PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

VIKA TERRASSE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Seksjonering

Byggetegninger

Ferdigattest

Kart

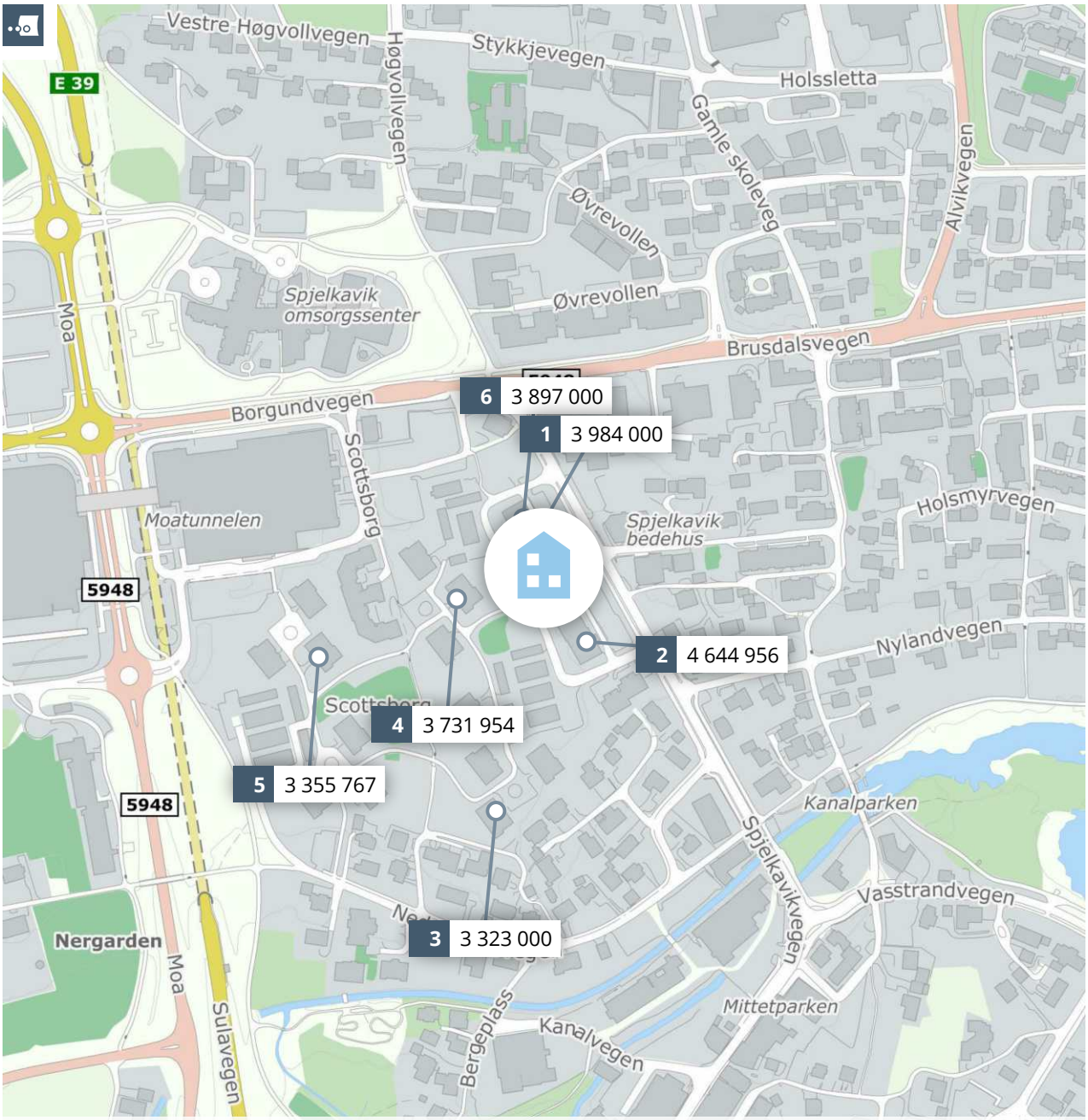
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VIKA TERRASSE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 04.11.2025

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: Helene Sætre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vika terrasse 7, 6010 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 25 BNR 54 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HOLEN

Verdivurdert til

3 200 000

500 000	3 700 000	36 275
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	102 m²	6 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	6 917
Formue	13 910
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vika terrasse 9 102 m² 1987 1. etg 2 sov	11.09.2024	3 480 000	**3 480 000**	504 000	3 984 000	**39 059**
2	Vika terrasse 1 111 m² 1988 4. etg 3 sov	14.04.2025	4 250 000	**4 100 000**	544 956	4 644 956	**41 846**
3	Østre Aspehaug 14 78 m² 1980 1. etg 2 sov	11.03.2025	2 950 000	**3 215 000**	108 000	3 323 000	**42 603**
4	Østre Aspehaug 10 98 m² 1981 1. etg 2 sov	19.09.2025	3 600 000	**3 600 000**	131 954	3 731 954	**38 081**
5	Vestre Aspehaug 1 78 m² 1980 - etg 2 sov	08.10.2025	3 250 000	**3 250 000**	105 767	3 355 767	**43 023**
6	Vika terrasse 11 112 m² 1987 4. etg 3 sov	12.03.2024	3 400 000	**3 350 000**	547 000	3 897 000	**34 795**

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entré/gang, 2 soverom, bod, bad, vaskerom, stue og kjøkken.
Innglasset balkong.
Kjeller: Parkering og sportsbod i garasjeanlegg.

Kjøkkenet har innredning med lyse profilerte fronter. Det er benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjnstopp, stekeovn og vannstoppesystem. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til en liten spisegruppe på kjøkkenet.

Stuen har fin størrelse med plass til møblering av sittegruppe. Det er laminat på gulvet og på veggene er det tapet. Det er montert vedovn på stue for god oppvarming. Utgang til en vestvendt innglasset balkong

Leiligheten har to soverom. Begge rommene har fin størrelse med plass til møblering av dobbeltseng og nattbord. På hovedsoverommet er montert garderobekap og det er tilkomst til en egen walk in closet.

Badet har fliset gulv og på vegger er det baderomsplater. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk fra tilstøtende vaskerom via veggventil og tilfredsstillende tilluftsløsning over dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er

målt til: +20 mm. Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter. Det er en oppkant ved dør på 100mm både ved dør til bad og dør mellom bad og vaskerom. Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse. Våtrommet er opprinnelig fra 1987 og ble renovert i 2011.

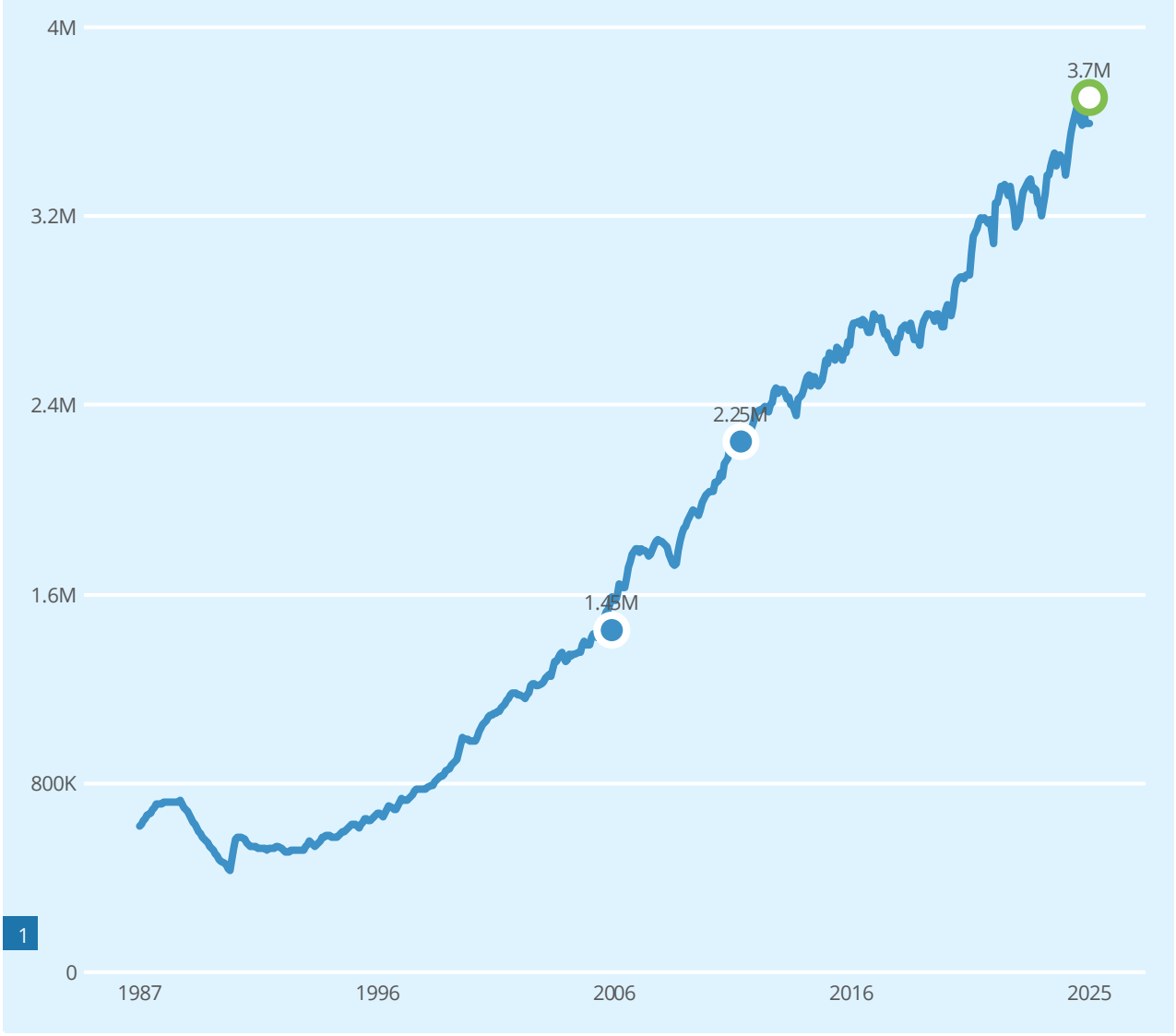
Vaskerom har tapetserte vegger og gulvet har vinylbelegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål. Det er mekanisk avtrekk lokalisert i tak med tilfredsstillende tilluftsløsning via veggventil. Rommet har ingen varmekilde. Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.09.2011	19.09.2011	18.10.2011	2 150 000	2 250 000	0	2 250 000	
26.06.2006		26.06.2006	-	1 450 000	-	1 450 000	
31.01.1994		31.01.1994	-	690 000	-	690 000	3
30.12.1987		30.12.1987	-	56 448	-	56 448	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOLEN grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 542 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Leiligheter solgt i HOLEN grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

3.5M
3 396 000 Prisantydning i snitt
3 356 000 Salgspris i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 219 HOLEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd
44 540 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd
36 275 Vika terrasse 7 Totalpris 3 700 000

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vika terrasse 7 , 6010 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 25, bnr. 54, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1066 **Referansenummer:** KH4329

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52507745

Norconsult

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken mot vest fra 2023 og malte trevinduer med 3-lags glass på soverom mot øst fra 2022.
Det er eldre trevinduer med 2-lags glass fra 1986 mellom stue og innglasset balkong.

Bygningen har malt balkongdør i tre med gassfelt.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og porttelefon.

Innglasset balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong og flislagt gulv.
Balkong er inneglasset med aluminiumskarmer med glassfelt, det er muligheter for å åpne opp hele glassfeltet.

Innglassing av balkong er opplyst utført i regi av sameiet i 2022.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak er av malt betong.

Eier opplyser av gulvoverflater ble skiftet i 2011.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2011 montert på stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør mellom bad og vaskerom.
Det er montert nye dørblad i alle rom bortsett fra på bod og skyvedør mellom bad og vaskerom i 2011.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.
Det er en oppkant ved dør på 100mm både ved dør til bad og dør mellom bad og vaskerom.

Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet er opprinnelig fra 1987 og ble renovert i 2011.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk fra tilstøtende vaskerom via veggventil og tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har tapetserte plater og taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +8 mm pr.meter.
Det er en oppkant ved dør på 100mm mellom bad og vaskerom.

Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål.

Det er mekanisk avtrekk lokalisert i tak med tilfredsstillende tilluftsløsning via veggventil.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke på vaskerom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på vaskerom.
Vannledninger utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsledninger utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er lokalisert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Skjult og åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat montert i gang og røykvarslere montert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

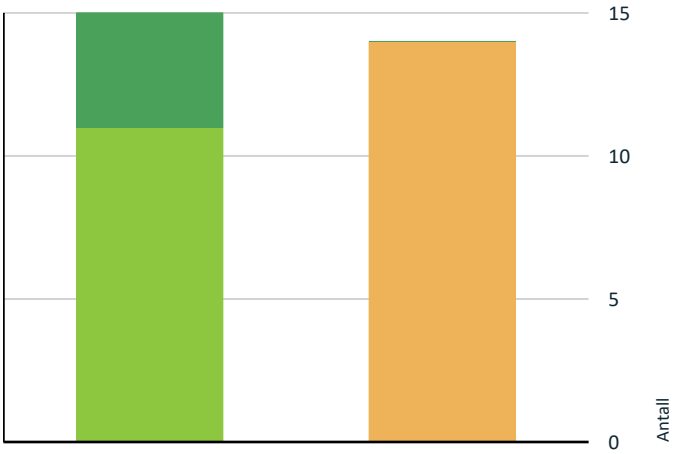
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rom som er markert som stue på byggemeldte tegninger er nyttet som gang.

Nevnte punkt er ikke ansett som en søknadspliktig endring.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanse på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert glippe i lang og tverrskjøt mellom på laminatgulv på stue, stedvise hull etter skruer og fargeforskjeller både på vegg og tak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 21mm på stue, målt ved vegg mot nord på stue og i døråpning mellom stue og kjøkken. Målt høyde ved stuevegg mot nord er 95mm og 116mm ved døråpning mellom stue og kjøkken.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert spredte avskallinger/skader på dørkarmer og listverk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Skjult og åpen installasjon.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket er vurdert til å være fra byggeår og er av ukjent type. Utførelse av membran mot sluk er ikke kjent, og det er ikke observert synlig membran ved sluk.
Det er registrert rustdannelser i bunn av sluk.
Det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet og levetid for sluk- og membranløsningen.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte er lokalisert i tak på tilstøtende vaskerom, ved funksjonstest av avtrekksvifte så fremstår effekten av denne som begrenset.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skader på vegg.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Vinylbelegg på gulv vurderes å være fra byggeår. Forventet teknisk levetid er oppbrukt, og belegget anses å ha begrenset restlevetid.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Sluk mangler slukrist.

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved funksjonstest av avtrekksvifte så fremstår effekten av denne som begrenset.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Innglasset balkong mot vest
2011	Modernisering	Renovering av bad
2011	Modernisering	Renovering av kjøkken
2011	Modernisering	Skiftet gulvoverflater og de fleste dørblad
2011	Modernisering	Montert ny vedovn på stue

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken mot vest fra 2023 og malte trevinduer med 3-lags glass på soverom mot øst fra 2022.
Det er eldre trevinduer med 2-lags glass fra 1986 mellom stue og innglasset balkong.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Hovedinngangsdør

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og porttelefon.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med gassfelt.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong og flislagt gulv.
Balkong er inneglasset med aluminiumskarmer med glassfelt, det er muligheter for å åpne opp hele glassfeltet.

Innglassing av balkong er opplyst utført i regi av sameiet i 2022.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak er av malt betong.

Eier opplyser av gulvoverflater ble skiftet i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert glippe i lang og tverrskjøt mellom på laminatgulv på stue, stedvise hull etter skruer og fargeforskjeller både på vegg og tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å utbedre glippe mellom laminatgulv, rengjøringsvann kan over tid trenge ned i underforliggende gulv og gi ytterligere skader i form av svelling.

Det må påregnes vedlikehold av vegg og takoverflater i form av maling.


Glippe mellom laminatgulv på stue.


Glippe mellom laminatgulv på stue.


Situasjonsbilde tak på stue


Situasjonsbilde vegg på stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik på stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 21mm på stue, målt ved vegg mot nord på stue og i døråpning mellom stue og kjøkken. Målt høyde ved stuevegg mot nord er 95mm og 116mm ved døråpning mellom stue og kjøkken.

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.

Tilstandsrapport



Nivellering av gulv på stue ved vegg mot nord.



Nivellering av gulv på stue ved døråpning mellom stue og kjøkken.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2011 montert på stue.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør mellom bad og vaskerom.

Det er montert nye dørblad i alle rom bortsett fra på bod og skyvedør mellom bad og vaskerom i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert spredte avskallinger/skader på dørkarmer og listverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold av dørkarmer og listverk må påregnes.



Avskalling av maling på dørkarm.



Avskalling av maling på listverk rundt dør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +20 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Det er en oppkant ved dør på 100mm både ved dør til bad og dør mellom bad og vaskerom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er ikke registrert sprekker i fuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og smøremembran med ukjent utførelse.
Våtrommet er opprinnelig fra 1987 og ble renovert i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket er vurdert til å være fra byggeår og er av ukjent type. Utførelse av membran mot sluk er ikke kjent, og det er ikke observert synlig membran ved sluk.
Det er registrert rustdannelser i bunn av sluk.
Det foreligger usikkerhet knyttet til tetthet og levetid for sluk- og membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt, det må påregnes å skifte slukløsning



Sluk i dusjsone uten synlig membran.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra tilstøtende vaskerom via veggventil og tilfredsstillende tilluftsløsning over dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte er lokalisert i tak på tilstøtende vaskerom, ved funksjonstest av avtrekksvifte så fremstår effekten av denne som begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt og anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Mekanisk avtrekksvifte er lokalisert i tak på vaskerom.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har tapetserte plater og taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skader på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte av overflater må påregnes.



Skruehull i veggoverflater.



Skader på veggoverflater.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +8 mm pr.meter.

Det er en oppkant ved dør på 100mm mellom bad og vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinylbelegg på gulv vurderes å være fra byggeår. Forventet teknisk levetid er oppbrukt, og belegget anses å ha begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting av gulvbelegg og membran ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Sluk mangler slukrist.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Det er anbefalt å montere slukrist.



Sluk på vaskerom

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i stål.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk lokalisert i tak med tilfredsstillende tilluftsløsning via veggventil.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved funksjonstest av avtrekksvifte så fremstår effekten av denne som begrenset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt og anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Mekanisk avtrekksvifte er lokalisert i tak på vaskerom.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke på vaskerom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Tilstandsrapport

0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på vaskerom.

Vannledninger utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsledninger utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er lokalisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.
Skjult og åpen installasjon.

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.
   1987

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Montert AMS måler 11.07.2018, arbeid utført av Bratseth as.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder på det elektriske anleget er det anbefalt med en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap er lokalisert på bod.

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.

Tilstandsrapport

Boligen har brannslukningsapparat montert i gang og røykvarslere montert.

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 Brannslukningsapparat er datert 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Håndslukker er lokalisert i gang.

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

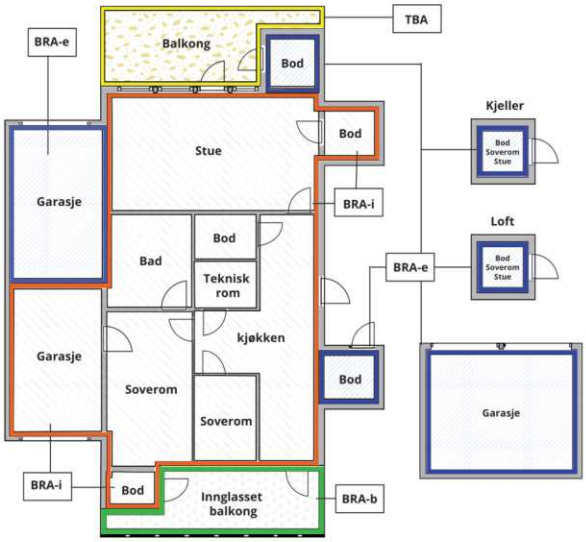
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	102		17	119	
Kjeller		6		6	
SUM	**102**	**6**	**17**		
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad, bad/vaskerom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Innglasset balkong (BRA-b) omfatter balkong på 17kvm.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod i kjeller på 6kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rom som er markert som stue på byggemeldte tegninger er nyttet som gang.

Nevnte punkt er ikke ansett som en søknadspliktig endring.

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: Innglasset balkong i regi av sameiet.

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)
Boligbygg med flere boenheter	99	26

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Oppmålt på befaringsdato. S-rom omfatter innglasset balkong på 17kvm, bod på 3kvm og sportsbod i kjeller på 6kvm.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	54		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vika terrasse 7

Hjemmelshaver
Eide Olbjørg Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet i Spjelkavik i Ålesund Kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.
Området har et godt kollektiv tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med forstøtningsmurer, fortau, plenarealer og gruset parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Boligblokken har felles parkeringskjeller hvor du finner sportsbod og parkeringsplass tilhørende leiligheten.
Det er planlagt utbygging av flere boligblokker nord for eiendommen.
Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	15.10.2025		Gjennomgått	255	Nei
Fra Infoland	15.10.2025		Gjennomgått	18	Nei
Egenerklæringsskjema	23.10.2025		Gjennomgått	3	Nei
Norges Eiendommer	17.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.09.1985		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	30.01.2020		Gjennomgått	76	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/KH4329

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.
313251202

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Anne Eide	Randi Eide

Selger 3 navn
Brit Haug

Gateadresse
Vika terrasse 7

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Olbjørg Anita Eide

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251202

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 313251202

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Anne Eide	d466247542c60237740e 93a448edd9d48b7213a7	21.10.2025 17:02:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Eide	1b90dceb39a76c8e9b43 84391ca848fea7114950	21.10.2025 17:50:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Haug	418cd409857045fbddcb4 db6255b2b40ec8b5cf5	22.10.2025 14:07:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251202

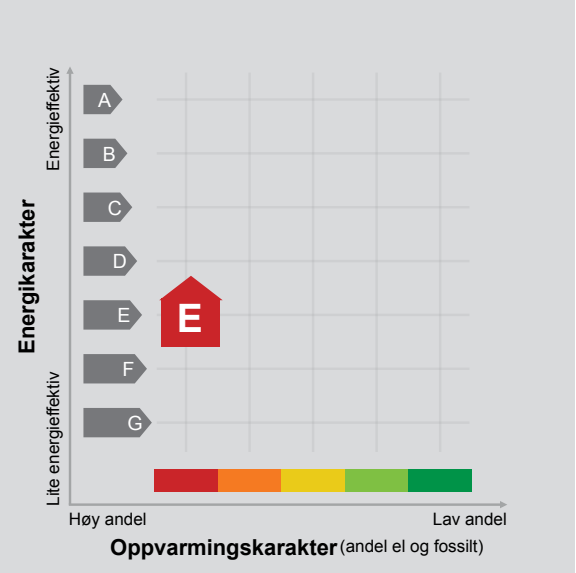
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Vika terrasse 7
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10133718
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-184635
Dato	28.10.2025



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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.10.2025 09:11

Eiendom 1508-25/54 Bjørklund

Bruksnavn	Bjørklund				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.10.1930	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	4704,4 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	25	Beregnet areal	4540,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	54	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vika terrasse 7	6010 Ålesund	Holen	Spjelkavik, Åse Og Lerstad	Spjelkavik

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.10.1930	Skylddeling	1508-25/54	Mottaker	7120
		1508-25/7	Avgiver	-7120
12.04.1976	Kart- og delingsforretning	1508-25/217	Mottaker	1,3
		1508-25/54	Avgiver	-1,3
02.12.1985	Sammenslåing	1504-25/117	Avgiver	-1685,4
		1508-25/54	Mottaker	1685,4
25.11.1988	Kart- og delingsforretning	1508-25/54	Avgiver	-2978,3
		1508-25/300	Mottaker	2978,3
16.01.1992	Grensejustering	1508-25/204	Avgiver	-32,5
		1508-25/54	Mottaker	32,5
14.05.1996	Kart- og delingsforretning	1508-25/54	Avgiver	-1153,9
		1508-25/332	Mottaker	1153,9
01.01.2020	Omnummerering	1508-25/54	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-25/54	Mottaker	0

Bygninger (0)

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOK NR. DAGSDATO
02704 03.04.87
ÅLESUND
TINGLYSINGSEMBETE

Begjæring, situasjonsplan og plantegningene sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	25	54		Ålesund
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Eka-Bygg A/S, 6010 Spjelkavik			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

DAGBOK NR. DAGBOKSNR
02704 03.04.87
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7260	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	128	21	B	115
2	B	72	22	B	115
3	B	117	23	B	64
4	B	128	24	B	115
5	B	72	25	B	115
6	B	117	26	B	64
7	B	128	27	B	115
8	B	72	28	B	141
9	B	117	29	B	141
10	B	123	30	B	141
11	B	71	31	B	141
12	B	123	32	B	141
13	B	123	33	B	141
14	B	71	34	B	128
15	B	123	35	B	72
16	B	123	36	B	117
17	B	71	37	B	128
18	B	123	38	B	72
19	B	115	39	B	117
20	B	64	40	B	128
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

I henhold til vedtektenes § 14 har sameiet panterett i hver seksjon med kr. 20.000,-, til sikkerhet for sine rettigheter og krav etter kjøpekontrakt, vedtekter og ordensregler,og sameiet kan endre dette beløp hvis det av prismessige hensyn skulle bli nødvendig. Slik endrin må særskilt tinglyses.
Sameiet kan forlange tvangsauksjon avholdt ved mislighold. Panteretten har prioritet etter frivillige pantsettelser til sikkerhet for lån fra bank og andre kreditinstitusjoner.

Forts. supplerende tekst andre ark.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12/3 1987	For Eka-Bygg A/S
Sted: Spjelkavik	Elbert Olsen

Tinglysingsstempel

6. Fordelingsliste fortsettelse på begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseks

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
02704 87
Formål ÅLESUND SORENSKRIVEREMBETE

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 7260	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
41	B	72	61	B	141
42	B	117	62	B	141
43	B	123	63	B	141
44	B	71	64	B	141
45	B	123	65	B	141
46	B	123	66	B	141
47	B	71			
48	B	123			
49	B	123			
50	B	71			
51	B	123			
52	B	115			
53	B	64			
54	B	115			
55	B	115			
56	B	64			
57	B	115			
58	B	115			
59	B	64			
60	B	115			
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		7260

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

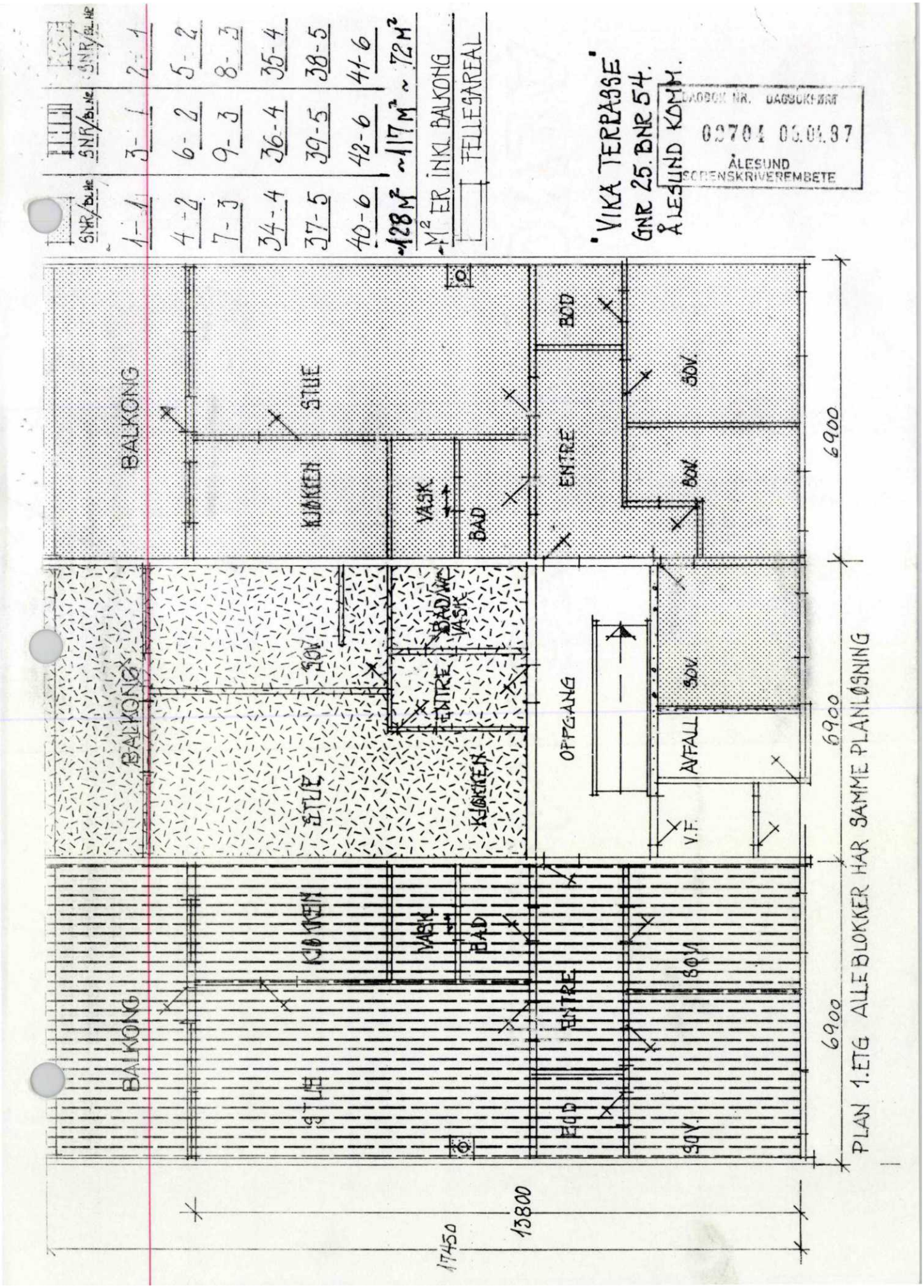
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

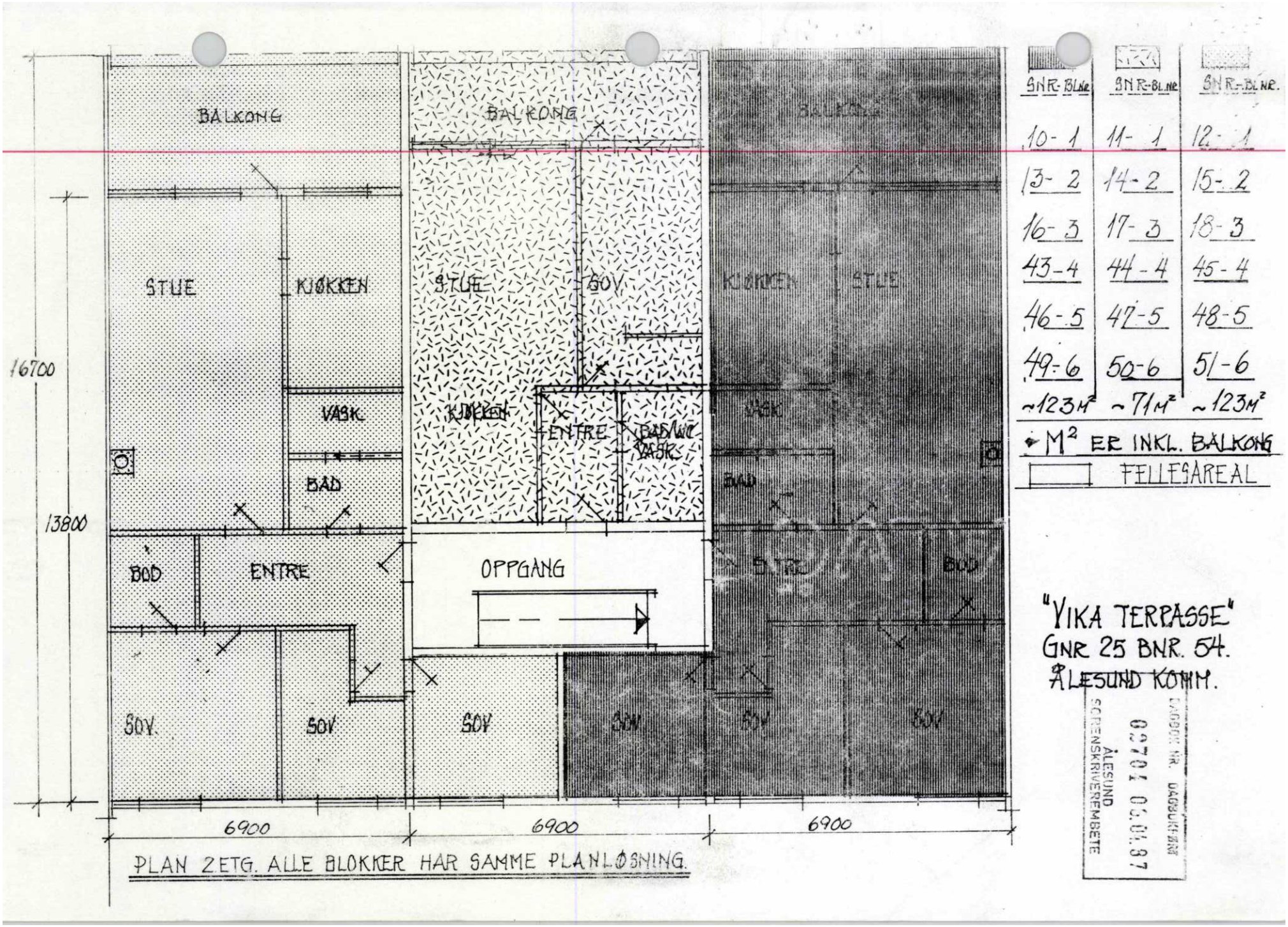
7. Supplerende tekst Eiendommen bebygges med 6 terasseblokker a 4 etg. over bakkenivå med i alt 66 leiligheter, og hver leilighet utgjør 1 seksjon. I underetasjene er avsatt plass til 66 parkeringsplasser og boder. Som vedlegg til begjæringen følger plan og fordelingsliste over parkeringsplasser og boder.
For Sameiet "Vika Terasse" gjelder vedtekter fastsatt 6/10 86 i konst. generalforsamling for ANS Vika Terasse, Terasseteknikk A/S & Co.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
12/3 1987	For Eka-Bygg A/S
Sted	
Spjelkavik	Elbert Olsen

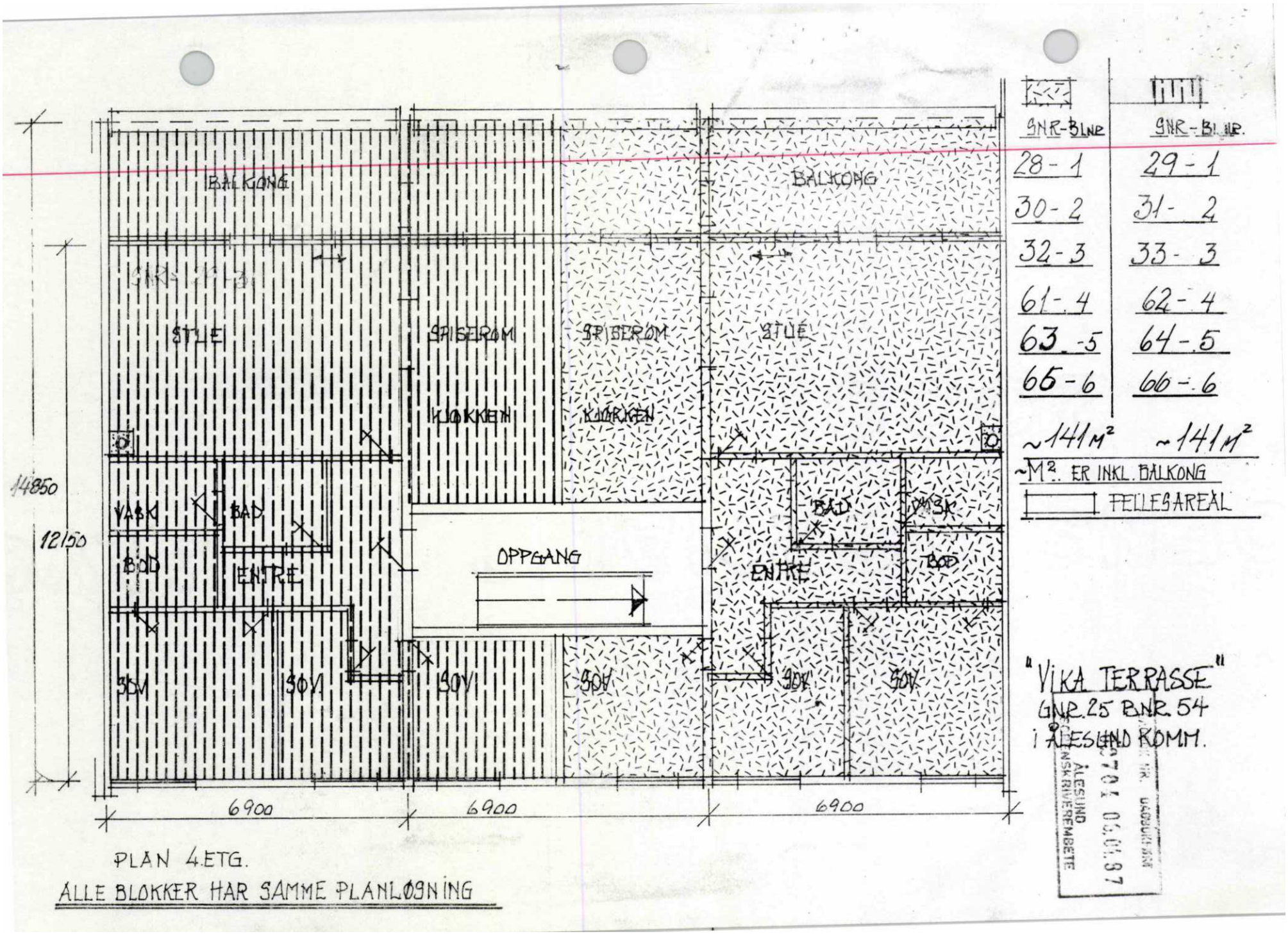
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
adv. Jon Ketil Gjørtz , postb.115, 6001 Ålesund		(071) 23077

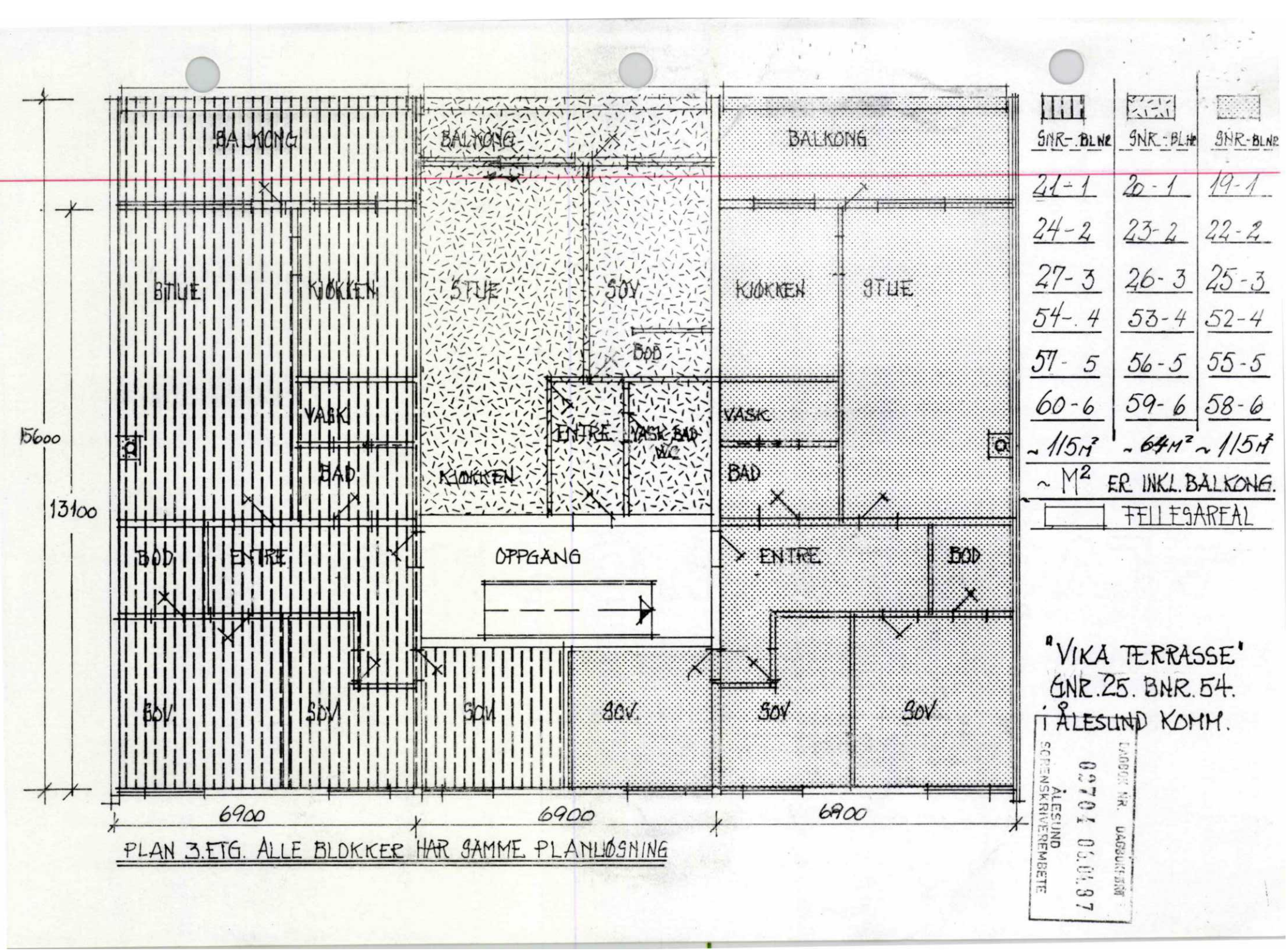

'VIKA TERRASSE'
GNR 25. BNR 54.
ÅLESUND KOMM.
DAGBOK NR. DAGBOKSIDE
02704 06.04.87
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE
SNR/BLNR 1-1 4-2 7-3 34-4 37-5 40-6
SNR/BLNR 3-1 6-2 9-3 36-4 39-5 42-6
SNR/BLNR 2-1 5-2 8-3 35-4 38-5 41-6
~128 M² ~117 M² ~72 M²
M² ER INKL. BALKONG
FELLESAREAL
BALKONG
STUE
KJØKKEN
VASK
BAD
ENTRE
BOD
SOV.
OPPGANG
AVFALL
V.F.
6900
13800
17450
PLAN 1.ETG ALLE BLOKKER HAR SAMME PLANLØSNING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/2704/58
Attesteringstidspunkt 2025-10-14 12:18

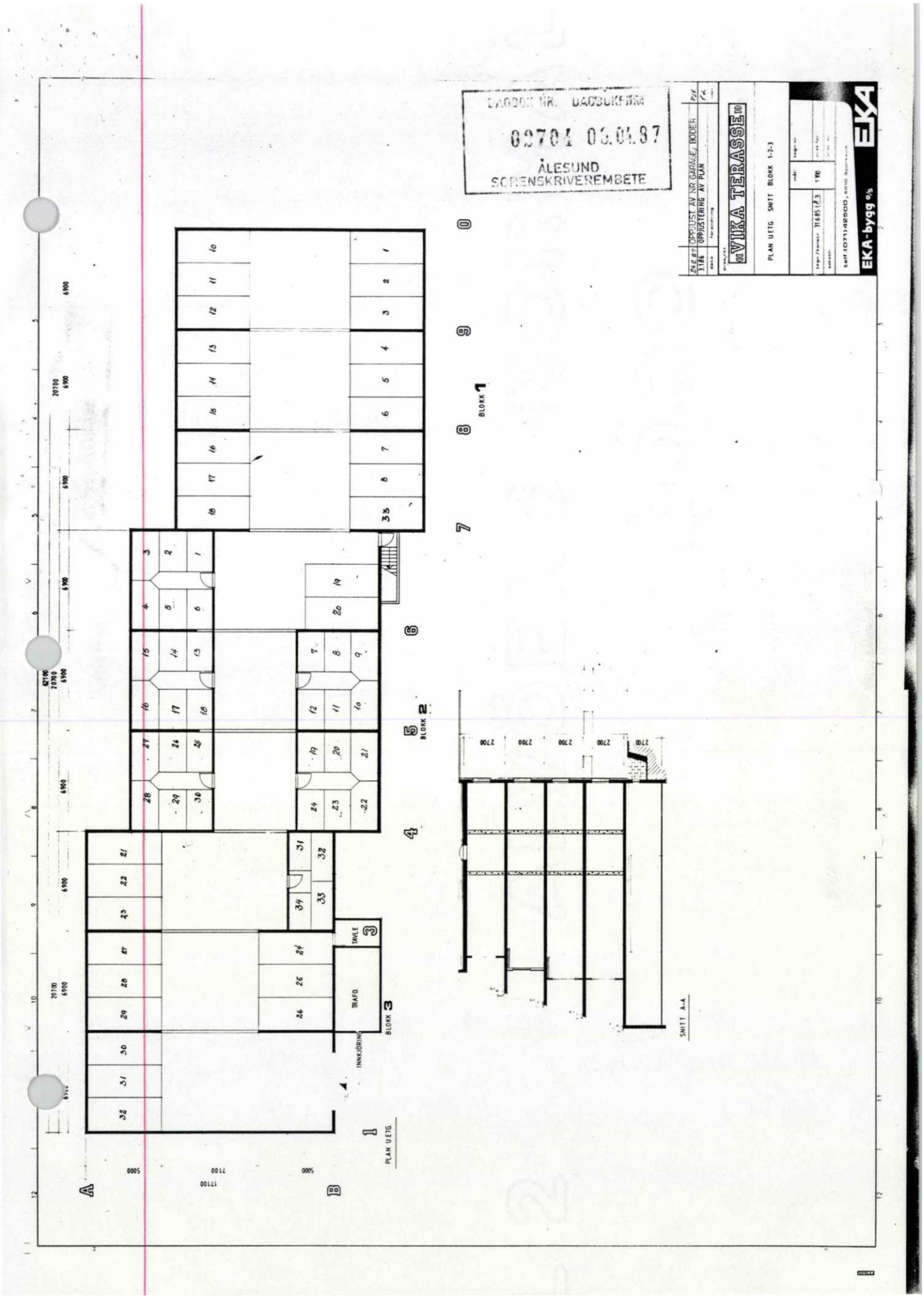


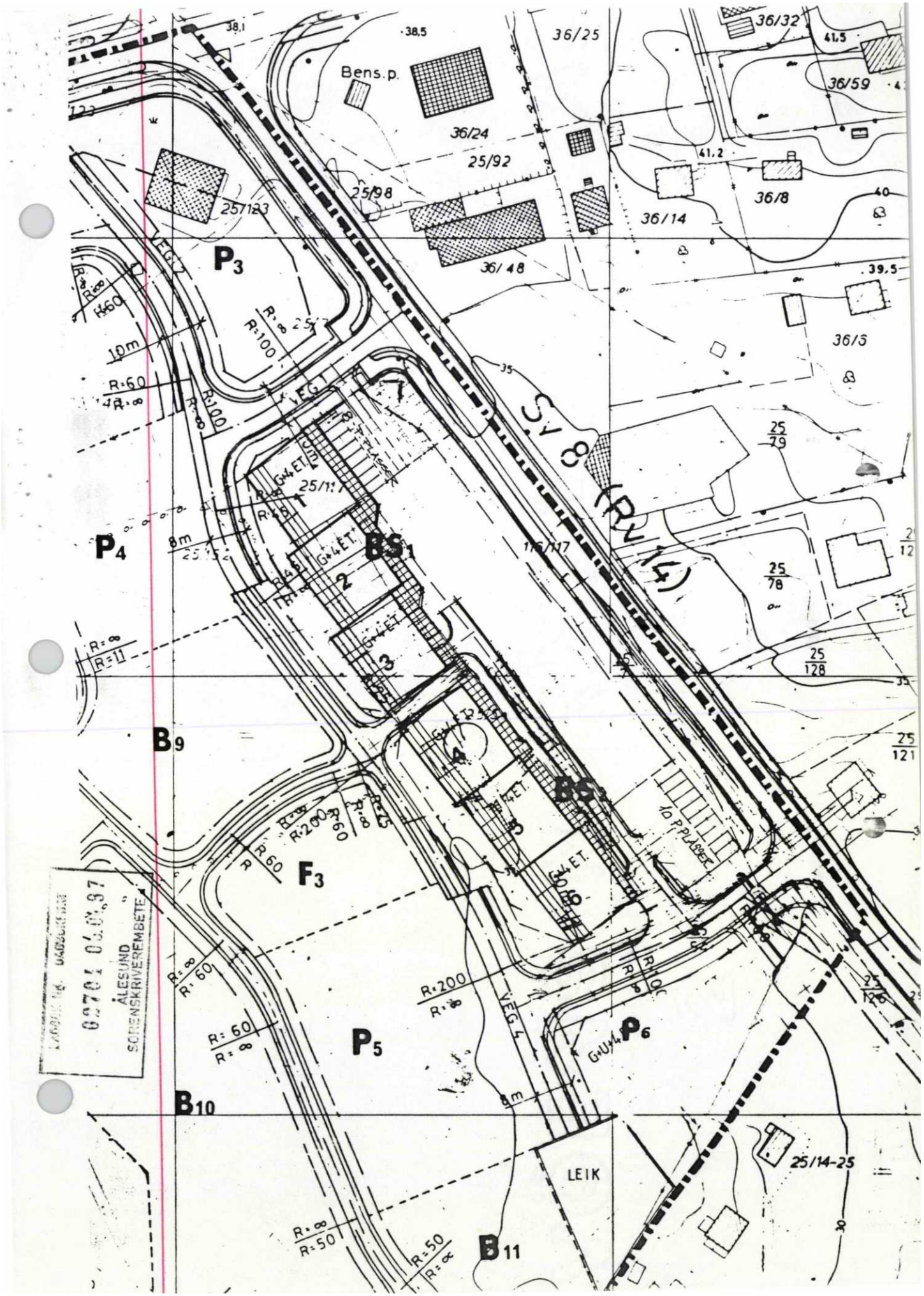
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/2704/58
Attesteringstidspunkt 2025-10-14 12:18

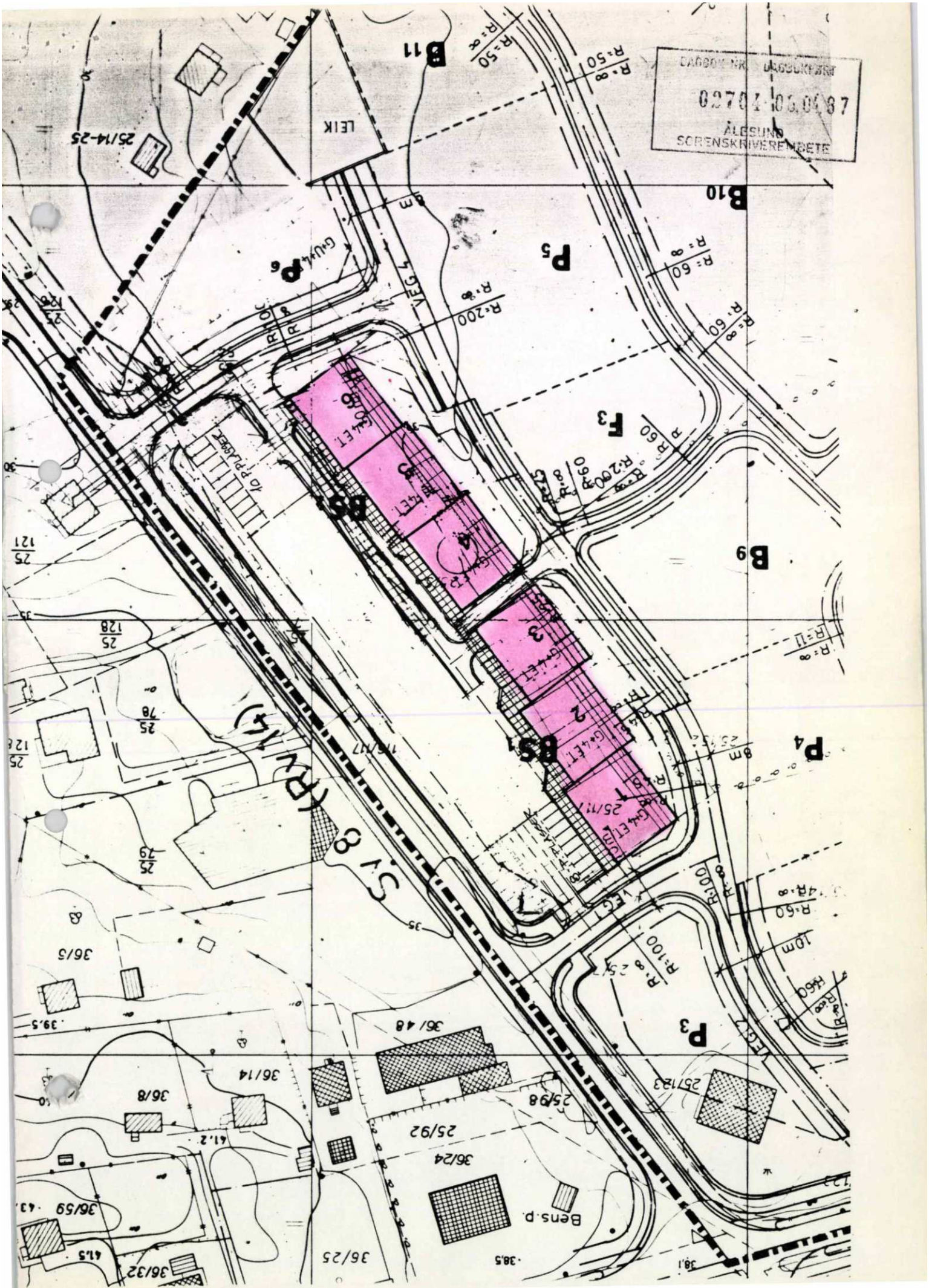


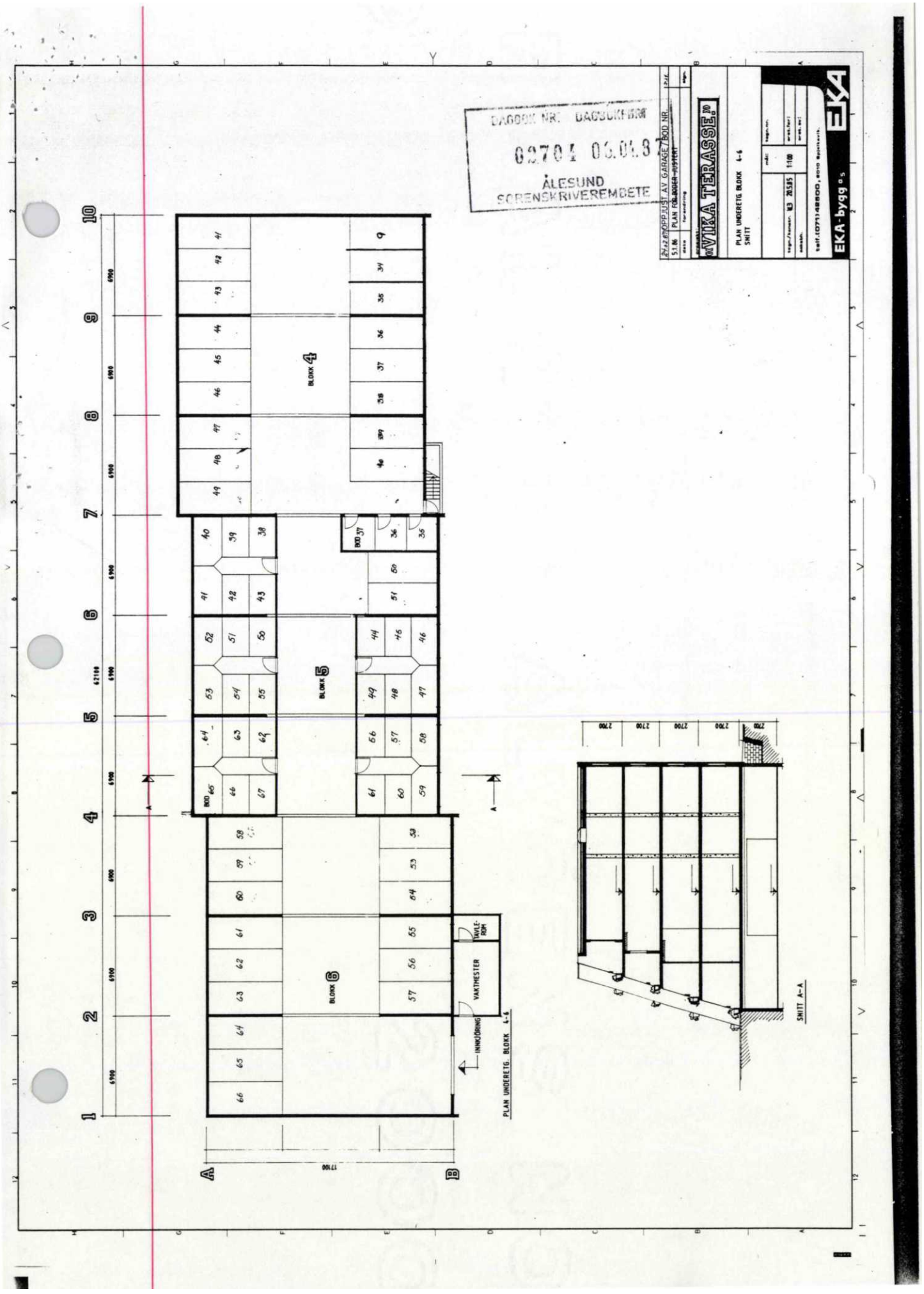
PLAN 3.ETG. ALLE BLOKKER HAR SAMME PLANLØSNING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/2704/58
Attesteringstidspunkt 2025-10-14 12:18


DAGBOK NR. DAGBOKSIDE
02704 06.04.87
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE
OPPDUST AV NR GARASJE/BODER
OPPJUSTERING AV PLAN
VIKA TERRASSE
PLAN UETG SNITT BLOKK 1-2-3
EKA-bygg a/s
BLOKK 1
BLOKK 2
BLOKK 3
TRAFO
TAVLE
INNKJØRING
PLAN UETG
SNITT A-A


Bens.p.
36/25
36/32
36/59
36/24
25/92
25/98
25/123
36/8
36/14
36/48
36/5
25/79
25/78
25/128
25/121
25/14-25
116/117
P3
P4
P5
P6
F3
B9
B10
B11
BS1
BS2
BS3
FV 8 (RV 14)
VEG 4
10 P PLASSER
LEIK
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETET


LEIK
B11
B10
B9
B8
B7
P5
P4
P3
F3
VEG 4
VEG 5
SV 8 (RV 15)
ÅLESUND
SORENSKRIVERENBETE


DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
02704 06.04.87
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE
TILHØRER AV GARASJE/BOD NR.
PLAN FOR BODER-SYSTEMET
KVIKA TERRASSE II
PLAN UNDERETG BLOKK 4-6
SNITT
EKA-bygg
BLOKK 4
BLOKK 5
BLOKK 6
VAKTMESTER
INNKJØRING
PLAN UNDERETG. BLOKK 4-6
SNITT A-A

FORDELINGSLISTE GARASJE OG BODER I

VIKA TERRASSE

DAGBOK NR. DAGSDATUM
02704 06.04.87
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE

Snr.	Garasjenr.	Bodnr.	Blokk nr. G/B.	Snr.	Garasjenr.	Bodnr.	Blokk nr. G/B
1	1	1	1/2	34	34	67	4/5
2	2	2	1/2	35	35	35	4/5
3	3	3	1-2	36	36	36	4/5
4	4	4	1/2	37	37	37	4/5
5	5	5	1/2	38	38	38	4/5
6	6	6	1/2	39	39	39	4/5
7	7	7	1/2	40	40	40	4/5
8	8	8	1/2	41	41	41	4/5
9	9	9	4/2	42	42	42	4/5
10	10	10	1/2	43	43	43	4/5
11	11	11	1/2	44	44	44	4/5
12	12	12	1/2	45	45	45	4/5
13	13	13	1/2	46	46	46	4/5
14	14	14	1/2	47	47	47	4/5
15	15	15	1/2	48	48	48	4/5
16	16	16	1/2	49	49	49	4/5
17	17	17	1/2	50	50	50	5/5
18	18	18	1/2	51	51	51	5/5
19	19	19	2/2	52	52	52	6/5
20	20	20	2/2	53	53	53	6/5
21	21	21	3/2	54	54	54	6/5
22	22	22	3/2	55	55	55	6/5
23	23	23	3/2	56	56	56	6/5
24	24	24	3/2	57	57	57	6/5
25	25	25	3/2	58	58	58	6/5
26	26	26	3/2	59	59	59	6/5
27	27	27	3/2	60	60	60	6/5
28	28	28	3/2	61	61	61	6/5
29	29	29	3/2	62	62	62	6/5
30	30	30	3/2	63	63	63	6/5
31	31	31	3/3	64	64	64	6/5
32	32	32	3/3	65	65	65	6/5
33	33	33	1/3	66	66	66	6/5



SITUASJONSPLAN

1 : 200

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2022-01-20	Søknadstegning	DaInn	CDNil	DaInn

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Tiltakshaver	Målestokk (gjelder A1)
Sameiet Vika Terrasse	1 : 200

Fasaderehabilitering og drenering
Situasjonsplan

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	52100931	B-10-00-01	E01



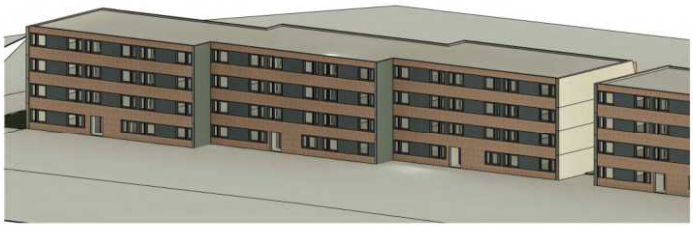
3D Eksisterende vestfasade_utsnitt



3D Eksisterende østfasade_utsnitt



3D komplett vestfasade_utsnitt



3D komplett østfasade_utsnitt

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2022-01-20	Søknadstegning	DaInn	CDN8	DaInn

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i annen utstrekning enn formålet tilsier.

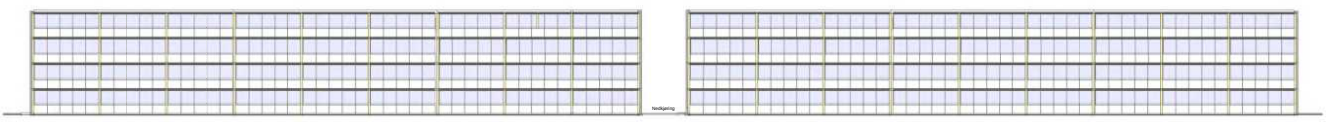
Sameiet Vika Terrasse

Målestokk (gjelder A1)

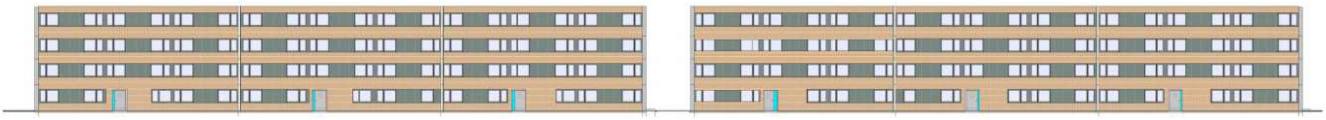
Fasaderehabilitering og drenering
3D

Norconsult

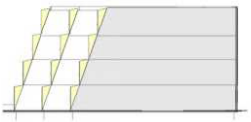
Oppdragsdokumentnr	Tegningsnummer	Revisjon
52100931	B-90-00-01	E01



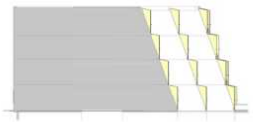
Fasade vest
1 : 100



Fasade øst
1 : 100



Fasade sør
1 : 100



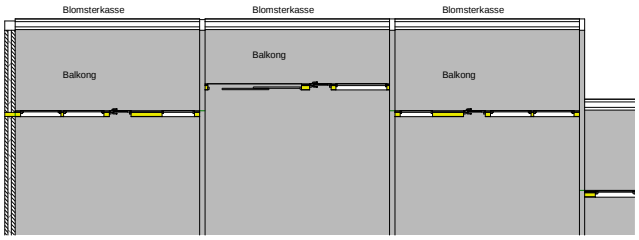
Fasade nord
1 : 100

Nr.	Revisjon	Beskrivelse	Dato	Sign.

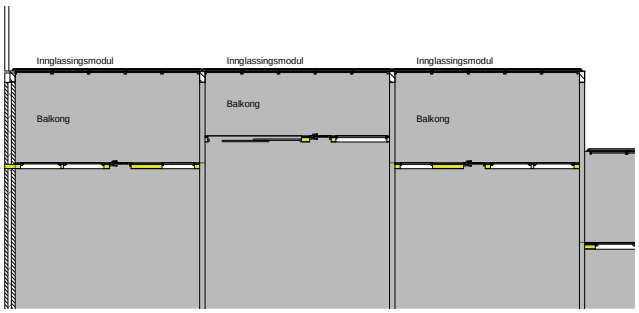
Sameiet Vika Terrasse — 1 : 100

Fasaderehabilitering og drenering
Fasader

Norconsult — 52100931 — B-40-00-02 — E01



Gen. Plan Eksisterende balkonger
1 : 100



Gen. Plan Ny innglassing
1 : 100

Tegningsnummer	Revisjon
B-20-00-00	E01

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2022-01-20	Søknadstegning	DaInn	CDNil	DaInn

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

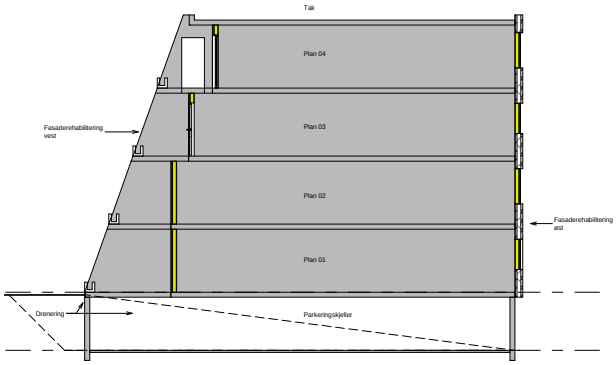
Sameiet Vika Terrasse

Målestokk (gjelder A2): 1 : 100

Fasaderehabilitering og drenering
Generelt plan balkonger

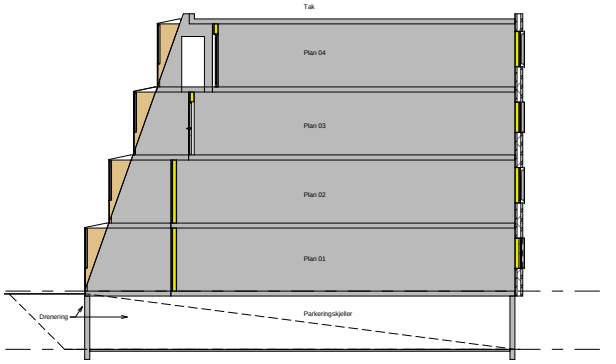
Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
52100931	B-20-00-00	E01



Generelt snitt, eksisterende

1 : 75



Generelt snitt, ny situasjon

1 : 75

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
E01	2022-01-20	Søknadstegning	DaInn	CDN#	DaInn

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

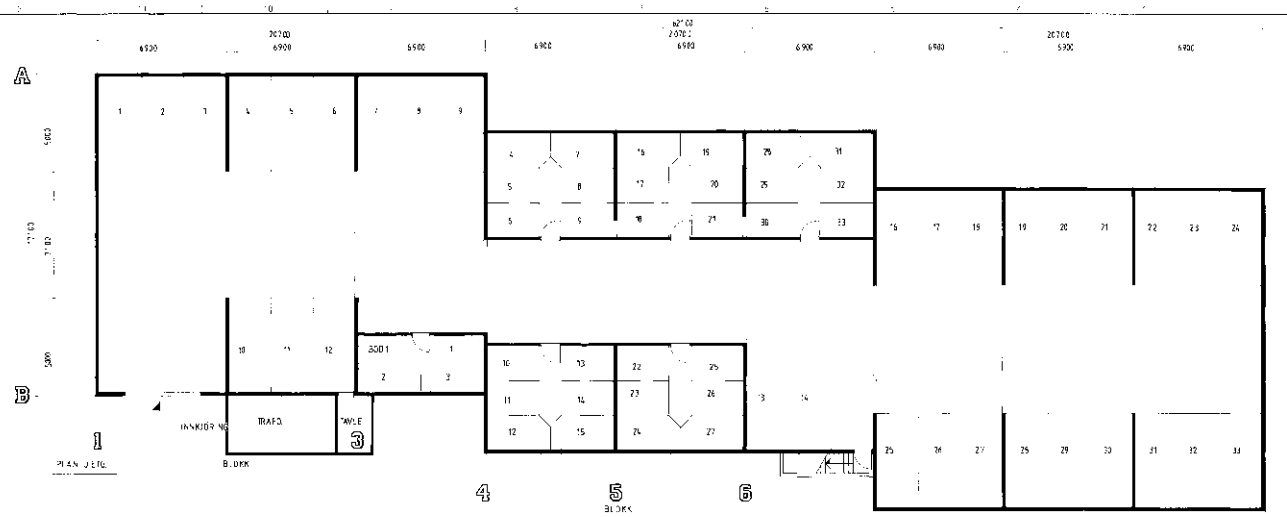
Sameiet Vika Terrasse

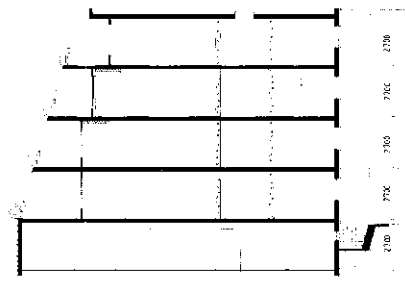
Målestokk (gjelder A1): 1 : 75

Fasaderehabilitering og drenering
Snitt
Generelt snitt gjennom blokk

Norconsult

Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
52100931	B-40-00-01	E01





SNITT A-A

TEGNINGER ETTER
VEDL. R JAN 1988
AVK. NR.

3186 OPPDATERING AV PLAN

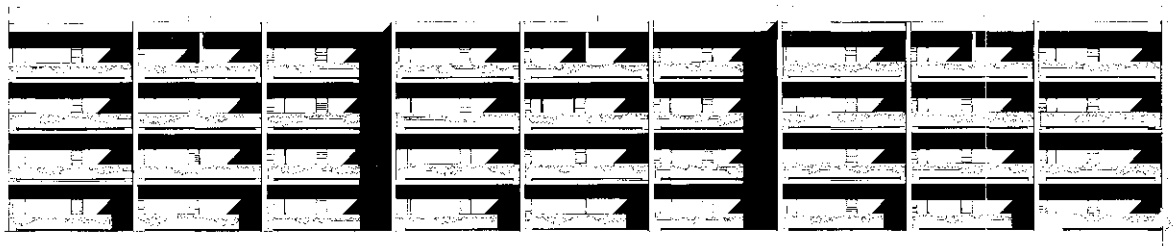
VIKA TERASSE DD

PLAN 1.ETG. SNITT BLOKK 1-3-9

TEGN

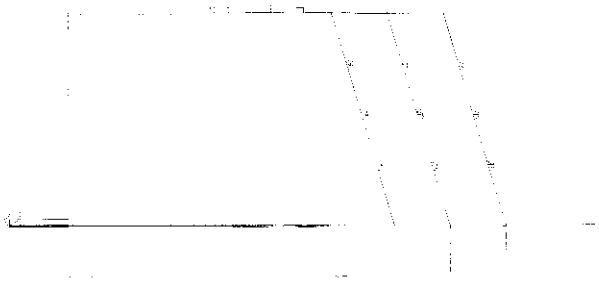
telf. (07) 142500,

EKA-bygg a/s EKA



FASADE **VEST**

BLOKK **1-2-3**



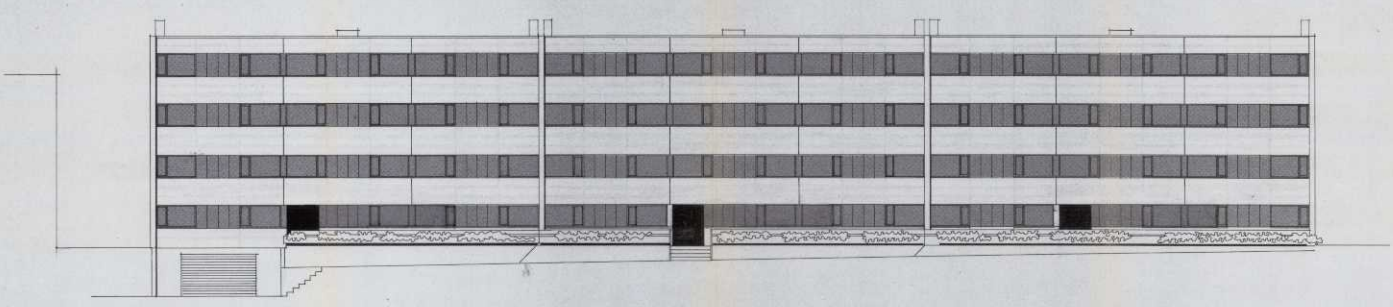
FASADE **NORD**

"VIKA TERASSE"

FASADE VEST OG NORD
BLOKK 1-2-3

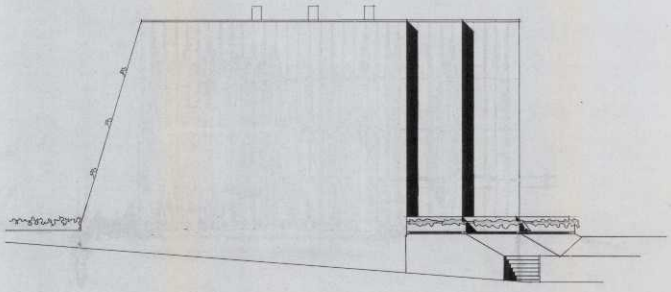
EKA-bygg a/s

EKA



FASADE ÖST

BLOKK 1-2-3



FASADE SÖR

TEKNISK ETAT
Mott. 28 JAN. 1986
Ark. nr. 21/58.172

16.1.86	RETTET OPP FASADE	
dato	forandring	sign.

prosjekt:

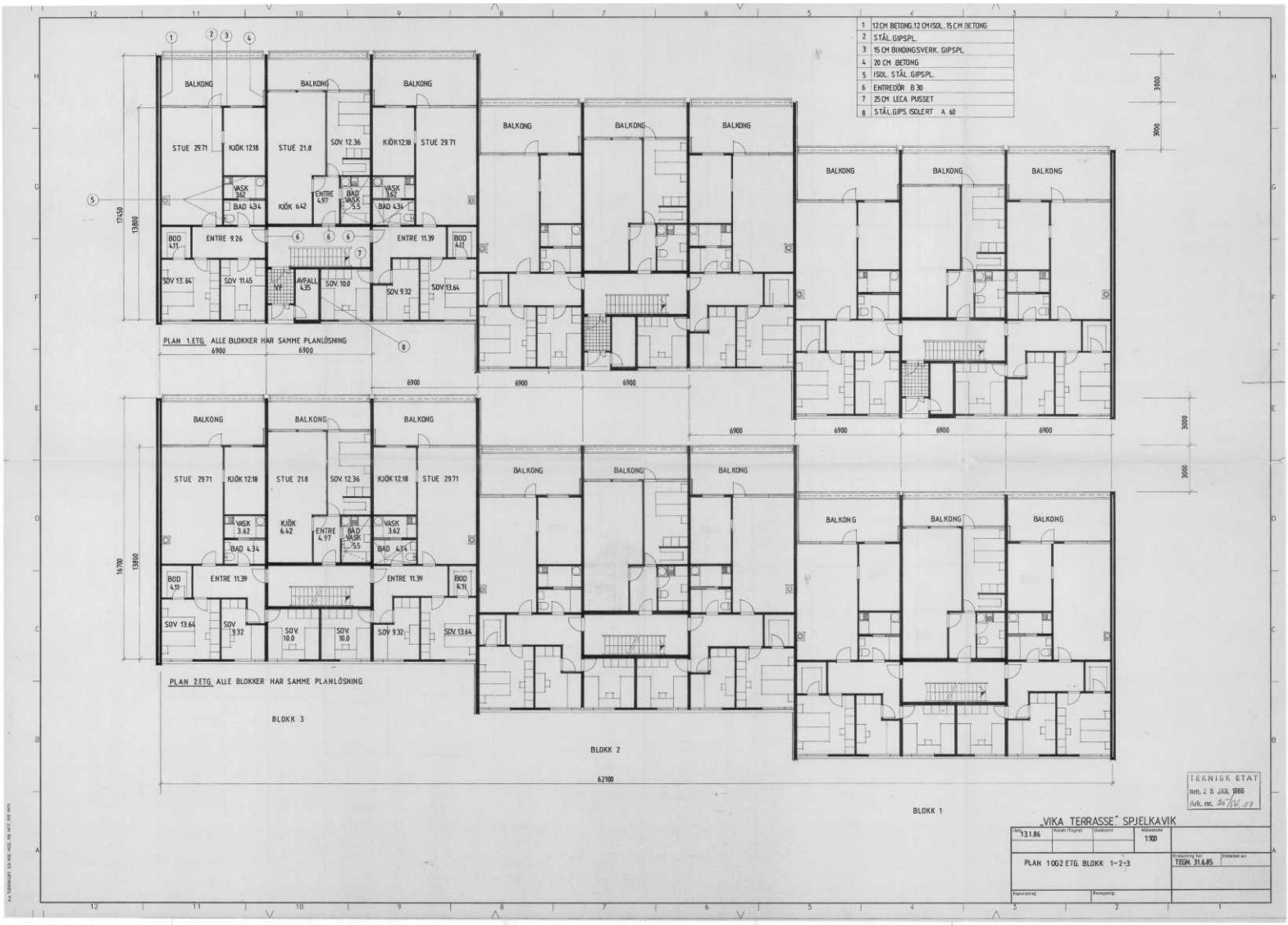
«VIKA TERASSE 70

FASADE SÖR OG ÖST
BLOKK 1-2-3

	mål:	tegn.nr.
tegn./konstr. 3786 L8.3	1:100	ers.for.:
sakslh.		ers. av.:

tlf.(071)42500, 6010 Ålesund

EKA-bygg a/s EKA


1 12 CM BETONG, 12 CM ISOL. 15 CM BETONG
2 STÅL. GIPSPL.
3 15 CM BINDINGSVERK. GIPSPL.
4 20 CM BETONG
5 ISOL. STÅL. GIPSPL.
6 ENTREDØR B 30
7 25 CM LECA PUSSET
8 STÅL. GIPS. ISOLERT A 60
BALKONG
STUE 29.71
KJØK 12.18
STUE 21.8
SOV. 12.36
KJØK 12.18
STUE 29.71
VASK 3.62
BAD 4.34
KJØK 6.42
ENTRE 4.97
BAD VASK 5.5
BOD 4.11
ENTRE 9.26
ENTRE 11.39
SOV 13.64
SOV 11.45
AVFALL 4.35
SOV. 10.0
SOV. 9.32
PLAN 1.ETG. ALLE BLOKKER HAR SAMME PLANLÖSNING
PLAN 2.ETG. ALLE BLOKKER HAR SAMME PLANLÖSNING
BLOKK 3
BLOKK 2
BLOKK 1
6900
3000
17450
16700
13800
62100
TEKNISK ETAT
Mott. 2 8 JUL 1986
Ark. nr. 24 IV. 03
„VIKA TERRASSE" SPJELKAVIK
13.1.86
1:100
PLAN 1 OG 2 ETG. BLOKK 1-2-3
TEGN. 31.6.85

Ålesund kommune

Norconsult As
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	22/2700, 23/152842	L42 25/54	11.12.2023

Gbnr. 25/54 - Ferdigattest - Vika terrasse 1-11 - Fasadeendring

Tiltak:	Fasadeendring
Byggested:	Gbnr. 25 / 54 Vika terrasse 1 -11
Tiltakshaver:	Sameiet Vika Terrasse
Ansvarlig søker:	Norconsult As
Søknad komplett:	09.10.2023
Byggetillatelse:	528/22, datert 14.07.2022
Bygningsnummer:	10133726-1

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med hilsen
Geir Pal Holm
seniorrådgiver
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
12_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

(Kommune)

ÅLESUND

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
EKA-Bygg A/S Spjelkavik 6010 Ålesund	EKA-Bygg A/S Spjelkavik 6010 Ålesund

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Spjelkavik	25	54		

Deres søknad	Dato 08.07.85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligblokk		
Behandling/ vedtak	Saksbehandler: P. Kjelsvik	Vedtak dato 26.09.85	Saksnr. HBR 251/85 B

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Attesten gjelder blokk 1
" 2
" 3
" 4
" 5

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Ålesund,	18.01.89	Kjell Fjærtoft byggingssjef	Peter Kjelsvik overing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Birger M. Hjelle	c/o Eka-Bygg A/S
☐ andre	Arkiv	

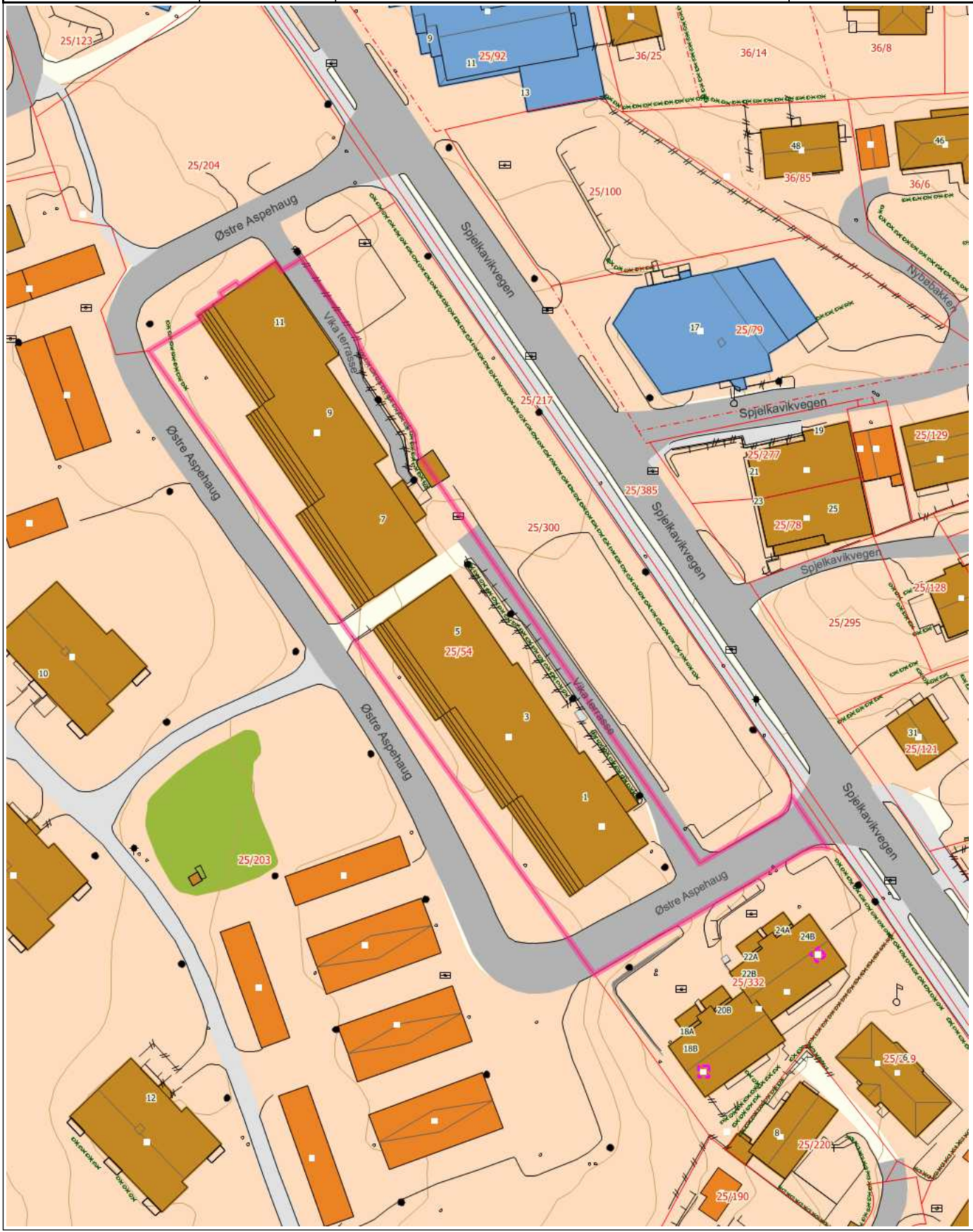
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Vika terrasse 7 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

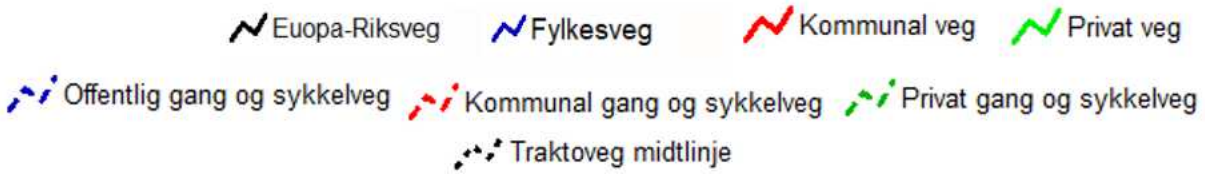
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

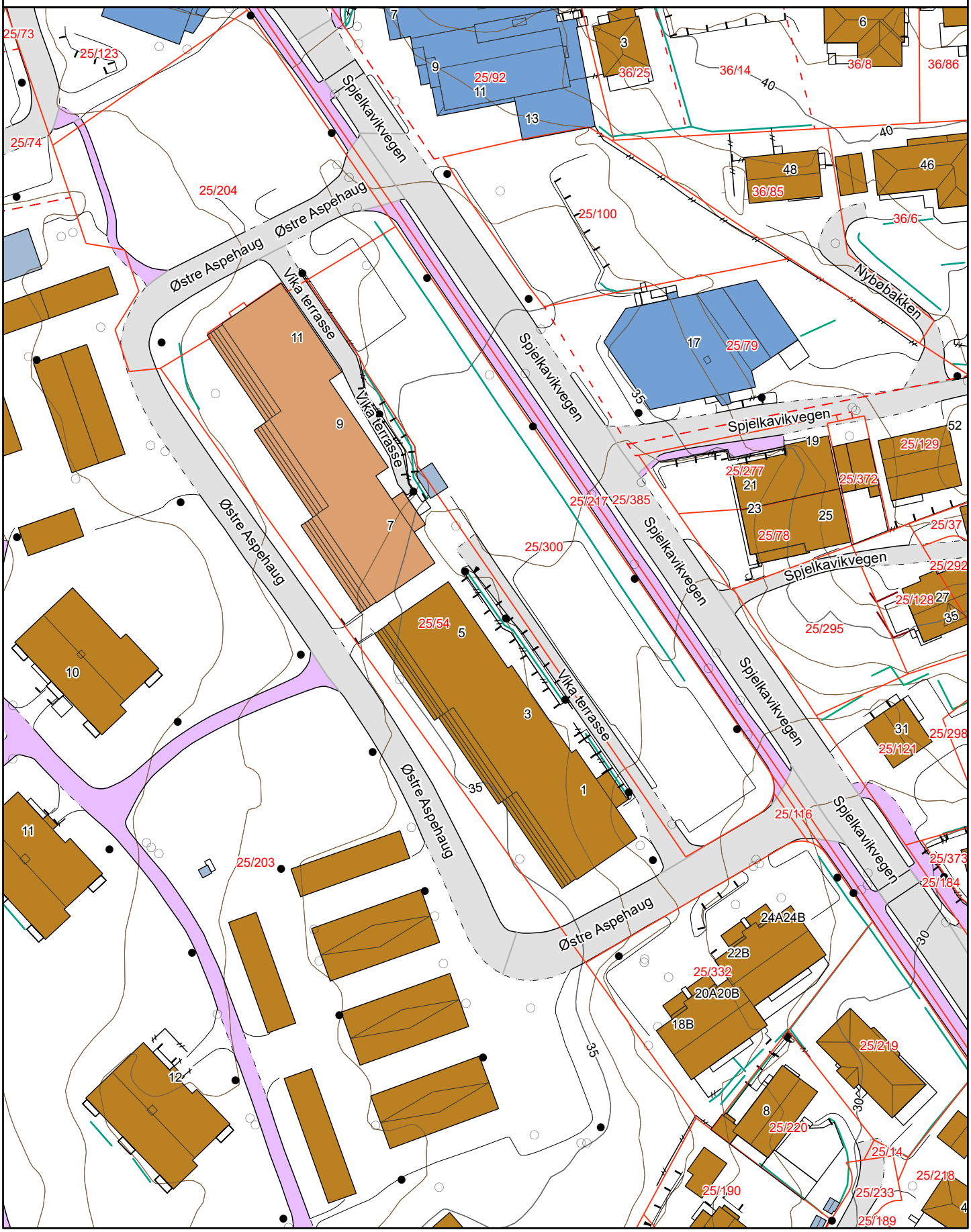
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Oversiktskart

Adresse: **Vika terrasse 11, 6010 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/25/54/0/16**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4541 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.10.2025



Matrikkelkart

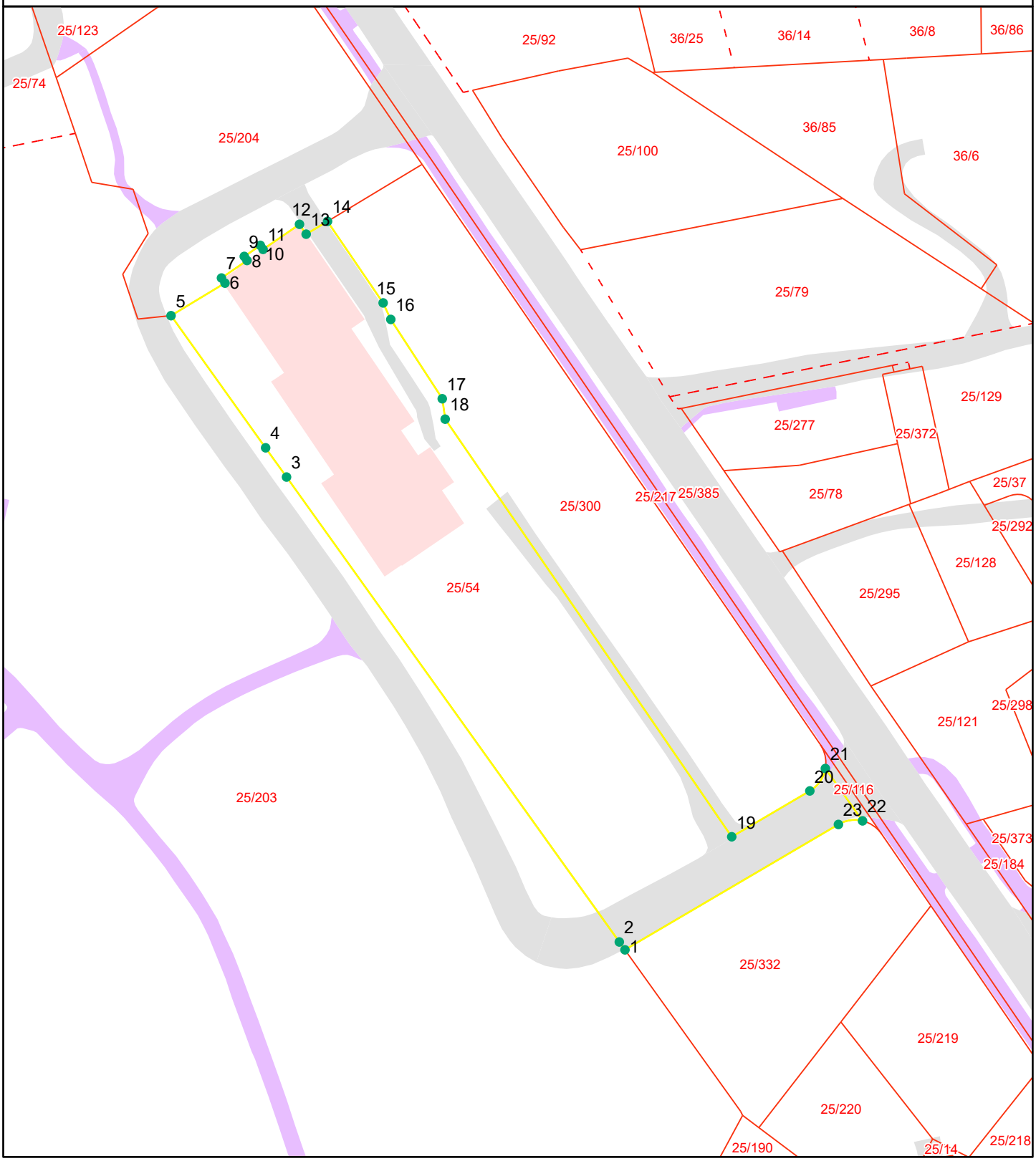
Adresse: **Vika terrasse 11, 6010 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/25/54/0/16**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4541 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 4541 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

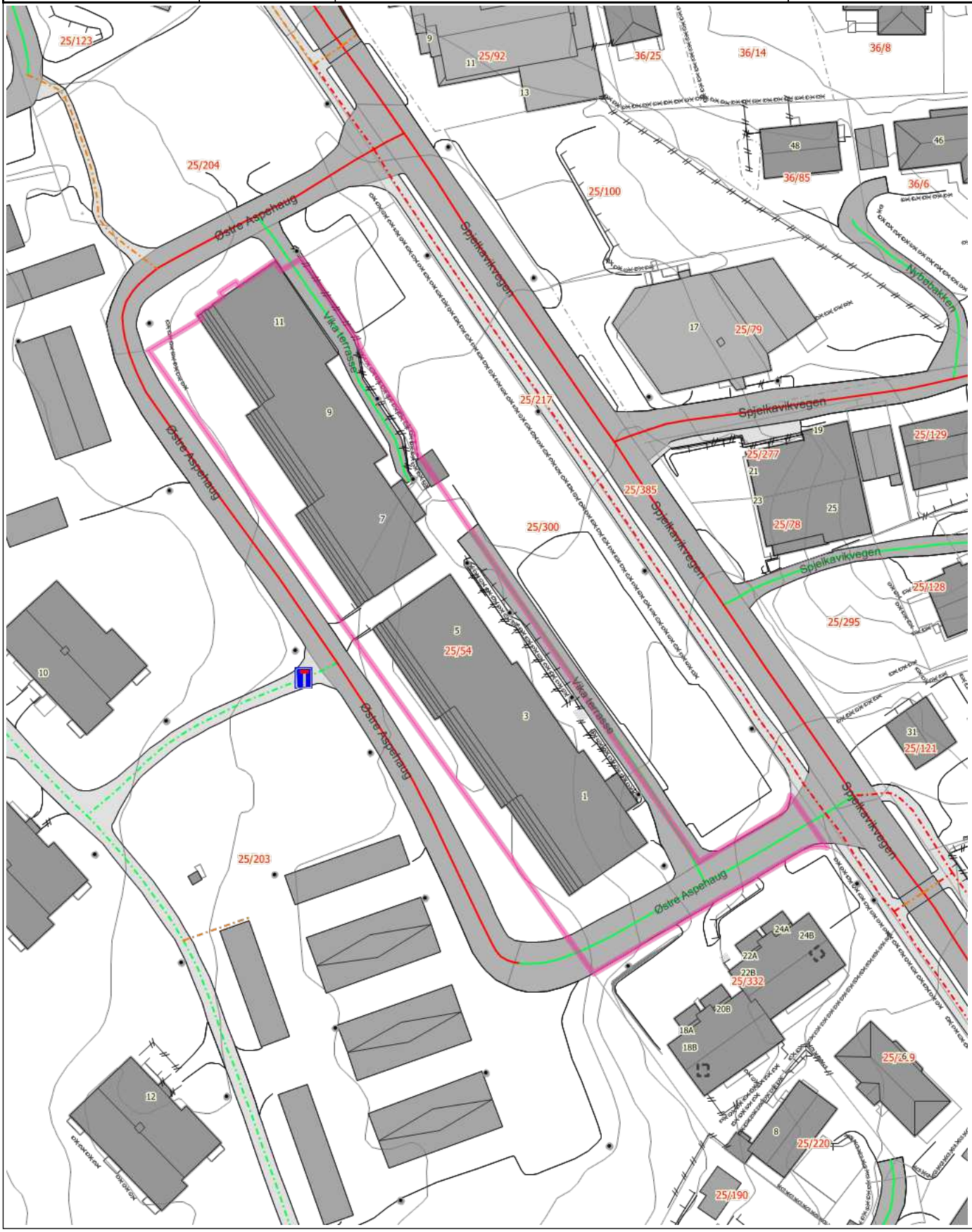
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6928765.43	363944.08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	1.79	0
2	6928766.88	363943.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	105.65	0
3	6928852.56	363881.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	6.64	0
4	6928857.95	363877.76	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	30.03	0
5	6928882.3	363860.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.65	0
6	6928888.3	363870.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	1.15	0
7	6928889.24	363869.61	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	14	5.72	0
8	6928892.47	363874.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	0.9	0
9	6928893.22	363873.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.6	0
10	6928895.26	363876.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	0.9	0
11	6928894.52	363877.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	8.17	0
12	6928899.14	363884.01	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	14	2.2	0
13	6928897.32	363885.24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	4.62	0
14	6928899.69	363889.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	18.25	0
15	6928884.65	363899.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.36	0
16	6928881.61	363900.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	17.47	0
17	6928866.99	363910.36	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.81	0
18	6928863.23	363910.9	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	93.59	0
19	6928786.27	363963.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	16.74	0
20	6928794.72	363978.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	5.2	6.004
21	6928798.85	363981.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	11.87	0
22	6928789.2	363987.93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	4.63	5.922
23	6928788.54	363983.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	45.78	0

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Vika terrasse 7 6010 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Ålesund kommune

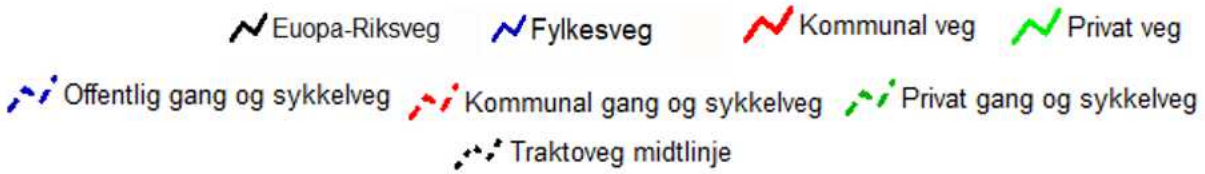
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Vegsperring Vegnett
Fortau	Gangveg	Kjøreveg
Gang- og sykkelveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur

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: 25	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Vika terrasse 7 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

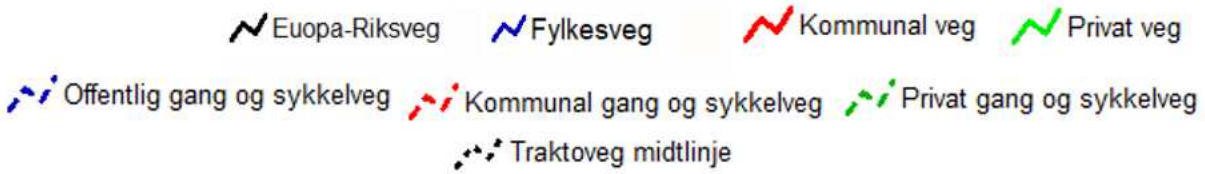
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Anlegg for lek
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Friområde
- 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

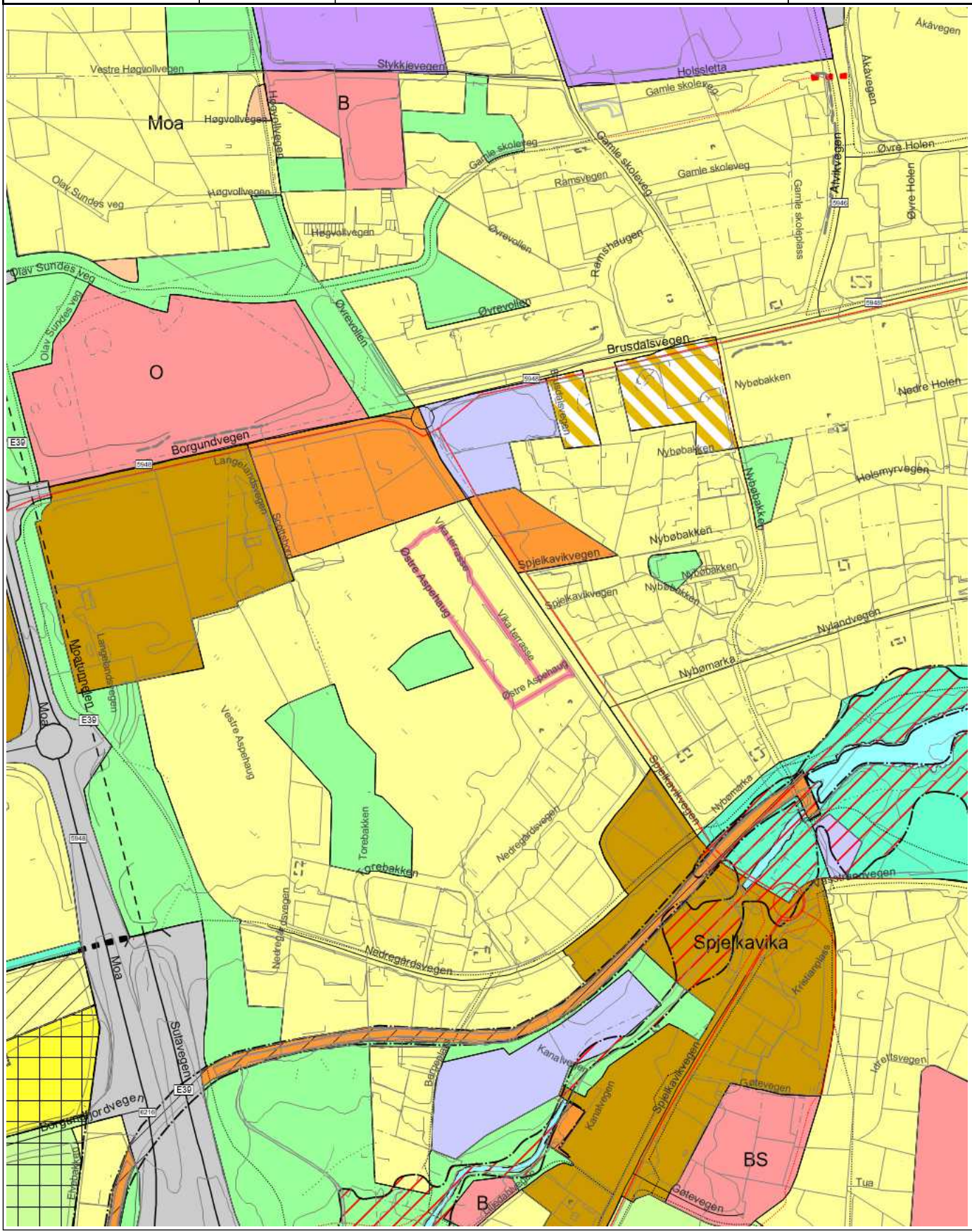
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Vika terrasse 7 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

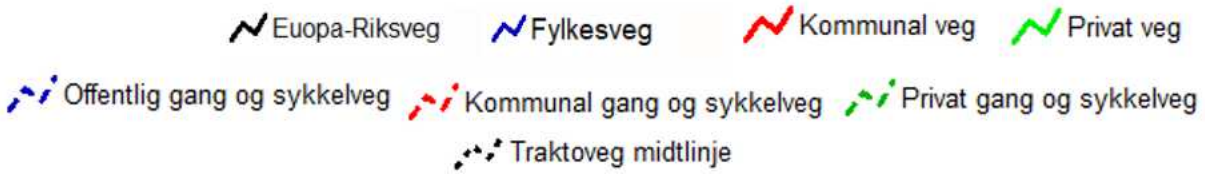
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Nåværende
- Gangveg - Bro mv. - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Veg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde

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	

Sunnmørsmegleren AS
PrivatMegleren Ålesund v/Cecilie Brandal
Notenesgata 2, 6002 ÅLESUND
E-post: cecilie.brandal@privatmegleren.no

Deres ref.: 313251202 . Vår ref.: 2100-1-16 Dato: 14.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Vika Terrasse
Organisasjonsnr:	971368217
Seksjonseier:	Eide (bo), Olbjørg Anita
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Vika Terrasse 7, 6010 ÅLESUND
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	25
Bnr.	54

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Det er ikke vedtatt noe økning per dags dato
Parkering: Alle seksjoner har egen nummerert plass
Lån: Tatt opp lån kr 30 000 000 i Obosbanken i 2022.
Vi er ny forr.fører fra 01.07.2022. Tidligere regnskapsfører: Borgund Regnskap AS. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert. Forsikring: Forsikring i Storebrand gjennom Veno Forsikringsmegling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208011774
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	29 165 717,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 917,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 917,14	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	161,-
Fradragsberettigede kostnader:	33 880,-
Annen formue:	13 910,-
Gjeld:	487 049,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208011774
Restsaldo:	482 524,58
Kapitalkostnader:	3 220,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 482 524,58,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Benedikte Nordbakk Birkelund pr. e-post: benedikte.birkelund@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henrik Tveter, e-post: vikaterrasse@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET VIKA TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971368217
Møtet ble avholdt 28. april kl. 17:00, Spjelkavik Panorama.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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.

Styrets innstilling
Styre fremmer Andreas Riis Halvorsen som møteleder på Årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Riis Halvorsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av tellekorps

Dersom det kommer til skriftlig votering på årsmøtet, trenger vi to stykker som kan være tellekorps. To kandidater er foreslått: Ingrid Vegsundvåg og Vibeke Skuseth.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Ingrid Vegsundvåg og Vibeke Skuseth ble valgt som tellekorps.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Ingrid Vegsundvåg og Åshild Rosvoldaunet ble valgt som tellekorps.
>
> ✓ **Vedtatt. Skuseth var ikke til stede på møtet.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Det var 30 stemmeberettigede i salen, ved siden av 3 fullmakter. Totalt 33.**

4. 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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Som protokollvitner ble Ola H. Aasen og Sverre Østraat foreslått.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Som protokollvitner ble Ivar Fagervoll og Sverre Østraat foreslått.

✓ **Vedtatt. Aasen var ikke til stede på møtet.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Underskudd på kr 915 659 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd på kr 915 659 dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000,-

✓ **Vedtatt.**

8. Revidering av husordensregler fra 2004

Styrets innstilling
Styret anbefaler Årsmøtet å vedta Husordensreglene.

Forslag til vedtak:
Nye husordensreglene vedtas

✓ **Vedtatt. Det kom flere forslag til fremtidige endringer som styret mottok og vurderer frem til neste revidering.**

9. Forslag til vedtektsendringer

Fremmet av: Jon Otto Follesø

Forslag om endring av ordlyd i vedtektene, §8,3 siste setning.

Nåværende ordlyd:

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Ny ordlyd:

Den enkelte seksjonseier kan kreve å få innsyn i protokoller fra styremøter.

Motivasjon:

Sameiet Vika Terrasse har store verdier og effektiv drift av sameiet setter krav til at styret arbeider godt med de mange saker som både er pålagt gjennom årsmøte vedtak og løpende driftsoppgaver gjennom året.

Dagens bruk av Vibbo som brukes til informasjon av hvordan styret arbeider med aktuelle saker, gir svært lite informasjon til oss sameiere. Det kan ikke være slik at vi en gang i året, på årsmøte, skal få en mulighet til å få spesifikk informasjon om hva styret har arbeidet med gjennom året. Vi har akkurat gjennomført en stor investering som enda ikke er avsluttet, men vi som eier gjelden fra denne nødvendige investeringen vet ikke hvorfor saken enda ikke er avsluttet. Likeså en økning i felleskostnadene på 9% fra 1. januar, er etter min oppfatning dårlig begrunnet, når komsumprisindeksen er på 3,1 % og økning i de kommunale avgiftene i praksis er på ca. 5%.

Da ønsker jeg å få muligheten til å se, via styrereferatene, hvordan styret jobber med bl.a. saker som dette.

En slik endring i vedtektene vil gi oss en bedre mulighet til å følge med på styrets arbeid.

Styrets innstilling
Vi viser til §56 i Sameieloven – lovkommentaren.

Styret vil ha arbeidsro. Ved å åpne for at alle skal ha innsyn i styrets interne dokumenter vil det gjøre styrearbeidet nær sagt umulig. Styret anbefaler at Årsmøte avviser forslaget til endringer i Vedtektene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med 10 stemmer for, og 18 stemmer mot. 4 blanke stemmer. (1 eier forlot årsmøtet før dette vedtaket, og årsmøtet godkjente å gå videre i møtet med 32 stemmeberettigede)**

10. Individuell nedbetalingsavtale i sameiet - Administrasjonsavtale

Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld per lån. Seksjonseier kan innbetale flere ganger dersom det er flere lån. Men all restgjeld pr lån må nedbetales. Seksjonseier må betale etableringskostnad per innbetaling. Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette

gjennom administrasjonsavtalen etter at lånet er utbetalt. Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 26 500,-. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier. Pris kr 2 000,- pr. avtale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler Årsmøtet å inngå administrasjonsavtale.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameiet inngår administrasjonsavtale

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styreleder la frem et alternativt forslag. Saken tas tilbake til styret som utreder ytterligere, og fremskaffer en oversikt over hva det vil utgjøre for den enkelte eier og felleskostnadene dersom de innbetaler sin andel fellesgjeld. Saken vil bli tatt opp igjen på ekstraordinært årsmøte eller neste ordinære årsmøte.

✓ **Vedtatt. Benkeforslaget ble vedtatt med 16 mot 13 stemmer. 3 blanke stemmer.**

11. Vedtektsendring i forbindelse med administrasjonsavtale

Dersom sak 10 faller, vil sak 11 utgå.

Forslaget dreier seg om en vedtektsendring, som er en forutsetning for å inngå administrasjonsavtale for sameiet.

Ny tekst som inntas i vedtektene:
□□□□□□□*"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".*

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Saken faller automatisk dersom sak 10 ikke ble vedtatt.**

12. Vedlikeholdsplan

Fremmet av: Ola H. Aasen

A. Male tak og vegger i lyst hvitt.

B. Nytt helpermanent gulvbelegg i lyst grått.

C. Utskiftning til leddlys.

Arbeidene må gjøres under ett og bør avventes inntil økonomien tillates.

Styrets innstilling
Dette legges inn i vedlikeholdsplanen for årene fremover. I forhold til budsjettet for 2025 er ikke dette mulig å gjennomføre i år.

> **Forslag til vedtak:**
> Dette legges inn i Sameiets vedlikeholdsplan.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Tveter

Følgende stilte til valg:
Henrik Tveter

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Arne Sandøy

Følgende stilte til valg:
Per Arne Sandøy

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Merete Røren

Følgende stilte til valg:
Merete Røren

Varamedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Reidar Darup

Følgende stilte til valg:
Bjørn Reidar Darup

Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Wenche Helland

Følgende stilte til valg:

Wenche Helland

Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:

Arve Lyngheim

Følgende stilte til valg:

Arve Lyngheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2100
SAMEIET VIKA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VIKA TERRASSE

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:

28. april 2025 kl. 17:00, Spjelkavik Panorama.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Mandag 28.04.2025 kl 1700 på Spjelkavik Panorama

Ønsker alle sameiere velkommen.

Vår advokat fra Tinde Advokater AS Theres Vasset kommer på møte for å forklare om CO-saken

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av tellekorps
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Revidering av husordensregler fra 2004
9. Forslag til vedtektsendringer
10. Individuell nedbetalingsavtale i sameiet - Administrasjonsavtale
11. Vedtektsendring i forbindelse med administrasjonsavtale
12. Vedlikeholdsplan
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VIKA TERRASSE

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.

Styrets innstilling
Styre fremmer Andreas Riis Halvorsen som møteleder på Årsmøtet

Forslag til vedtak
Andreas Riis Halvorsen er valgt.

Sak 2

Valg av tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det kommer til skriftlig votering på årsmøtet, trenger vi to stykker som kan være tellekorps. To kandidater er foreslått: Ingrid Vegsundvåg og Vibeke Skuseth.

Forslag til vedtak
Ingrid Vegsundvåg og Vibeke Skuseth ble valgt som tellekorps.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

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 Andreas Riis Halvorsen foreslått. Som protokollvitner ble Ola H. Aasen og Sverre Østeraat foreslått.

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Underskudd på kr 915 659 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd på kr 915 659 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning styret 2024.pdf
2. 2100 Vika Terrasse_Årsregnskap 2024.pdf
3. 2.g_2100_Revisjonsberetning_for_Sameiet_Vika_Terrasse.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000,-

Sak 8

Revidering av husordensregler fra 2004

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret anbefaler Årsmøtet å vedta Husordensreglene.

Forslag til vedtak

Nye husordensreglene vedtas

Vedlegg

4. Ordensregler for Sameier Vika Terrasse (1) (1).pdf

Sak 9

Forslag til vedtektsendringer

Forslag fremmet av:
Jon Otto Follesø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om endring av ordlyd i vedtektene, §8,3 siste setning.

Nåværende ordlyd:

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Ny ordlyd:

Den enkelte seksjonseier kan kreve å få innsyn i protokoller fra styremøter.

Motivasjon:

Sameiet Vika Terrasse har store verdier og effektiv drift av sameiet setter krav til at styret arbeider godt med de mange saker som både er pålagt gjennom årsmøte vedtak og løpende driftsoppgaver gjennom året.

Dagens bruk av Vibbo som brukes til informasjon av hvordan styret arbeider med aktuelle saker, gir svært lite informasjon til oss sameiere. Det kan ikke være slik at vi en gang i året, på årsmøte, skal få en mulighet til å få spesifikk informasjon om hva styret har arbeidet med gjennom året. Vi har akkurat gjennomført en stor investering som enda ikke er avsluttet, men vi som eier gjelden fra denne nødvendige investeringen vet ikke hvorfor saken enda ikke er avsluttet. Likeså en økning i felleskostnadene på 9% fra 1. januar, er etter min oppfatning dårlig begrunnet, når komsumprisindeksen er på 3,1 % og økning i de kommunale avgiftene i praksis er på ca. 5%.

Da ønsker jeg å få muligheten til å se, via styrereferatene, hvordan styret jobber med bl.a. saker som dette.

En slik endring i vedtektene vil gi oss en bedre mulighet til å følge med på styrets arbeid.

Styrets innstilling
Vi viser til §56 i Sameieloven – lovkommentaren.

Styret vil ha arbeidsro. Ved å åpne for at alle skal ha innsyn i styrets interne dokumenter vil det gjøre styrearbeidet nær sagt umulig.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler at Årsmøte avviser forslaget til endringer i Vedtektene.

Sak 10

Individuell nedbetalingsavtale i sameiet - Administrasjonsavtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld per lån. Seksjonseier kan innbetale flere ganger dersom det er flere lån. Men all restgjeld pr lån må nedbetales. Seksjonseier må betale etableringskostnad per innbetaling. Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter at lånet er utbetalt. Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 26 500,-. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier. Pris kr 2 000,- pr. avtale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler Årsmøtet å inngå administrasjonsavtale.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår administrasjonsavtale

Vedlegg

5. Administrasjonsavtale.pdf

Sak 11

Vedtektsendring i forbindelse med administrasjonsavtale

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dersom sak 10 faller, vil sak 11 utgå.

Forslaget dreier seg om en vedtektsendring, som er en forutsetning for å inngå administrasjonsavtale for sameiet.

Ny tekst som inntas i vedtektene:
"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

Sak 12

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Ola H. Aasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A. Male tak og vegger i lyst hvitt.

B. Nytt helpermanent gulvbelegg i lyst grått.

C. Utskiftning til leddlys.

Arbeidene må gjøres under ett og bør avventes inntil økonomien tillates.

Styrets innstilling

Dette legges inn i vedlikeholdsplanen for årene fremover. I forhold til budsjettet for 2025 er ikke dette mulig å gjennomføre i år.

Forslag til vedtak

Dette legges inn i Sameiets vedlikeholdsplan.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henrik Tveter

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

- Per Arne Sandøy

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

- Merete Røren
  Velges for 1 år erstatter Tore Sperre går ut.

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

- Bjørn Reidar Darup

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

- Wenche Helland
  Erstatter Solveig Aamelfot Østeraat som går ut

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

- Arve Lyngheim

  Valgkomitéens innstilling. Inga Marie Nordang har et år igjen i valgkomitéen.

Sameiet Vika Terrasse Org. Nr. 971 368 217

Årsberetning 2024

Virksomhetens art og hvordan den drives:

Selskapet er et eierseksjons-sameie bestående av 66 leiligheter som ligger i Ålesund kommune.

Økonomi:

31.12.24 - Lån på kr. 29.439.205, -

31.12.24 - Driftskonto kr. 1.513.695, -

Styret er av den oppfatning at regnskapet med noter gir et rettvisende bilde av virksomheten i året ogden finansielle stillingen ved årsskiftet.

Fortsatt drift:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsbudsjettet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø/likestilling:

Sameiet har hatt 5 personer ansatt i deltidsstillinger som vaktmestere i 2024. De har til sammen arbeidet 644,5 timer. Det har ikke vært sykefravær eller ulykker i tilknytning til sameiet. Styret har utarbeidet stillingsbeskrivelse, og inngått skriftlige kontrakter om fast ansettelse på timebasis for 2 av vaktmesterne, 3 er vikarer.

Styret har bestått av tre menn og to kvinner.

Ytre miljø:

Styret anser at virksomheten ikke forurenser det ytre miljø utover det som er normalt forleilighetsbygg.

Styrets arbeid:

Styret har i 2024 avholdt 13 styremøter - innholdet har vært økonomi, drift og sluttoppgjøret med CO i forhold til feil og mangler.

Vi har avholdt årsmøte 18.03.2024.

Styreleder har hatt jevnlige møter med vaktmester. Det har vært 14 oppfølgingsmøter med Tinde advokater i forhold til sluttoppgjøret og reklamasjoner med Christie Opsahl AS. Vi har hatt 3 møter med OBOS forvaltning.

Budsjett og fellesutgifter

Hvert år begynner vi arbeidet med budsjettet i oktober sammen med OBOS-forvaltning.
Forvaltningslederen vår i OBOS legger frem et budsjettforslag med informasjonen de har fått om kommunalutgiftene, forsikring, tv/internett og økning i forretningshonoraret o.l..
Her fikk vi vite at forsikringspremien ville øke med ca 25%, forretningshonoraret med ca 6%, kommunalutgiftene med ca 15%, TV/ internett skulle øke med ca 5% og renhold med ca 30%.
Dette må vi ta hensyn til i forhold til økning av fellesutgiftene.
Til sammen utgjør dette en samlet økning på budsjettet for 2025 på 12%, men styret valgte å øke felleskostnadene med 9%. (Viser til melding på VIBBO 26.11.2024)

Rehabilitering av Vika Terrasse

I hele 2024 har styret arbeidet med sluttoppgjør og reklamasjoner i forbindelse med rehabiliteringen mot Christie Opsahl AS.

Det har vært en vanskelig prosess for styret, og tatt mye av energien og arbeidstiden vår.
Styret med hjelp fra Tinde advokater AS har ikke fått Christie Opsahl As i tale, for å få avsluttet sluttoppgjøret.
Prosessen vil fortsette i 2025 og vi kommer til å innbetale kr.319.000,-. Vi har da trukket fra kr 806.000, - i dagmulkter og kr. 425.000, - som vi holder tilbake for manglende arbeid (reklamasjoner).

Ekstrakostnader:
Grupperingen som har motarbeidet vedtaket på Årsmøte i Sameiet Vika Terrasse om rehabilitering av bygningsmassen har medført store direkte kostnader for sameiet.
Vi har fått ekstraregninger fra Christie Opsahl på kr. 887.625, -, Norconsult på kr 452.538, - og advokatutgifter kr. 340.323, -.
Dette blir samlet kr. 1.682.486, - som vi har måtte betale ekstra for prosjektet til nå.

Tiltaksplan for sameiet Vika Terrasse fra og med 2025.
Uprioritert rekkefølge

- Brannvarsling garasjeanlegg – Koble sammen garasje med brannvarsling oppganger.
- Branntetning mellom leilighetene – se vedlegg fra Strømsnes
- Måling av radon
- Nytt ringeanlegg
- Asfaltering av parkeringsplass med kantstein
- Asfaltering av vei frem til garasje 7-9-11
- Nye garasjeporter

Ålesund 1. februar 2025.

Henrik Tveter	Tore Sperre	Wenche Helland
Styreleder	Nestleder	Sekretær

Per Arne Sandøy	Solveig Aamelfot Østraat
Varamedlem	Varamedlem

SAMEIET VIKA TERRASSE
ORG.NR. 971 368 217, KUNDENR. 2100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 494 672	4 203 864	4 495 000	4 944 139
Andre inntekter		0	173 978	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 494 672**	**4 377 842**	**4 495 000**	**4 944 139**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-241 247	-203 671	-245 500	-245 000
Styrehonorar	4	-120 000	-110 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	12	-8 808	-44 469	-44 469	-44 000
Revisjonshonorar	5	-22 181	-7 500	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-112 245	-106 595	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-156 448	-755 014	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 005 245	-11 974 208	-200 000	-200 000
Forsikringer		-195 076	-150 371	-150 000	-240 000
Kommunale avgifter	8	-772 885	-656 120	-720 000	-889 000
Energi/fyring		-58 316	-67 506	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-418 967	-421 353	-421 000	-438 000
Andre driftskostnader	9	-121 057	-124 680	-103 990	-107 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 232 476**	**-14 621 486**	**-2 267 959**	**-2 555 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 262 196**	**-10 243 644**	**2 227 041**	**2 389 139**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 496	7 170	0	0
Finanskostnader	11	-2 187 351	-1 553 347	-1 893 000	-2 035 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 177 855**	**-1 546 177**	**-1 893 000**	**-2 035 000**
ÅRSRESULTAT		**-915 659**	**-11 789 821**	**334 041**	**354 139**
Overføringer:					
Udekket tap		-915 659	-11 789 821		

SAMEIET VIKA TERRASSE
ORG.NR. 971 368 217, KUNDENR. 2100

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		547 900	547 900
Andre varige driftsmidler	12	24 590	33 398
SUM ANLEGGSMIDLER		**572 490**	**581 298**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 039	12 019
Forskuddsbetalte kostnader		121 462	122 981
Driftskonto OBOS-banken		1 513 695	2 093 309
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 613	2 188
SUM OMLØPSMIDLER		**1 649 810**	**2 230 498**
SUM EIENDELER		**2 222 300**	**2 811 796**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-28 081 460	-27 165 801
SUM EGENKAPITAL		**-28 081 460**	**-27 165 801**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	29 439 205	29 585 489
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 439 205**	**29 585 489**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 925	34 860
Leverandørgjeld		778 258	127 923
Skyldige offentlige avgifter	15	16 155	7 098
Påløpte renter		11 180	167 444
Påløpte avdrag		0	39 688
Annen kortsiktig gjeld	16	18 037	15 095
SUM KORTSIKTIG GJELD		**864 555**	**392 108**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 222 300**	**2 811 796**
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.03.2025
Styret i Sameiet Vika Terrasse

Henrik Tveter Wenche Helland Tore Sperre

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	4 494 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 494 672**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-144 707
Overtid	-31 784
Påløpte feriepenger	-18 002
Arbeidsgiveravgift	-44 344
Yrkesskadeforsikring	-2 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-241 247**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 181.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-79 859
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 829
Norconsult, rehabilitering	-52 759
SUM KONSULENTHONORAR	**-156 448**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør Christie & Opsahl AS	-744 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-744 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-166 483
Drift/vedlikehold VVS	-23 920
Drift/vedlikehold elektro	-38 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 607
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 005 245**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-499 835
Feieavgift	-4 760
Renovasjonsavgift	-268 290
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-772 885**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-10 641
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 067
Annen leiekostnad	-1 194
Håndverktøy	-4 271
Annet driftsmateriale	-7 853
Lyspærer og sikringer	-12 427
Renhold ved firmaer	-44 789
Andre fremmede tjenester	-1 241
Trykksaker	-2 789
Andre kontorkostnader	-349
Drivstoff	-1 200
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-121 057**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 230
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
SUM FINANSINNTEKTER	**9 496**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 047 851
Garantiprovisjon	-139 500
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 187 351**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	44 038	
Avskrevet tidligere	-10 643	
Avskrevet i år	-8 808	
		24 587
Hjullaster		
Tilgang 1994, ukjent kjøpssum	0	
Avskrevet tidligere		
		1
Plentraktor		
Tilgang 1994, ukjent kjøpesum	0	
Avskrevet tidligere		
		1
Fugleskremsel		
Tilgang 2019	178 313	
Avskrevet tidligere	-178 312	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**24 590**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 808**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-12 864 624	
Nedbetalt tidligere	414 511	
Økning 2023	-17 135 376	
Nedbetalt i år	146 284	
		-29 439 205
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-29 439 205**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 515
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 640
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 155**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-18 002
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-18 037**

NOTE: 17
PANTSILLELSE

Sameiets låner gitt uten pant i fysiske eiendeler, men er sikret med factoringpant

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 årsmøtet i Sameiet Vika Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vika Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 sameiets 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 sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JYJT6-DX2VQ-DXDHF-3QJEV-XTJ4F-2MIWA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JYJT6-DX2VQ-DXDHF-3QJEV-XTJ4F-2MIWA

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
2025-03-24 22:50:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JYJT6-DX2VQ-DXDHF-3QJEV-XTJ4F-2MIWA

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.

Sameiet Vika Terrasse

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIKA TERRASSE

Vedtatt på årsmøte 28.04.25

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Barnevogner, rullatorer ol hjelpemidler kan oppbevares i sameiets felles gang i hver oppgang.

Ytterdørene og kjellerdørene til hver oppgang skal være låst døgnet rundt og dør nummer to skal også lukkes igjen på vinters tid grunnet varmekabler i gangen står på.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0700.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger/innglassing

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Når du er borte fra leiligheten, skal alle vinduer og innglassingen være lukket.

Det er ikke tillatt med åpen ild på terrassen.

Det henstilles til å ta hensyn til andre ved røyking og matlaging på den innglassede terrassen.

(Husk at røyklukt og matlukt siver inn i andres leiligheter.)

Pynting av innvendig fasaden er tillatt.

Utvendig pynting er ikke tillatt. Fasaden er felleseie. Utvendig pynting til jul (01.12 – 06.01) er tillatt på eget ansvar.

Alt uteareal er fellesareal.

Sameiet Vika Terrasse

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. 1. desember må sameiere kontrollere brannslukningsapparater og brannalarmer i egen leilighet.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall – glass/meetall og restavfall plasseres i respektive søppelbeholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive plastsekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker..

7. Dyrehold

Mating av fugler er ikke tillatt.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Garasjeporter og dører inn til garasjene skal alltid være låst. Ingen barn/ungdommer har lov til å leke der. Holde orden på sin plass, ingen vask av bil utvendig i garasjen. Lyset slukkes kl. 2300 hver dag

Sykler og annet bør oppbevares i garasje eller i egen bod.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Forutsetning for Administrasjonsavtale i Eierseksjonssameier

Ordningen for Eierseksjonssameier er en ren administrativ avtale. Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Det må fattes vedtak på årsmøte om å inngå en administrasjonsavtale. Det må inntas en tekst i vedtektene, se sak 10. Det må inngås to avtaler:

- Avtale mellom eierseksjonssameiet og Obos omtalt som «Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet».
- Avtale mellom eierseksjonssameiet og seksjonseier som administreres av forretningsfører.

Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale. Styret kan ikke endre løpetid/nedbetalingstid eller avtale avdragsfrihet for lån med Administrasjonsavtale. Lån med Nibor-basert rente eller Swap-rente kan ikke omfattes av avtalen. Det kan inngås avtale for maksimalt 4 av Eierseksjonssameiets låneforhold. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld per lån. Seksjonseier kan innbetale flere ganger dersom det er flere lån. Men all restgjeld pr lån må nedbetales. Seksjonseier må betale etableringskostnad per innbetaling. * Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter lånet er utbetalt. Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 26 500,-. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier. Pris kr 2 000,- pr. avtale. Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale. Pris kr 22 000,-.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 2100 **Selskapsnavn:** SAMEIET VIKA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.

Sameiet Vika Terrasse

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIKA TERRASSE

Vedtatt på årsmøte 28.04.25

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til Sameiet Vika Terrasses vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snusposer på fellesområdet.

Barnevogner, rullatorer ol hjelpemidler kan oppbevares i sameiets felles gang i hver oppgang.

Ytterdørene og kjellerdørene til hver oppgang skal være låst døgnet rundt og dør nummer to skal også lukkes igjen.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00.
I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0700.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av innglasset balkong.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Det er ikke tillatt med åpen ild på terrassen.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Det henstilles til å ta hensyn til andre ved røyking og matlaging på den innglassede terrassen.

(Husk at røyklukt og matlukt siver inn i andres leiligheter.)

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Når du er bortreist fra leiligheten, skal alle vinduer og innglassingen være lukket.

Pynting av innvendig fasaden er tillatt.

Utvendig pynting er ikke tillatt. Fasaden er felleseie.

Utvendig pynting til jul (01.12 – 06.01) er tillatt på eget ansvar.

Alt uteareal er fellesareal.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. 1. desember må sameiere kontrollere brannslukningsapparater og brannalarmer i egen leilighet.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall – glass/metall - papir/papp og restavfall plasseres i respektive søppelbeholdere.
- Plast legges i respektive plastsekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Alle sameiere har fått eget Attvin-kort (Dette finner du på Vibbo)

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, maling, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Dyrehold

Mating av fugler er ikke tillatt.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

Garasjeporter og dører inn til garasjene skal alltid være låst. Det er ikke lov til å leke i garasjen.

Holde orden på sin plass, ingen vask av bil utvendig i garasjen.

Lyset slukkes automatisk kl. 2300 hver dag

Sykler og annet bør oppbevares i garasje eller i egen bod.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, og de som har flere biler.
Har du flere biler, så skal parkeringsplassen i garasjen brukes til en bil.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VIKA TERRASSE

Vedtatt på Sameiermøtet
den 18.03.24
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er VIKA TERRASSE, og har gårdsnummer 25 og bruksnummer 54 og 300 i ÅLESUND kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.04.1987.

Sameiet består av 66 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Ohmia Charging har installert ladepunkt til alle garasjeplassene, 65 stykker, med en avtale på 7 år - Sameiet Vika Terrasse disponerer disse ladepunktene fra 26.06.2020 til 25.06.2027.
Seksjonseierne må tegne egen ladeavtale med Ohmia Charging.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseiers vedlikeholdsansvar omfatter den delen av fasaden som ligger innenfor glassveggen.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, ytterveggen av innglassede balkonger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Dette er vår endelige fasade og fasadeendringer er ikke tillatt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for &I eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
[f) og g) kan benyttes fra 1.7.21]
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon &I stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, styreleder, nestleder og sekretær, og 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

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:
Vika terrasse 7, 6010 Ålesund
Gnr. 25, Bnr. 54, Snr. 16, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251202

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@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.
