fuktighet i merkene - 11-12 vek%, relativt tørt treverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

Krypkjeller er kun besiktiget fra luke i det tekniske rommet mot nord, og ikke under selve boenheten.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for avtrekksviften.
Eier opplyser om at 3-trinnsbryter til avtrekksvifte fungerer kun på trinn 1 og 3, ikke på trinn 2.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet faller mest mot sluk ved vaskemaskin.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappbanebelegg e.l. Kun takoverbygg er besiktiget fra takfot i stige e.l.. Siden kun mindre deler av taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Bygget er oppført i en modulkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Dette gjelder særlig vestvegg som har stedvise råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kledning mot vest har vært skiftet ut på den vestligste rekken gjennom borettslaget.
Borettslaget har iflg eier planer om utskiftning av bordkledning mot vest samt utbedre lufting på denne veggen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonen er i sin helhet gjenbygget, utelukkende vurdert utifra innvendige observasjoner.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er malte balkongdører i tre med 2-lags glass fra byggeår i hver etasje.
På terrasse er det ei 2-fløya malt boddør i tre som er skiftet ut i forhold til byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra stue i 3. etasje til treterrasse mot vest på cirka 20 m².
Det er trerekkverk med liggende bordkledning med høyde over 1 m.
Det er utgang fra stue i 2. etasje til treveranda mot vest på cirka 5 m², trerekkverk med høyde cirka 0,96 m.
Det er utgang fra 1.etasje til mindre hellelagt uteplass på ca 4 m2 mot vest på terreng.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Det er stedvis råteskader i enkelte bordkledningsbord i rekkverk. . Terrassen i 3.etasje ligger over boligrom i underliggende etasje, dette er en utsatt risikokonstruksjon, viktig med jevnlig ettersyn av sluk/avrenning, og jevnlig fornying av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Råeskadede bordkledningsbrd må skiftes ut, bskenforliggende konstruksjon må også da kontrolleres i forhold til eventuelle fuktskader

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

3. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
2. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.
1. etasje har parkett på gulv, malte veggflater og himlingsplater i innvendig tak.

Utebod på terrasse i 3. etasje har sponplategulv. På vegger er det synlig stenderkonstruksjon, noe platekledd. I innvendig tak er det synlig sperrekonstruksjon i tre. Utebod ved inngangsparti har støpt gulv, synlige trekonstruksjoner i vegger og tak. enkel plassbygget dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er i takkonstruksjon i utebod mot øst ved inngangsparti påvist fuktskjolder i hjørne mot nordøst, ved fuktmålinger ble det på befaringstidspunktet ikke målt unormal fuktighet i merkene - 11-12 vek%, relativt tørt treverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen med fuktskjolder i utebod bør jevnlig observeres for eventuell utvikling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stue i 3.etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom sørvest i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er et kryperom under boligen. Den har adkomst fra et felles teknisk rom i ene enden av hele rekkehusrekken i borettslaget. Det er en lav passasje under alle boligene fra dette tekniske rommet. Kryperommet er kun besiktiget fra dette tekniske rommet, og ikke under selve boenheten. Kryperommet er et anliggende for borettslaget.

Det er påvist 2 ventiler mot vest på selve takstobjektet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Krypkjeller er kun besiktiget fra luke i det tekniske rommet mot nord, og ikke under selve boenheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling. Krypkjeller er et anliggende for hele borettslaget.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 3.etasje er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.
Badet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Badet har dusjdører, toalett og innredning med servant.



Oversikt bad 3.etasje

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

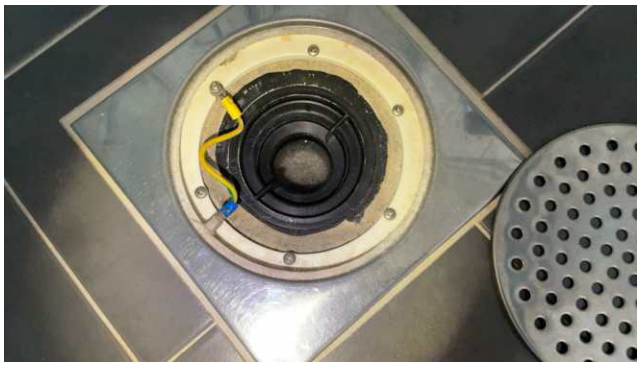
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk bad 3.etasje

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue bak servant, det r målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk. Det er ikke mulig å ta hull bak dusjsonen, da den har yttervegg og vegg mot nabo. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område.
Når hulltaking bak dusjsonen ikke er mulig, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.
Rommet har flislagte gulv med gulvvarme, flislagte vegger og himlingsplater i innvendige tak, noe innfelt spottbelysning.
Rommet har badekar, toalett og innredning med servant. Videre er det en vaskeromsdel bak skyvedørsgarderobe med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Oversikt bad i 1.etasje

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 7 mm lokalt fall ved sluk under badekar, videre er det målt ca 16 mm høydeforskjell mellom topp slukrist til sluk under badekar og topp gulv ved terskel. Det er videre målt høydeforskjell til sluk ved vaskemaskin på ca 20 mm. Det er imidlertid her en tett kant under skyvedør som vil medføre at det er kun vann fra vaskemaskin som vil nå tak i denne sluken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Gulvet faller mest mot sluk ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ved en lekkasje eller vannsøl på gulvet vil vann renne mot sluk ved vaskemaskin, men ikke nå denne sluken, det bør derfor lages åpning i kant under skyvedørsskinne, slik at hele badet får avrenning også til denne sluken

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk under badekar



Sluk under badekar

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk fra våtrom og tilluft gjennom luftespalte ved dør.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak badekar, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte finerfronter. Benkeplaten er av stein, plate på vegg over steinplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin og micro.



Oversikt kjøkken

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i bod, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket.
Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkken/våtrom og tilluft gjennom veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra denne perioden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for avtrekksviften.
Eier opplyser om at 3-trinnsbryter til avtrekksvifte fungerer kun på trinn 1 og 3, ikke på trinn 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skal avviket lukkes må bryter/anlegg sjekkes nærmere av fagperson.
Det er ellers ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varmesystem med fordeling til radiatorer.
Samleskap i bod i 1.etasje.
Eiendommen er tilknyttet fjernvarme, varme fra anlegget gir oppvarming av leilighet + varmevann.

Fjernvarme er et energisystem og en metode for energidistribusjon hvor varmt vann produseres sentralt i et fjernvarmeanlegg og distribueres gjennom et nettverk av isolerte rør til flere bygninger eller områder for oppvarming og varmtvann. Dette systemet er ikke nærmere vurdert, kun fordelingssystem inne i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 anlegget er fra byggeår, arbeidet er opplyst utført av elektroinstallasjonsfirma, Steinkjer Elektro AS. Det ligger ok dokumentasjon i FDV-perm. El anlegget er fra byggeår, det foreligger eldre samsvarserklæringer, men ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.Utifra dette anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

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.
   2008

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?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra Steinkjer Elektro AS fra 2008 på hovedinstallasjon.

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

Tilstandsrapport

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?
Ja Jfr beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller, jfr dog krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong e.l.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt planert terreng.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Bygninger på eiendommen

Carport/utebod



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport og sportsbod på enden av hele rekken mot nord. Carport med asfaltert dekke og støpt gulv i boden. Oppført i tre og betongkonstruksjoner. Overbygd areal er ca 12 kvm.
Uisolerte trevegger i boden med støpt gulv og trekonstruksjoner på ca 3 kvm. Innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ca inkl. akonto fjernvarme, kabel tv etc	Kr.		99 192
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**99 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Diverse	Kr.		100
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	950 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**3 900 000**

Carport/utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Carport/utebod	Kr.		**210 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 110 000**

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

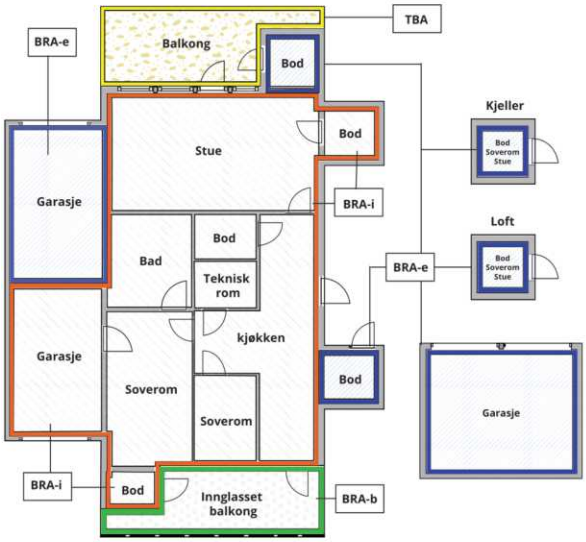
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	29	3		32	21
2.etasje	56			56	5
1.etasje	56	2		58	4
Krypkjeller					
SUM	**141**	**5**			**30**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue m/trapp, bad	Utebod	
2.etasje	Stue/kjøkken m/trapp		
1.etasje	Hall m/trapp, soverom, bod, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3	Utebod	
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På godkjent tegning så er bad og vaskerom i 1.etasje to adskilte rom, ved bygging ble disse to rommene slått sammen til et bad/vaskerom.
I 3.etasje er et soverom tatt inn i stue, også gjort ved bygging.

Dette er ikke søknadspliktig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Carport/utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, carport	

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal, overbygd areal er ca 12 kvm.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Per Sigurd Larsen	Kunde
	Astri Venke Myklebust	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	436		0	10076.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
P.A. Musæus veg 13

Hjemmelshaver
Brl. Volsdalsberga Brygge

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
63/BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE	991932968	63	OBOS	Myklebust Astri Venke, Larsen Per Sigurd

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
63	5 000	1 425 000	21 148	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		330 000
Omløpsmidler:		1 279 342	Samlet innskuddskapital:		75 195 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	424 621	Langsiktig gjeld (+):	+	52 224 114
Disponible midler:		854 721	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		127 419 114

Kommentar
På denne enheten er andel fellesgjeld innfridd. Det henvises imidlertid til vedtak på siste årsmøte hvor det er gitt fullmakt til nytt låneopptak som vil medføre at også¨denne leiligheten får en andel fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusenhet fra 2008 beliggende i borettslag på Volsdalsberga i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 2,5 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse og noe konsentrert boligbebyggelse/eneboliger samt næringsbygg. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc. Color Line Stadion og Sparebanken Møre Arena i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert 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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta rundt takstobjektet er opparbeidet med asfalt, plen hageheller etc.

Tinglyste/andre forhold

Utdrag fra siste årsmøte:
Borettslaget har de siste årene stått ovenfor et stadig voksende vedlikeholdsetterslep, der store vedlikeholdsprosjekter gjør så store innhugg i likviditet at det er vanskelig å komme ajour med alt som skulle og burde vært gjort.
Styret har derfor de siste årene jobbet med å sette opp en enkel vedlikeholdsplan med hjelp av beboeres kunnskap og en takstmanns vurderinger. For å få enda bedre oversikt samt bedre beslutningsgrunnlag har
styret i 2025 engasjert OBOS prosjekt til å sette opp en mer fullstendig vedlikeholdsplan med utgangspunkt i deres vurderinger av borettslaget etter flere tilsyn av bygningsmassen. Resultatet er en ny og omfattende
vedlikeholdsplan som viser at det er nødt å gjøres store grep de neste årene. De planlagte prosjektene er større enn hva borettslagets økonomi iløpet av et år kan bære. Det er derfor styrets vurdering at det bør tas opp et lån for å komme ajour. Styret vil orientere nærmere om vedlikeholdsplanens innhold på årsmøtet.
Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån foran borettinnskuddet på inntil 15 millioner kroner. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.07.2008	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.06.2006		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Delvis gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	01.05.2026	korrigert lovlighet

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LW1166

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260093
Addresse	P.A. Musæus veg 13		
Postnr.	6008	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Per Sigurd Larsen		
Selgers navn	Astri Venke Myklebust		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

18

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Inngår i felleskostnader

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

3-trinnsbryter til takvifte fungerer på lav og full styrke (ikke på 2)

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

OBOS prosjekt har den senere tid bistått med kartlegging og utarbeidelse av en vedlikeholdsplan for blokkene og rekkehusene.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Foreligger en vedlikeholdsplan for bygninger og for heving av standarden for uteområder

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ett par bord på vestvegg i 2 og 3 etasje har råteskade (skifte av kledning inngår i vedlikeholdsplanen)

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *Per Sigurd Larsen*

Signert av *Astri Venke Myklebust*

Initialer selger:
P S
A V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **P.A. Musæus veg 13, 6008 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284884**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25337557**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **436**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **89,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 655 kWh**

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgt.40
7011 Trondheim

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

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/06/353-35/ 133/436	04.07.2008

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

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

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

ART arkitekter og ingeniører AS
Langelandsvegen 17

6010 ÅLESUND

Saksbehandler
Trine Røkke Hammerås
Tlf 70 16 26 29

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	TRH/16/1064-2/GBR - 133/436	08.03.2016

GNR. 133 BNR. 436 - FERDIGATTEST - JAN ROGNE - BOLIGNR. 8/18, P.A. MUSÆUS VEG 6
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0309
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 436	
Søknad av:	15.02.2016	
Tiltakets art:	Takoverbygg	
Tiltakshaver:	Jan Rogne PA Museumsveg 6	
Ansvarlig søker:	ART arkitekter og ingeniører AS	
Byggetillatelse:	27.12.2011, del.sak nr. 1156/11	
Igangsettingstillatelse	05.03.2012	

Vi tar endringsmeldingen til etterretning, men vi påpeker at endring av ansvarsrett må være utført før nytt foretak kan starte sitt arbeid – og følgelig før det søkes om midlertidig brukstillatelse. Realiteten her er at noen har utført et arbeid i strid med gitte tillatelser, og dette er noe vi ser på som alvorlig – og vi vil opplyse om at slike forhold kan være gjenstand for tilsyn dersom dette skulle skje igjen.

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Trine Røkke Hammerås
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

HUSORDENSREGLER FOR VOLSDALSBERGA BRYGGE BRL

(sist oppdatert: 30.5.2011)

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

§ 1 Ro

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

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

§ 2 Fellesarealer

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

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

§ 3 Søppel og renhold

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

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

§ 4 Kjøring og parkering

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

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

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

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

Borettslagets ekstra parkeringsplasser vil alltid først bli leid ut.

§ 5 Skjerming og fasader

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

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

§ 6 Grilling

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

§ 7 Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget.

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

Utekatter tillates ikke.

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

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

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

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

§7 er gjeldene fra 1.6.2011 uten tilbakevirkende kraft.

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

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

§ 8 Ansvar

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

§ 9 Brudd på husordensreglene

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

§ 10 Boblebad/ stamp

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

§ 11 Planting utenfor rekkehusene

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

§ 12 Endring av husordensreglene

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

Styret i Volsdalsberga Brygge BRL
Ålesund, 01.06.2011

VEDTEKTER

for

BRL. VOLDSDALSBERGA BRYGGE

org nr. 991 932 968

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.06.2008,
sist endret den 26.10.10.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hovedleiligheten til andre. En andelseier som selv bor i hovedleiligheten, kan overlate bruken av bileiligheten til andre uten godkjenning av Styret

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4. Båtplasser

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret skal gi tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet ved å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse gis. Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader forbundet med økning eller reduksjon av den respektive andel.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6600

BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

Velkommen til årsmøte i BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Elise Fiske er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 6600_Revisjonsberetning_BRL._Volsdalsberga_Brygge.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kroner.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styret vil orientere nærmere om vedlikeholdsplanens innhold på årsmøtet.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Inge Bøen

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

- Elise Fiske
- Roar Tobro

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

- Monica Vågsholm
- Rikard Bent Alvestad

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	17	24 048 296	22 026 950
SUM EGENKAPITAL		**24 378 296**	**22 356 950**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 224 114	54 586 561
Borettsinnskudd	19	75 195 000	75 195 000
Annen langsiktig gjeld	20	963 000	963 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**128 382 114**	**130 744 561**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 720	59 485
Leverandørgjeld		327 683	263 301
Påløpte renter		0	503 399
Energiavregning	21	19 571	0
Annen kortsiktig gjeld	22	27 647	1 815
SUM KORTSIKTIG GJELD		**424 621**	**828 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**153 185 030**	**153 929 511**
Pantstillelse	23	153 950 250	153 950 250
Garantiansvar		0	0

Ålesund,24.02.2026
Styret i Brl. Volsdalsberga Brygge

Elise Fiske Monica Vågsholm Synne Julie Nessø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 414
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 414**

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2007 for kr 6 657 087.
Gnr.133/bnr.436
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Møre		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 35 år., avdragsfritt frem til 01.09.42		
Opprinnelig 2007	-75 755 250	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	30 000 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	19 384 812	
Nedbetalt i år, IN	1 187 863	
Restgjeld til banken per 31.12.2025		-25 182 575
Sparebanken Møre		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.11.42		
Opprinnelig 2012	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 783 877	
Nedbetalt i IN år	1 174 584	
Restgjeld til banken per 31.12.2025		-27 041 539
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-52 224 114**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Potensiell endring i felleskostnader fra .

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

NOTE 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**300**

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-75 195 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-75 195 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	254 790
Strøm	16 313
SUM KOSTNADER	**271 103**

Uoppgjorte avregninger	10 184

SUM ENERGIAVREGNING	**-19 571**

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

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i BRL. Volsdalsberga Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: AF4FT-WIUHA-86O3U-WBQOS-J0SLT-IJ1E2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Ålesund, 5. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AF4FT-WIUHA-86O3U-WBQOS-J0SLT-IJ1E2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-05 14:51:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AF4FT-WIUHA-86O3U-WBQOS-J0SLT-IJ1E2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 6600 **Selskapsnavn:** BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BRL. VOLSDALSBERGA BRYGGE

Organisasjonsnummer: 991932968
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 18:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Elise Fiske er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Devold og Lisbeth Dorthea Slyngstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kroner.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til 130 000 kroner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av revisor

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Låneopptak

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

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

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

Styret vil orientere nærmere om vedlikeholdsplanens innhold på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån foran borettinnskuddet på inntil 15 millioner kroner. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Inge Bøen

Følgende stilte til valg:
Inge Bøen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elise Fiske
Roar Tobro

Følgende stilte til valg:
Elise Fiske
Roar Tobro

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rikard Bent Alvestad
Monica Vågsholm

Følgende stilte til valg:
Rikard Bent Alvestad
Monica Vågsholm

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 436	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	P.A. Musæus veg 6 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

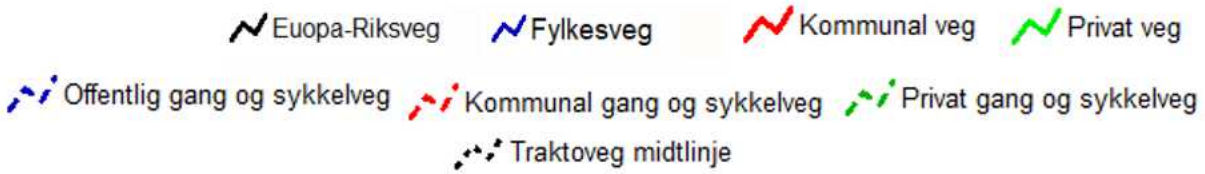
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flytebrygge landgang
- Slipp
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Kai og brygge
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Havflate
- Molo
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Molo
- Flaggstang
- Flytebrygge utligger
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Næring og carport
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Trapp
- Kystkontur tekniske anlegg
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Fritidsbolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Flytebrygge
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Skog
- Molo

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

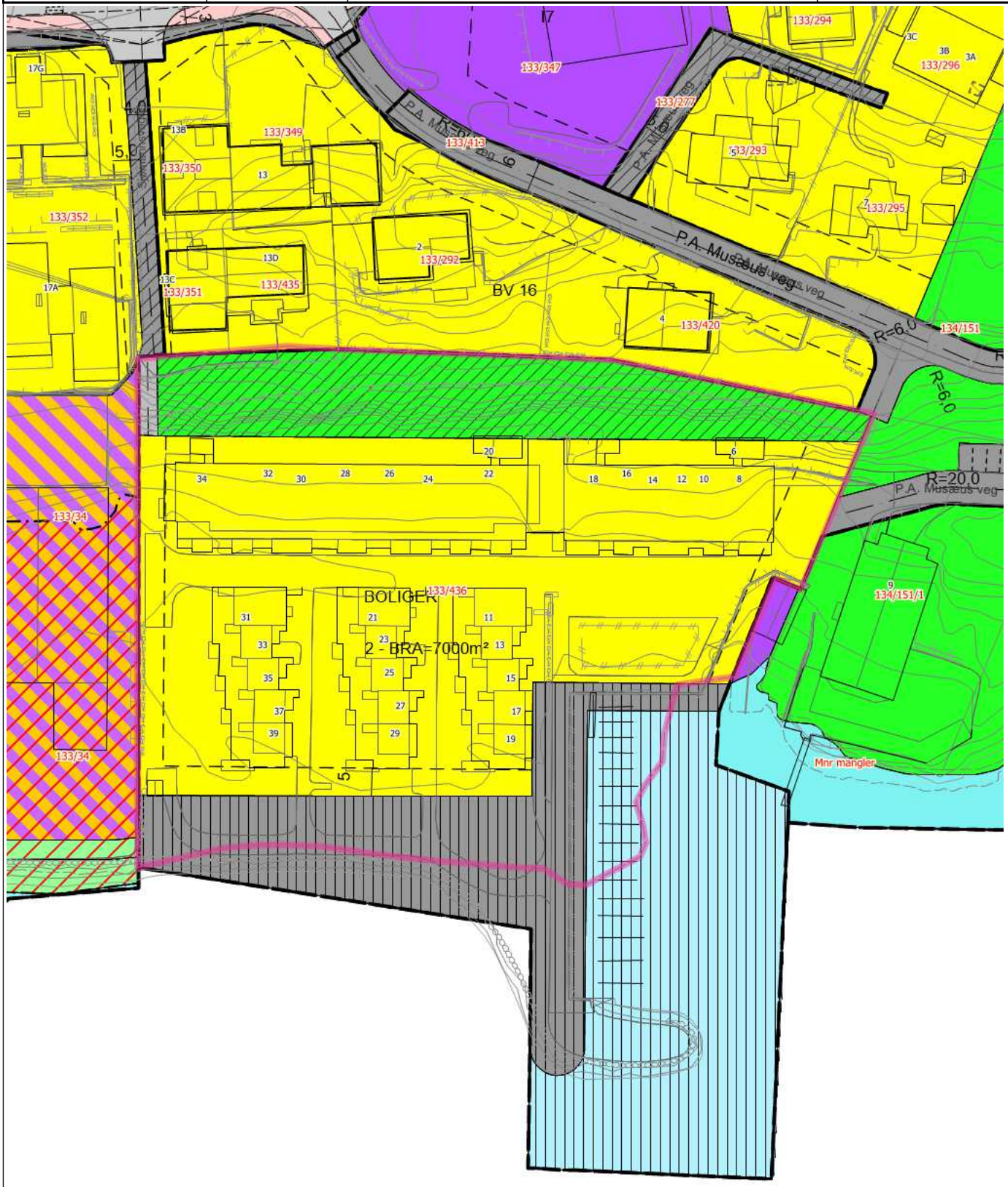
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 436	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	P.A. Musæus veg 6 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Bygningslinje

Takoverbyggkant

Veranda

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Fiktiv avgrensning for anlegg

Hekk

Steingjerde

Frittstående mur

Annet vegareal avgrensning

GangfeltAvgrensning

VegAnnenAvgrensning

Kystkontur tekniske anlegg

RpOmråde vedtatt - på grunnen

RpFormålgrense

Regulert senterlinje

Regulert parkeringsfelt

Boligområde

Kjøreveg

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Privat småbåthavn (sjødelen)

Flomfare

Fortau

Friområde

Kommunalveg gatenavn.

Mønelinje

Taksprang

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense fiktiv

Flytebrygge landgang

MurFrittstående

Gjerde

Loddrett mur

Vegdekkekant

AnnetVegarealAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Kystkontur

RpFareGrense

Byggegrense

Frisiktlinje

Regulert fotgjengerfelt

Konsentrert småhusbebyggelse

Gang-/sykkelveg

Offentlig friområde

Felles avkjørsel

Industri/lager

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Privatveg gatenavn.

Takkant

Trapp inntill bygg

Eiendomsgrense generert

VeggFrittstående

Flytebrygge utligger

MurLoddrett

Kai- og bryggekant

Slipp

VegAnnenAvgrensning

Vegdekkekant

Høydekurve 1m Ålesund

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpGrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Industri

Parkeringsplass

Privat småbåtanlegg (landdelen)

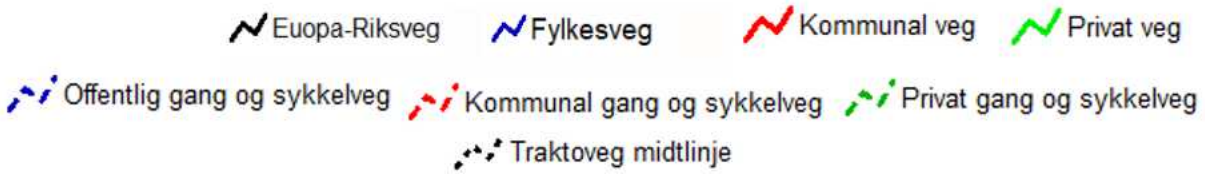
Felles grøntareal

Kjøreveg

Turveg

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

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	

OMRÅDEPLAN VOLSDALSNESET (etter pbl.-08)

Sist revidert etter bystyrebehandling 01.09.2016

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2014004766	14/4766	01.09.2016	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

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

1.2 - Andre lover og vedtekter
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

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

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Blokkbebyggelse (BBB)
- Boliger/forretning/kontor (BKB2)
- Boliger/kontor/tjenesteyting (BKB3)
- Industri/lager (BKB 1)
- Idrettsanlegg, stadion (BSS)
- Felles leikeplass (f_BLK)
- Offentlig leikeplass (o_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) (o_S)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Kjøreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)

- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig (o_SVT)
- Gatetun (o_SGT)
- Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Friområde, offentlig (o_GF)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Friområde/kai (o_GAA)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl. §12-5, nr.5)
- Friluftsformål (o_LF)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VFS)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Faresone - havnivåstigning/stormflo (H320)_
- Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730 ID 178642)
- Bevaring kulturmiljø (H 570 – ID178642)

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. 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. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyder refererer seg til det nasjonale høydesystemet fra 1954; Norsk Normalnull 1954 (NN1954). Dvs. angivelse av kotehøyde + 53, betyr 53 meter over nullnivået i høydesystemet NN1954.

3.2 – Krav til detaljregulering
I byggeområdene BBB, BKB2-3 skal det etableres bebyggelse med parkering under bakkenivå. Det må foreligge en godkjent detaljregulering for det enkelte byggeområdet før byggesøknad kan godkjennes. I detaljreguleringsarbeidet, og påfølgende byggesøknad, må det følge en bindende situasjonsplan for det aktuelle byggeområdet for å sikre at det blir gitt en helhetlig utforming.

Høyder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt. Det skal gå fram hvilke konsekvenser tiltak får for nabobebyggelse.

Detaljreguleringsplan skal spesifisere byggehøyder og fastsette endelig %-BYA for bebyggelsen.

3.3 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge
Det forutsettes høy utnyttelse av BBB, BKB2 og BKB3, både i fotavtrykk og i høyde. Det vises til planbeskrivelsens kap. 7.16 for prinsipp-føringer vedrørende utbygging av byggeområdene. Det gis føringer for maks. tillatte høyder, se § 4.2, 4.3 og 4.4 , men endelig fastsetting av de varierte høyder skal skje i detaljreguleringsplan for de aktuelle byggeområder ved fastsetting av kotehøyder. 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.

Utsikt og siktlinjer mot sør skal vektlegges og prioriteres foran eksisterende og nye siktlinjer i øst/vest retning. Det skal på detaljreguleringsnivå nærmere redegjøres for utsikts- og solforhold, for både ny og etablert bebyggelse.

Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg. Byggeområdene skal framstå med et urbant preg og estetisk gode løsninger. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk, utforming og utførelse.

Vurderinger beskrevet i planbeskrivelsens kapittel 7.16, skal legges til grunn for utarbeidelse av byggeområdene BBB, BKB2-3. Tema som grønne areal/ bygningsstruktur/ volum-studier/høyder/sol-skyggeforhold/utnyttelse/siktlinjer og virkninger for nabobebyggelse og fjernvirkning må belyses i hver enkelt detaljregulering. Samtidig må de enkelte byggeområdene vurderes i sammenheng med tilgrensende eiendommer og omgivelser.

3.4 – Terrengbehandling, utomhusplan

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmurer blir redusert. Bearbeiding av terreng og/eller tiltak nær kyststi må skje skånsomt og ta særlige hensyn til de parkmessige og sjønære funksjonene, samt de viktige friområdene mot sør.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon. Delområdenes uteareal skal framstå med et urbant preg og estetisk gode løsninger. Det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk, utforming og utførelse.

3.5 - 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.
Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.
Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres slik at de hindrer sikten. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

3.6 - 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.

3.7 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Det skal lages en plan for behandling av overflatevann ved detaljregulering.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.8 – Leikeplasser, friområder/parkdrag og felles uteareal
For planen gjelder bestemmelser og retningslinjer for gjeldende leikeplassnorm i Ålesund kommune.

Videre gjelder statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr, samt Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

Kvalitets- og dimensjoneringskrav til nærleikeplasser, kvartalsleikeplass, friområder, parkdrag og felles uteareal skal konkretiseres nærmere i detaljreguleringsplan for de enkelte byggeområdene. For alle leikeplasser, enten det gjelder nærleikeplasser, kvartalsleikeplass eller annen del av ball- og aktivitetsområdet, skal det tilstrebes minst 5 timer sol på deler av leikearealene ved vår-/høstjevndøgn.

Nærleikeplasser
Innenfor hver av byggeområdene BBB og BKB2-3 skal det ved etablering av flere enn 5 boenheter opparbeides nærleikeplass. Nærleikeplass skal primært være for beboere i byggeområdet, og skal ligge solrikt til og skjermet fra trafikk med gode støyforhold, og skal trekkes inn blant bebyggelsen. Bygges flere enn 25 boenheter pr. byggeområde skal nærleikeplassen i hvert byggeområde minst være 400 m^2.

Nærleikeplass skal nyttes til leik og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og 3 leikeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan videre opparbeides med beplantning, murer, belysning, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Det skal være kvalitet i materialbruk, utforming og utførelse, slik at leikeplass framstår som tiltalende, og adkomst til og ferdsel gjennom området skal være universelt utformet.

Ball- og aktivitetsområde/kvartalsleikeplass
Det er stilt krav til opparbeidelse av leike- og aktivitetsarealene, se rekkefølgebestemmelse § 10.

Formelt arealkrav til ball- og aktivitetsområde og kvartalslekeplass skal oppfylles i form av et lekeområde i 3 deler på til sammen 2,5 daa.

Leikeareal f_BLK1	1059 m^2
Leikeareal f_BLK2	1059 m^2
Badeflak o_BLK4	382 m^2
Sum	2500 m^2

I tillegg kommer leike- og aktivitetsområde på haugen o_BLK3, på 620 m^2 og trimløype på ca 1000 m^2. Totalt ca 1620 m^2. Også kaia o_GAA på 300 m^2, med fiskemuligheter og korttidsfortøyning for småbåter, tilliggende park/friområde o_GF6 300m^2, kystien o_GT1, turstien o_GT2 og aktivitetsområdet o_BLK3 på haugen er anlegg som inngår i samlet areal av betydning for barn og unge.

Kvartalsleikeplassen inngår i arealene som reguleres til leikeplass f_BLK1 og f_BLK2. Kvartalsleikeplass skal plasseres sørvendt og inntil strandpromenaden/kyststien.

Nærmere utformingskrav til leiekarealene er angitt i §4.7, §4.8 og §4.9.

3.9 – Uteoppholdsareal for boliger
Som minste uteoppholdsareal (MUA) skal regnes 25 m^2 pr. boenhet. Uteoppholdsarealet kan være en kombinasjon av private og felles utearealer (inkl. leikearealer), og kan omfatte areal på takterrasse/balkong o.l. Trafikk- og parkeringsareal eller areal som er brattere enn 1:3 eller som har dårlige solforhold, kan ikke medregnes. Min. 50% av MUA skal være utendørs på egnet terreng.

3.10 - Universell utforming
TEK10 legges til grunn for krav om universell utforming til byggverk og utearealer.

3.11 – Parkering
Antall parkeringsplasser anlegges i henhold til kommunens norm. All parkering til byggeområdene skal plasseres under terreng. Det kan også etableres parkeringskjeller under framtidig ny parsell av Sjømannsvegen sør for CLS. Det er kun gjesteparkering og HC-parkering som tillates på terreng. HC-parkering skal plasseres nær inngang eller heis. Det skal i hvert byggeområde avsettes 5% HC-parkering.

3.12 - Energi
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

3.13 - Automatisk fredede kulturminner:
Dersom man under arbeid i området 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.

3.14 - Kommunale normer og utbyggingsavtale
Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det vises også til bystyrets vedtak om krav 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 21.02.2008).

3.15 - Sykkelparkering
Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde. Dette skal avsettes i detaljreguleringsplan.

3.16 – Renovasjonsteknisk plan
Ved detaljregulering av BBB og BKB2-3 skal håndtering av avfall som tiltaket genererer i driftsfasen være vist i en renovasjonsteknisk plan. Dette gjelder både privat- og næringsabonnementer.

3.17 - Skolekapasitet
Konsekvenser av utbyggingen i forhold til skolekapasitet er utredet og ansees tilstrekkelig for barne- og ungdomsskole i en 10 års periode fra 2016. Ut over 2026 kreves ny utredning i tilknytning til detaljregulering eller byggesak.

3.18 – Barnehage

Innenfor BKB2-3 tillates drift av barnehage, med tilhørende uteareal. Omfanget av barnehagen og uteareal til denne, må redegjøres nærmere for på detaljreguleringsnivå. Barnehagedrift skal fortrinnsvis være for barn i planområdet og nærområdet, slik at det ikke tilrettelegges for parkering på terreng eller av- og påstigning i bil.

3.19 – Belysning
Belysning i området må innrettes slik at en unngår tap av nattsyn/blendingsfare for sjøfartstrafikk. Ved lyssetting skal det legges vekt på at lyskilder blir rettet ned og bort fra farvannet.

3.20 – Opparbeiding av infrastruktur og grøntarealer
Kostnader for opparbeiding av infrastruktur og grøntarealer i hht rekkefølgebestemmelsene i §10, fordeles forholdsmessig på byggeområdene.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Bygningsprinsipp, byggehøyder og siktlinjer
Som hovedprinsipp skal siktlinjer nord/sør prioriteres foran øst/vest.

I konsekvensutredning i planbeskrivelsen er beskrevet prinsipper vedrørende utnyttelse og høyder, se kapittel 7.16.1 - 7.16.4 og kapittel 6.3.

Bygningskonsept/-struktur kan være punkthus, lameller eller kvarttalsløsning, eller en kombinasjon av disse.

Området skal ha bebyggelse med varierte høyder. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ligge mellom 4 - 8 etasjer (for normal høyde boligetasje).

HØYDE- OG UTNYTTELSESBESTEMMELSER:

- For punkthusprinsippet kan hvert delområde ha et høyhus (definert som bygning over 12 etasjer). Høyhuset skal plasseres i nordre del av tomtene.
- For høyhus innen områdene BBB og BKB2 tillates makshøyde kote +53 (ca 14 etasjer)
- For høyhus innen BKB3 tillates makshøyde kote +47 i nord (ca. 12-13 etasjer).
- BYA for delområdene BBB, BKB2 og BKB3 settes til BYA=40%
- Innen BBB rett vest for Sjømannsvegen 17c tillates maks. kote +21 (4.etasjer)
- Hovedtyngden av bebyggelsen for punkthus og kvartalsbebyggelse skal etableres med høyder mellom kote +21 til +35 (mellom ca. 4 - 8 etasjer). For kvartalsstruktur skal høyder mot kyststien ligge på ca. +21 og bare deler av bygningskroppen mot nord kan ha makshøyde kote +47 for BKB2 og BBB og kote +35 for BKB3.
- For lamellbebyggelse skal bygningshøyden ligge innenfor kote +21 til +35, men mot kyststien skal makshøyden ligge på ca. +17 for BKB 3 og +21 for BKB 2 og +21 for BBB pga sol-/skyggeforhold til nye boenheter og leikeareal.
- For punkthusprinsippet skal maks. byggehøyde være +30 mot kyststien i BBB og +21 BKB2.

Heisoppbygg, teknisk oppbygg og tak over øvre balkong/veranda kan stikke inntil 1,5 m høyere enn generell byggehøyde.

Fastsettelse av byggehøyder må konkretiseres innen hvert byggeområde i de etterfølgende detaljreguleringsplaner. Maks. byggehøyde pr. bygg må avklares gjennom detaljregulering, se §3.2 og §3.3.

På strekningen fra BKB3 i vest til BKB1 i øst skal det være 3 gjennomgående åpne siktlinjer nord-sør på terrengnivå. Dette gjelder:

- siktlinjen langs gateløpet mellom BBB – og BKB1
- siktlinjen mellom område BBB og BKB2
- siktlinjen mellom område BKB2 og BKB3

Siktlinjene her kan ikke gjenbygges i en bredde på min. 10 meter, gateutstyr og beplantning unntatt, med unntak av siktlinjen mellom BBB og BKB2 som settes til min. 8 meter.

Bygninger som er høyere enn kote +35 (fra og med 10 etg. og oppover)) skal ha en bredde på maks. 35 meter, målt normalt på siktlinje i nord-sør sektor. Det understrekes at dette er et absolutt maksimalmål, som også inkluderer utkragede balkonger, glasskarnapper og andre bygningsdeler. Tilliggende bebyggelse som også er høyere enn kote + 35, skal ha en avstand på min. 10 meter normalt på siktlinje i nord-sørsektor.

Antall boenheter i BBB, BKB2 og BKB3 avklares på detaljplannivå.

4.2 - Blokkbebyggelse (BBB)
Innenfor området tillates det boligbebyggelse med varierende høyder. Høydebegrensing for ulike bygningskonsept/-strukturer går fram av § 4.1.

4.3 - Boliger/Forretning/kontor (BKB2)
I dette byggeområdet tillates boligformål eller en kombinasjon av bolig-/forretnings-/ kontorformål, der virksomhet innenfor offentlig eller privat tjenesteyting kan tillates. Dette må redegjøres nærmere for på detaljreguleringsnivå. Se også § 3.18 vedrørende barnehagedrift. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til egnede uteoppholdsareal for tiltak som faller inn under tjenesteytingsformål. Forretning tillates kun i 1. etasje eller sokkeletasje.

Høydebegrensing for ulike bygningskonsept/-strukturer går fram av § 4.1.

4.4 - Boliger/Tjenesteyting/kontor (BKB3)
I dette byggeområdet tillates boligformål eller en kombinasjon av boligformål og privat eller offentlig tjenesteyting og/eller mindre forretnings- og kontorvirksomhet. Ved evt. barnehagedrift, se § 3.18, dette må redegjøres nærmere for på detaljreguleringsnivå. Samme krav til forretning/kontor som beskrevet i § 4.3.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til egnede uteopphold for tiltak som faller inn under formål tjenesteyting. Evt. sambruk av arealer til leik og uteopphold må redegjøres for på detaljreguleringsnivå.

Høydebegrensing for ulike bygningskonsept/-strukturer går fram av § 4.1.

4.5 - Idrettsstadion (BSS)
Dette arealet omfatter del av etablert idrettsstadion (CLS). Det foretas ingen endring av dagens regulering for idrettsstadion.

4.6 – Industri/lager (BKB1)
Området skal brukes til industri-, lagervirksomhet og håndverksbedrifter. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av formannskapet. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

Gjennomsnittlig maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige bestemmelsene i reguleringsplan S240 vedtatt 24.08.1976, der maks. tillatt gesimshøyde er 12,5 m . Dersom det skal gjøres tiltak utover dette som bruks-/formålsendringer eller bygningsmessige endringer, økt utnyttelse eller økte høyder utover dagens situasjon, må dette godkjennes gjennom en detaljreguleringsprosess. Areal utenfor byggegrense skal tjene som isolasjonsbelte og skal gis parkmessig opparbeidelse. Det skal ikke nyttes til lagring.

Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsmyndighetene finner nødvendig for virksomhetenes bruk.

4.7 – Felles leikeplasser (f_BLK 1 og 2)
Leikeplassene f_BLK1 og 2 skal være åpne for allmen bruk. Endelig utforming avklares på detaljreguleringsnivå. Leikeplassene skal ha direkte kontakt med strandpromenade/ kyststi i sør og må sees i sammenheng med hverandre. Utformingen av arealene skal være slik at det inviterer inn til felles bruk mellom leikeplass og strandsone. Det må på detaljreguleringsnivå defineres hvordan leikeplassene skal opparbeides og hvordan de skal ivareta de ulike brukeres behov. Leikeplassene kan opparbeides med ballplass, leike- og trimapparat, terrengmurer, gangstier, bord og sitteplasser, belysning og andre parkmessige installasjone. Adkomst og bevegelse innen området skal være universelt utformet.

Ingen tiltak kan iverksettes uten at de er godkjent av kommunen.

4.8 – Offentlig leikeplass (o_BLK)
Leikeplass o_BLK3 skal være offentlig, og opparbeides som aktivitets-, leike- og trimområde. I området kan det etableres terrengmurer, gangstier, sitteplasser, trim- og leikeapparat, belysning og andre parkmessige installasjoner. Området skal opparbeides i henhold til illustrasjonsplan utarbeidet av Nordplan, datert 05.08.14, revidert 01.06.15. Minst en tursti fram til lekeområdet fra offentlig gangveg/fortau skal så langt det er terrengmessig mulig, søkes gitt universell utforming, dette fastsettes nærmere i detaljregulering.

4.9 . Offentlig leikeplass o_BLK4 – badeflaket - omfatter strandsona og sjøområdet. Det skal anlegges badeflak/badebrygge med badestige, stupebrett, oppholdsareal og sitteplasser i eksisterende utfyllingsområde, med særlig vekt på tilrettelegging for barn og unges bading,

opphold og lek. Ev. støttemurer for turvegen kan etableres innenfor arealet og kan ha en kombinert funksjon som sitteplass. Badeflaket skal være universelt utformet. Ingen tiltak kan iverksettes uten at de er godkjent av kommunen.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SKV)

Vegene er regulert med følgende samlede bredde:
O_SKV1: 12,5 m med tosidig fortau, dvs. AG etter kommunens veg- og gatenorm (2007). Normalprofil er vist på plankartet. Den eksisterende bussholdeplassen nordvest i krysset mellom o_SKV1 og o_SKV2 inntil Color Line Stadion blir videreført.

O_SKV2: videreføres med eksisterende bredde som vist på plankartet, med ensidig fortau. Vegen oppfyller kravene til AIII etter kommunens vegnorm (2007), da den er bredere enn minstekravet.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 - Kjøreveg, felles (f_SKV)
Fellesavkjørslene skal være felles for Sjømannsvegen 13 og 17, og felles for evt. framtidige fradelinger fra disse.

5.3 – Fortau (o_SF)
Bredde på fortauene (o_SF) er påført plankartet.

5.4 - Parkeringsplass, offentlig (o_SPP)
Parkeringsplassene merket med o_SPP er offentlige.

5.5 – Annen veggrunn, teknisk anlegg (o_SVT)
Arealet omfatter areal langs offentlig kjøreveg som benyttes til grøfter, skjæringer og fyllinger.

Utformingen/størrelsen på arealet av annen veggrunn i krysset ved Color Line stadion o_SVT1, kan endres dersom framtidig behov for å justere dette. En evt. endring må omsøkes og godkjennes av bygningsmyndighetene.

5.6 – Gatetun (o_SGT)
Arealet er opparbeidet og opprettholdes som i dag. Dette er vist på plankartet som vrimle- og rømningsareal for arrangement tilknyttet Color Line Stadion.

5.7 – Gang-/sykkelveg (o_SGS)
Opparbeides som vist på plankartet, og skal sikre forbindelse til regulert og opparbeidet g/s-veg.

5.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_S)
Se § 9.4.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Generelt
Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

6.2 - Friområde, offentlig (o_GF)
Friområdene skal fungere som rekreasjons- og leikeområde for alle beboergrupper og allmennheten generelt. I området kan oppføres tiltak/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk – dette kan være benker og bord, badeplass, grillplass, belysning, ballplass (volleyball, fotball, basket), terrengmurer, gangstier, vannarrangement mm. En plan for friområde som inneholder noen av disse funksjonene, skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken. Svaberg skal opprettholdes/bevares. Der det er mulighet for tilbakeføring av svaberg, skal dette behandles skånsomt og tiltak godkjennes av bygningsmyndighetene først.

Friområdene o_GF1 og o_GF2 skal bevares mest mulig intakt terreng- og vegetasjonsmessig, med unntak for opparbeiding av turstien o_GT2, samt støttemur, skjæring og fylling som følge av den. Det kan tillates oppført terrengmur ved behov, etter godkjenning av bygningsmyndighetene. Det er laget en illustrasjonsplan for neset av Nordplan, datert 02.12.15 , som viser noen mulige aktuelle tiltak i friområdet. Dette må omsøkes. Se planbeskrivelsen kapittel 7.14.

Frområdet o_GF5 forutsettes opparbeidet med turstier. Disse fastsettes nærmere gjennom detaljregulering. Se også §4.8 for lekeplass/aktivitetsområde og §9.2 og 9.3 angående båndlagt område og bevaringsområde for kulturminner her.

6.3 - Turveg, offentlig (o_GT)
Turstien o_GT2 over neset, regulert med bredde 3m, skal opparbeides i 2,0 m bredde uten krav til grøft/sideareal, og med gruset toppdekke. Maks. stigning på 11 % tillates.

Turstien skal anlegges hovedsakelig uten trinn, men der nødvendig for å unngå uheldige terrenginngrep, kan trinn og terrengmur oppføres.

Turvegen o_GT1 (strandpromenaden/kyststien) varierer i reguleringsbredde som vist på plankartet, men minimum bredde satt av er 3,5m. Turvegen skal minimum opparbeides i 3 m bredde med grøft/sideareal, og toppdekke skal utføres i værbestandig fast dekke som skal tåle harde vær-/sjøpåkjenninger med minimalt behov for vedlikehold. Min. kotehøyde o.k. dekke skal være +2,5. Dette må tilpasses ved overgang mot BKB1. Kommunen skal godkjenne utformingen av turvegen, og den tekniske oppbyggingen av denne. O_GT1 skal være universelt utformet.

Kjørbar tilkomst for Ålesund videregående skole, via o_GT1 sør for BKB3, opprettholdes fram til skolen legges ned.

6.4 – Friområde, kai (o_GAA)
Eksisterende kai opprettholdes, og benyttes til rekreasjonsformål i tilknytning til sjø. Kaien kan opparbeides med tiltak som letter tilgang til sjø, som stige, stupetårn el.lignende. Det kan vurderes om midlertidig gjesteplass/fortøyning for småbåter kan tillates, dette må vises i detaljregulering eller seinest på byggesaksnivå. Det må dokumenteres hvordan evt. båttrafikk

skal hensynta badende i sjø, og hvilke sikringstiltak som skal iverksettes. Tiltak må godkjennes av bygningsmyndighetene.

§7 Landbruks-, natur- og friluftsformål

7.1 - Friluftsformål (o_LF)
Det kan tillrettelegges for enkel gangtilkomst mellom holmene merkt o_LF 1-4. Tiltakene skal være enkle og i værbestandige materialer, og skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

I områdene o_LF5 og 6 er det forbud mot inngrep/tiltak.

§ 8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

8.1 - Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone (o_VFS)
Friluftsområde i sjø skal sikre allmennheten tilgang for rekreasjon og friluftsliv.
Det kan være mulighet for badeanlegg/badebrygge langs strandpromenaden/kyststien, dette gjelder kun for fysiske aktiviteter (ikke båtplasser). Se §6.

Alle tiltak i, eller som berører o_VFS skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 9 - Hensynssoner

9.1 – Faresone H320 (havnivåstigning og stormflo)
Havnivåstigning og stormflo er markert i plankartet med hensynssone H320. Tall for stormflo for år 2100 for Ålesund (som sikkert fyllingsnivå eller høyde på gulv i 1. ettasje), er antydet 274 cm -20/+35 cm (dvs. mellom 254-309 cm), jfr. rapporten «Havnivåstigning – klimatilpasning, revidert utgave 2009» utgitt av det nasjonale klimatilpasningssekretariatet ved DSB.

For boligprosjekt eller publikums-/arbeidsbygning innenfor planområdet, skal o.k. gulv 1. etasjeplan ligge på minimum 3,1 m. Dette kravet gjelder ikke for parkeringskjeller, forutsatt at p-kjeller er tilfredssstillende flomsikret.

9.2 – Båndlegging etter lov om kulturminner H730 (ID 178642)
Området er båndlagt etter lov om kulturminne og er markert med hensynssone H730 (ID 178642). I området er det funnsted for trekull med middelalderdatering. Regulert turvegtrasé ligger utenfor selve funnområdet, og er ideelt plassert i terrenget og i forhold til å oppnå tilnærmet universell utforming som skal være hovedhensynet. Ved opparbeiding skal det benyttes lette maskiner, og minimal masseutskifting (ca. 0,5 m i turstibredden).

9.3 – Bevaring kulturmiljø H570 (ID 178642)
Gjelder hensynssone (vernesone) rundt automatisk fredet kulturminne. Innenfor området skal kulturlandskapet med sin naturlige vegetasjon tas vare på og holdes i hevd slik området ligger i dag. Det er ikke tillatt å sette i gang med graving eller andre tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det fredete

kulturminnet og dets verneområde eller fremkalle fare for at det kan skje, jf. Kulturminneloven §3. Eventuelle tiltak må godkjennes av antikvarisk myndighet i Møre og Romsdal fylkeskommune.

9.4 – Gjennomføringssone krav om felles planlegging H810_1 (gatetun/gangforbindelse/snuhammer/tilkomst):
Det er krav om felles planlegging innenfor sone H810. Dersom utbygging av BKB2 og BKB3 skjer i forskjellige byggetrinn, må det avklares gjennom detaljregulering for første byggetrinn hvordan dette skal løses.

I forbindelse med detaljregulering av BKB-områdene er det krav om gangtilkomst fra vestlig ende av o_SKV1 sørover til o_GT1. Dette kan skje i form av gangveg, gatetun, parkdrag o.l. innenfor ett eller begge byggeområder, der gangforbindelsen minst skal være 10 m i bredde, ha et urbant og offentlig preg, siktlinjer til sjø og kvalitet i materialbruk, utforming og utførelse.

Ved detaljregulering av BKB 2 og 3 må det tas stilling til og avklares hvordan snumulighet innenfor o_S eller BKB-områdene skal løses som avslutning på vegen o_SKV1. Innenfor o_S må det også sikres tilkomst til arealene nord for o_S, samt tilkomst til etablert sti sør for storhallen (SMBA).

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 – Generelle rekkefølgekrav

Detaljregulering
Det stilles krav om detaljregulering av byggeområdene BBB, BKB2 og BKB3, samt o_S som del av en eller flere detaljplaner for området. Område BKB1 må også detaljreguleres hvis det skjer endringer utover det gjeldende plan hjemler mht. arealbruk og høyder.

Kjøreveger og fortau
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye tiltak i byggeområdene før tilkomst til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til områdeplanen. Utbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard, og der utbyggingen foregår over flere byggetrinn, er det tilstrekkelig at byggeområdet i det aktuelle byggetrinnet har tilfredsstillende tilkomst. Om nødvendig kan denne være midlertidig inntil det aktuelle byggeområdet er ferdig utbygget. Tilkomstvegene skal bygges ut etter tekniske planer godkjent av kommunen.

For BBB gjelder rekkefølgekrav for utbygging av o_SKV1 i punkt 10.2

Omlegging av o_SKV1 kan skje i faser, dersom det er mest hensiktsmessig av hensyn til etablert virksomhet i området og slik at de enkelte byggeområdene (BKB2 og 3) kan utvikles i byggefaser uavhengig av det andre. Dersom etablerte bygninger som ligger i traséen for o_SKV1, ikke rives når utbygging av BBB tar til, må det lages en midlertidig teknisk plan som sikrer tilkomst for de områder som ligger vest og nord-vest for BBB. Denne midlertidige planen må godkjennes av bygningsmyndighetene.

Parkering
Parkeringsanlegg under terreng og parkeringsplasser på terreng skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

Sikring
Evt. sikringstiltak for leikemiljø og friområder i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides, skal avklares og utføres før første boenhet i det enkelte byggetrinnet får brukstillatelse.

Fjellskjæring på o_GF5 mot Sjømannsvegen o_SKV1 skal sikres som vist i illustrasjonsplanen nevnt i § 4.8.

Tekniske anlegg
Tekniske anlegg (ledningsnett vann, overvann og avløp) må være opparbeidet slik at de enkelte byggeområdene kan tilknyttes ferdigstilt teknisk anlegg før den første boenheten kan få brukstillatelse.

Støy
Kommunal- og moderniseringsdepartementet, KMD, (tidl. Miljøverndepartementet) sin veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442-2012) eller seinere veileder som erstatter denne, skal legges til grunn. For bebyggelsen gjelder KMD sine bestemmelser om utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB.

Som en del av søknad om tiltak til boligformål, skal evt. behov for fasade- og avskjermingstiltak dokumenteres i henhold til gjeldende krav vedrørende støy i TEK.
Evt. behov for støyskjermingstiltak på uteareal eller bebyggelse, må være gjennomført før det kan gis brukstillatelse til første boenhet i byggeområdet. Jfr. støyvurderingsrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS datert 27.06.14, eller seinere rapport som erstatter denne.

Forurenset grunn
Det må på detaljreguleringsnivå for BKB3 avdekkes hvorvidt byggeområdet har forurenset grunn, og om det er behov for tiltaksplan for terrengarbeider.

Norconsult har foretatt grunnundersøkelse og utarbeidet «Tiltaksplan for terrengarbeider», se rapport fra Norconsult datert 20.5.14. Undersøkelsen omfattet BBB og BKB2. I byggeområdet BBB er det ett prøvepunkt som overskrider tilstandsklasse 2 i toppjorden. Pga. den ene overskridelsen i topplaget må det utarbeides tiltaksplan og søknad til kommunen i forbindelse med rivings- og gravearbeid på tomta. Dette skal være en del av byggesaken.

Riving av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygningsmasse innenfor BKB2 skal rives og saneres samtidig som bebyggelsen i BBB rives og saneres. Dersom BKB2 ikke utbygges samtidig som BBB skal tomta planeres og tilstelles på en tiltalende måte, og utførelsen godkjennes av kommunen.

10.2 – BBB

BBB kan utføres i 2 byggetrinn.
Innen det gis brukstillatelse til første boenhet i **byggetrinn 1**, skal følgende opparbeides og ferdigstilles:

- Badeflaket, o_BLK4
- Del av kyststi o_GT1 som ligger rett sør for BBB. Åpen passasje, uten krav til opparbeidet sti, sikres forbi BKB2 og 3 til friområdet o_GF1 i vest og forbi BKB1 til eksisterende gangsti øst for planområdet.
- Felles leikeplass, f_BLK1.
- Utomhusområdet tilhørende første byggetrinn.

- Del av o_SKV1 med tosidig fortau, fra krysset med o_SKV2 og østover til avkjørsel merket f_SKV4.

Innen det gis brukstillatelse til første boenhet i **byggetrinn 2**, skal følgende opparbeides og ferdigstilles:

- Del av o_SKV1 med tosidig fortau, fra krysset med Color Line Stadion/o_SKV2 og vestover til grense mellom BBB og BKB2.
- Midlertidig tilkobling fra o_SKV1 til eksisterende veg vest for BBB, hvis ikke ny regulert veg er opparbeidet der.
- Utomhusområdet tilhørende andre byggetrinn.
- Nærleikeplass innenfor BBB
- Del av fortau o_SF2 og fortau o_SF3, langs o_SKV2.
- Parkeringsplasser, o_SPP.
- Trim- og turløypa i o_GF5 på haugen nord for Sjømannsvegen
- Lekeplass o_BLK3 på haugen.

10.3 – BKB2 og BKB3

Innen det gis brukstillatelse til **første** byggetiltak/boenhet i BKB2 og/eller BKB3, skal følgende opparbeides og ferdigstilles:

- Felles leikeplasser, f_BLK2
- Nærleikeplass dersom boliger utbygges
- Kyststien o_GT1 og turstien o_GT2 gjennom hele planområdet, inklusiv sør for BKB1 og BBB, hvis den ikke allerede er etablert her.
- Fellesareal/utomhusområder/parkdrag tilhørende det enkelte BKB-området.
- Trim- og turløypa i o_GF5 og leikeplass o_BLK3, dersom 2.byggetrinn i BBB ikke er gjennomført

Innen det gis brukstillatelse til **siste** byggetiltak/boenhet i BKB2 og BKB3, skal følgende opparbeides og være ferdigstilt:

- Hele o_SKV1 med tosidig fortau.
- Formål i gjennomføringssonen H810_1, krav om felles planlegging, jf §9.3

10.4 – Kyststi o_GT1 forbi BKB1

Kystien o_GT1 skal opparbeides innen fristen angitt i 10.3 ovenfor. Det må være et fysisk skille mellom kyststien og parkeringsareal, tiltak godkjennes av kommunen.

*

Nordplan AS/VH Plan og bygning, 13.01.16
Plan og bygning korr. i hht. PBU-vedtak: 07.03.2016
Plan og bygning/Nordplan AS korr. Etter høring: 15.06.2016
Plan og bygning korr. Etter bystyrevedtak 01.09.2016

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 01.09.2016, sak 076/16

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

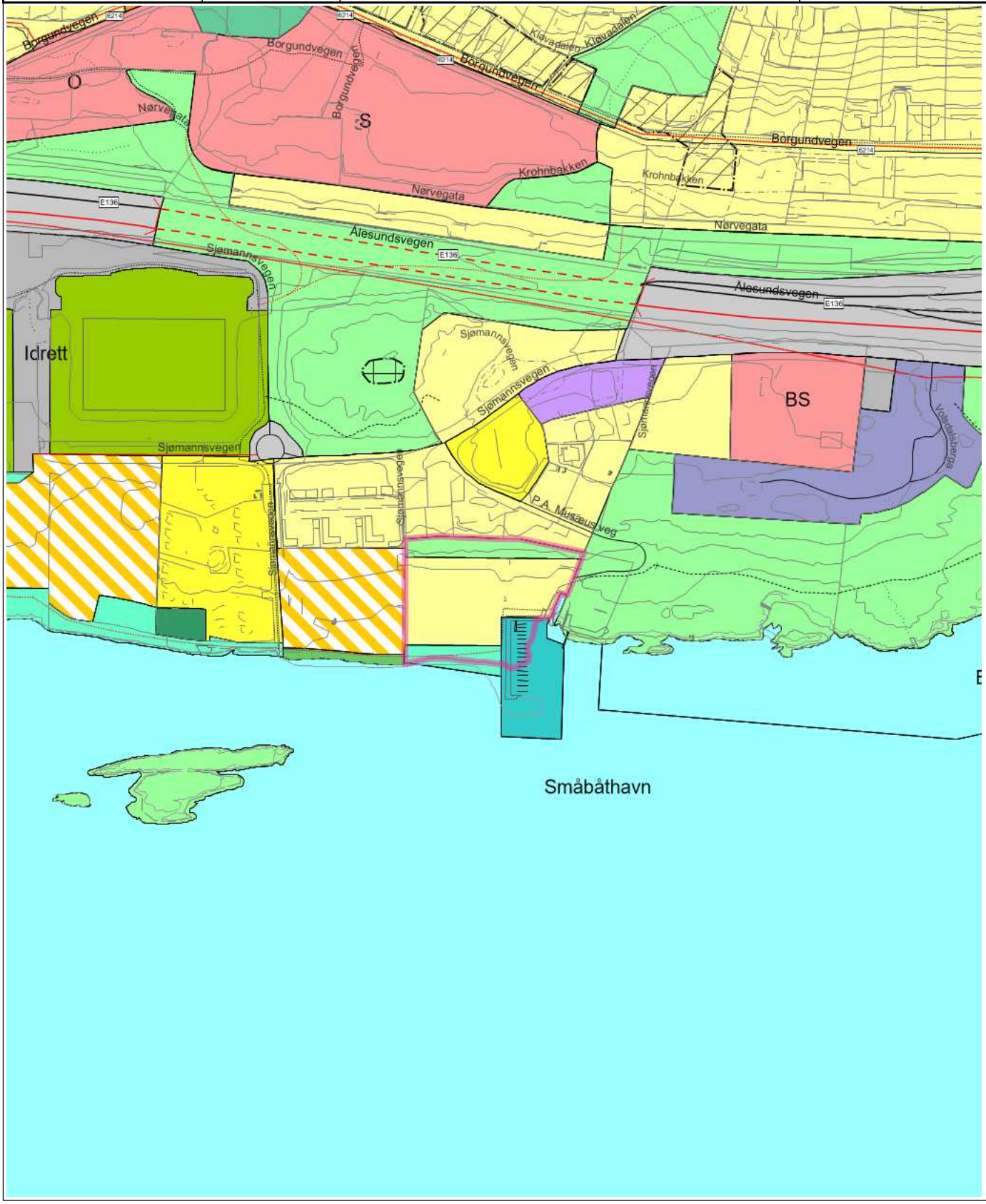
Astrid Eidsvik
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 436	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	P.A. Musæus veg 6 6008 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

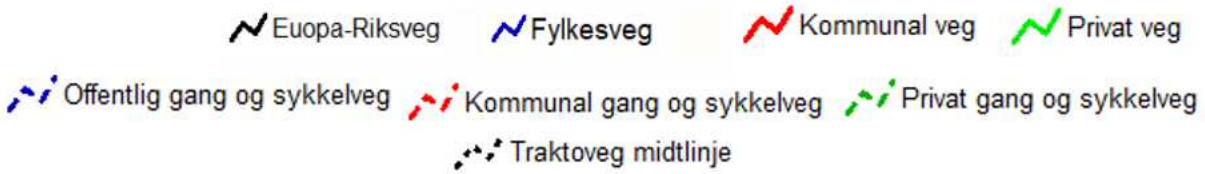
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Turdrag
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



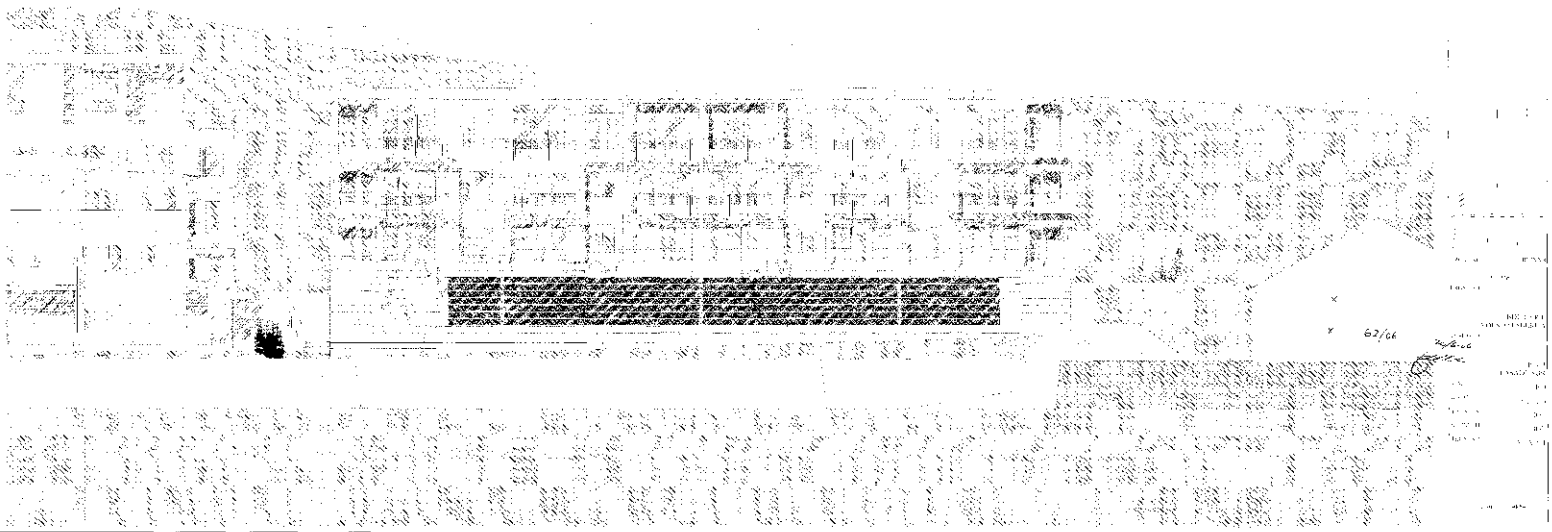
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	





rammesøknad
vedlegg E - 23

PROSJ. NR.	ARKIVNR.
	05078.1

PROSJEKT

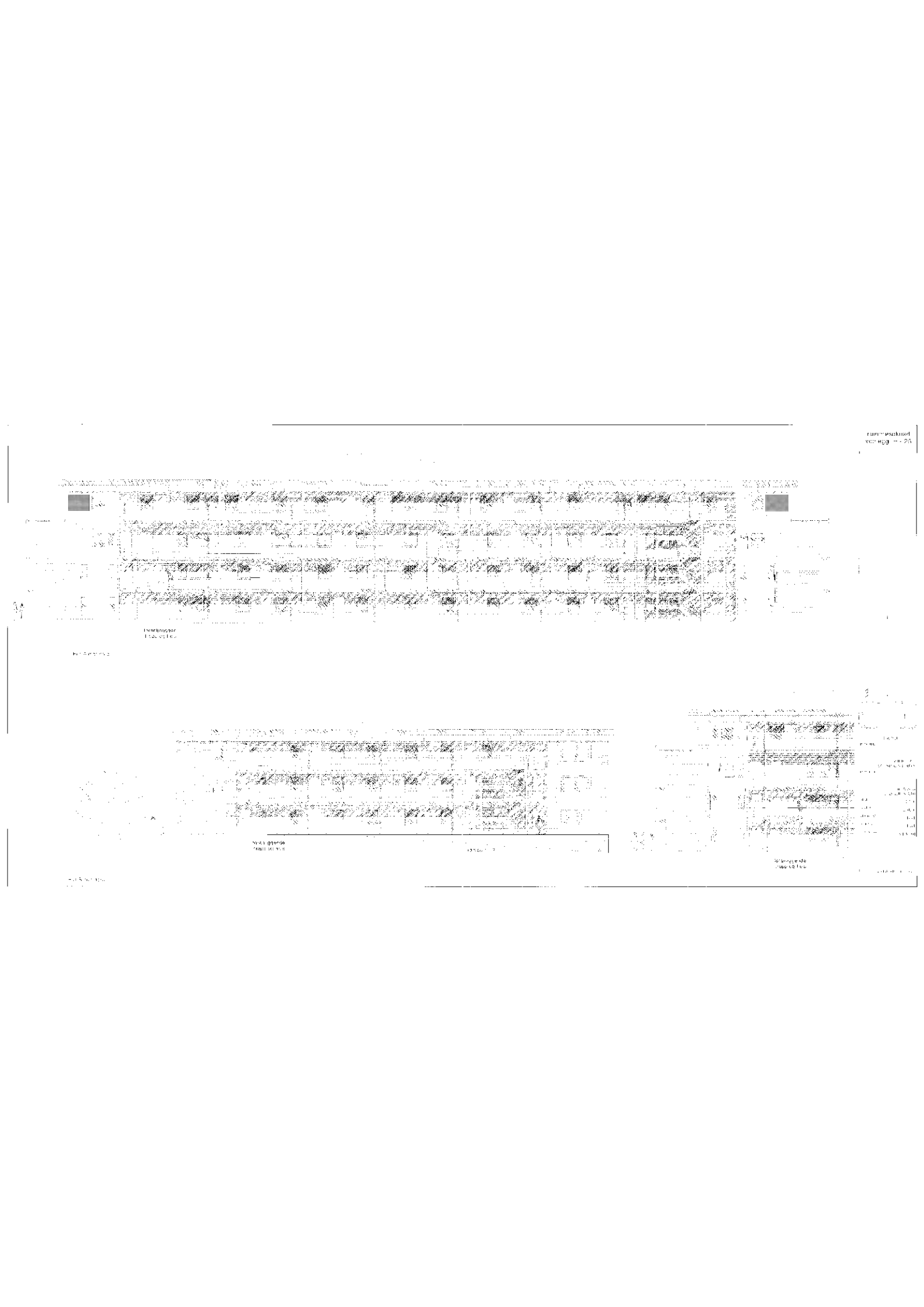
BOLIGER I
VOLSDALSBERGA

INNHOLD

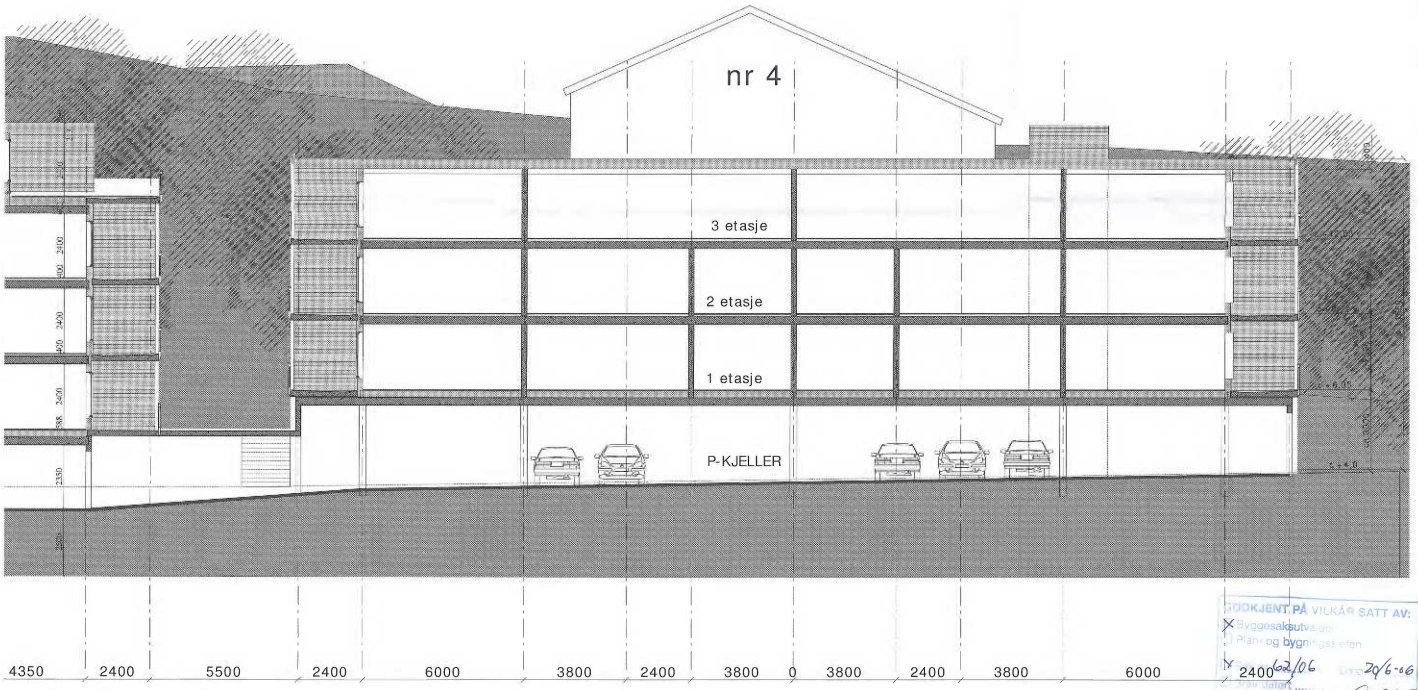
hus B og E
FASADE ØST

MÅL	1:100
DATO	20.04.06
TEGN. AV	BGT
SAKSBEH.	BGT
TEGN. NR	A PÅ 202

Voll Arkitekter as



rammesøknad
vedlegg E - 17



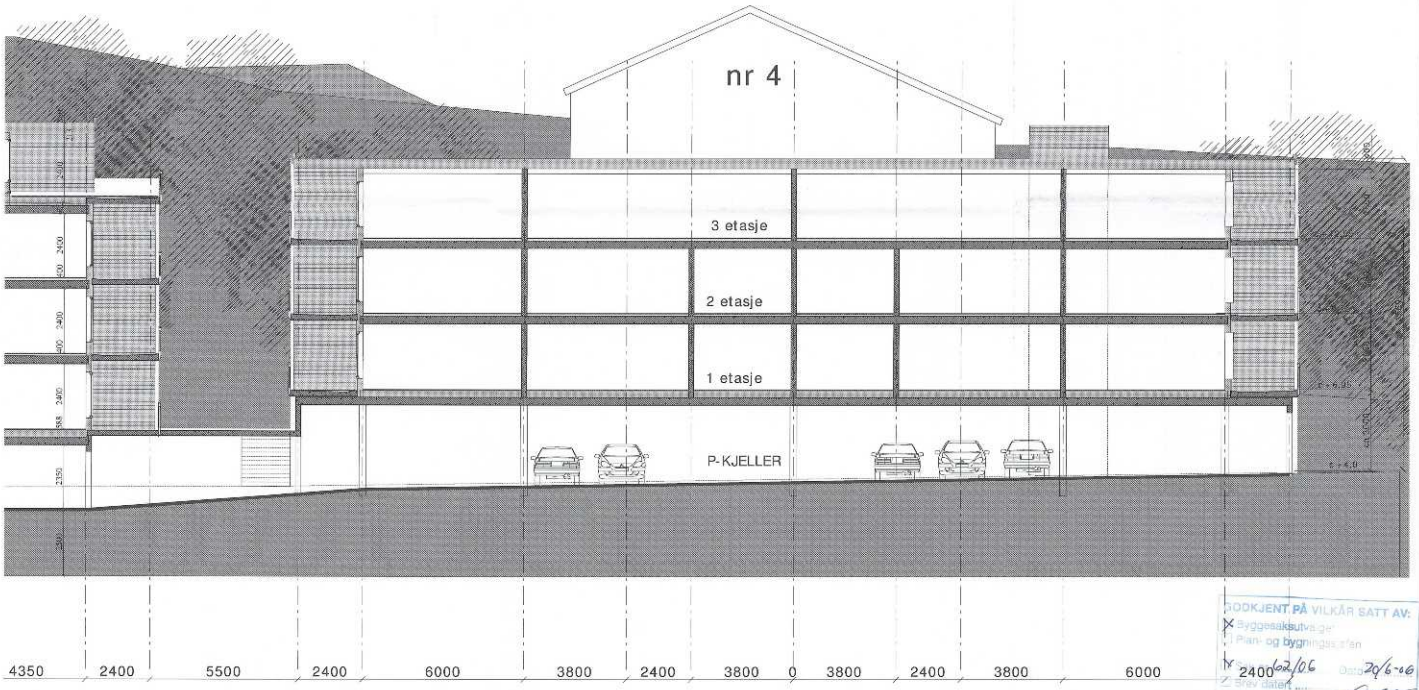
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
X Byggesaksutvalget
Plan- og bygningsetaten
Dato 20/6-06

HUS B

REVIDERT	A XXX B C D E F G H I
KONTROLL	
PROSJ. NR.	05078.1
ARKIVNR	
PROSJEKT	BOLIGER I VOLSDALSBERGA
INNHOLD	hus B SNITT A-A
MÅL	1:100
DATO	20.04.06
TEGN. AV	BGT
SAKSBEH.	BGT
TEGN. NR	A_SN 201

Voll Arkitekter as

rammesøknad
vedlegg E - 17



4350 2400 5500 2400 6000 3800 2400 3800 0 3800 2400 3800 6000 2400

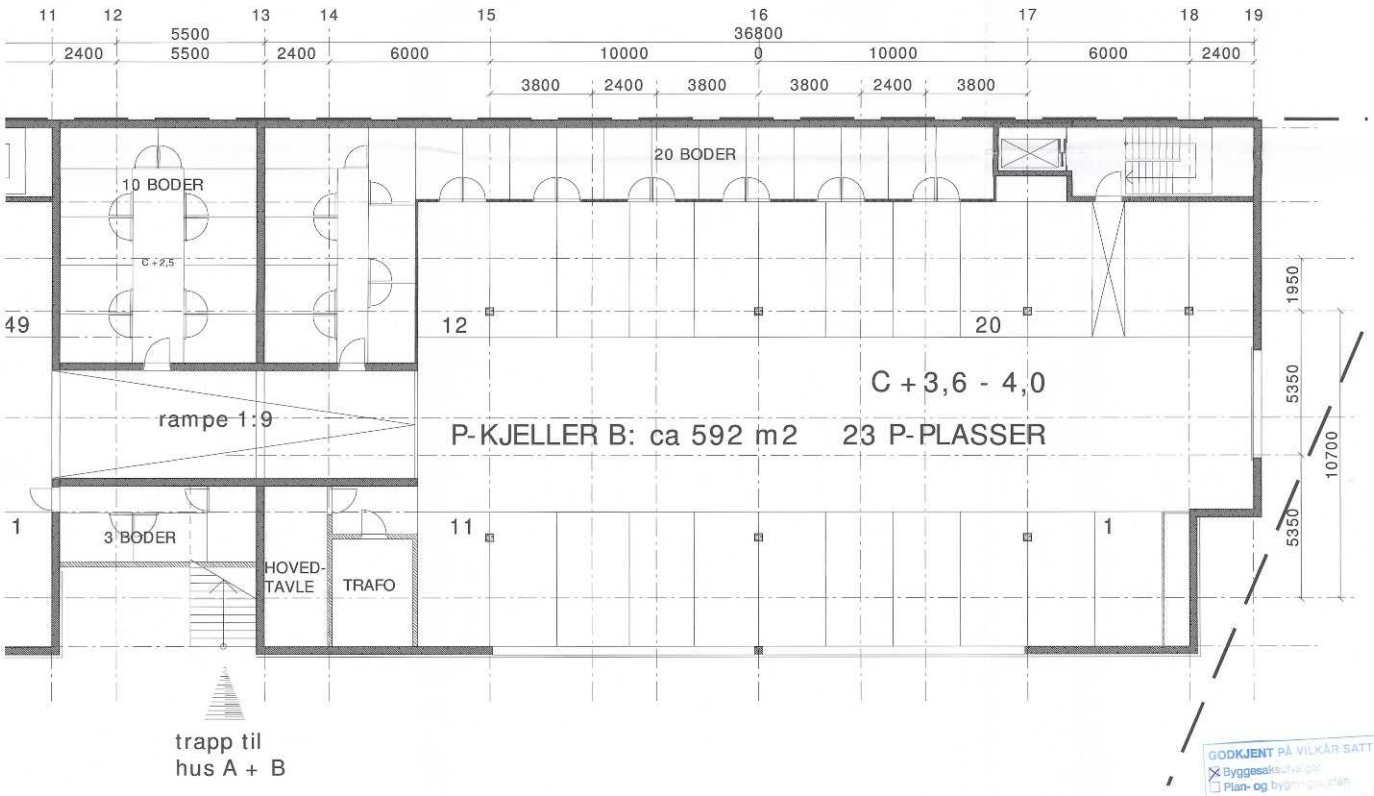
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
X Byggesaksutvalget
Plan- og bygningsetaten
Brev datert ....
Dato 20/6-06
20/6/06

KONTROLL	
REVISJON	A XXX
	B
	C
	D
	E
	F
	G
	H
	I
PROSJ. NR.	ARKIVNR
05078.1	
PROSJEKT	BOLIGER I VOLSDALSBERGA
INNHOLD	hus B SNITT A-A
MÅL	1:100
DATO	20.04.06
TEGN. AV	BGT
SAKSBEH.	BGT
TEGN. NR	A_SN 201

Voll Arkitekter as

HUS B

rammesøknad
vedlegg E - 8

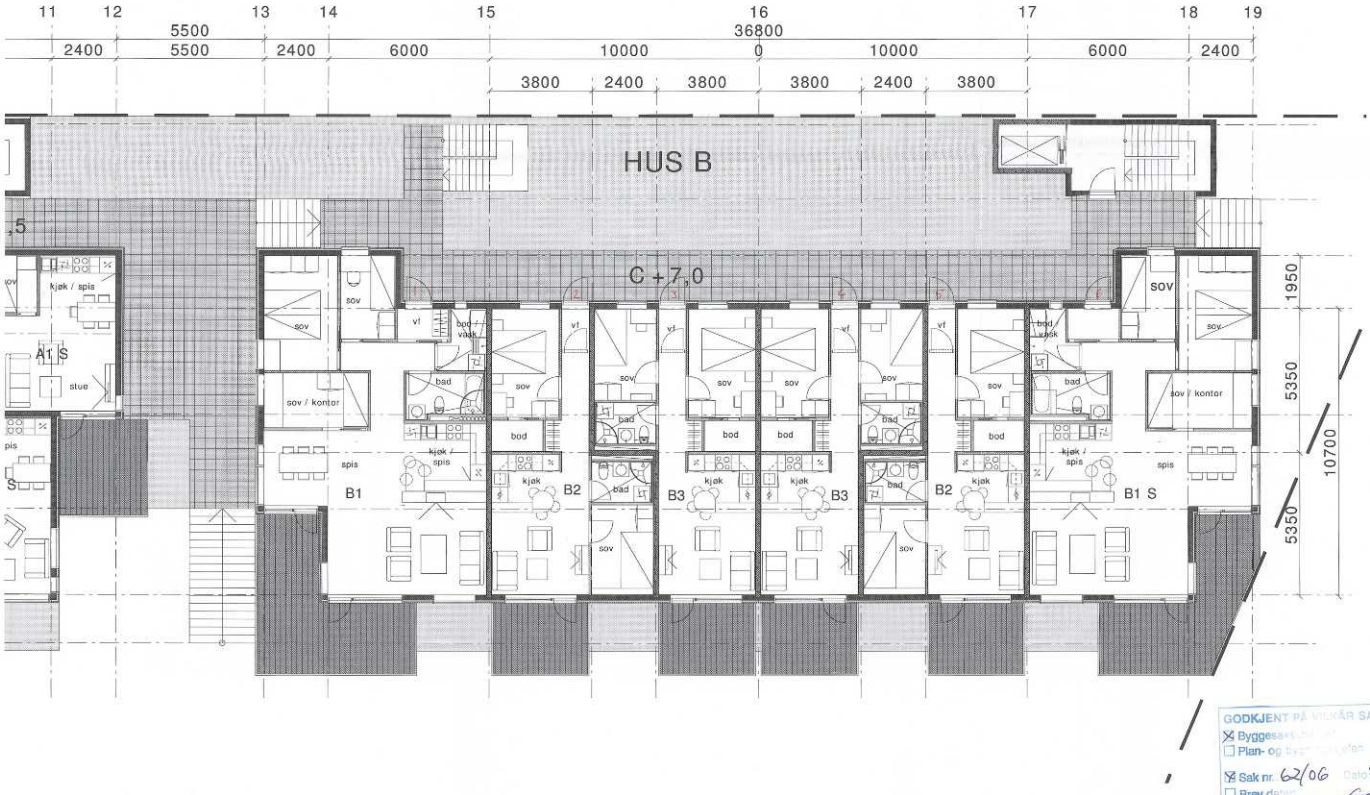


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ Byggesaksutvalget
☐ Plan- og bygningsetaten
☒ Sak nr... 62/06
☐ Brev datert
Dato 20/6-06

REVISJON	A XXX B C D E F G H I
PROSJ. NR.	ARKIVNR
05078.1	
PROSJEKT	BOLIGER I VOLSDALSBERGA
INNHOLD	hus B PLAN 1
MÅL	1:100
DATO	20.04.06
TEGN. AV	BGT
SAKSBEH.	BGT
TEGN. NR	A_PL 201

Voll Arkitekter as

rammesøknad
vedlegg E - 9

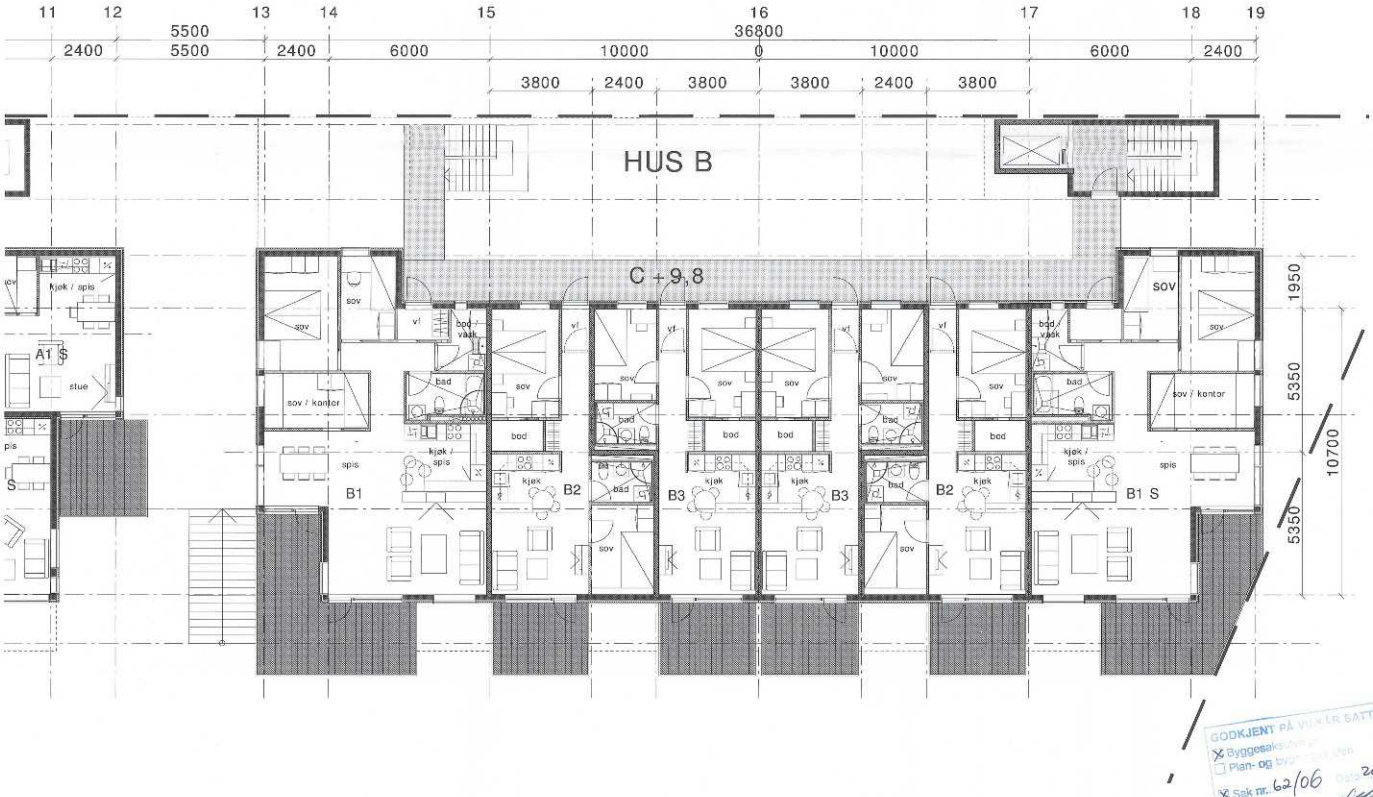


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT I VEDTAK
☒ Byggesak
☐ Plan- og bygningsloven
☒ Sak nr. 62/06 Dato 20/6-06
☐ Brev datert

REVISJON:	A XXX B C D E F G H I
KONTROLL	
PROSJ. NR.	ARKIVNR
05078.1	
PROSJEKT	BOLIGER I VOLSDALSBERGA
INNHOLD	hus B PLAN 2
MÅL	1:100
DATO	20.04.06
TEGN. AV	BGT
SJEKKET	BGT
TEGN. NR	A_PL 202

Voll Arkitekter as

rammesøknad
vedlegg E - 10

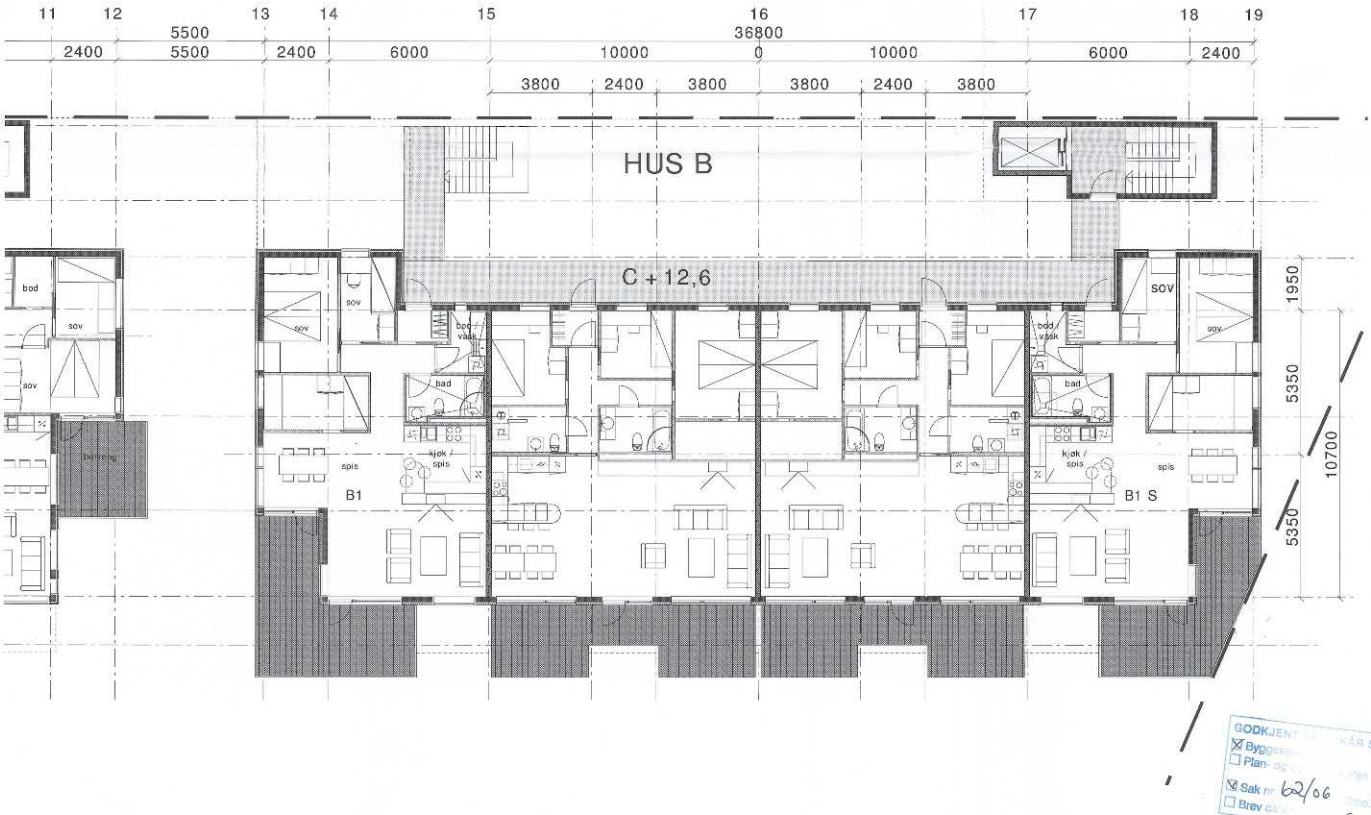


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☒ Byggesaksbehandler
☐ Plan- og bygningsetaten
☒ Sak nr. 62/06
☐ Brev dater
20/6-06

REVISJONSTABELL	XXX A B C D E F G H I
PROSJ. NR.	ARKIVNR
05078.1	
PROSJEKT	BOLIGER I VOLSDALSBERGA
INNHOLD	hus B PLAN 3
MÅL	1:100
DATO	20.04.06
TEGN. AV	BGT
SJEKKET AV	BGT
TEGN.NR	A_PL 203

Voll Arkitekter as

rammesøknad
vedlegg E - 11



KONTROLL	BESTEMT A B C D E F G H I XXX
PROSJ. NR.	ARKIVNR
05078.1	
PROSJEKT	BOLIGER I VOLSDALSBERGA
INNHOLD	hus B PLAN 4
MÅL	1:100
DATO	20.04.06
TEGN. AV	BGT
SAKSBEH.	BGT
TEGN. NR	A_PL 204

GODKJENT ... ÅR SATT AV:
☒ Byggesak
☐ Plan- og ...
☒ Sak nr 62/06
☐ Brev dato ...
29.6.06

Voll Arkitekter as

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:
P.A. Musæus veg 13, 6008 Ålesund
Gnr. 133, Bnr. 436, andelsnr. 63 i VOLSDALSBERGA BRYGGE BRL, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260093

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.
