PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

VOLSDALSBAKKEN 44B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Innflyttingstillatelse

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VOLSDALSBAKKEN 44 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 12.09.2025

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

Volsdalsbakken 44 B, 6007 ÅLESUND

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 134 BNR 303 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VOLSDALEN

Verdivurdert til

4 500 000

457 575	4 957 575	35 160
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	- m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt					12,6 daa	
Byggeår					1969	

Fellesutgifter	6 559
Formue	39 596
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Volsdalsbakken 49 E 150 m² 1968 12,6 daa 3 sov	31.08.2023	4 650 000	**4 620 000**	479 000	5 099 000	**33 993**
2	Kristoffer Randers veg 15 A 127 m² 1973 8 355 m² 3 sov	23.05.2022	4 390 000	**4 300 000**	98 339	4 398 339	**34 633**
3	Kristoffer Randers veg 19 D 134 m² 1972 8 355 m² 3 sov	19.08.2025	4 350 000	**4 650 000**	111 282	4 761 282	**35 532**
4	Kråmyrvegen 13 114 m² 2017 174 m² 3 sov	12.06.2025	5 000 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**41 667**
5	Volsdalsbakken 49 B 126 m² 1968 12,6 daa 3 sov	15.05.2024	3 350 000	**3 300 000**	474 126	3 774 126	**29 953**
6	Volsdalsbakken 47 D 122 m² 1969 - m² 4 sov	10.12.2020	3 950 000	**3 850 000**	519 000	4 369 000	**35 811**

Tiltalende rekkehus med fantastisk utsikt, gode solforhold og carport i barnevennlig område.

Eiendommen ligger fint til på attraktiv utsiktstomt på Øvre Volsdalen. Her får du en fantastisk flott utsikt mot Sunnmørsalpene og Borgundfjorden. Det er meget gode solforhold på eiendommen som kan nytes fra en sydvendt terrasse på 16 kvm og nordvendt veranda på 12 kvm med fin utsikt mot byfjellet Aksla.

Sentral beliggenhet med gåavstand til sentrum, skoler og barnehage. Busstopp rett ved eiendommen. Det er ca. 15 min med bil til Moa. Like ved eiendommen er det fine turområder på byfjellet Aksla.

1.etasje:
Helfliset bad/vaskerom med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med to hvite høyglansskuffer, et høyskap med to hvite høyglans dører, og et overskap med to speildører. Videre har rommet toalett, opplegg for vaskemaskin og badekar.

Helfliset bad med elektriske varmekabler. Badet er innredet med servantskap med to hvite høyglans dører, speil og lyslist over med tre spotter. Det er dusjhjørne med glass-skyvedør.

Praktisk toalettrom med flislagt gulv og på veggene er det MDF-panel. Innredet med toalett.

2.etasje:
Flott HTH kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og fliser på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvasskum. Frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Overflater:
Himling: Hvite himlingsplater, malt panel, og trebord.
Vegger: Malte flater, MDF-panel, fliser og gips.
Gulv: Parkett, laminat og fliser.

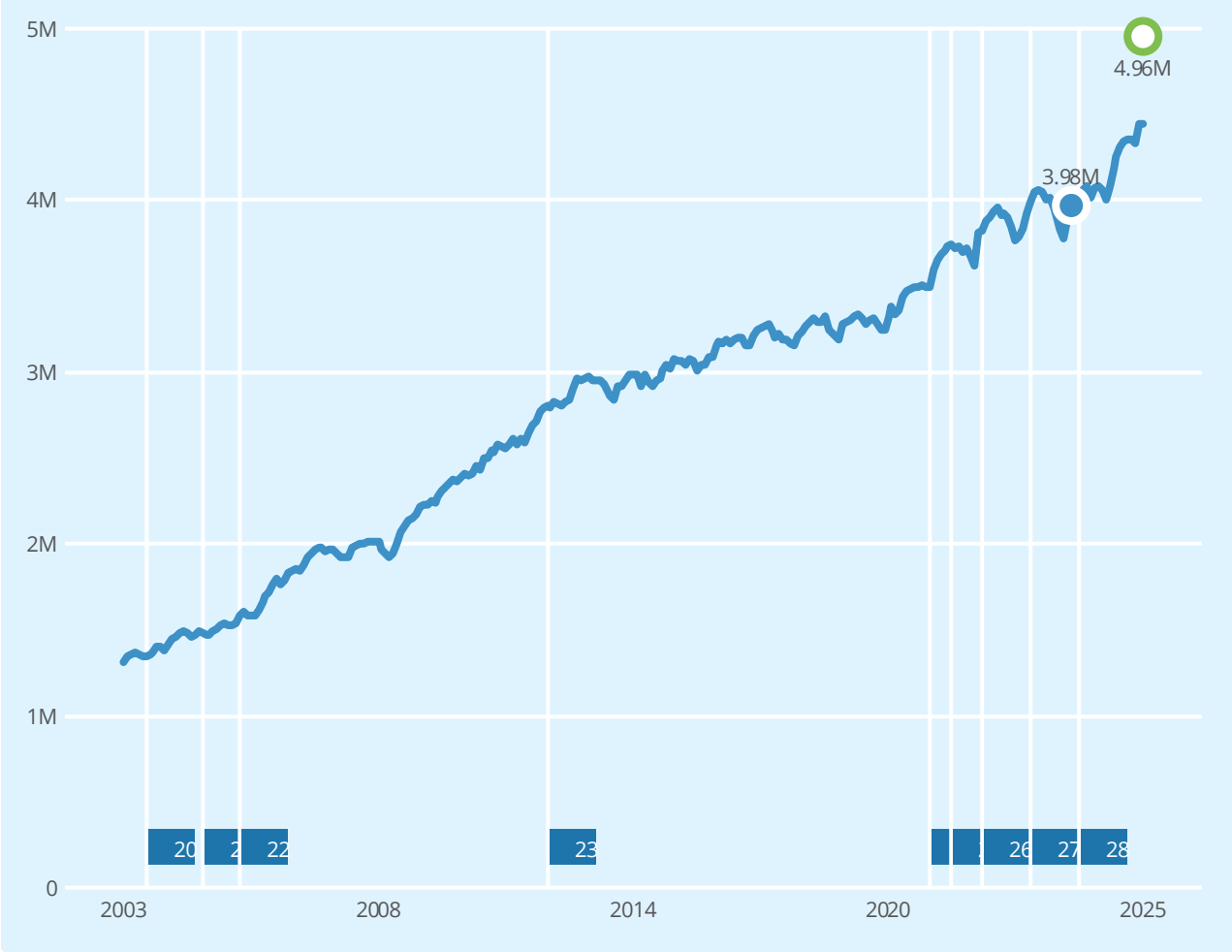
Inneholder:
Krypkjeller.
1.etasje: Entré/gang, hall m/trapp, bad/vaskerom, bad, toalettrom, 3 soverom, bod.
2.etasje: Stue m/trapp, kjøkken, bod.
Carport.

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 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks
+21 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.11.2023	09.02.2024	06.03.2024	3 690 000	3 500 000	475 000	3 975 000	29

29 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er betydelig oppgradert siden kjøp.

Rekkehus til salgs i ÅLESUND kommune nå

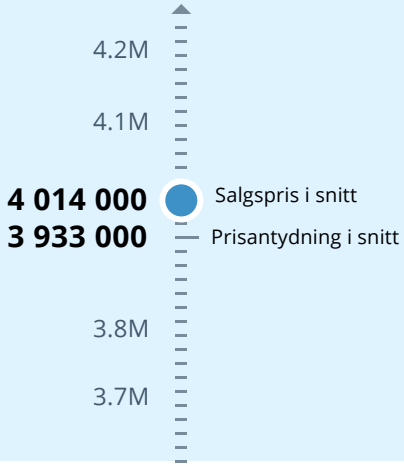
7
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Rekkehus solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

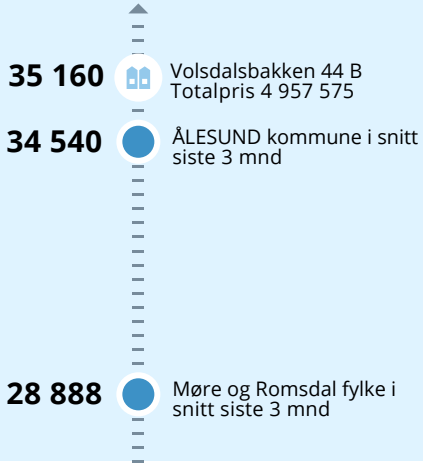
20
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Volsdalsbakken 44 B, 6007 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 134, bnr. 303

Andelsnummer 12

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



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1514 **Referansenummer:** VV1825

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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.

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med pvc takfolie.
Metall takrenner/nedløpsrør. Metallbeslag på gesimser, og metall pipehatt.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående/liggende bordkledning. Noe malt platekledning. Ny kledning/isolering yttervegger i perioden 2009-2013.
Yttertak i trekonstruksjon. Undertak med ukjent materiale.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig vedlikeholdsfrie karmer.
Malt profilert ytterdør med små glassfelt. Kodelås på døren.
Verandadører med trekarmer og 3- lags isolerglass. Dørene er utvendig vedlikeholdsfri.
Nordvendt veranda i 2.etasje med tett trerekkverk. Sarnafil membranfolie, og plastmatter på dekket. Areal 12 m2. Markise på veggen.
Sydvendt veranda med terrassebord. Levegger, og trerekkverk/glassrekkverk. Tretrapp opp til verandadør soverom. Areal 21m2.
Tretrapp fra hage til terrasse, og fra terrasse opp til verandadør soverom.
Carport på 15 m2, oppført i trekonstruksjon. Papptekking på yttertaket. Asfaltert dekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett, laminatgulv og flis.
Veggoverflater med malte flater, mdf-panel, flis og gips.
Himlinger med hvite himlingsplater, malt panel, og trebord.
Etasjeskillere med trebjelkelag. Lavere nivå på gulv i 1.etasje og 2.etasje tilbygg.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Mursteinspipe og stålpipe. Vedovn på metallplate i hall. Åpen peis m/marmor omramming i stuen. Lufting i etasjeskiller ved pipen i 2.etasje.
Krypkjeller har utvendig luke i grunnmur mot syd. Terrassebord og luke skrudd fast på befaringsdagen. Krypkjeller sist besiktiget av undertegnede november 2023. Opplysninger ihht. dette.
Høyde i krypkjeller er ca 0,5-0,7 m. Den er besiktiget fra lukeområdet. Det er påvist pukk/grus/berg mot grunnen. Videre påvist lufteventiler.
Det er i treverk i bjelkelag og stubbgulv kledd med asfaltplater mellom bjelkelag Foretatt fuktmålinger med verdier på ca 10-11 %, som er normalt tørt treverk. Kan ikke utelukke noe høyere nivå i de østlige mindre tilgjengelige områdene, men utifra observasjoner på befaringsdagen så er det tørt/ok.
Mot grunnen er det ikke noen fuktsperre. Noe saltutslag på betongmurer.
Tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Teppebelegg på trinnene.
Hvite glatte innerdører, formpresset dør, malt trefyllingsdør, og dør med blyglass.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Servantskap med 2 hvite høyglans dører. Speil, og lyslist med 3 spotter. Dusjhjørne med glass-skyvedør.

Bad/vaskerom:
Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. 1 høyskap med 2 hvite høyglans dører. 1 overskap med 2 speildører. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Badekar.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med hvite fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flislagt gulv. Mdf-panel vegger, og malt platekledning i himling. Wc. Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen, dels noe rør i rør opplegg.
Stoppekran ved bereder.
Det er avløpsrør av plast/støpejern. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegger.
Mitsubishi luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 116 liter, og er plassert under trappen til 2.etasje. Waterguard tilknyttet berederen. Stoppekran.
Garderobeskap på soverommene.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Eventuell drenering/fuktsikring er fra byggeår.
Boligen har betong grunnmurer.
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng. Gangareal med skifer på nordsiden mellom carport og ytterdør.
Ukjent materiale på utvendige vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Fornyet i perioden 2013 -2015 i følge info fra borettslaget.
Sydvendt tomt med fin utsikt mot bl.annet Borgundfjorden, Sula, Sunnmørsfjellene, Sulafjellet etc. På sydsiden av rekkehuset er det opparbeidet med grøntareal og terrasse. Gode solforhold. Lett adkomst til tomten/carport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

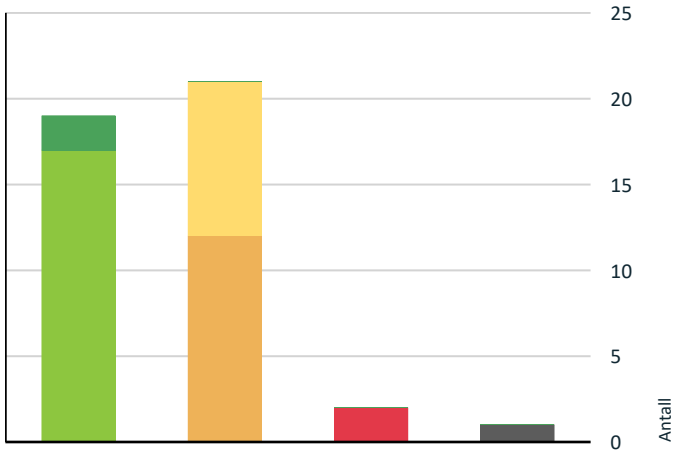
Rekkehus

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

Tegninger fra 1977 og 2010 er lagt til grunn for lovlighet, men det er også tegninger som er godkjent 9.2.2010. Disse har ikke rombenevnelse på alle rom. På tegning fra 2010 er det tegnet inn vaskerom i 2.etasje men dette er nå del av kjøkken. Planløsning 1.etasje stemmer ikke med dagens utførelse når det gjelder tegning fra 2010 (kun på tegning fra 1977).

Sammendrag av boligens tilstand

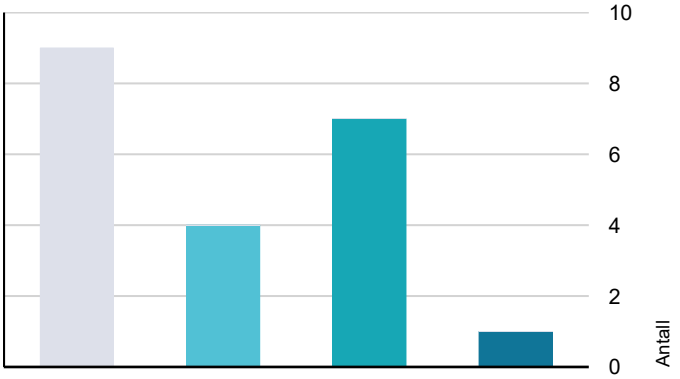
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Opplyst av kunde

Anvendelse
Rekkehus

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

Vedlikehold
Normalt intervall for vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygd mot syd i 1.etasje og 2.etasje. Tegninger er datert 1977.
2025	Modernisering	Nye plastmatter på veranda nord.
2024	Modernisering	Ny Mitsubishi varmepumpe
2024	Modernisering	Nytt badekar og dusjanheng.
2024	Modernisering	Nye Pergo laminatgulv.
2024	Modernisering	Sparklet/malt vegger. Malt himlinger.
2024	Modernisering	Oppgraderinger el-anlegg (henviser til dokumentasjon i boligmappa).
2024	Modernisering	Ny elbil-lader
2024	Modernisering	Ny terrasse syd med terrassebord, trerekkverk/glassrekkverk, levegg og tretrapper.
2012	Modernisering	Nye vinduer og ytterdører.
2012	Modernisering	Ny varmtvannsbereder.
2008	Modernisering	Ny HTH kjøkkeninnredning.
1988	Modernisering	Ny taktekking med Protan takfolie ("Sarnafilduk").

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pvc takfolie.

Årstall: 1988 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport


Sarnafil takfolie, og metallbeslag på gesims.


Rust på stålpipen


Sarnafil takfolie


Avskallet maling på pipehatt. Rust på metall


Sarnafil takfolie


Nedløpsrør ledet til drensrør i grunnen på sydsiden.

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Metallbeslag på gesimser, og metall pipehatt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rust og avskallet maling på pipehatt. Rust på stålpipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Pipehatt og stålpipe må påregnes overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående/liggende bordkledning. Noe malt platekledning. Ny kledning/isolering yttervegger i perioden 2009-2013.

Årstall: 2012 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i trekonstruksjon. Undertak med ukjent materiale.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendig vedlikeholdsfrie karmer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt profilert ytterdør med små glassfelt. Kodelås på døren.
Verandadører med trekarmer og 3- lags isolerglass. Dørene er utvendig vedlikeholdsfri.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Løst beslag ved terskel på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Metallbeslag ved terskel på hovedytterdør må festes.



Metallbeslag ved terskel på hovedytterdør må festes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt veranda i 2.etasje med tett trerekkverk. Sarnafil membranfolie, og plastmatter på dekket. Areal 12 m2. Markise på veggen.
Sydvendt veranda med terrassebord. Levegger, og trerekkverk/glassrekkverk. Tretrapp opp til verandadør soverom. Areal 21m2.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

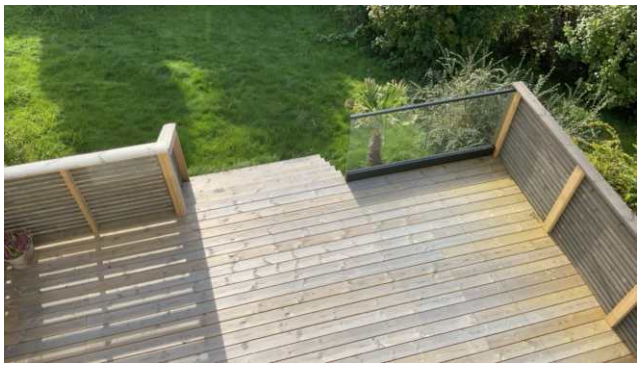
Gjelder nordvendt veranda.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk under 1 meter.



Terrasse syd

TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp fra hage til terrasse, og fra terrasse opp til verandadør soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

På trapp ned til hage mangler det rekkverk på ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



På trapp ned til hage mangler det rekkverk på ene siden.

TG 2 Andre utvendige forhold

Carport på 15 m2, oppført i trekonstruksjon. Papptekking på yttertaket. Asfaltert dekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Slitt carport med eldre taktekking.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold må forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mose på taktekking.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med parkett, laminatgulv og flis.
Veggoverflater med malte flater, mdf-panel, flis og gips.
Himlinger med hvite himlingsplater, malt panel, og trebord.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Lavere nivå på gulv i 1.etasje og 2.etasje tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 24 mm ene soverom.
Avvik på 30 mm kjøkken.
Avvik på 10 mm stue.
Registrert noe knirk i stue.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe og stålpipe. Vedovn på metallplate i hall. Åpen peis m/marmor omramming i stuen. Lufting i etasjeskiller ved pipen i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Gjelder pipe fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Åpen peis m/marmor omramming i stuen.



Lufting i etasjeskiller ved pipen i 2.etasje.

Tilstandsrapport



Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Luke til krypkjeller

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller har utvendig luke i grunnmur mot syd. Terrassebord og luke skrudd fast på befaringsdagen. Krypkjeller sist besiktiget av undertegnede november 2023. Opplysninger ihht. dette.
Høyde i krypkjeller er ca 0,5-0,7 m. Den er besiktiget fra lukeområdet. Det er påvist pukk/grus/berg mot grunnen. Videre påvist lufteventiler. Det er i treverk i bjelkelag og stubbgulv kledd med asfaltplater mellom bjelkelag Foretatt fuktmålinger med verdier på ca 10-11 %, som er normalt tørt treverk. Kan ikke utelukke noe høyere nivå i de østlige mindre tilgjengelige områdene, men utifra observasjoner på befaringsdagen så er det tørt/ok.
Mot grunnen er det ikke noen fuktsperre. Noe saltutslag på betongmurer.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsgrad satt med hensyn til observasjoner, og at denne type konstruksjon (krypkjeller) vurderes som en risikokonstruksjon. Ikke målt unormale fuktverdier i treverk ved måling med Protimeter fuktmåler på befaring november 2023, eller observert tegn til råte/sopp. Eventuelt organisk materiale/løsøre anbefales fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Hvis mulig anbefales å legge plast/fuktsperre/singel på grunnen, for å hindre fukt/vanndamp fra grunnen mot trekonstruksjoner/organisk materiale. Et fremtidig tiltak kan være å montere adorpsjonsavfukter. Noe som bidrar til å holde luftfuktigheten på et konstant lavt nivå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke fukt i trebjelker.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Teppebelegg på trinnene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Noe overflateslitasje på trinnene.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må påregnes noe overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverkshøyder er under 90 cm. Lysåpning over 10 cm.



Manglende håndlist på vegg i trappeløp

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører, formpresset dør, malt trefyllingsdør, og dør med blyglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdører er dels fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe oppgraderinger vil være naturlig de kommende år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør med blyglass.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er oppusset en gang i perioden mellom 1997 og 2010 i følge kunde..

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprukket veggflis ved nisje til vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluker, men ikke 100 % tilfredsstillende. Bom under en god del fliser.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvet bør opparbeides på nytt med dagens krav til fallforhold. Anbefales også pga. mye bom under flisene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bom under fliser i rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under vaskemaskin.



Flislagt oppkant ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. 1 høyskap med 2 hvite høyglans dører. 1 overskap med 2 speildører. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Badekar.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggventil.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt/ok.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset en gang i perioden mellom 1997 og 2010.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende. Dels flatt gulv.
Bom under noen fliser. Noe ujevne fliser på gulvet.
Det er tett bunnlist på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet utenfor dusjhjørnet vil allikevel renne til sluk, da bunnlist er lavere enn topp terskel ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 hvite høyglans dører. Speil, og lyslist med 3 spotter.
Dusjhjørne med glass-skyvedør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med hvite fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



HTH kjøkkeninnredning



HTH kjøkkeninnredning

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Thermex kjøkkenvifte.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv. Mdf-panel vegger, og malt platekledning i himling. Wc. Veggventil.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke servant i rommet. Veggventil mangler deksel.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobbervannrør i boligen, dels noe rør i rør opplegg. Stoppekran ved bereder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobbervannrør.

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

Gjelder kobbervannrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er kobbervannrør i boligen, dels noe rør i rør opplegg. Stoppekran ved bereder.



Kobbervannrør i benkeskap kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport



Utedel.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter, og er plassert under trappen til 2.etasje. Waterguard tilknyttet berederen. Stoppekran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstanken er på 116 liter.



Waterguard tilknyttet berederen.

TG 1 Andre installasjoner

Garderobeskap på soverommene.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer.

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.
   2024 Oppgradert el-anlegg i huset 2024. Men ikke totalrenovert.

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

   Dokumentasjon i boligmappa.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El-skap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt brannslukningsapparat 2023.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Eventuell drenering/fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmurer.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng. Gangareal med skifer på nordsiden mellom carport og ytterdør.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent materiale på vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Fornyet i perioden 2013-2015 i følge info fra borettslaget.

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

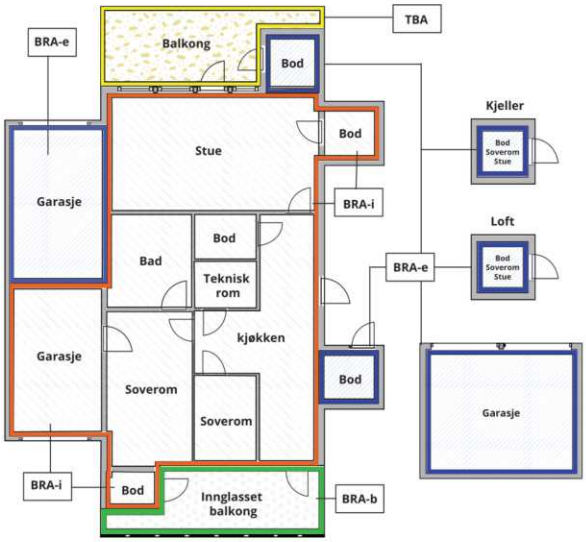
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. Etasje	70			70	12
1. Etasje	71			71	21
Krypkjeller					
SUM	**141**				**33**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue m/trapp, Kjøkken, Bod		
1. Etasje	Entré/gang, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Bad, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Krypkjeller			

Kommentar

Nordvendt veranda på 12 m2, og sydvendt terrasse på 21 m2. Disse utgjør åpent areal. Carport på 15 m2 er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1977 og 2010 er lagt til grunn for lovlighet, men det er også tegninger som er godkjent 9.2.2010. Disse har ikke rombenevnelse på alle rom. På tegning fra 2010 er det tegnet inn vaskerom i 2.etasje men dette er nå del av kjøkken. Planløsning 1.etasje stemmer ikke med dagens utførelse når det gjelder tegning fra 2010 (kun på tegning fra 1977).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	131	10

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Karoline Rolland Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1507 ÅLESUND	134	303		0	12602.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Volsdalsbakken 44 B

Hjemmelshaver
Volsdalsbakken 48 Borettslaget A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VOLSDALSBAKKEN 48 BORETTSLAGET A/L	952641921		OBOS	Karoline Rolland Bakken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	100	31 900	39 596	*31.12.2024*	457 575	*04.09.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		2 600
Omløpsmidler:		1 008 507	Samlet innskuddskapital:		829 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	84 208	Langsiktig gjeld (+):	+	11 896 954
Disponible midler:		924 299	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		12 726 354

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med beliggenhet i Volsdalsbakken/Fjelltun, ca 2,5 km øst for Ålesund sentrum. Gangavstand til skoler og buss-stopp/dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt med fin utsikt mot bl.annet Borgundfjorden, Sula, Sunnmørsfjellene, Sulafjellet etc. På sydsiden av rekkehuset er det opparbeidet med grøntareal og terrasse. Gode solforhold. Lett adkomst til tomten/carport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1120021			

Kommentar

Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	24.03.1977		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.11.2023		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	08.01.1970		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	14.11.2023		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg	07.04.1978		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fasadeendringer	15.07.2013		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse tilbygg	16.10.1978		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	20.06.2005		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.11.2024	Gjelder varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	14.03.2024	Gjelder bl.annet automatsikringer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.11.2023	
2	17.11.2023	
3	17.11.2023	
4	17.11.2023	
5	17.11.2023	
6	17.11.2023	
7	17.11.2023	
8	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/VV1825

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251175

Selger 1 navn
Karoline Rolland Bakken

Gateadresse
Volsdalsbakken 44B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251175

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dette står i boligmappen. Innmat i sikringsskap fornyet (nye kurser) samt montering av elbillader og varmepumpe

Arbeid utført av: BRA-elektro og storm elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Helt ny platt bygd av snekkerfirma

Arbeid utført av: KD Byggservice

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251175

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251175

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251175

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

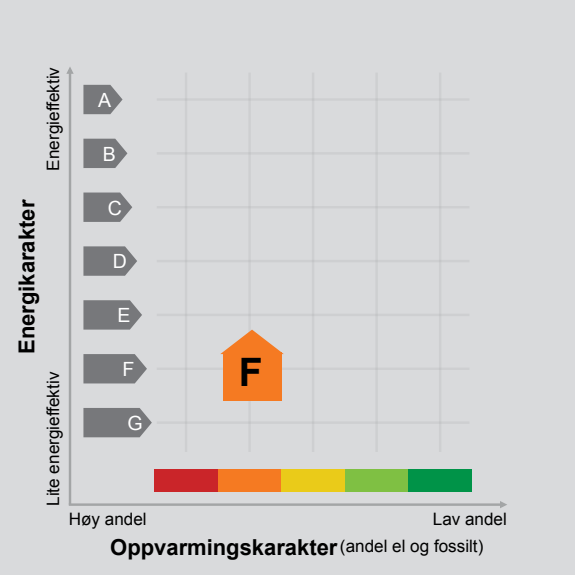
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Rolland Bakken	4392a9fe5d88daabb1b37cc5c7963f74bf049436	11.09.2025 08:26:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251175

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Volsdalsbakken 44B
Postnummer	6007
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178947478
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167638
Dato	12.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-BO
Kongensgt. 11

ÅLESUND

AG/KK 8.5.69

VEDR. INNFLYTTINGSTILLATELSE FOR REKKEBOLIGER I VOLSDALS-BAKKEN 48

Innflyttingstillatelse for boligene ble gitt på visse betingelser, og her har foretått flere innflyttinger.

De har bedt om ny kontroll som ble foretatt i dag, der ble foretatt stikkprøver i leilighetene. Følgende påleggsarbeider var ikke utført, og må omgående utføres.

1. Hvor der ikke er forskriftsmessig plate under ildsted, må disse monteres.

2. Brannskap merkes "Brannskap".

3. Avstand fra jordsmonn til treverk må være 30 cm, likeså kommer ventilen i grunnmur til dels så lavt at vann kan renne inn i blindkjeller.

4. Carporter må forsvarlig avbindes og festes til søyler med skrubolter og jernbeslag.

5. En felles stige anskaffes slik at feier har adgang til tak.

Disse arbeider må være utført innen 1.7.69. Ny kontroll blir da foretatt.

Bygningssjefen i Ålesund.

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy
bygn.kontr.

KF/RKK

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo,
Kongensgt. 11,
Her.

Innflyttingstillatelse - Volsdalsbakken 48.

De første fem leiligheter mot nord-vest har vært bebodd en tid uten at der har vært ferdiginspeksjon. Under inspeksjon i går kunne vi komme til i leilighetene til Grønningsæter, Heåselberg og Hoel.

Følgende ting påpekes:

1. Lekkasje over vindu til Hesselberg.
2. Belegg på bad er ikke utført forskriftsmessig. Etter departementets forskrifter skal badegulv av plastbelegg ha en helsveis s vanntett hulkil.
   Slik som det er utført kan det ikke godkjennes.
3. Utvendig er der for liten avstand fra treverk til jordsmonn. Ventiler når helt ned til bakken, noe som kan få konsekvenser ved sterk nedbør.
4. Taknedløp må føres til drens.
5. På trapp må anordnes rekkverk.

Bygningssjefen i Ålesund, 3. november 1967.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KF/-

Ålesund Boligbyggelag A/L Å-Bo,
Komgensgate 11,
H e r.

Vedr. pipestokk - Volsdalsbakken 48,

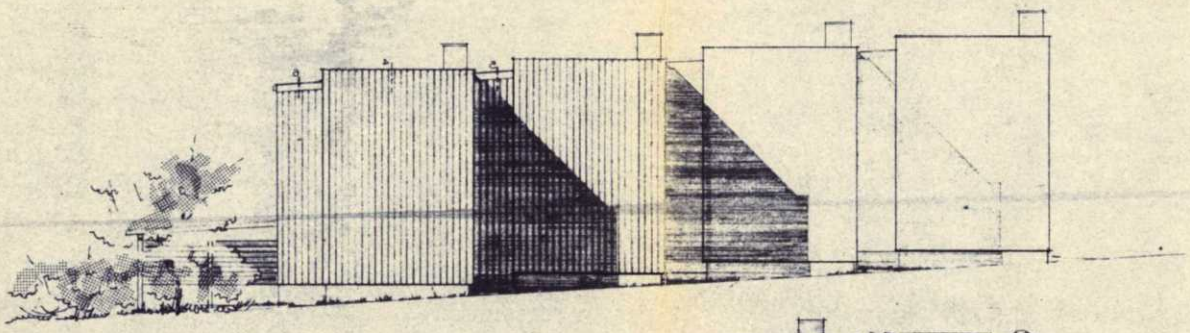
Piper gjennom to etasjer uten forankring i mellomliggende bjelkelag kan ikke godkjennes, jfr. bygningforeskriftenes kap.27,§ 1 pkt.5.
Det minste en finner å måtte forlange er utstikk med forankring i bjelkelag i den retning hvor pipen har den minste utvendig bredde.
Pipen kan også utføres i armert betong og kan da utføres som planlagt.
En vil også peke på at rektangulære pipeløp er forkastlig reint praktisk og bør om mulig unngåes.

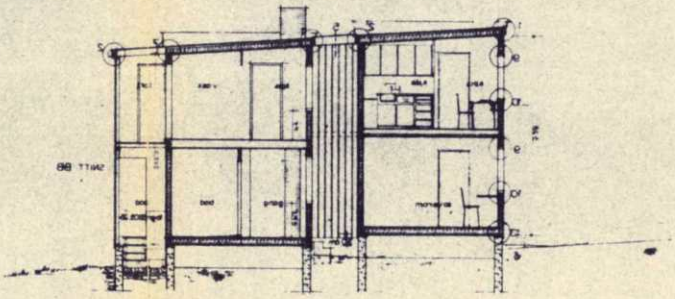
Bygningssjefen i Ålesund den 6. des. 1966.

Knut Siem Knudsen

Kjell Furnes

KOMM.DEP.TET.
03546 | 25.5.65
D.





19

OPPDR. GIVER ÅBO_

Ålesund bygningsråd
Jnr. 124/65

ÅLESUNDS BRANDSTYP
JNR. 12 165 SAK NR.

N.B.L. C.
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsg. 12 A Trondheim

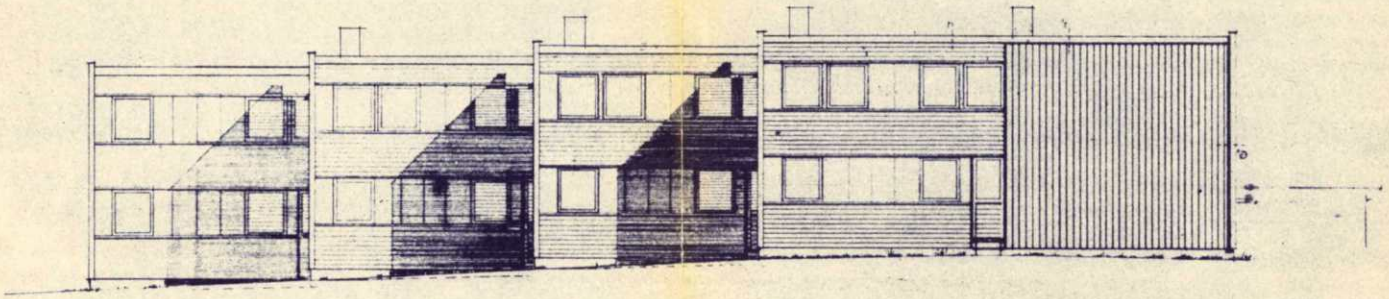
TEGN. TITEL
KJEDEHUS PA VOLLDALS – BAKKEN
FASADE, SNITT

MÅL: 1:100
TEGNET 19.3.65
SIGN. BÅ

REVIDERT | DATO

TEGN. NR.
65 02 ÷ 11

KOMM.DEP.TET.
03546 | 25.5.65
D.



18

Ålesund bygningsråd
Jnr. 129/65

ÅLESUNDS BRANDSTYR
JNR. 129/65 SAK NR.

OPPDR. GIVER ÅBO

NABL
TEKN. DISTR. KONTOR
Tha. Angellsgt. 12 A Trondheim

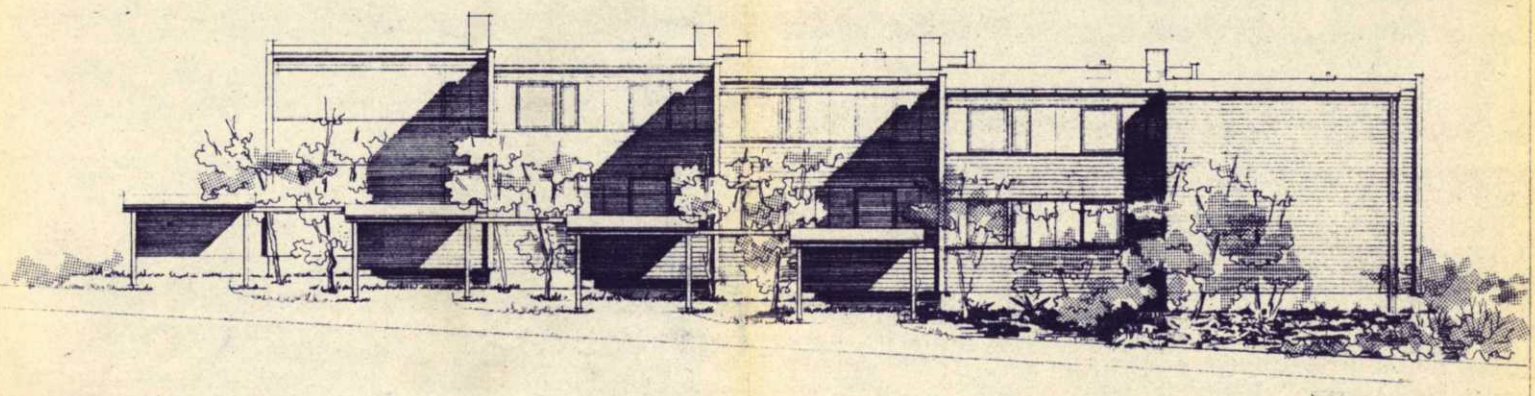
TEGN. TITEL
KJEDEHUS PÅ VOLLDALS — BAKKEN
FASADE

MÅL: 1:100
TEGNET 9 3 65
SIGN. B Å

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6502 ÷ 10

KOMM.DEP.TET.
03546 | 25.5.65
D.



16

Ålesund bygningsråd
Jnr. 12416 5

ÅLESUNDS BRANDSTYRE
JNR. 12165 SAK.NR.

OPPDR. GIVER ÅBO

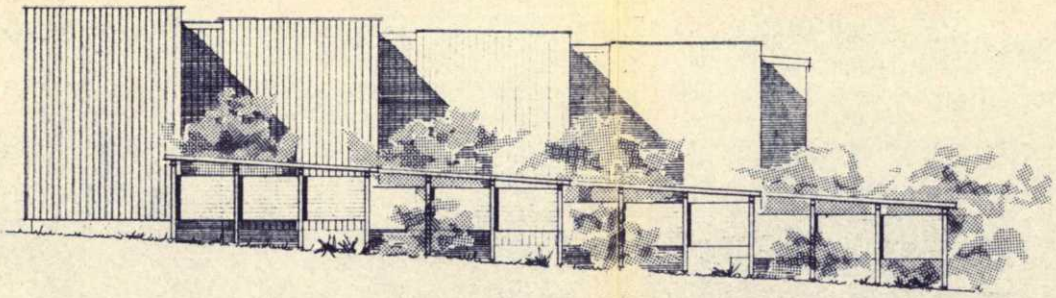
NEBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsgt. 12 A Trondheim

TEGN. TITEL
KJEDEHUS PÅ VOLLDALS BAKKEN
FASADE

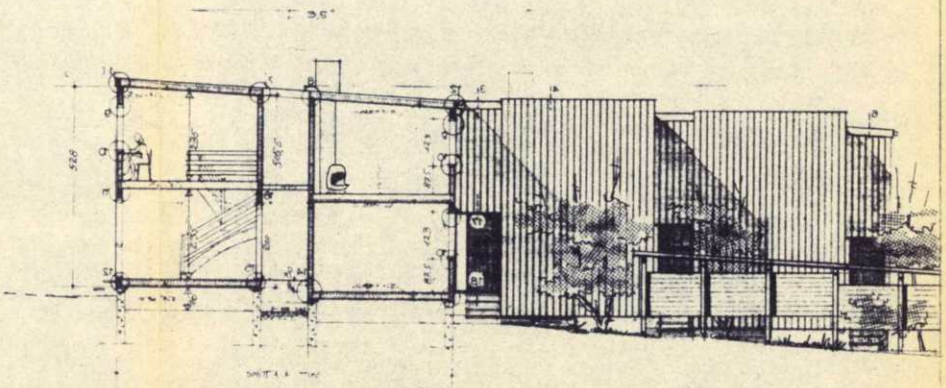
MÅL 1:100
TEGNET 19.3.65
SIGN.

REVIDERT | DATO

TEGN. NR.
8502



KOMM. DEP. TET.
03546 | 25.5.65
D.



17

Ålesund bygningsråd
Jnr. 124/65

ÅLESUNDS BRANDSTYPE
JNR. 12/65 SAK NR.

OPPDR. GIVER ÅBO

TEGN. TITEL
KJEDEHUS PÅ VOLLDALS – BAKKEN
FASADE, SNITT

M. 1:100
DATO 10 3.65
SIGN. BA

SNITT
DATO
TEGN. NR.
6502

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 *j* bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Volsdalsbakken 44-B				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg	25/2-77	dato 24/3-77 sak 159/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Svein Follestad	Volsdalsbakken 44-B, 6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestplan A/S	Idungården, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ola H. Aasen	c/o Teknisk Etat	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Tilbygg

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Fullföring av peis.
2. Montering av trapp fra soverom samt montering av ventilkapper og inspeksjonsluke til blindkjeller.

Dette arbeid må være fullført innen 1/12-78.

Ålesund den 16/10-78.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Feiemester
- ☐
- ☐

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Arnvid Godøy
bygn.kontrollör

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-76

ÅLESUND KOMMUNE

«SOA_NAVN»

Nordconsult AS
Retirovegen 4

6019 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/13/4510-2/ 134/303	15.07.2013

FERDIGATTEST - GNR. 134 BNR. 303 - FASADEREHABILITERING - BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL - VOLSDALSBAKKEN 44, 46, 47, 48 OG 49

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 134 Bnr. 303	Volsdalsbakken BL
Søknad av:	13.12.11	
Tiltakets art:	Fasadeendringer/rehab.	
Tiltakshaver:	BL Volsdalsbakken 48 AL	
Ansvarlig søker:	Norconsult AS	
Byggetillatelse:	02.01.12 , del.sak nr. 002/12	
Igangsettingstillatelse	02.01.12	

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

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Husordensregler

Gjeldende for Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL vedtatt 30.03.2022

Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i borettslaget må være at alle i laget bidrar til at det hersker daglig ro og orden i nabolaget i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Eiendommen må ikke brukes slik at det unødvendig sjenerer andre.

Ytre orden:

- Avfallshåndtering. Andelseiere forplikter seg å sette seg godt inn i, og følge reglene for avfallshåndtering som gjelder i Ålesund kommune. Dunker for farlig avfall skal ikke stå tilgjengelig for barn og uvedkommende. Søppel skal oppbevares i søppeldunker, utilgjengelig for skadedyr.
- Fellesareal og inngangsareal vedlikeholdes av dem som arealene naturlig tilfaller.
- Permanente bygningsmasser på borettslagets fellesareal må ikke oppføres uten styrets godkjenning.

Støy:

Det skal i alminnelighet herske ro i boligene fra kl. 2300 til kl. 0700. Forbud mot støyende arbeid (motorsag, gressklipping etc.) på søndager og helligdager. Andelseiere oppfordres til å varsle nærmeste naboer i forkant av større fester/sammenkomster.

Husdyr:

Husdyr som ikke er til ulempe for borettslaget tillates. Det anbefales å informere styret om dyrehold. Husdyr skal ikke unødvendig sjenere naboer.

Utleie:
Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettshaverne. Leietakere, og de som leietakerne gir adgang til leieobjektet er underlagt de samme husordensreglene.

Vedtekter

for Volsdalsbakken 48 AL borettslag org nr 952 641 921

tilknyttet

Ålesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. mai 1966, sist endret den 20. juni 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Volsdalsbakken 48 AL borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Ålesund kommune og har forretningskontor i Ålesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Ålesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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) 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, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(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) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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.

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 med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem 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.

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. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6513

BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 19:00, 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Platting ved inngangsparti i 46F
8. Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)
9. Redusere høyden på trær bak rekke 47
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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

Malin Stadsnes 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 utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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. 6513 årsrapport 2024.pdf
2. 6513 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6513_Revisjonsberetning_Borettslaget_Volsdalsbakken_48_AL.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000

Sak 7

Platting ved inngangsparti i 46F

Forslag fremmet av:
Mathilde Hauge Saure

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om å få bygge en terrasse ved inngangspartiet til vår boenhet.

Bakgrunnen for ønsket er at det per i dag er et gruslagt område uten særlig funksjon, og en terrasse vil både gi bedre adkomst, økt brukskomfort og et penere uttrykk. Planen er å etablere en platting i tre som strekker seg langs fasaden, med integrert rampe for trinnfri tilgang, blomsterkasser i forkant, og en trapp som leder opp mot veien.

Terrassen vil utføres i et nøytralt og ryddig uttrykk som harmonerer med byggets eksisterende stil. Tiltaket vil ikke være til hinder for naboer eller felles adkomst.

Bildene er generert av chatGPT og bare ment som en illustrasjon.

Styrets innstilling
Styreleder er inhabil. Øvrige styremedlemmer er positive til vedtaket.

Forslag til vedtak
Vi ber om borettslagets tillatelse til å gjennomføre dette tiltaket, og stiller oss selvsagt til disposisjon for dialog rundt utforming og gjennomføring, dersom det er ønskelig med justeringer.

Vedlegg

4. att.ZvLWUy-eYsusYHWCHxjv_33CpXiV2n4puAGFkAhOv5Y.jpeg

5. att.nnp2bxpuawiySOIM3b_QEVf2zIZt4S4jOHIIDxLnIN0.jpeg

Sak 8

Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sist årsmøte ble det bestemt at vi ved dette årsmøtet stemmer over felling av gjeldende tre. Sandal Parkdrift har vært på befaring i år. De vurderer at treet er friskt. Dersom treet skal fjernes anbefaler de likevel å felle nå i høst, menst treet enda er i håndterlig størrelse. Dersom man ønsker å utsette felling kan det bli en større sak senere.

Styrets innstilling
Styret innstiller positivt på å felle tre. Styret ser verdien av dette for de andeler som treet blokkerer sol og utsikt for.

Forslag til vedtak

Styret kan organisere felling av treet.

Vedlegg

6. IMG_7004 (1).jpg

Sak 9

Redusere høyden på trær bak rekke 47

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette gjelder trær i klyngen som vist på bildet. Årsak er at de har blitt høye og tar mye kveldssol.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er positiv på å redusere høyden på trær i bakkant av rekke 47.

Forslag til vedtak

Styret kan organisere reduksjon av tre i bakkant av rekke 47.

Vedlegg

7. Furutrær.jpg

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arnt Erik Oust
- Kjellfrid Bjørnsen
- Zenun Murati

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid – årsrapport til generalforsamlingen

Det har vært et aktivt år for styret, med fokus på både vedlikehold og forbedringer i borettslaget. Vi har gjennomført dugnad og satt ut container for å gi beboerne mulighet til å kvitte seg med hageavfall.

Et viktig prosjekt har vært utviklingen av lekeplassen. Vi har opprettet en egen lekeplassgruppe, og det er søkt – og mottatt – økonomisk støtte til dette formålet. Vi har fått 10 000 kroner fra Artec Aqua, 24 000 kroner fra Eiendomsmegler 1 og 5 000 kroner fra Sparebanken Møre. I tillegg har vi fått en benk i forbindelse med pengene fra eiendomsmegler 1.

Videre har vi:

•Byttet forsikringsselskap pga bedre pris.

•Oppført nye carporter på rekke 44.

•Fått utført maling av eksisterende carporter.

•Sjekket opp muligheter for forbedret avfallshåndtering.

•Engasjert Sandal Parkdrift til vurdering av det store treet og vegetasjon på fellesområdene.

Styret takker beboerne for engasjement og deltakelse gjennom året.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift/vedlikehold og kommunale avgifter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Disponible midler per 31.12.2024 var kroner 924 299.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 030 428**	**1 099 530**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		103 509	219 726
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-12 408 063	-287 981
Tillegg for nye langsiktige lån	15	12 199 940	
Innsk. øremerk. bankkto		-1 515	-848
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-106 129**	**-69 103**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**924 299**	**1 030 428**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 008 507	1 141 339
Kortsiktig gjeld	-84 208	-110 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**924 299**	**1 030 428**

BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 918 488	1 918 488	1 918 632	2 046 000
Andre inntekter	3	73 414	54 224	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 991 902**	**1 972 712**	**1 968 632**	**2 096 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 348	-9 143	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 530	-82 288	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-11 025	-7 775	-7 000	-7 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-281 497	-380 382	-200 000	-200 000
Forsikringer		-144 199	-114 810	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	9	-460 473	-296 203	-409 000	-527 600
TV-anlegg/bredbånd		-115 128	-119 556	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-58 537	-92 534	-63 500	-75 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 218 577**	**-1 153 529**	**-1 080 500**	**-1 244 600**
DRIFTSRESULTAT		**773 325**	**819 183**	**888 132**	**851 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 801	20 691	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-697 617	-620 147	-727 000	-685 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-669 816**	**-599 456**	**-724 000**	**-682 000**
ÅRSRESULTAT		**103 509**	**219 726**	**164 132**	**169 400**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		103 509	219 726		

BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL
ORG.NR. 952 641 921, KUNDENR. 6513

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 395 373	2 395 373
Tomt		219 021	219 021
Miljøbankkonto, øremerket		47 067	40 011
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 661 461**	**2 654 405**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 828	23 588
Driftskonto OBOS-banken		264 522	442 050
Sparekonto OBOS-banken		700 122	675 701
SUM OMLØPSMIDLER		**1 008 507**	**1 141 339**
SUM EIENDELER		**3 669 968**	**3 795 744**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Udekket tap	14	-9 410 060	-9 513 569
SUM EGENKAPITAL		**-9 407 460**	**-9 510 969**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 119 255	12 327 378
Borettsinnskudd	16	829 400	829 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	44 565	39 024
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 993 220**	**13 195 802**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	28 900
Påløpte renter		58 122	60 513
Påløpte avdrag		26 086	21 498
SUM KORTSIKTIG GJELD		**84 208**	**110 911**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 669 968**	**3 795 744**
Pantstillelse	18	50 829 400	16 658 800
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 08.04.2025
Styret i Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

Mathilde Hauge Saure Randi Hals Hellevik Charlotte Lillenes

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 828 632
Kabel-TV	89 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 918 488**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Sponset til oppgradering av lekeplass.	10 000
Utfakturering av vann og eidomsskatt	63 414
SUM ANDRE INNTEKTER	**73 414**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 348.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 025**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-210 939
Drift/vedlikehold elektro	-40 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 265
Egenandel forsikring	-4 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-281 497**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-120 552
Vann- og avløpsavgift	-221 301
Feieavgift	-12 852
Renovasjonsavgift	-105 768
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-460 473**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 980
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 709
Diverse leiekostnader/leasing	-11 558
Andre fremmede tjenester	-629
Kontor- og datarekvisita	-2 095
Trykksaker	-2 431
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 550
Andre kontorkostnader	-757
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-2 405
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-58 537**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 936
SUM FINANSINNTEKTER	**27 801**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån DNB	-180 604
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-517 013
SUM FINANSKOSTNADER	**-697 617**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1968	2 395 373
SUM BYGNINGER	**2 395 373**

Tomten ble kjøpt i 1968 for kr 219 021.
Gnr.134/bnr.133 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-12 199 940	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	80 685	
		-12 119 255
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 672 622	
Nedbetalt i år	12 327 378	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 119 255**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1968	-829 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-829 400**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-44 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-44 565**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	829 400
Pantelån	12 119 255
Påløpte avdrag	26 086
TOTALT	**12 974 741**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 395 373
Tomt	219 021
TOTALT	**2 614 394**

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 Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Volsdalsbakken 48 AL som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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

Penneo Dokumentnøkkel: 0QTFJ-LV85V-OFSJK-8ELED-73HLZ-96F0R

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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, 23. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0QTFJ-LV85V-OFSJK-8ELED-73HLZ-96F0R

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-23 21:22:06 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0QTFJ-LV85V-OFSJK-8ELED-73HLZ-96F0R

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Vedlegg 4 til sak 7. Platting ved inngangsparti i 46F



Vedlegg 5 til sak 7. Platting ved inngangsparti i 46F



Vedlegg 6 til sak 8. Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)



Vedlegg 7 til sak 9. Redusere høyden på trær bak rekke 47



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 6513 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

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 Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET VOLSDALSBAKKEN 48 AL

Organisasjonsnummer: 952641921
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, OBOS, Ystenesgata 6B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Malin Stadsnes 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 utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 13 stemmeberettigede ved oppmøte.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Helge Stavik Haaseth og Charlotte Lillenes velges som protokollvitner.**

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 50.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000

✓ **Vedtatt.**

7. Platting ved inngangsparti i 46F

Fremmet av: Mathilde Hauge Saure

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om å få bygge en terrasse ved inngangspartiet til vår boenhet.

Bakgrunnen for ønsket er at det per i dag er et gruslagt område uten særlig funksjon, og en terrasse vil både gi bedre adkomst, økt brukskomfort og et penere uttrykk. Planen er å etablere en platting i tre som strekker seg langs fasaden, med integrert rampe for trinnfri tilgang, blomsterkasser i forkant, og en trapp som leder opp mot veien.

Terrassen vil utføres i et nøytralt og ryddig uttrykk som harmonerer med byggets eksisterende stil. Tiltaket vil ikke være til hinder for naboer eller felles adkomst.

Bildene er generert av chatGPT og bare ment som en illustrasjon.

Styrets innstilling
Styreleder er inhabil. Øvrige styremedlemmer er positive til vedtaket.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vi ber om borettslagets tillatelse til å gjennomføre dette tiltaket, og stiller oss selvsagt til disposisjon for dialog rundt utforming og gjennomføring, dersom det er ønskelig med justeringer.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner at andelseier i 46F kan bygge platting tilsvarende beskrivelsen i saken.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Felling av tre (vedlagt bilde av gjeldende tre)

Sist årsmøte ble det bestemt at vi ved dette årsmøtet stemmer over felling av gjeldende tre. Sandal Parkdrift har vært på befaring i år. De vurderer at treet er friskt. Dersom treet skal fjernes anbefaler de likevel å felle nå i høst, menst treet enda er i håndterlig størrelse. Dersom man ønsker å utsette felling kan det bli en større sak senere.

Styrets innstilling
Styret innstiller positivt på å felle tre. Styret ser verdien av dette for de andeler som treet blokkerer sol og utsikt for.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kan organisere felling av treet.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Redusere høyden på trær bak rekke 47

Dette gjelder trær i klyngen som vist på bildet. Årsak er at de har blitt høye og tar mye kveldssol.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er positiv på å redusere høyden på trær i bakkant av rekke 47.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret kan organisere reduksjon av tre i bakkant av rekke 47.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen godkjenner at styret kan felle trær i furugruppen som er omtalt i saken. Forutsetning for felling er at trærne står på borettslagets tomt, eller at det er innhentet samtykke fra eier av tomt.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Zenun Murati

Følgende stilte til valg:
Zenun Murati

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kjellfrid Bjørnsen
Arnt Erik Oust
Anne Søyset

Følgende stilte til valg:
Kjellfrid Bjørnsen
Arnt Erik Oust

Anne Søyset

Valg av valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Oddvar Hopland
Oda Kruse

Følgende stilte til valg:
Jan Oddvar Hopland
Oda Kruse

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Charlotte Lillenes

Følgende stilte til valg:
Charlotte Lillenes

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathilde Hauge Saure

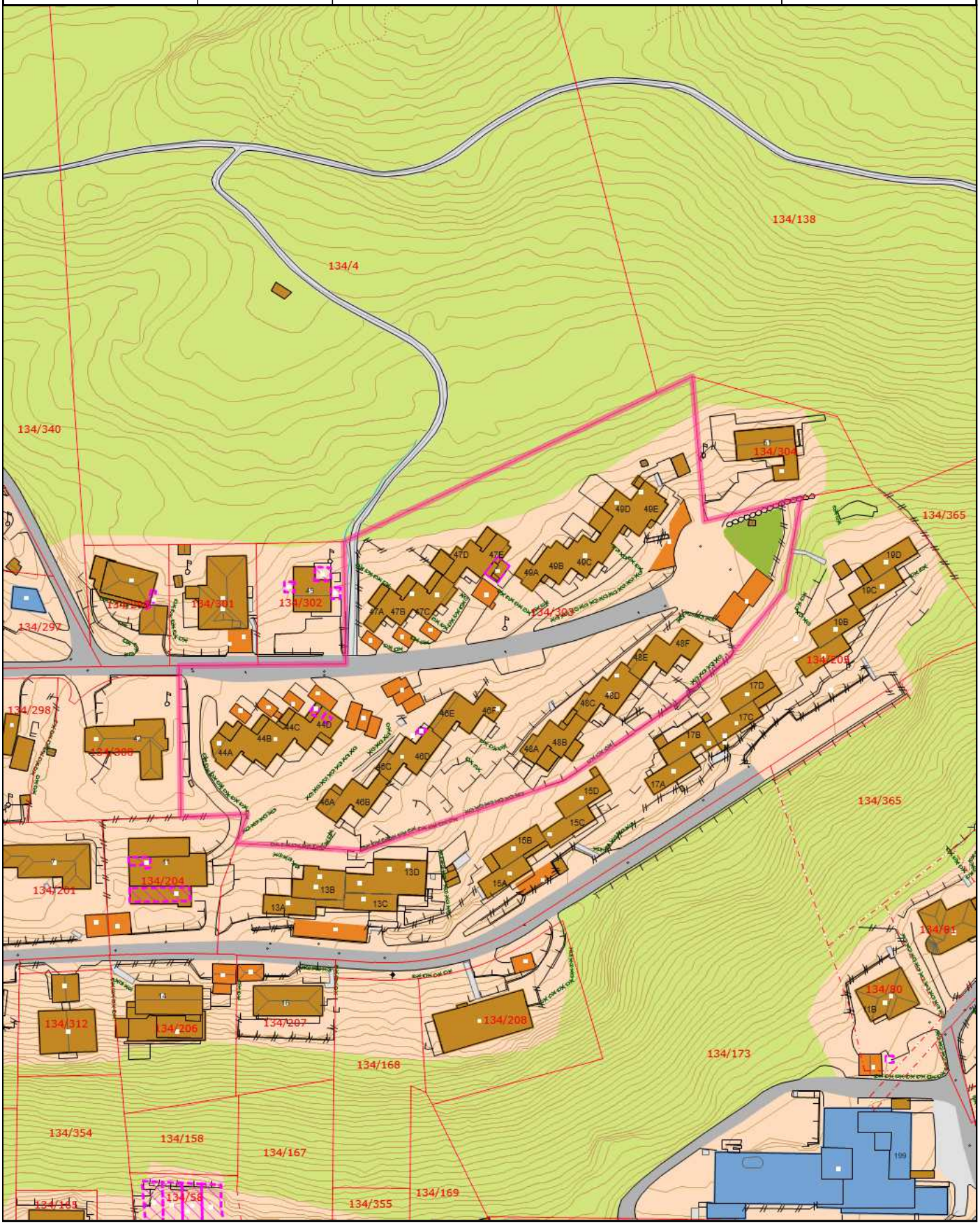
Følgende stilte til valg:
Mathilde Hauge Saure

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Volsdalsbakken 44A 6007 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



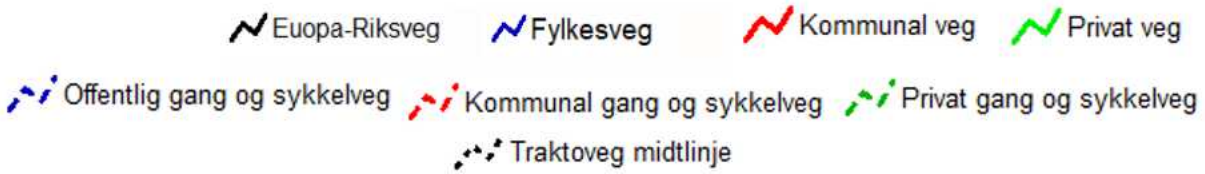
Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummermedbokstav
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenslinje-Skissenøyaktighet
- Hekk
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Gangveg
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 5m Ålesund
- Lekeplass
- Annet

- Kommunalveg gatenavn.
- Husnummer
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Flaggstang
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kanal og grøft
- Bebygd område

- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Grenslinje-Nøyaktig måling
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Skog

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

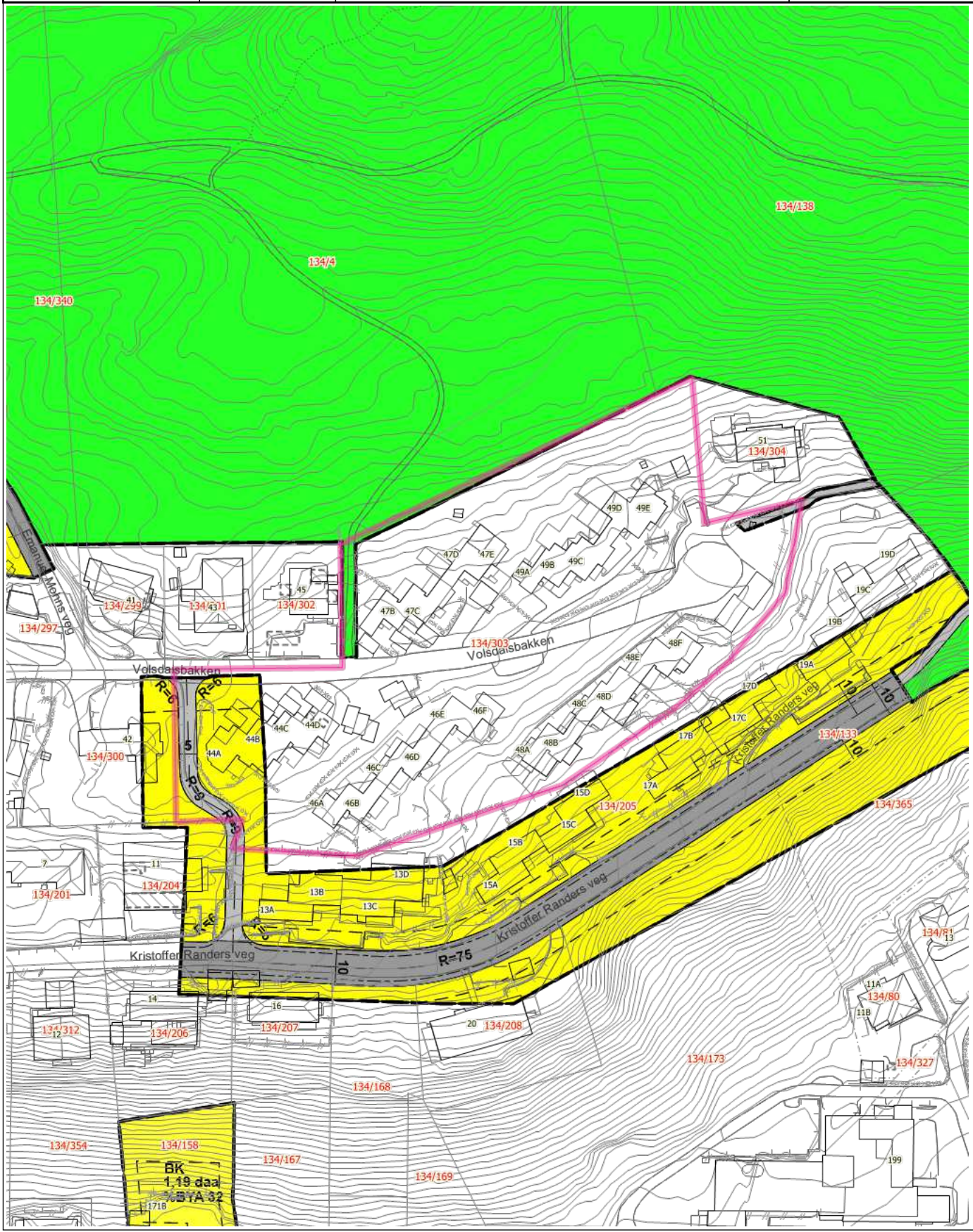
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Volsdalsbakken 44A 6007 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

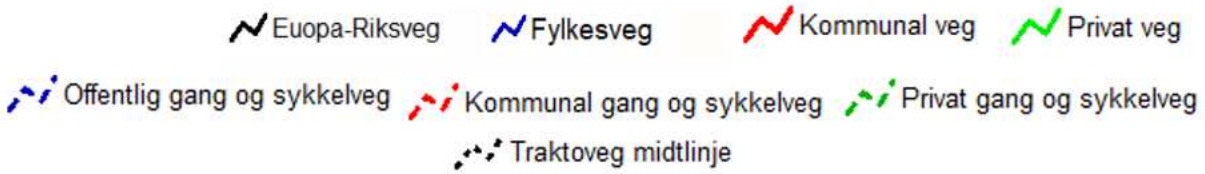
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR FRIOMRÅDER PÅ AKSLA.

§1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§2

Byggeområde for boliger.

a. Innenfor områdene skal oppføres frittliggende bolighus i 1.etasje Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastesettes av bygningsrådet.

b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt for oppstilling av minst 1 bil. Garsjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§3

Byggeområde for offentlig bebyggelse.

Området er avsatt for daghjem.

§4

Friområder for park, turområde og idrettsanlegg.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger og andre anlegg som adkomstveger og parkeringsanlegg i tilknytning til drift av Aksla stadion, Kråmyra treningsfelt, Fjellstua, kommunale vannbassenger med kloranlegg etc., Rundskue linkstasjon samt Ålesund radio, i den utstrekning dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§5

Fellesbestemmelser.

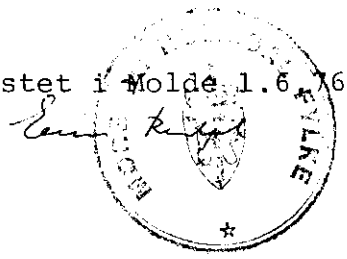
a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

c. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

d. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Stadfestet i Molde 1.6.76

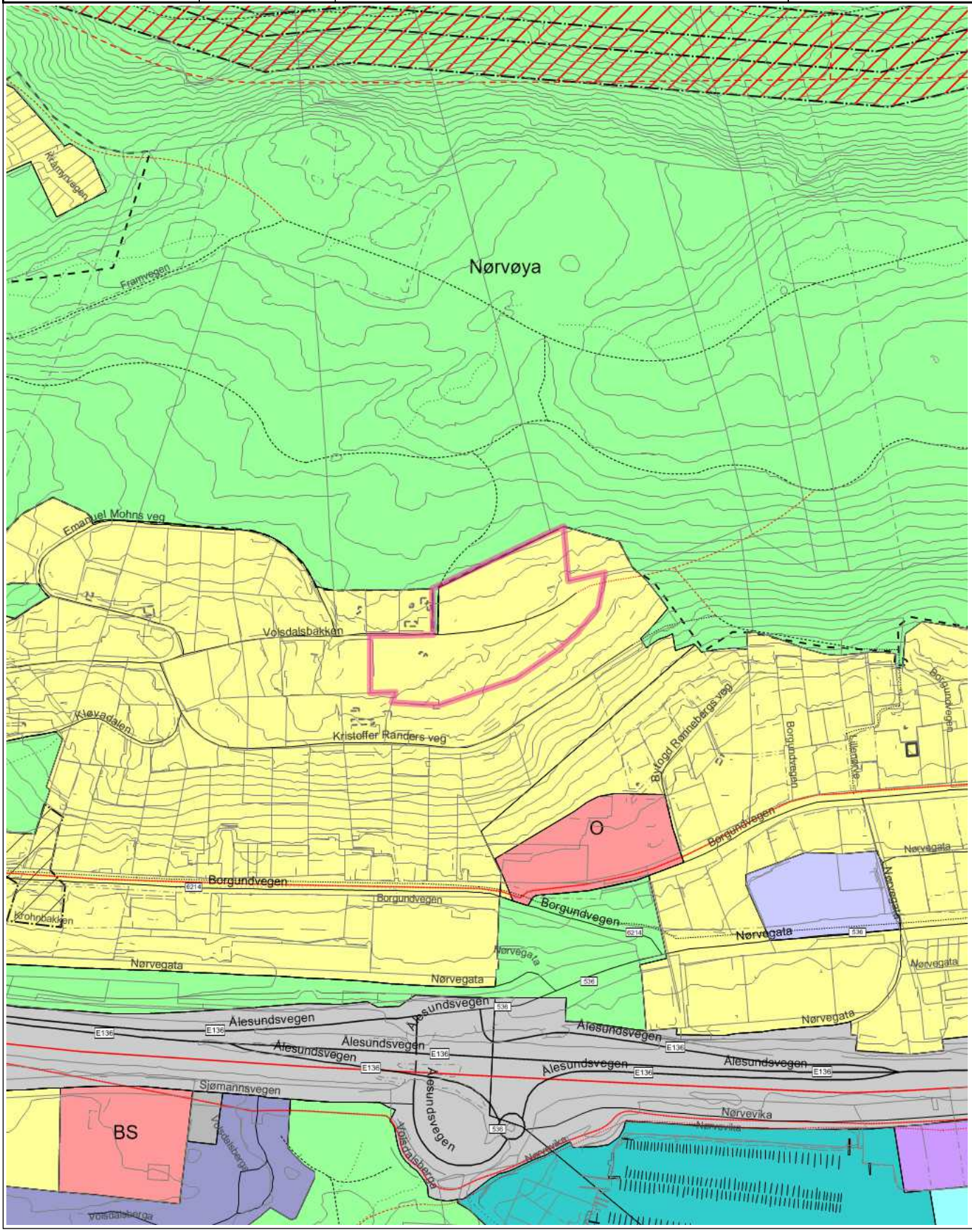


Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 303	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Volsdalsbakken 44A 6007 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


Flytebrygge landgang


Flytebrygge utligger


Kai- og bryggekant


Frittstående mur


Loddrett mur


Slipp


Voll


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Elv og bekk


Kanal og grøft


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Innsjøkant


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Byggetiltak Stikningsberegnet


KpBestemmelseGrense


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Fjernveg - På bakken - Fremtidig


Fjernveg - Bro mv. - Nåværende


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - Tunnel - 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


Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig


Grense for arealformål


Grense for angitt hensynsoner


Grense for faresoner


Bevaring kulturmiljø

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Annen fare

Boligbebyggelse

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Næringsvirksomhet

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

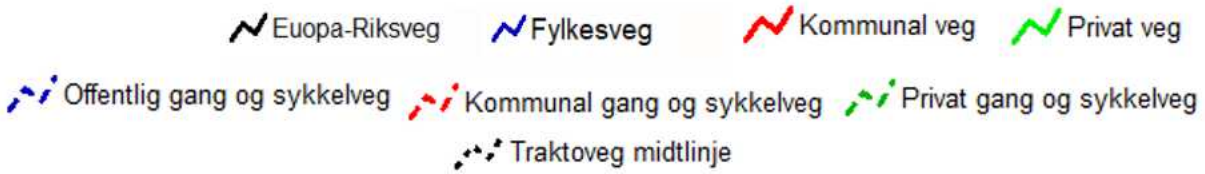
Parkering

Friområde

Småbåthavn

Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



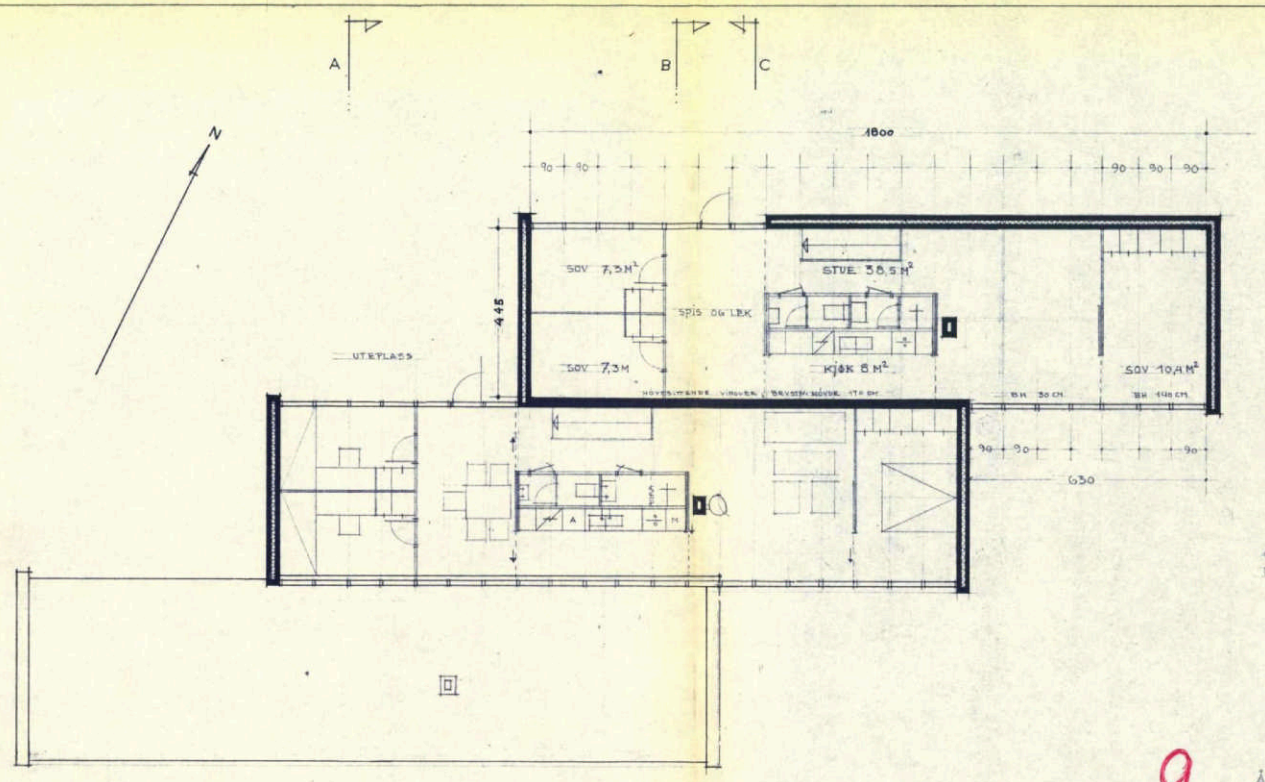
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



* NETTO LEIEAREAL 80 M²

9

Ålesund bygningsråd
Jnr. 78165

OPPDR. GIVER

ÅBO · ÅLESUND

TEGN. TITEL

REKKEHUS

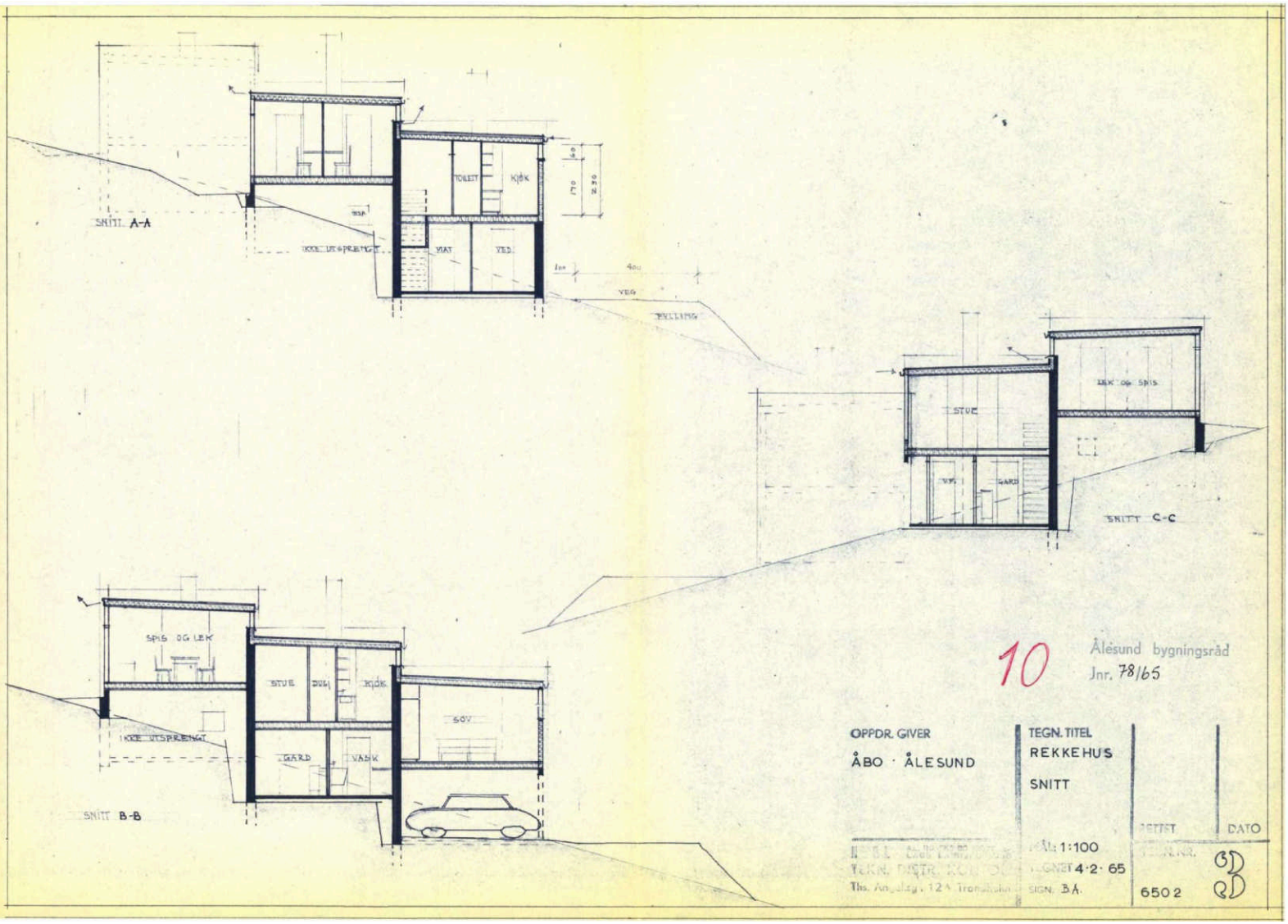
PLAN AV BOLIGETAGE

RETTET | DATO

NOBEL A/L NORSK BO-UTVIKLING LAGS LANDSOMFATTENDE
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsg. 12A Trondheim

MÅL: 1:100
TEGNET 4·2·65
SIGN. BA.

TEGN. NR. 6502 2



10

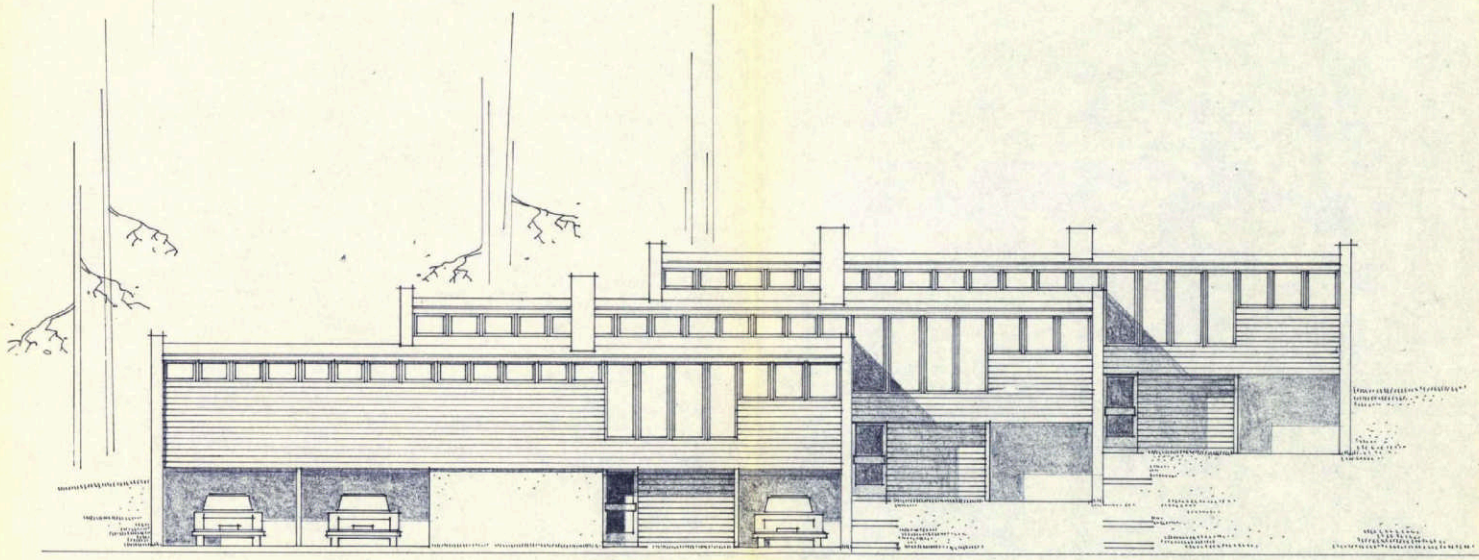
Ålesund bygningsråd
Jnr. 78/65

OPPDR. GIVER
ÅBO · ÅLESUND

TEGN. TITEL
REKKEHUS
SNITT

M: 1:100
DATO: 4·2·65
SIGN. BA.

6502



11

OPPDR. GIVER
ÅBO · ÅLESUND

TEGN. TITEL
REKKEHUS

FASADE
SYDØST

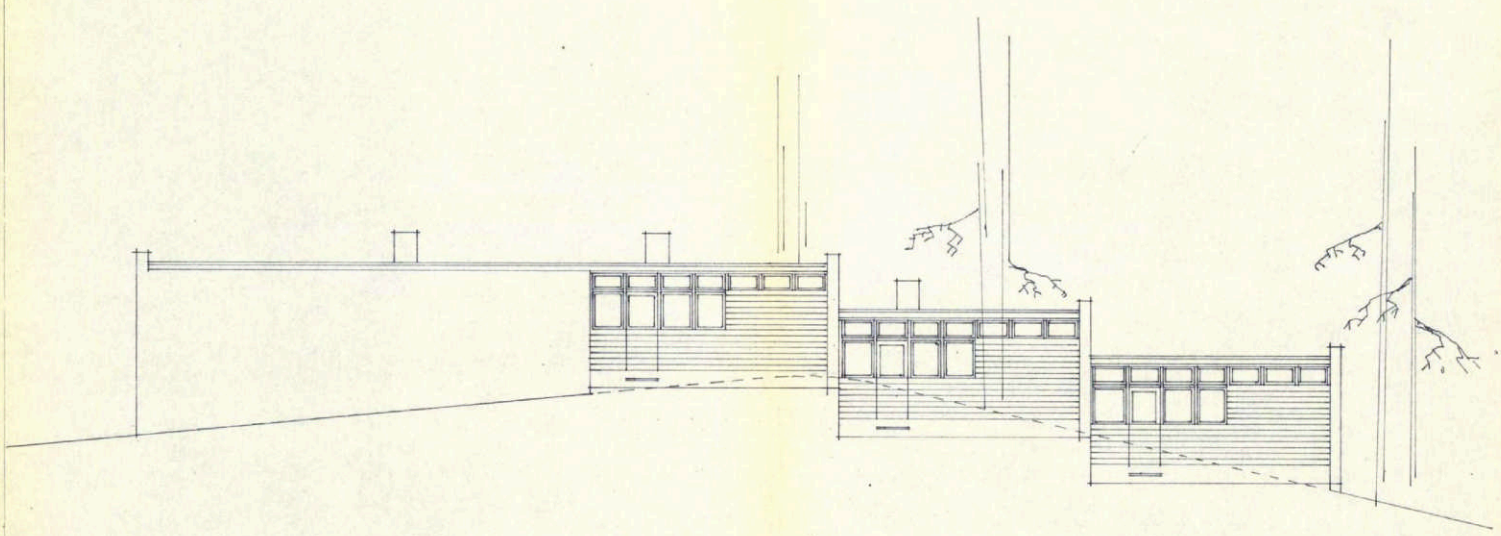
RETTET | DATO

Ålesund bygningsråd
Jnr. 78/65

NBBL AL. NORSKE BO.ØKSYDIG. LAGS LANDSFORBUND
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsgt. 12A Trondheim

MÅL: 1:100
TEGNET 4·2·65
SIGN. H A

TEGN. NR.
6502



12

OPPDR. GIVER

ÅBO ÅLESUND

TEGN. TITEL

REKKEHUS

FASADE
NORDVEST

Ålesund bygningsråd
Jnr. 78/65

TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angelsg. 12A Trondheim

MÅL 1:100

TEGNET 16·3·66

SIGN. J. o

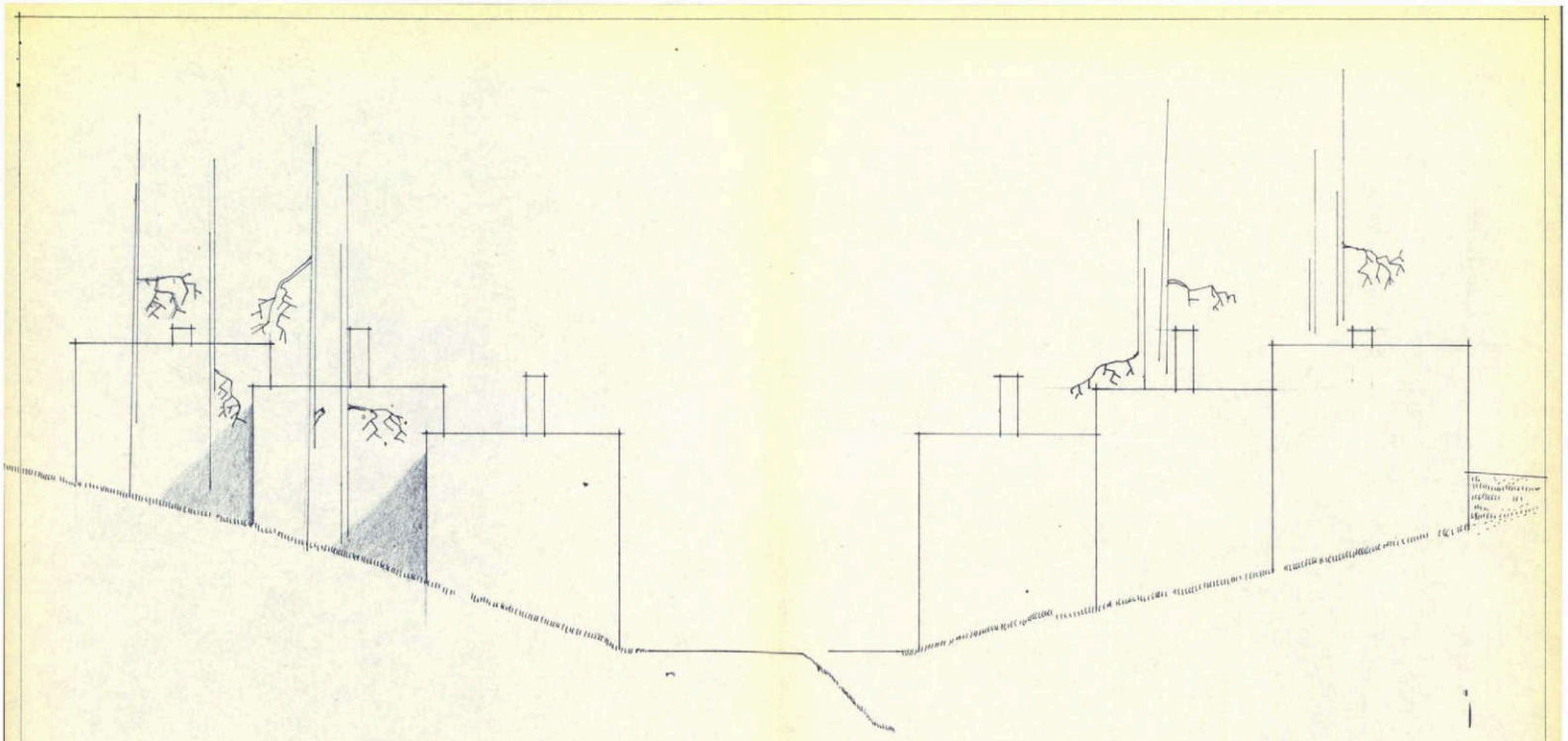
RETTET

DATO

TEGN. NR.

6502

5



13

OPPDR. GIVER
ÅBO ÅLESUND

TEGN. TITEL
REKKEHUS

FASADE
SYDVEST
NORDÖST

Ålesund bygningsråd
Jnr. 78/65

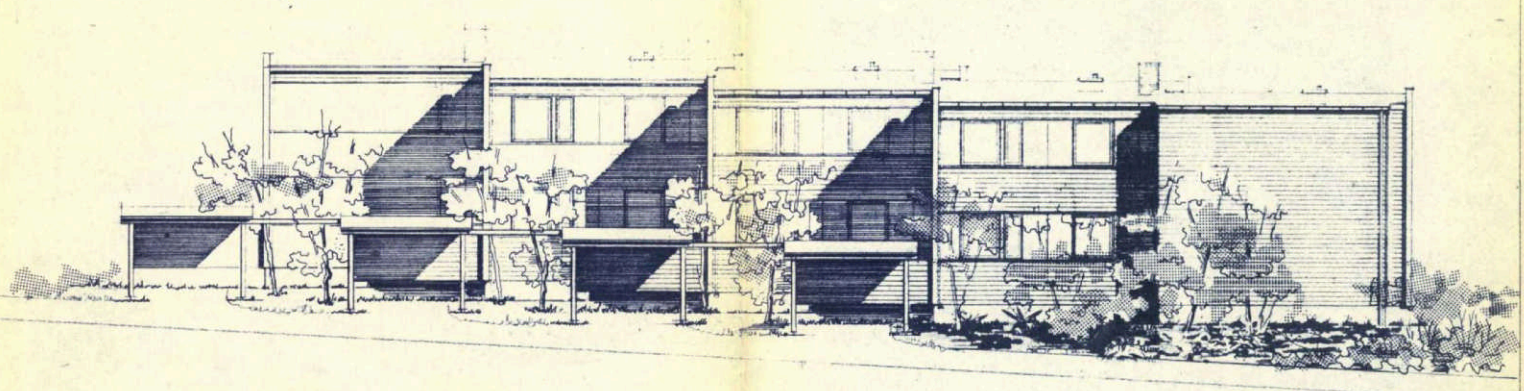
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsg. 12A Trondheim

M 1:100

TEGNET:
16·3·65

TEGN. NR.
6502

GODTT DATO



1

OPPDR. GIVER ÅBO

TEGN. TITEL
KJEDEHUS PÅ
VOLLDALS
BAKKEN
FASADE

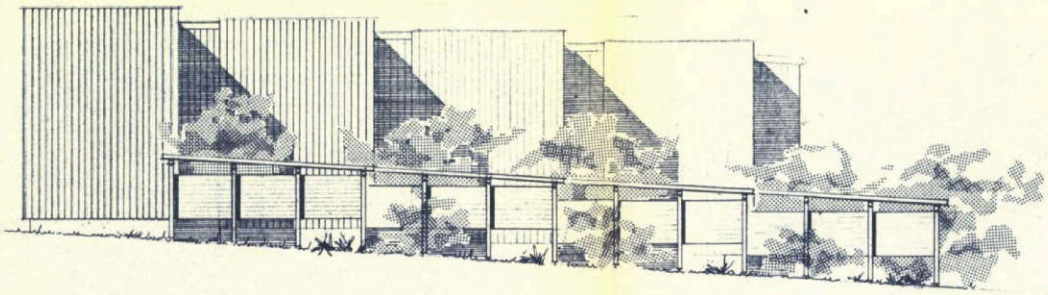
Ålesund bygningsråd
Jnr. 77/65

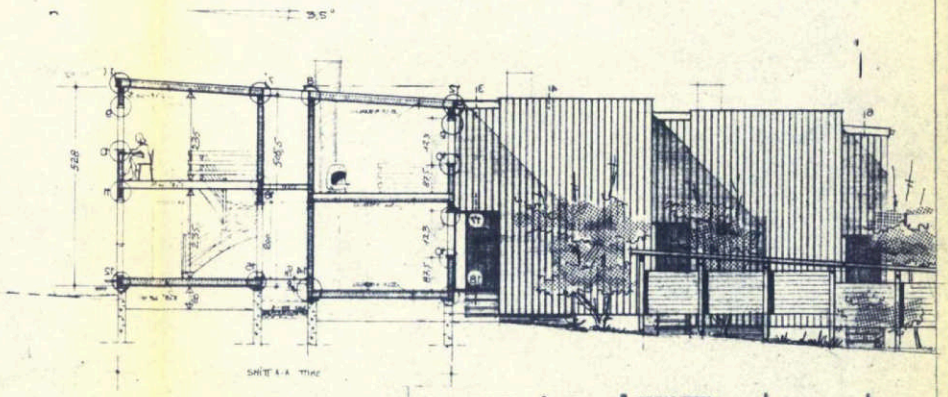
NOBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsgt. 12 A Trondheim

MÅL: 1:100
TEGNET 19.3.65
SIGN.

REITET | DATO

TEGN. NR.
65 02





2

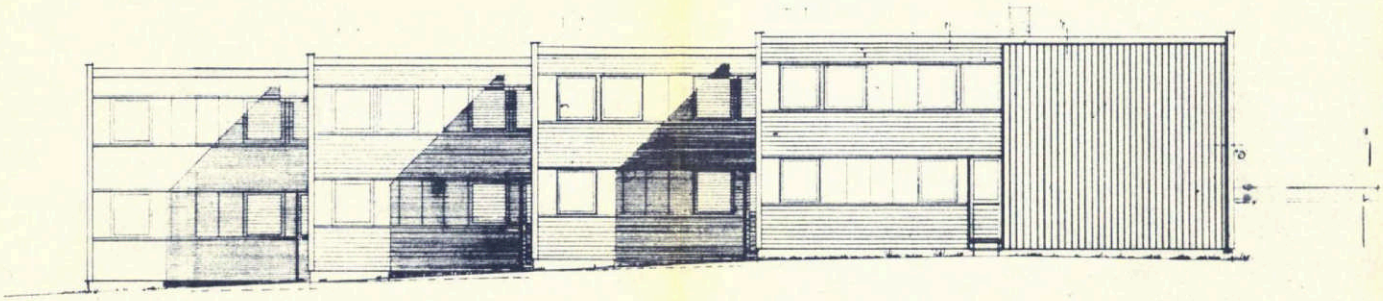
Ålesund bygningsråd
Jnr. 77/65

OPPDR. GIVER ÅBO

TEGN. TITEL
KJEDEHUS PÅ VOLLDALS – BAKKEN
FASADE, SNITT.

MÅL: 1:100
TEGNET 19.3.65
SIGN. BÅ

TEGN. NR.
6502



3

Ålesund bygningsråd
Jnr. 7716/5

OPPDR. GIVER ÅBO

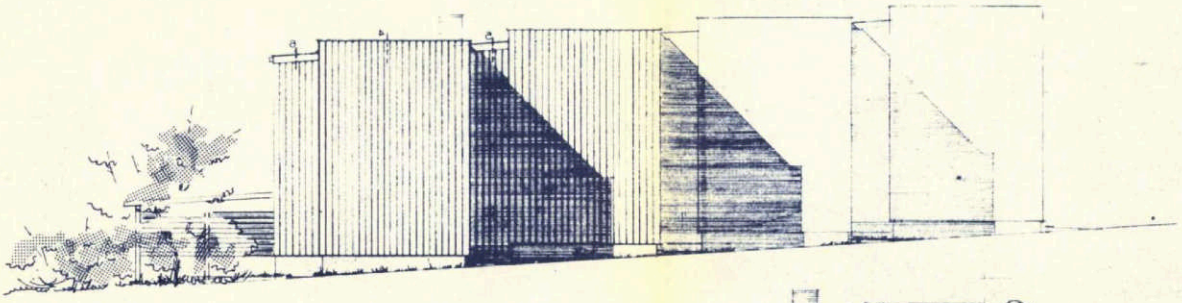
NOBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsgt. 12 A Trondheim

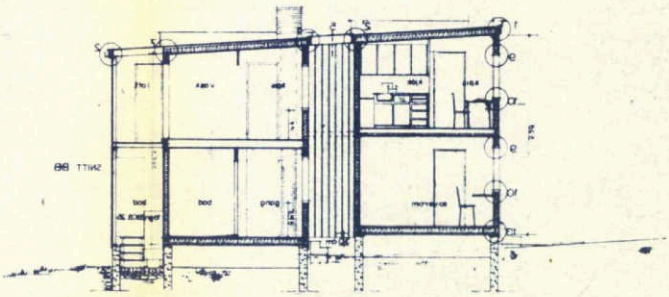
TEGN. TITEL
KJEDEHUS PÅ VOLLDALS — BAKKEN
FASADE

MÅL: 1:100
TEGNET 9 3 65
SIGN. B Å

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6502
÷10





OPPDR. GIVER ÅBO

4

Ålesund bygningsråd
Jnr. 77/65

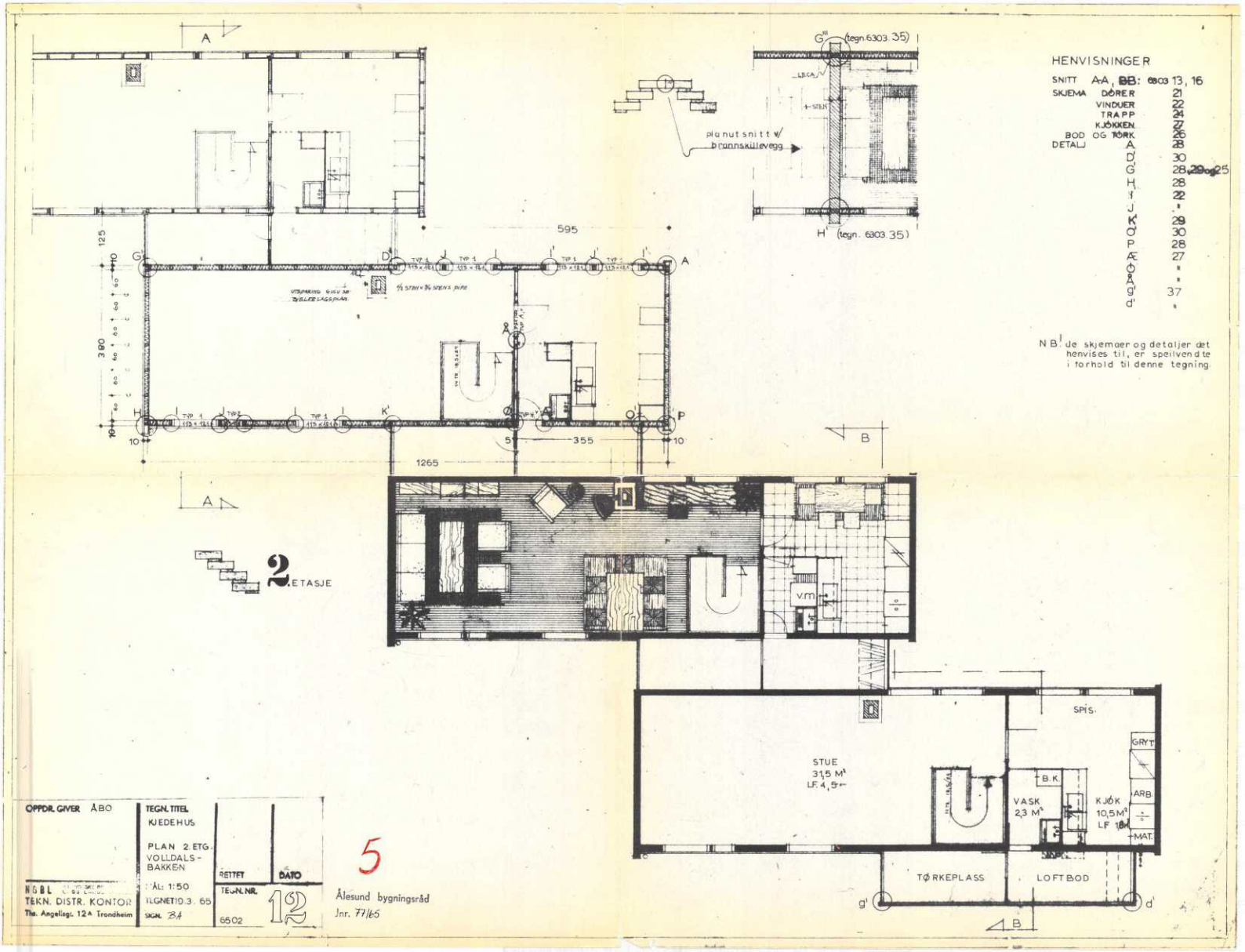
NOBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsg. 12 A Trondheim

TEGN. TITEL
KJEDEHUS PA VOLLDALS – BAKKEN
FASADE, SNITT

MÅL: 1:100
TEGNET 19.3.65
SIGN. BA

RETTET | DATO

TEGN. NR.
65 02 ÷ 11



HENVISNINGER

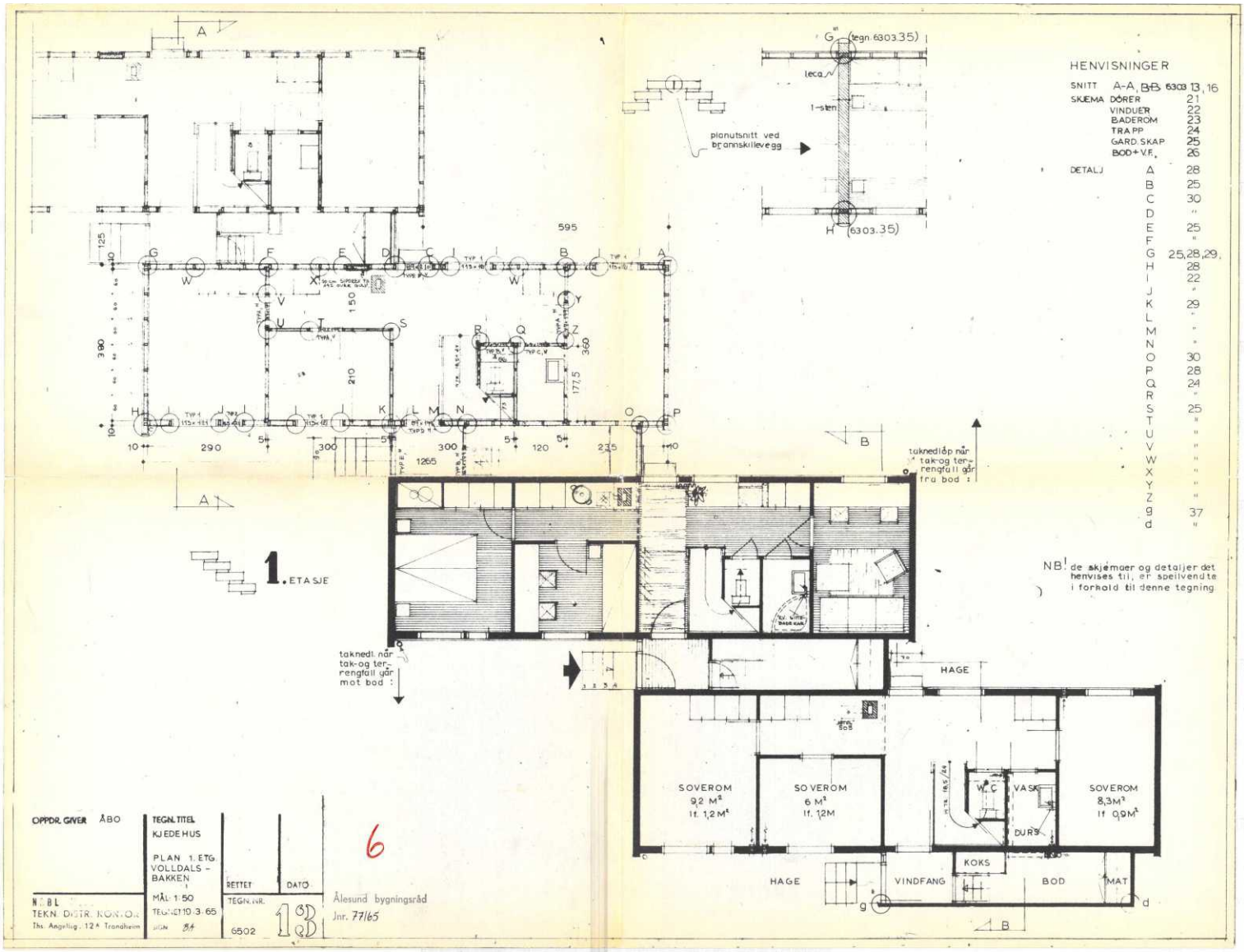
SNITT	A-A, BB:	6303 13, 16
SKJEMA	DØRER	21
	VINDUER	22
	TRAPP	24
	KJØKKEN	27
	BOD OG TØRK	26
DETALJ	A	28
	D	30
	G	28, 29 og 25
	H	28
	I	22 "
	J	"
	K	29
	O	30
	P	28
	Æ	27
	Ø	"
	Å	"
	d	37

N.B.! de skjemaer og detaljer det henvises til, er speilvendte i forhold til denne tegning.

OPPDR. GIVER ÅBO	TEGN. TITEL KJEDEHUS PLAN 2. ETG. VOLLDALS-BAKKEN	RETTET	DATO
NOBL TEKN. DISTR. KONTOR Tlv. Angellsgt. 12A Trondheim	MÅL: 1:50 TEGNET 10.3.65 SIGN. BA	TEGN. NR. 6502	12

5

Ålesund bygningsråd
Jnr. 77/65



HENVISNINGER

SNITT	A-A, BB	6303 13, 16
SKJEMA	DØRER	21
	VINDUER	22
	BADEROM	23
	TRAPP	24
	GARD. SKAP	25
	BOD + V.R.	26
DETALJ	A	28
	B	25
	C	30
	D	"
	E	25
	F	"
	G	25, 28, 29,
	H	28
	I	22
	J	"
	K	29
	L	"
	M	"
	N	"
	O	30
	P	28
	Q	24
	R	"
	S	25
	T	"
	U	"
	V	"
	W	"
	X	"
	Y	"
	Z	"
	g	37
	d	"

NB! de skjemaer og detaljer det henvises til, er spesivendte i forhold til denne tegning.

OPPDR. GIVER ÅBO

TEGN. TITEL
KJEDEHUS

PLAN 1. ETG.
VOLLDALS - BAKKEN

MÅL 1:50

TEGNET 10.3.65

sign. BA

RETTET

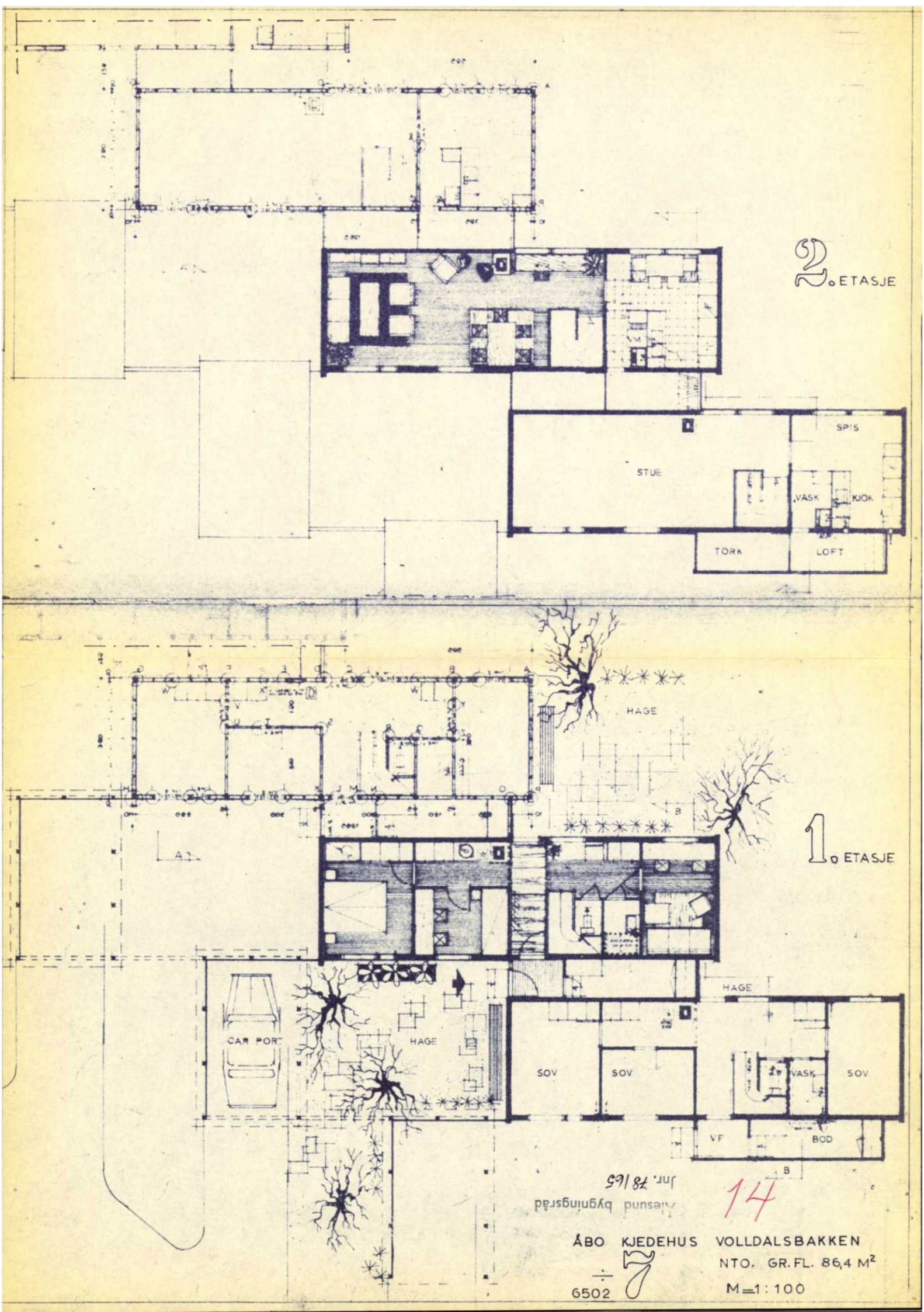
DATO

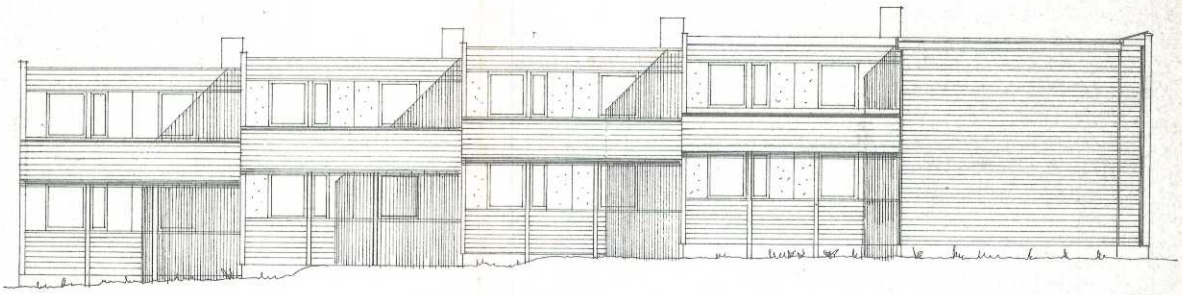
TEGN. NR.
6502

6

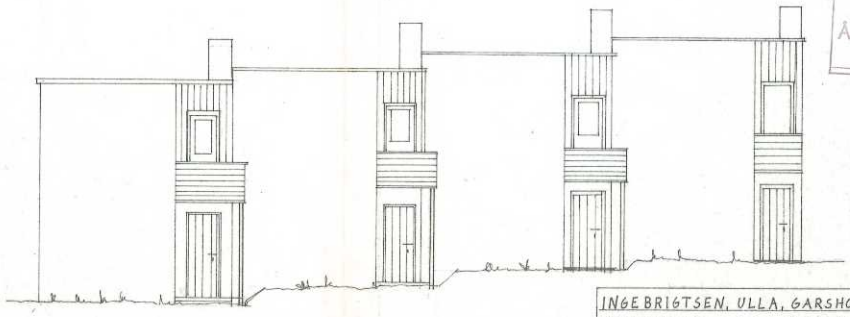
Ålesund bygningsråd
Jnr. 77165

NOBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellg. 12 A Trondheim


2. ETASJE
SPIS
STUE
VASK
KJØK
TØRK
LOFT
1. ETASJE
HAGE
CAR PORT
HAGE
SOV
SOV
VASK
SOV
VF
BOD
B
Ålesund byggingsråd
Jnr. 78/65
14
ÅBO KJEDEHUS VOLLDALSBAKKEN
NTO. GR.FL. 86,4 M²
÷ 7
6502
M=1:100



MOT NORD-VEST

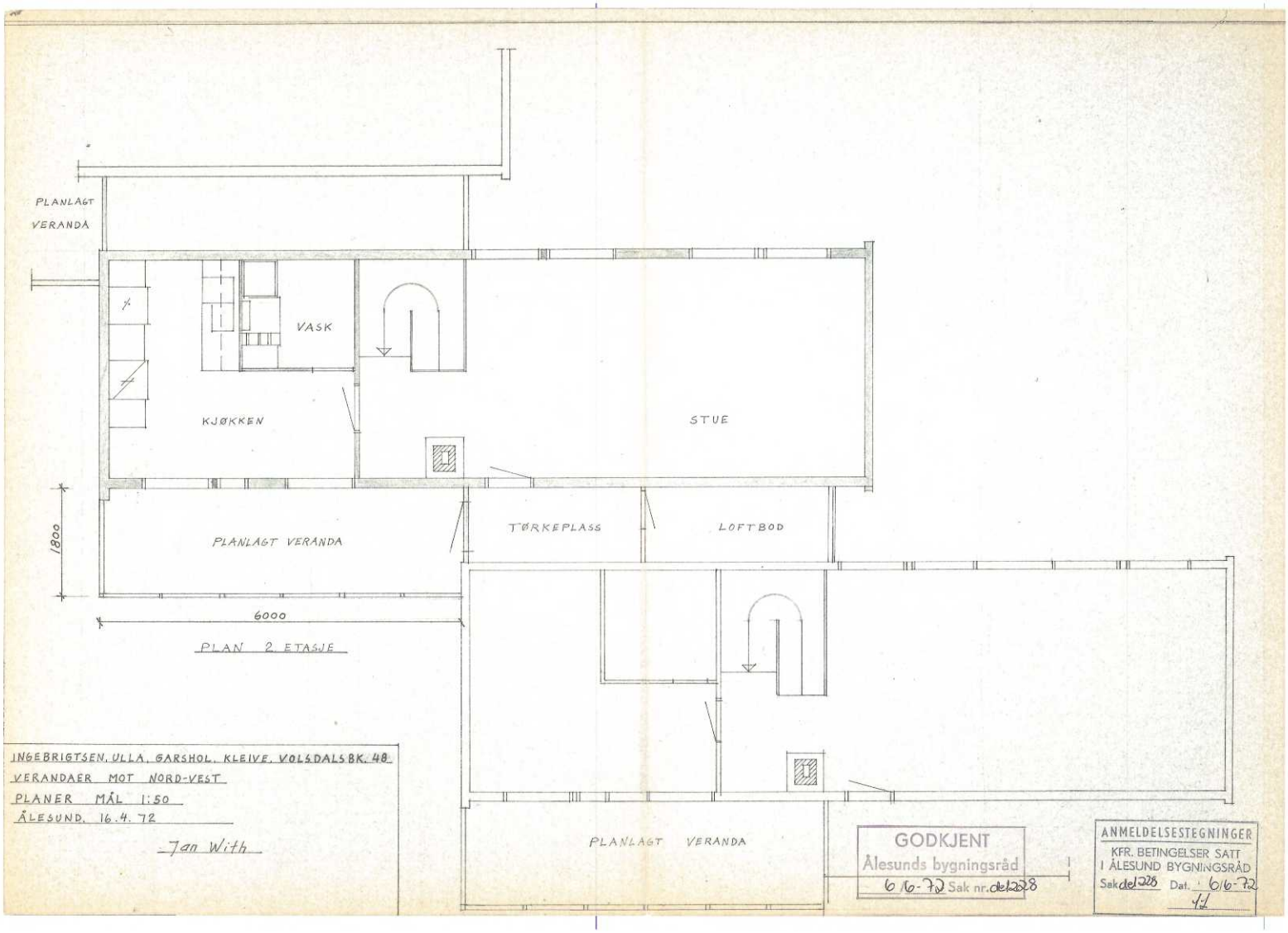


MOT NORD-ØST

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
6/6-72 Sak nr del 228

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del 228 Dat. 6/6-72
/K

INGEBRIGTSEN, ULLA, GARSHOL. KLEIVE, VOLSDALSBK. 48
VERANDAER MOT NORD-VEST
FASADER MÅL 1:100
ÅLES. 17.4.72. Jan With



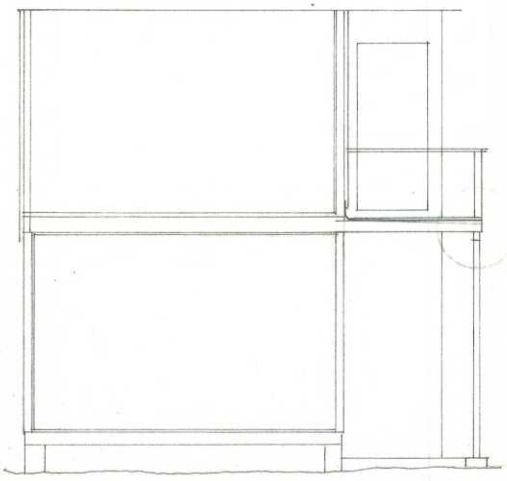
PLAN 2. ETASJE

INGEBRIGTSEN, ULLA, GARSHOL, KLEIVE, VOLSDALS BK. 48
VERANDAER MOT NORD-VEST
PLANER MÅL 1:50
ÅLESUND, 16.4.72

Jan With

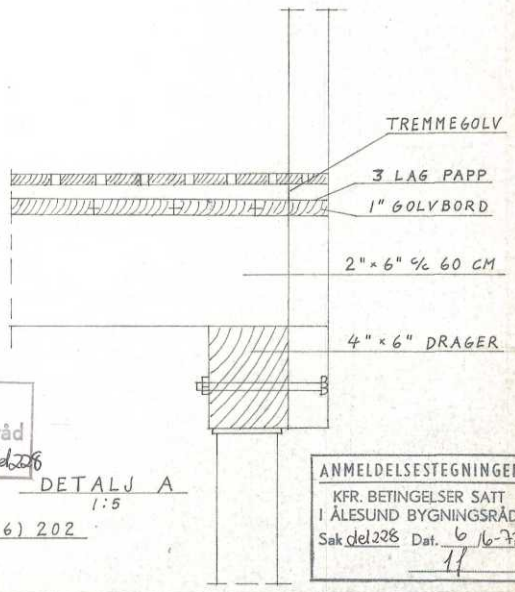
GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
6/6-72 Sak nr. dek228

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak dek228 Dat. 6/6-72



SNITT MÅL 1:50

DETALJ A



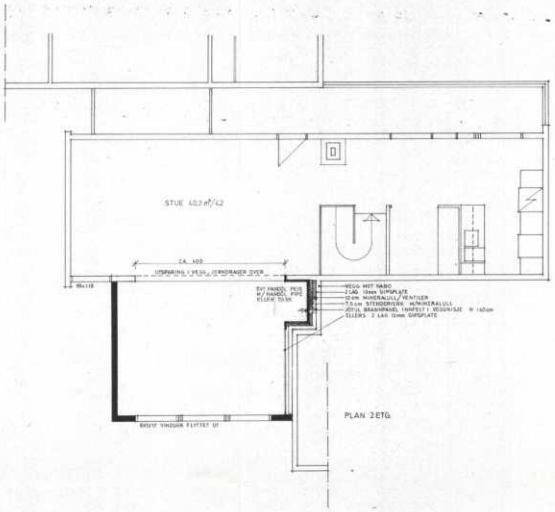
DETALJ A
1:5

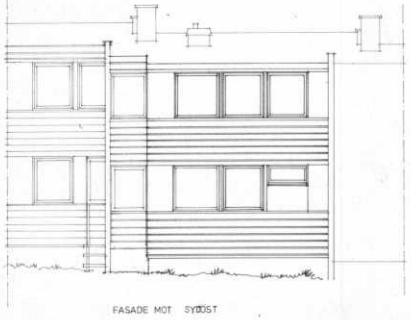
SE NBI-BLAD (26) 202

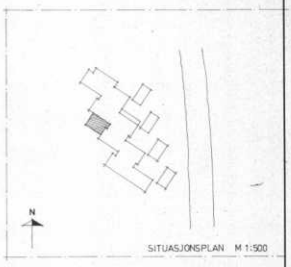
GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
6/6-72 Sak nr. del 228

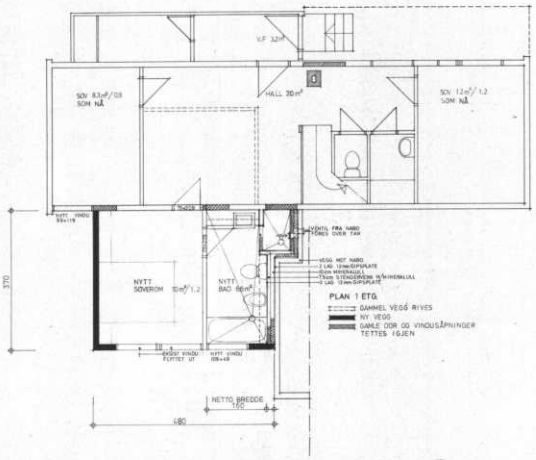
ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del 228 Dat. 6/6-72
11

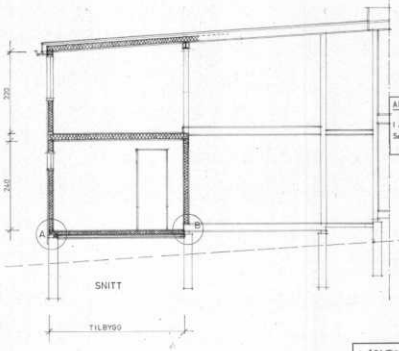
INGEBRIGTSEN, ULLA, GARSHOL, KLEIVE. VOLSDALSBAKKEN 48
VERANDAER MOT NORD-VEST
DETALJ OG SNITT MÅL 1:5 OG 1:50
ÅLESUND 29.4.72. JAN WITH

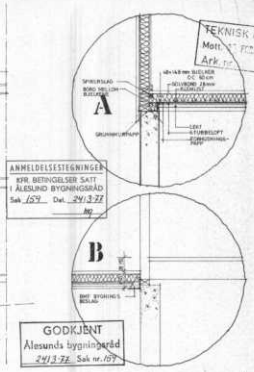



FASADE MOT SYDØST









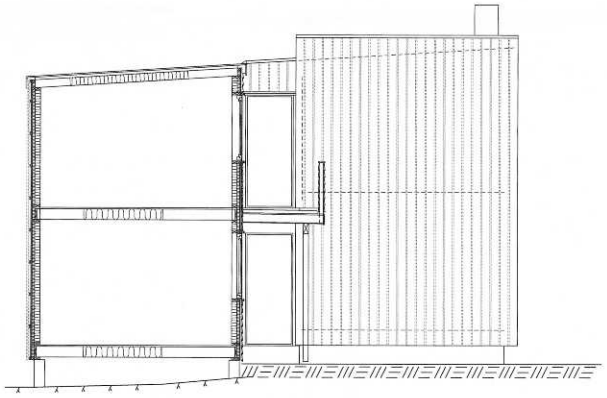
TEKNISK ETAT
Mott. 17. FEB. 1977
Ark. 110

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
			HL	25.2.77
				28.2.76

VOLDSRAUDBAKKEN EIER: SVEIN FOLLESTAD

PÆBYGG REKKEHUS
PLANER, SNITT, FASADER

TEGNET	HL	VESTPLAN a.s	SAK. NR.	TEGN. NR.	REV.
KONTR.		IDUNGÅRDEN — 6000 ÅLESUND			
MÅL	1:50 1:500	TLF. 22 390			
DATO	9-5-76	PROSJEKTERING OG REGULERING			



SNITT B – B

Sak	Tegn. nr.	Rev.
2259.1	A-120-2	

E.12

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ÅBO
BL VOLSDALSBAKKEN 48 AL
REHABILITERING

Dato	Målestokk	Papirformat
15.01.10	1:50	
Tegnet	Kontrollert	Godkjent
O.K.		

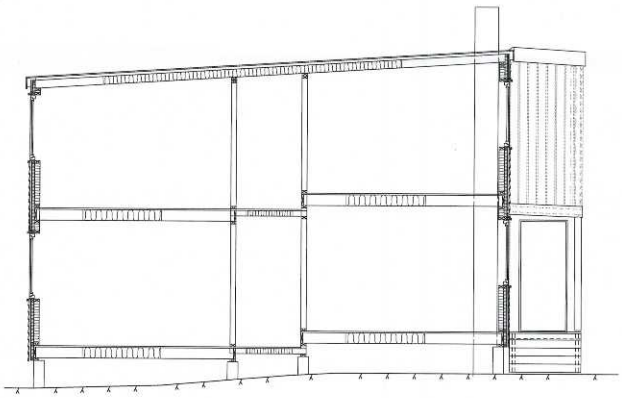
SNITT B-B

Sak 2259.1

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

STAVSENG
STAVSENGS INGENIØRFIRMA AS
Rådgivende Ingeniører i Byggeteknikk og Byggeledelse
Refnesvegen 4
6670 Averøy
Tlf. 70070500
Fax 70070501
E-post firmapost@stavseng.no
Web. www.stavseng.no

Tegn. nr.	Rev.
A-120-2	



SNITT A – A

Sak	Tegn. nr.	Rev.
2259.1	2259-A-120-1	

E.11

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

ÅBO
BL VOLSDALSBAKKEN 48 AL
REHABILITERING

SNITT A-A

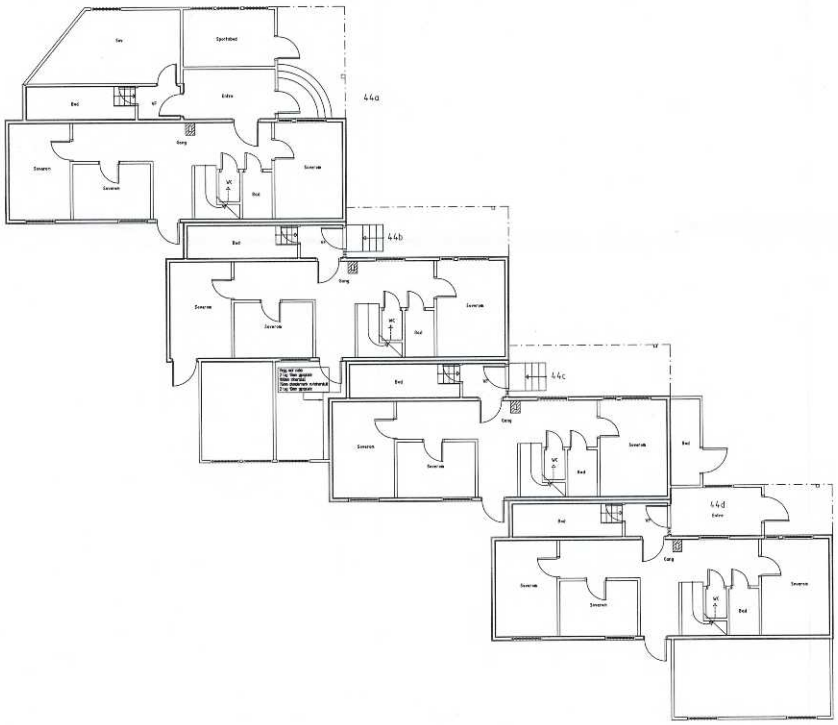
Dato	Målestokk	Papirformat
15.01.10	1:50	
Tegnet	Kontrollert	Godkjent
DK		

Sak: 2259.1

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

STAVSENG
STAVSENGS INGENIØRFIRMA AS
Rådgivende ingeniører i byggteknikk og byggeledelse
Refnesvegen 4
6019 Ålesund
Tlf: 70170500
Fax: 70170501
E-post: firmapost@stavseng.no
Web: www.stavseng.no

Tegn. nr.	Rev.
2259-A-120-1	



E7

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
Bygge- og delesaksutvalget
X Plan- og bygningssjefen
X Sak nr. 116/10 Dato 9/2-10
Brev datert .....

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A		Anbudstegning	E.K.	04.06.2009

ÅBO
BL VOLSDALSBAKKEN 48 AL

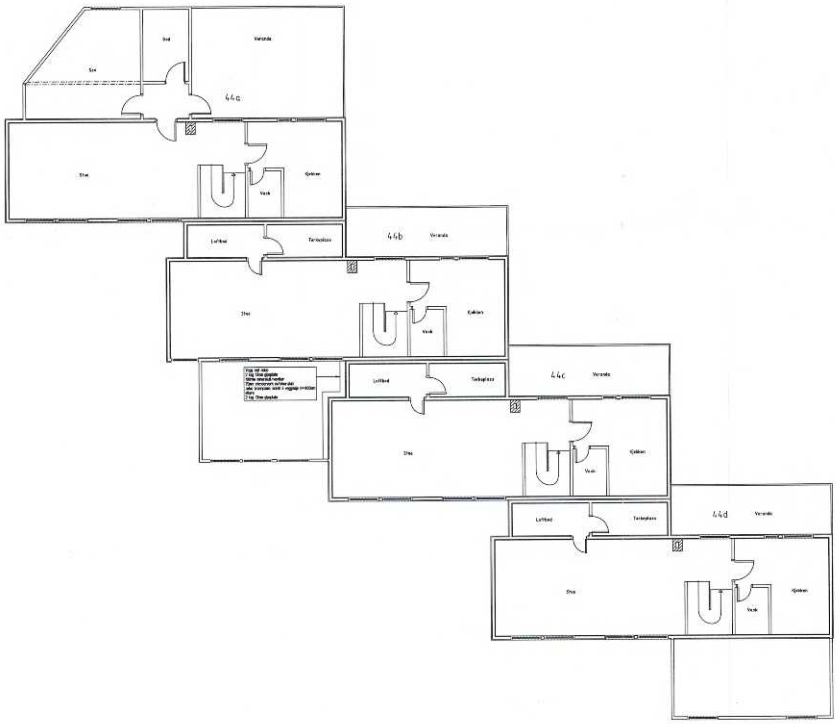
Dato: 23.10.2008
Målestokk: 1:100
Tegnet: E.K.
Kontrollert:
Godkjent:

PLAN 1ETG. VOLSDALSBAKKEN 44 a-d

Sak: 2259
Tegn. nr.: 10-3
Rev.: A

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

STAVSENG
STAVSENGS INGENIØRFIRMA AS
Rådgivende ingeniører i byggteknikk og byggteknikk
Skansegt. 5
6002 Ålesund
Telefon: 70104500
Telefax: 70104501
Epost: firmapost@stavsengno



E.6

REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO
A		Anbudstegning	E.K.	04.06.2009

ÅBO
BL. VOLSDALSBAKKEN 48 AL

Dato: 23.10.2008
Målestokk: 1:100
Tegnet: E.K.
Kontrollert:
Godkjent:

PLAN 2ETG. HUS 44 a-d

Sak: 2259

Tegn. nr.: 11-3
Rev.: A

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

STAVSENG
STAVSENGS INGENIØRFIRMA AS
Rådgivende Ingeniører i Byggteknikk og Byggeledelse
Skansegt. 5
6002 Ålesund
Telefon: 70104500
Telefax: 70104501
Epost: firmapost@stavsengas

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:
Volsdalsbakken 44B, 6007 Ålesund
Gnr. 134, Bnr. 303, andelsnr. 12 i BORETTSLAGET A/L VOLSDALSBAKKEN 48 , Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251175

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.
