

Velkommen til

Sjømannsvegen 13 B, 6008 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sjømannsvegen 13 B
6008 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	770 000,-	**BRA**	50 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	771 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	895 248,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 666 338,-	**Byggeår**	1960
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 815,-	**Etasje**	4 av 4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 v/ Anders Kristian Gundersen Vadset presenterer en innbydende 2-roms andelsleilighet i byggets øverste etasje. Leiligheten er arealeffektiv og lettstelt, og er nylig malt i lyse og moderne farger.

De store vindusflatene og den gode takhøyden gir en luftig romfølelse, mens beliggenheten høyt i bygget gir en fin følelse av å bo fritt. Leiligheten har et BRA-i på 47 m² og inneholder entré, bad, soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Over deler av leiligheten er det etablert hems, som gir ekstra oppbevaringsplass.
Badet ble modernisert i 2014, og bygget har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene.

Beliggenheten byr på en god kombinasjon av nærhet til bylivet og rolige omgivelser. Det er kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skole og barnehage, ca. 2 km til Ålesund sentrum og ca. 2,5 km til NTNU/NMK. Volsdalsberga og Aksla ligger like i nærheten og byr på flotte turmuligheter.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

+47 934 31 969
anders.vadset@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sjømannsvegen 13 B, 6008 Ålesund

Registerbetegnelse
Andelsnr. 9 i Sjømannsveien 13 BL, org.nr. 990386846, Ålesund kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 665 248,-
Prisantydning	kr	770 000,-
Andel fellesgjeld	kr	895 248,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 666 338,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 674 238,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 815,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felles energi/ fyring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles
bygningsforsikring, drift og vedlikehold samt honorarer til styret, revisor, forretningsfører og konsulent og kabel-tv/ bredbånd (fiber).

Fordeling felleskostnader:
Lån/Renter 5 356,00
Felleskostnader 4 391,10

Kabel-tv 1 067,00

- Felleskostnadene vil øke i takt med indeksreguleringen i forbindelse med bytte av tak.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 8 408 083,- pr 29-07-2026

Renter og avdrag
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16368200909
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,35%
Restsaldo 8 408 083,00
Innfrielsesdato: 01.03.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med desember 2033. Kapitalkostnader vil da øke med avdragsbetaling.

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslagets økonomi 2026:

Inntekt
Borettslaget hadde en driftsinntekt på kr 1 254 966,- i 2025.

Kostnad
Sameiet hadde en driftskostnad på kr 547 786,- i 2025.

Driftsresultat
Sameiet hadde et driftsresultat på kr 707 180 ,- i 2025.

Årsresultat
Sameiet hadde et årsresultat på kr 247 819 ,- i 2025.

Andre relevante punkt
Sameiet hadde kr 165 035 ,- i disponible midler 2025.

Revisors konklusjon for 2025:
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sjømannsvegen 13 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og

oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening:
? oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
? gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Avdragsfrihet til og med desember 2033.

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forretningsfører
OBOS*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 47 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 50 m²
ALH: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet 4 etasje:
BRA- i: 47m2
ALH: 3m2

Bod 1. etasje:
BRA- E: 3m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad,

loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
4 av 4

Parkering
Parkering rett ved borettslagets tomt for beboere og beboeres
gjester. I følge husordensreglene skal parkering foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 133, Bnr. 350, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 383 m². Tomten er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplasser og er tilnærmet flat.
Borettsagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Sjømannsvegen 13, med forretningskontor i Ålesund kommune. Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.
Borettslaget består av 11 andeler.

Byggeår
1960 ifølge takstman.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4 etasje og inneholder følgende:
- Bad, bod, stue/kjøkken, soverom, entré.
Utvendig er det en tilhørende bod i byggets første etasje.
Overstående opplysninger er hentet fra vedlagt er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann.

Standard
INNVENDIG
Leiligheten har laminat på gulvene. Malte, slette flater og tapet på vegger, samt takess i himlingen.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong fra 1960. I boligen er det montert profilerte forpressa fyllingsdører. Det er to skyvedører og en vanlig dør. Det er etablert en hems over deler av leiligheten, med tilkomst via fast montert stige.

VÅTROM
Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt gips i taket. Rommet er innredet med lys innredning, speilskap, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det foreligger et dokument hvor en tredjepart har kontrollert utførelse av smøremembran, gjennomføringer, oppkant, hjørner og høyde gulv. Men det foreligger ikke foto i dette dokumentet.

KJØKKEN
Lys innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er ikke integrerte hvitevarer i form av kjøl og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannrør av kobber med plastkappe fra 1990. I tidligere tilstandsrapport er det informert om at stoppekranen er plassert i bod. Avløpsrør av jern / soil Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Boligen har også sentralavtrekk fra bad og kjøkken. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2012. Det elektriske anlegget er delvis fra byggeåret, omkring 1990, med utskiftninger i 2014 i forbindelse med oppussing av bad og leilighet. Anlegget er delvis fornyet i 2024 og har automatsikringer. Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.
Overstående opplysninger er hentet fra vedlagt er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et boligområde på Volsdalsberga. Bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole og finnes i nærheten. Ca 3 km til Ålesund sentrum, ca 2,5 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet. Fine turmuligheter med friluftsområdet på Volsdalsberga og byfjellet Aksla like ved.

Adkomst
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Byggemåte
UTVENDIG
Taket er tekket med stål- eller aluminiumplater. Taket er delvis valmet med takopplett, med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Loftet består av en kombinasjon av kaldt
loft og skråhimling. Leiligheten har malte trevinduer fra 2005 og et takvindu med 2-lags
glass, hvor glasset ble byttet i 2024 og karmen er fra 1990-tallet. Takvindu med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet. Slett, malt brannklassifisert entrédør mot felles gang. Døren er ikke lydklassifisert.
Ovenstående opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport utført av takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Viktig informasjon
Borettslaget vedtok på årsmøtet 2026 at tak skal skiftes neste år. Syret har vært i kontakt med Vest tek AS angående bytte av tak men foreløpig ikke landet på en endelig løsning. Følgende fremkommer i Årsmøteprotokoll 2026:
- Forslag til vedtak 1:
Alt A: Generalforsamlingen vedtar at bytte av tak utsettes ett år, og en øker husleien med indeksregulerings % for å spare til dette. Kjøper må derfor regne med at felleskostnader øker og at det kan komme fremtidige kostnader i forbindelse med skifte av tak.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstilatelse for selve boligbygget i kommunens arkiver. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Ålesund kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for oppdeling/ ominnredning av leiligheter den 13.11.2006.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygg og endring/ bruksendring fra lager til hybelhus, datert 17.11.1992. Merknader i den midlertidige brukstillatelsen:
1. Rampe for rullestolbrukere samt utvendig trapp fullføres i samsvar med forskriftenes krav.
2. Parkeringsplasser må oppmerkes. Dette arbeidet må være utført innen: 10.12.1992.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ålesund kommunes arkiv på disse tiltakene. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Ålesund kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger det godkjente byggetegninger for
fasadene datert i 1989 samt plantegninger datert i 2006 og det er blitt bygget et takoverbygg på bygget. Det mangler imidlertid ferdigattest for takoverbygg jfr brev fra Ålesund kommune datert 13.07.2005. Dette foreligger ikke bekreftelse på og er sameiets ansvar og risiko på at dette er gjort iht godkjenning.

Oppvarming
- Elektrisk
- Varmekabler i gulv på bad
Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder

ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Tafjord og Telia

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - Nåværende. For området gjelder reguleringsbestemmelser for Buholmsundet -Sørneset, omreg. av deler av industriområde I 6 til boligområde samt omlegg (Plan ID:1504403) og BK6 Volsdalsberga 01.02.2007(Plan ID:1504568) og kommunedelplanens arealdel 2016 - 2018.
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i område med:
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over
berggrunn
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den

delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 510 299,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 041 196,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget/aksjelaget/sameiet, jfr. vedlagte vedtekter.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Isabell Halsen

Heftelser og servitutter
Felles pantedok bor.innsk

Dagboknr.: 563384
Dato: 16.11.2006
Beløp: 5 600 000
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE
Orgnr: 7 403 904
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper:

Felles pantedok bor.innsk
16. nov. 2006
563384
1508-133/350/0/0
Beløp: 5 600 000
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE
Orgnr: 7 403 904

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- I følge vedtektene har andelseierne selv ansvar for vedlikehold av bla vinduer.
- I følge vedtektene er husdyrhold generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Tilbygg / modernisering:
1990: Oppført 4 etasje i bygget, inneholdende bla den vurderte leiligheten
2005: Byttet noen vinduer og ytterdøren
2006: Modernisering generell ombygging og oppussing i fbm oppdeling til borettslag. Endrede planløsninger etc
2010: Fornyet / renset / reparert ventilasjonsanlegg
2013: Lagt ny drenering
2014: Modernisering av bad
2016: Flikket og malt fasadene
2024: Delvis fornying av El-anlegg

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6500,-
Fotograf kr. 6 300,-
Tilstandsrapport kr. 13 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr.4 200 ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 3 700 ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Ose.
- Fotograf: Diakrit.

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av André Ekroll i Ose AS den 12-08-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3: TG2: Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Leilighet fra 1990, noe ombygd i 2006, i opprinnelig næringsbygg fra 1960. Badet ble modernisert i 2014. Leiligheten fremstår i normalt god stand og med normal slitasje i forhold til alder. Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, og det må forventes behov for

vedlikehold og utbedring av enkelte forhold.

Takstmann sin kommentar til areal:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er påvist fukt-/råteskader i utvendig synlig takkonstruksjonen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Takvindu stue: Det er påvist en glassrute som er punktert.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble målt 19mm gjennom hele rommet på stue. På soverommet ble det målt 4 mm høydeforskjell.
- Innvendig > Innvendige dører: Baderomsdøren har svulmet opp i nedkant, noe som kan skyldes fuktpåvirkning.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er koblet en mekanisk avtrekksvifte inn på det som skal være kanalanlegg for sentralavtrekk. Årsaken til dette er ikke kjent.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Våtrom > Etasje 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke foto i dokumentasjonen, som standard krever.
- Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater, vegger og himling:
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger og flis i våtsonen.
- Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flisene er imidlertid ikke løse, og fugene viser ingen oppsprekking.
- Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon: Leilighetene i bygget skal ha sentralavtrekk fra bad og kjøkken. Det er usikkert hvor godt dette fungerer, da det er montert en mekanisk avtrekksvifte på badet.
Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Firmanavn: Icopaltak AS
Beskrivelse av arbeidet: Bad rehabilitert av Icopaltak AS. Det ble utført arbeid med membran, tetting av gjennomføringer, rørmansjetter, oppbygging av gulv og dørterskel i forbindelse med flislegging og varmekabler.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Membran/tettesjikt: Ny smøremembran ble lagt på vegger (3 lag) og gulv (3 lag, med ekstra lag i dusjsonen). Gjennomføringer og hjørner ble tettet, og det ble montert rørmansjetter ved sluk og avløpsgjennomføringer. Sluk: Tettet med rørmansjett og membran i forbindelse med rehabiliteringen. Sluket ble ikke skiftet. Dokumentasjon på utført arbeid er sendt megler.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja
Takvindu på soverom ble skiftet etter mistanke om vanninntrengning vinterstid ved snø. Etter befaring fikk jeg opplyst at vinduet var modent for utskifting. Det har ikke vært tilsvarende problemer etter at vinduet ble skiftet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Græsdal Glass
Beskrivelse av arbeidet: Takvindu soverom skiftet. Dokumentasjon er tilsendt
megle

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja
Det ble oppdaget 2-3 skjeggkre i leiligheten i 2020. Det ble opprettet forsikringssak, og det ble gjennomført åtebekjempelse av profesjonelt skadedyrfirma i hele leiligheten. På tidspunktet for behandlingen var det også registrert skjeggkre andre steder i bygget.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Rentokil (tidligere Nokas Skadedyrkontroll AS)
Beskrivelse av arbeidet: Verken jeg eller leietakere har observert skjeggkre i leiligheten etter at tiltakene ble gjennomført i 2020. Rapport og dokumentasjon er sendt til megler.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
Det oppsto gjentatte utkoblinger på grunn av jordfeil i det elektriske anlegget. Feilen lot seg ikke lokalisere. I etterkant ble automatsikringene i sikringsskapet byttet til kombiautomater med jordfeilvern. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Ålesund Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapet ble oppgradert ved at automatsikringene ble byttet til kombiautomater med innebygd jordfeilvern (jordfeilbrytere). Inget utslag på jordfeil etter utbedringen.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Borettslaget planlegger å bytte tak neste år.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport takstmann datert 12.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.08.2026
- Gjeldene regulering datert 29.07.2026
. Situasjonskart 29.07.2026
- Plantegning datert 2006
- Ferdigattest datert 2006
- Energimerking
- Husordensregler
- Vedtekter
- Årsmøtereferat 2026
- Årsregnskap for borettslaget 2025 og budsjett 2026
- Årsmøteprotokoll for boretsslaget for 2026

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler
Telefon: 934 31 969
E-post: anders.vadset@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim












SAMSUNG




BOSCH
BOSCH
SAMSUNG

























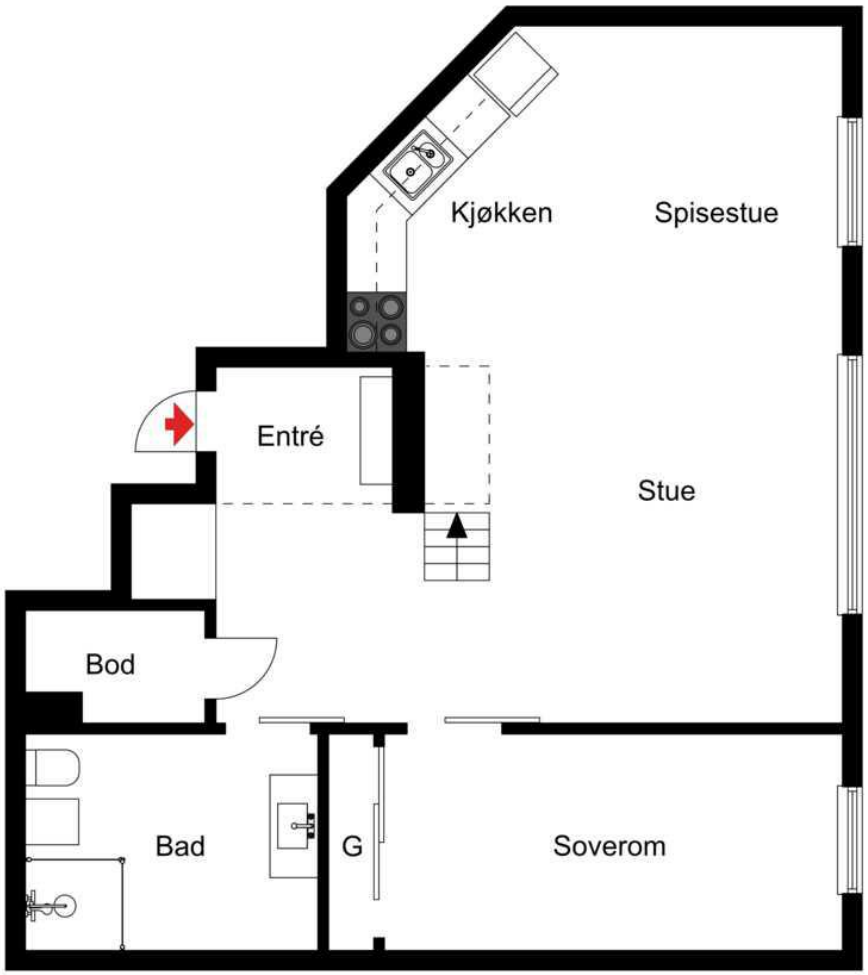


Flotte turmuligheter på Volsdalsberga rett utenfor døren. Velkommen til visning.





Plantegning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

1 etasje

Produced by DIAKRIT

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet
Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 350
Andelsnummer 9

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22051-1061 **Eiendomsverdi ref nr:** OE4861

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Ekroll **Vår ref:** TBV-26-227

OSE Råd som realiserer visjonar
PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

André Ekroll

André Ekroll
Uavhengig Takstingeniør
andre@oseing.no
986 91 947

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1990, noe ombygd i 2006, i opprinnelig næringsbygg fra 1960. Badet ble modernisert i 2014. Leiligheten fremstår i normalt god stand og med normal slitasje i forhold til alder.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, og det må forventes behov for vedlikehold og utbedring av enkelte forhold.

Sammendraget er ikke en fullstendig beskrivelse av eiendommen. Det vises til de enkelte punktene i rapporten for utfyllende informasjon.

Leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål- eller aluminiumplater.

Taket er delvis valmet med takopplett, med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2005 og et takvindu med 2-lags glass, hvor glasset ble byttet i 2024 og karmen er fra 1990-tallet. Takvindu med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet.

Slett, malt brannklassifisert entrédør mot felles gang. Døren er ikke lydklassifisert.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat på gulvene.
Malte, slette flater og tapet på vegger, samt takess i himlingen.

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong fra 1960.

I boligen er det montert profilerte forpressa fyllingsdører. Det er to skyvedører og en vanlig dør.

Det er etablert en hems over deler av leiligheten, med tilkomst via fast montert stige.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt gips i taket.
Rommet er innredet med lys innredning, speilskap, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det foreligger et dokument hvor en tredjepart har kontrollert utførelse av smøremembran, gjennomføringer, oppkant, hjørner og høyde gulv. Men det foreligger ikke foto i dette dokumentet.

KJØKKEN Gå til side

Lys innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Det er ikke integrerte hvitevarer i form av kjøl og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber med plastkappe fra 1990.

I tidligere tilstandsrapport er det informert om at stoppekranen er plassert i bod.

Avløpsrør av jern / soil

Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Boligen har også sentralavtrekk fra bad og kjøkken.

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2012.

Det elektriske anlegget er delvis fra byggeåret, omkring 1990, med utskiftninger i 2014 i forbindelse med oppussing av bad og leilighet. Anlegget er delvis fornyet i 2024 og har automatsikringer.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	50 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m²
Totalpris	1 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

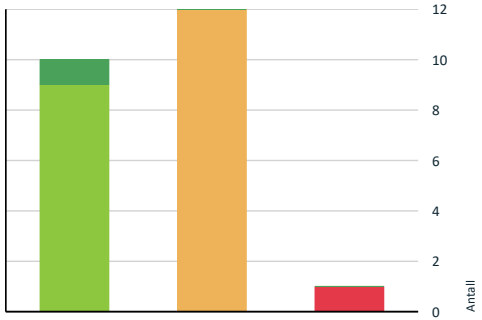
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

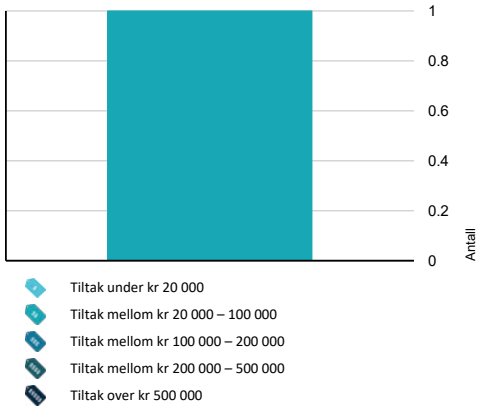
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Det er ikke framlagt regnskap for borettslaget og er derfor ikke gjennomgått av takstmann

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i utvendig synlig takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takvindu stue Gå til side

Det er påvist en glassrute som er punktert.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble målt 19mm gjennom hele rommet på stue. På soverommet ble det målt 4 mm høydeforskjell.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Baderomsdøren har svulmet opp i nedkant, noe som kan skyldes fuktpåvirkning.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er koblet en mekanisk avtrekksvifte inn på det som skal være kanalanlegg for sentralavtrekk. Årsaken til dette er ikke kjent

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke foto i dokumentasjonen, som standard krever.

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger og flis i våtsonen.

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flisene er imidlertid ikke løse, og fugene viser ingen oppsprekking.

Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon Gå til side
Leilighetene i bygget skal ha sentralavtrekk fra bad og kjøkken. Det er usikkert hvor godt dette fungerer, da det er montert en mekanisk avtrekksvifte på badet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Oppført 4 etasje i bygget, inneholdende bla den vurderte leiligheten
2005	Modernisering	Byttet noen vinduer og ytterdøren
2006	Modernisering	Generell ombygging og oppussing i fbm oppdeling til borettslag. Endrede planløsninger etc
2010	Modernisering	Fornyet / renset / reparert ventilasjonsanlegg
2013	Modernisering	Lagt ny drenering
2014	Modernisering	Modernisering av bad
2016	Modernisering	Flikket og malt fasadene
2024	Modernisering	Delvis fornying av El-anlegg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål- eller aluminiumplater og ble besiktiget fra vindu i stuen til leiligheten.

Årstall: 1990 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er delvis valmet med takopplett, med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Tilkomst til kaldloftet skjer via luke i himling fra fellesgang. Det er ikke utlagt gulv på kaldloftet over leiligheten. Konstruksjonen er kun inspisert fra åpning i vegg på loftet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i utvendig synlig takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne i takkonstruksjonen. Burde avklares med borettslaget.
Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere råte, soppangrep og potensielt alvorlige konstruksjonsskader.

• Kostnadsestimat gjelder for lokal utbedring av råteskadet treverk med nytt treverk på den synlig skadet taksperren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet taksperre

TG 1 Vinduer og takvindu

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 2005 og et takvindu med 2-lags glass, hvor glasset ble byttet i 2024 og karmen er fra 1990-tallet.

TG 2 Takvindu stue

Beskrivelse

Takvindu med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist en glassrute som er punktert.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Slett, malt brannklassifisert entrédør mot felles gang. Døren er ikke lydklassifisert.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har laminat på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte, slette flater og tapet på vegger, samt takess i himlingen. Nymalte veggflater i 2026 i følge eier.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong fra 1960.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene

er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Årstall: 1960 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble målt 19mm gjennom hele rommet på stue. På soverommet ble det målt 4 mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Tiltak bør vurderes dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert profilerte forpressa fyllingsdører. Det er to skyvedører og en vanlig dør.

Vurdering av avvik:
• Baderomsdøren har svulmet opp i nedkant, noe som kan skyldes fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere fuktskader og redusert levetid på døren.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert en hems over deler av leiligheten, med tilkomst via fast montert stige.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt gips i taket.
Rommet er innredet med lys innredning, speilskap, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet ble fonyet i 2014, men har eldre vannrør og avløp.

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger et dokument hvor en tredjepart har kontrollert utførelse av smøremembran, gjennomføringer, oppkant, hjørner og høyde gulv. Men det foreligger ikke foto i dette dokumentet.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke foto i dokumentasjonen, som standard krever.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer. Hvis mulig burde foto innhentes.

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt gipshimling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

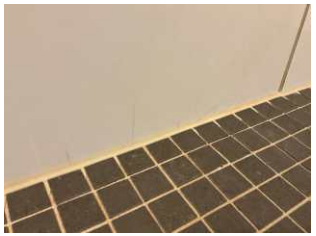
Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger og flis i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene, noe som øker belastningen på membranen og kan forkorte levetiden til konstruksjonen.
Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale, for å redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Sprekk/hull i flisfuge.



Riss i nedkant av flis i våtsone.

Tilstandsrapport

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra flis ved dørkarm til topp slukrist. Det er lokalt fall i dusjsonen på ca. 1:50, ellers tilnærmet flatt gulv. Det er oppkant på ca. 6 cm ved dør, men membranhøyden er ukjent.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flisene er imidlertid ikke løse, og fugene viser ingen oppsprekking.

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. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

ETASJE 4 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 20 mm. I tillegg er det oppkant på ca. 6 cm ved dør, men membranhøyden er ukjent.

Årstall: 2014 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokument fra IcopalTak AS som har utført befaring i forbindelse med utført arbeid med membran.



ETASJE 4 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har dusjhjørne med glassdører, gulvtoalett, heldekkende servant i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Leilighetene i bygget skal ha sentralavtrekk fra bad og kjøkken. Det er usikkert hvor godt dette fungerer, da det er montert en mekanisk avtrekksvifte på badet.

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om sentralavtrekket fungerer som forutsatt, og om den mekaniske avtrekksviften på badet påvirker systemet negativt.
Konsekvensen av mangelfull eller feilaktig ventilasjon kan være dårlig inneklima og økt fuktbelastning.



ETASJE 4 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg med bod uten å registrere avvik. Dette er vekke fra våtsone med bruksvann for dusj, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være fukt i konstruksjonen bak dusj. Hulltaking i våtsone med bruksvann er ikke utført grunnet manglende tilkomst/tilstøtende konstruksjoner. Det er i tillegg utført overflatesøk i våtsone uten avvik.





KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Lys innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Det er ikke integrerte hvitevarer i form av kjøl og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber med plastkappe fra 1990.
I tidligere tilstandsrapport er det informert om at stoppekranen er plassert i bod. Denne boden var ikke tilgjengelig ved befaringen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør og skjøter, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av jern / soil

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsrørene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og behov for utskiftning, da eldre støpejernsrør har økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd med påfølgende vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Boligen har også sentralavtrekk fra bad og kjøkken.
Det er usikkert hvor godt dette fungerer, da det er montert en avtrekksvifte på badet.

Vurdering av avvik:

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

- Det er koblet en mekanisk avtrekksvifte inn på det som skal være kanalanlegg for sentralavtrekk. Årsaken til dette er ikke kjent

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser vedr ventilasjonssystemet må sjekkes av fagperson.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank fra 2012.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning. Manglende tiltak øker risikoen for vannskader ved lekkasje fra tanken.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er delvis fra 1990, med utskiftninger i 2014 i forbindelse med oppussing av bad og leilighet. Det er også gjort delvis fornying i 2024 og anlegget har automatsikringer. El-tilsyn gjennomført i 2023 og avvik rettet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil.

- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person på grunn av delvis manglende samsvarserklæring og alder på deler av anlegget.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring for arbeid med det elektriske anlegget i 2024 og 2026.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil.

- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person på grunn av delvis manglende samsvarserklæring og alder på deler av anlegget.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for feil eller mangler i anlegget.

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

50 m²/47 m²

Leilighet: Bad, 2 Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**1 650 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	43 442
Fradrag for andel felles gjeld	-	895 248
Konklusjon markedsverdi		**800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sjømannsvegen 13B ,6008 ÅLESUND 41 m² 1960 1 sov	03-03-2025	1 000 000	**1 000 000**	661 000	1 661 000	**40 512**
2	Sjømannsvegen 13B ,6008 ÅLESUND 50 m² 1960 1 sov	28-08-2024	750 000	**730 000**	919 000	1 649 000	**36 644**
3	Sjømannsvegen 13 B ,6008 ÅLESUND 45 m² 1960 1 sov		750 000		895 000	895 000	**36 556**
4	Sjømannsvegen 13B ,6008 ÅLESUND 42 m² 1960 1 sov	08-02-2026	850 000	**800 000**	744 000	1 544 000	**35 091**
5	Sjømannsvegen 13B ,6008 ÅLESUND 44 m² 1960 1 sov	05-10-2025	790 000	**775 000**	782 000	1 557 000	**33 848**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader, ca beløp.	Kr.		129 768
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**130 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	860 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 150 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

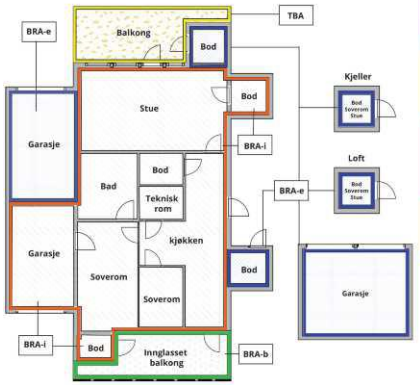
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 4	47			47		3	50
Etasje 1		3		3			3
SUM	**47**	**3**				**3**	**53**
SUM BRA	**50**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Bad, bod, stue/kjøkken, soverom, entré		
Etasje 1		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Sjømannsvegen 13 B , 6008 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 350
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	André Ekroll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	350		0	383.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjømannsvegen 13 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Sjømannsvegen 13

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
09/Borettslaget Sjømannsvegen 13	990386846	09	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
9	43 442	*31.12.2025*	895 248	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde på Volsdalsberga. Bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage og barneskole og finnes i nærheten. Ca 3 km til Ålesund sentrum, ca 2,5 km til NTNU / NMK ved Nørvasundet. Fine tur og rekreasjonsmuligheter med friluftsområdet på Volsdalsberga og byfjellet Aksla like ved.

Adkomstvei

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 er regulert til konsentrert boligbebyggelse i detaljplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert biloppstillingsplasser og er tilnærmet flat.

Tinglyste/andre forhold

I følge vedtektene har andelseierne selv ansvar for vedlikehold av bla vinduer

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Gitt informasjon av eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Halsen, Isabell
10.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Isabell Halsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sjømannsvegen 13B
6008 Ålesund

1508-133/350/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Icopaltak AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad rehabilitert av Icopaltak AS. Det ble utført arbeid med membran, tetting av gjennomføringer, rørmansjetter, oppbygging av gulv og dørterskel i forbindelse med flislegging og varmekabler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran/tettesjikt: Ny smøremembran ble lagt på vegger (3 lag) og gulv (3 lag, med ekstra lag i dusjsonen). Gjennomføringer og hjørner ble tettet, og det ble montert rørmansjetter ved sluk og avløpsgjennomføringer.

Sluk: Tettet med rørmansjett og membran i forbindelse med rehabiliteringen. Sluket ble ikke skiftet.

Dokumentasjon på utført arbeid er sendt megler.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Ja

Takvindu på soverom ble skiftet etter mistanke om vanninntrengning vinterstid ved snø.

Etter befaring fikk jeg opplyst at vinduet var modent for utskifting. Det har ikke vært tilsvarende problemer etter at vinduet ble skiftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Græsdal Glass

   Beskrivelse av arbeidet: Takvindu soverom skiftet. Dokumentasjon er tilsendt megler.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Ja**

Det ble oppdaget 2–3 skjeggkre i leiligheten i 2020. Det ble opprettet forsikringssak, og det ble gjennomført åtebekjempelse av profesjonelt skadedyrfirma i hele leiligheten.

På tidspunktet for behandlingen var det også registrert skjeggkre andre steder i bygget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rentokil (tidligere Nokas Skadedyrkontroll AS)

Beskrivelse av arbeidet: Verken jeg eller leietakere har observert skjeggkre i leiligheten etter at tiltakene ble gjennomført i 2020. Rapport og dokumentasjon er sendt til megler.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Ja**

Det oppsto gjentatte utkoblinger på grunn av jordfeil i det elektriske anlegget. Feilen lot seg ikke lokalisere. I etterkant ble automatsikringene i sikringsskapet byttet til kombiautomater med jordfeilvern.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ålesund Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapet ble oppgradert ved at automatsikringene ble byttet til kombiautomater med innebygd jordfeilvern (jordfeilbrytere). Inget utslag på jordfeil etter utbedringen.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Ja**

Borettslaget planlegger å bytte tak neste år.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

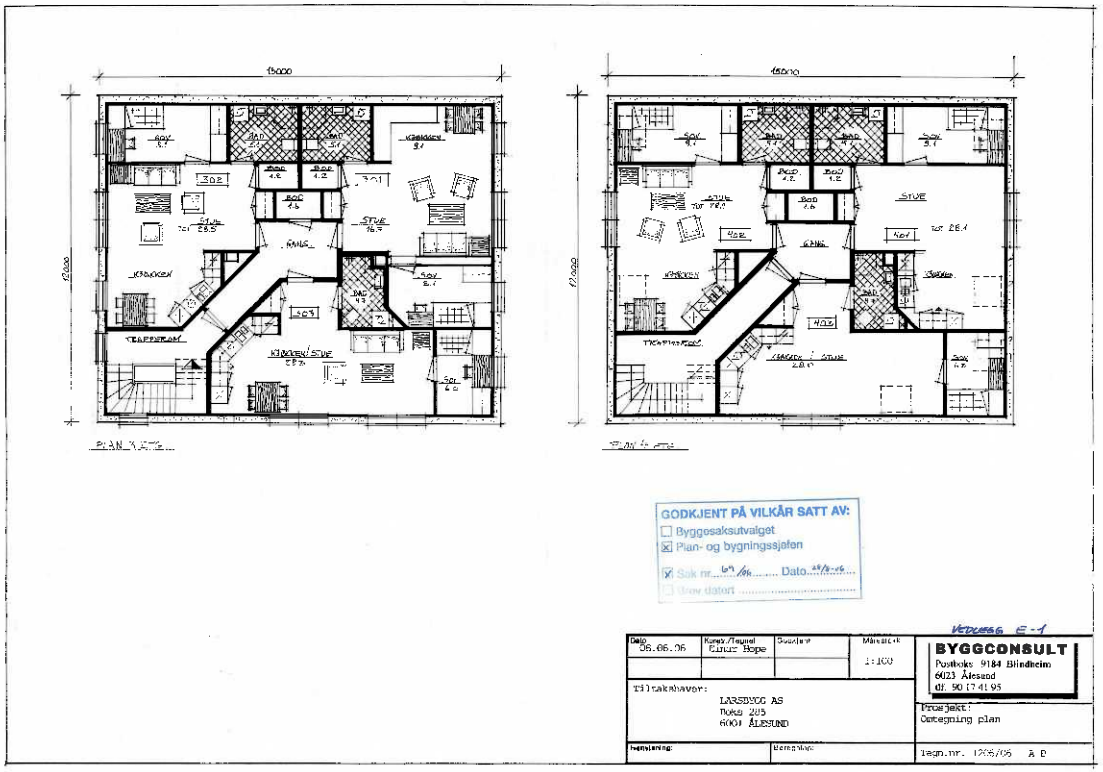
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Byggconsult Hope
Pb 9184 Blindheim

6023 ÅLESUND

Saksbehandler
Tove Andersen
Tlf 70 16 26 30

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	TA/06/2674-6/ 133/350	13.11.2006

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03		Grunnkrets nr.: 0309
Adresse:	Gnr. 133	Bnr. 350	Sjømannsvegen 13 B
Søknad av:	06.08.06		
Tiltakets art:	Oppdeling/ omdisponering av leiligheter		
Tiltakshaver:	LarsBygg AS		
Ansvarlig søker:	Byggconsult Hope		
Byggetillatelse:	28.08.06, del.sak nr. 691/06		
Igangsettingstillatelse	28.08.06		
Midlertidig brukstillatelse:			

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Tove Andersen
avdelingsingeniør

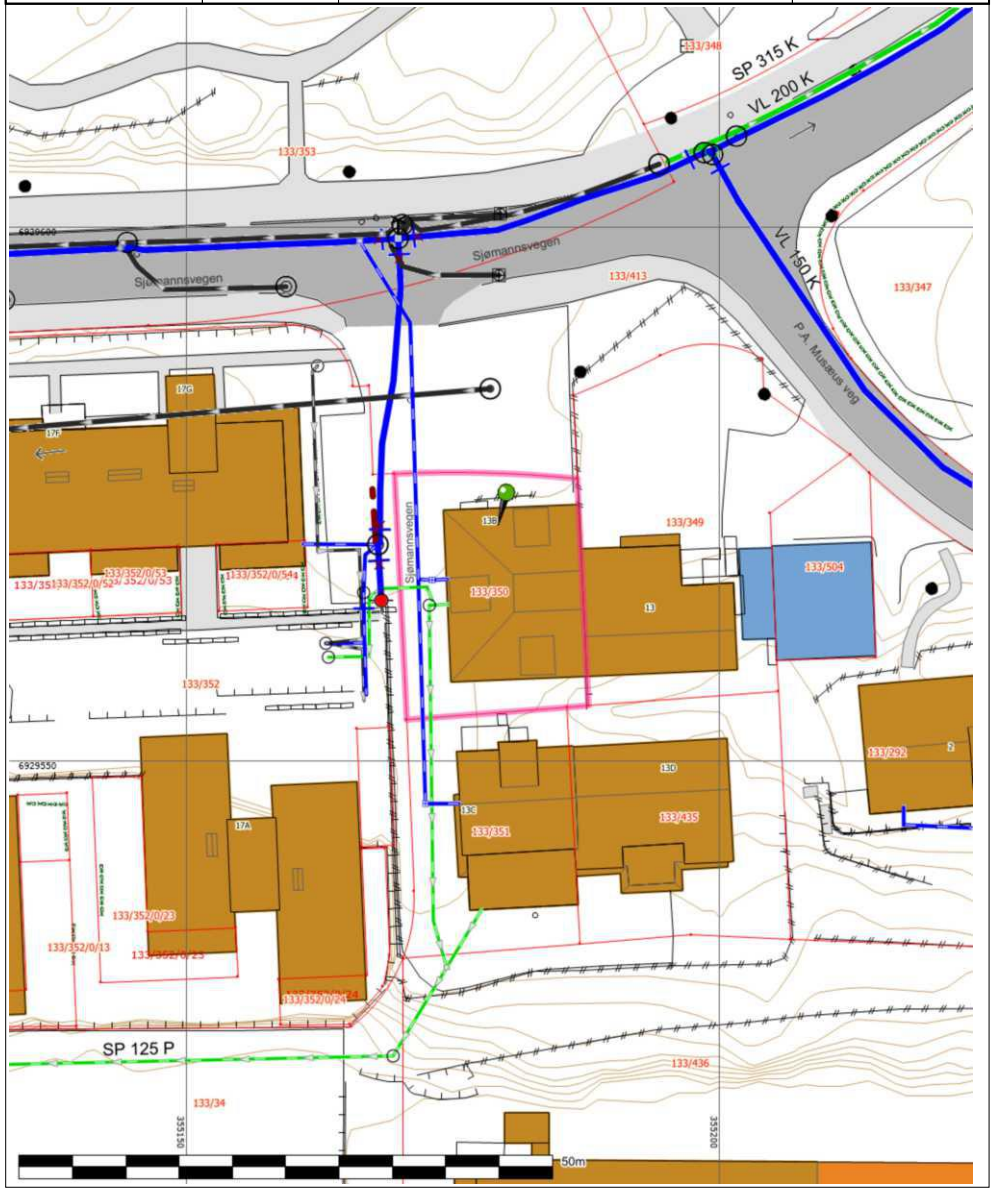
Postadresse: Servicehuks 21 6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse:
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Org.nr.: 942 963 119

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjømannsvegen 13B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) · Hydrant · Kum · Pumpestasjon · Renseanlegg

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

Vannledning · Datakabel · Gassledning

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

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjømannsvegen 13B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

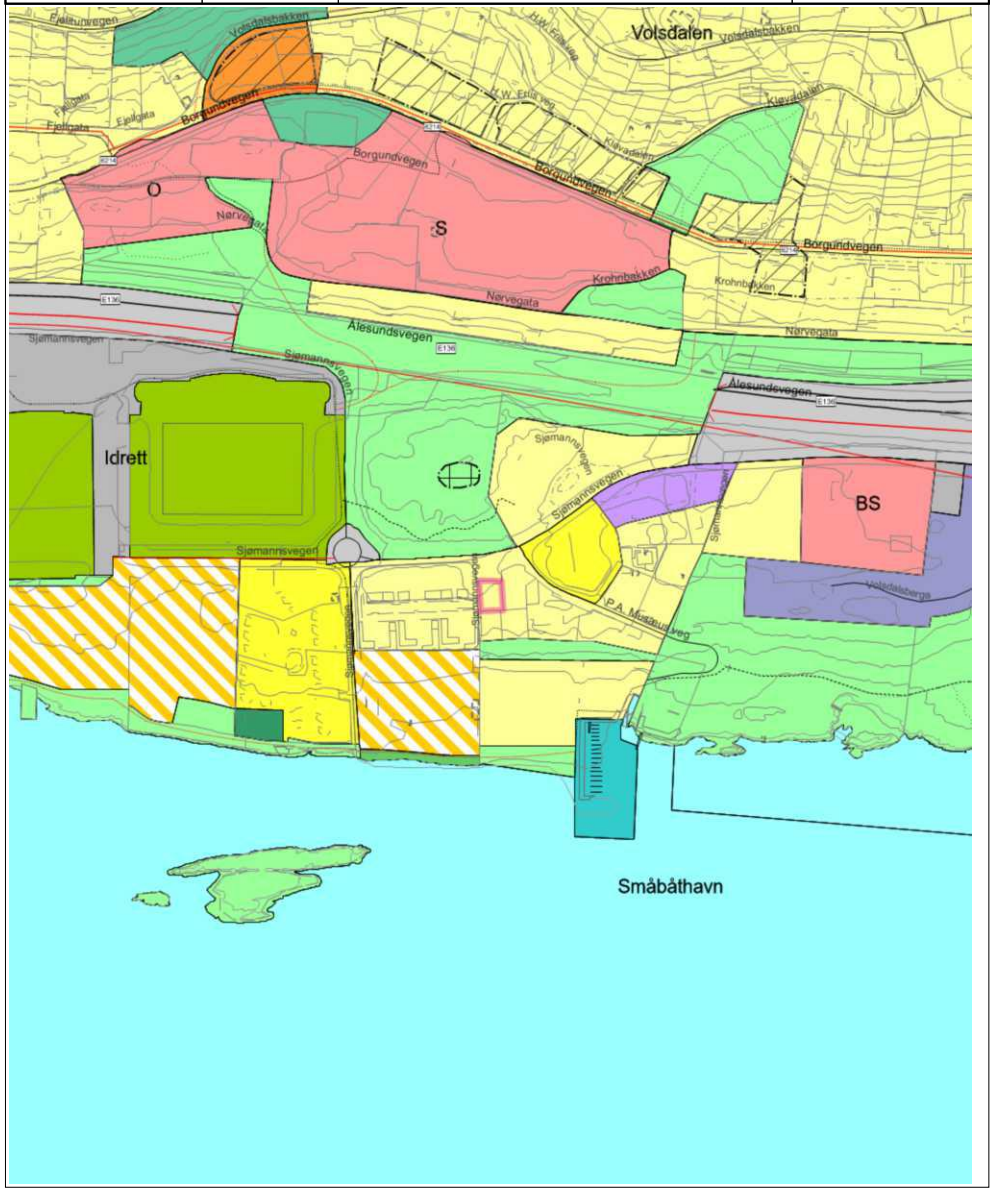
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjømannsvegen 13B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

- Euopa-Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Offentlig gang og sykkelveg
- Kommunal gang og sykkelveg
- Privat gang og sykkelveg
- Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

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

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjømannsvegen 13B 6008 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

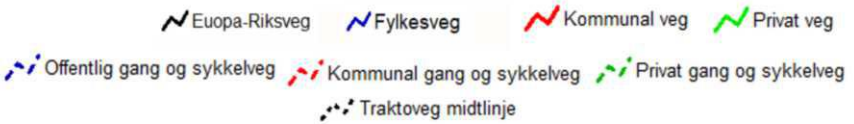
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Trapp
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Flytebrygge landgang
- MurFrittstående
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Kai og brygge
- Toppunkt Ålesund
- Kommunalveg gatenavn.
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Flytebrygge utligger
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Gangveg
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Mønelinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Flytebrygge
- Havflate

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		

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

Vedtatt: 05.09.06

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.
Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i boligen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
Risting av matter/tepper skal foregå på bakkeplan. Grilling skal foregå på bakkeplan.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

* * *

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

(Vedtatt 28.02.07)

§ 1
Borettslagets navn

Borettsagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Sjømannsvegen 13, med forretningskontor i Ålesund kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 11 andeler.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på **gnr.133, bnr. 350 i Ålesund kommune**.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.
I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Etan Eiendom AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles når andelen legges ut for salg.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Eventuelle kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 9
Fysisk bruk av parkeringsplasser

Utgår.

§ 10
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og to til fem andre medlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av styrets valgte styreleder velges for et tidsrom av to år.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 12
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 14
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre d ager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styre.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 16
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18
Revisjon

Borettsagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 21
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 22
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6652
BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2026 kl. 18:00, Ålesund Taxi, Lerstadvegen 312, 6014 Ålesund.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
John Breivik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Helge Lønes er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Revisors beretning tas til etteretning

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner postene Årsmelding, Årsregnskap og revisors rapport.

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

Vedlegg
1. 6652 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning_Borettslaget_Sjømannsvegen_13.pdf
3. Årsrapport Brl Sjømannsvegen 13.pdf

Sak 6

Innkomne forslag

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Saker innkommet

1. Sak 1. Utbedring av tak – vurdering av tiltak og finansiering

Forslagsstiller: Isabell Halsen

Saksinformasjon:

Bakgrunnen for kravet er takets tilstand, risiko for ytterligere skader og behov for snarlig avklaring. Styreleder påpeker at en må få frem Borettslagets balanse er svært lånetynget, og at en heller ikke her begynt å betale på lån – og dermed vil ytterligere lån være vanskelig å få uten at det vil være svært dyrt (10-12% rente er mulig)

Som uavhengig styreleder er det min plikt å påpeke at skal en ta taket, må det derfor spares, og da må husleien opp...

Fra: *Vestek AS <post@vestek.no>*
Sendt: *fredag 28. november 2025 09:17*
Til: *john@breivik.org*
Emne: *SV: Sjømannsvegen 13b*

Hei

Det kommer selvsagt ann på hvilket tak dere ønsker

Men om vi bruker «klikktak» som ser ut som båndtekking vil det koste ca kr 650 000,- + mva

Billigere alternativ i PVC eller asfalt tekking ca kr 500 000,- + mva

Decra ca 550 000,- + mva

Setter gjerne opp ett nøyaktig tilbud om dere kan ser litt på hvilket alternativ dere ønsker

Med vennlig hilsen
Christoffer Hagen

Tlf: +47 900 79156

E-post: post@vestek.no

=+

HATLAHAUGEN 2, 6016 ÅLESUND

vestek.no

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret foreslår at alt A vedtas.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne forslag
- Mot Innkomne forslag

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alt A: Generalforsamlingen vedtar at bytte av tak utsettes ett år, og en øker husleien med indeksregulerings % for å spare til dette.

2. Alt B: Generalforsamlingen vedtar å bytte taket i 2026, Nytt styre får ansvar for finansiering og husleiejustering i tråd med dette. Generalforsamlingen vedtar at det opptas kr 600.000 i lån.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Gaute Øye er flyttet og ny person til vervet velges. Sigurd Kleppe går også ut av styret. Øvrig styre er valgt for 2 år.

Roller og kandidater

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

- Victoria Opshaug

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77.200.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 77.200

Styrets årsrapport

Årsrapport Brl Sjømannsvegen 13

Borettslagets oppgave er forvaltning av eiendommen Sjømannsvegen 13 i Ålesund.

Følgende har vært tillitsvalgte i 2025/2026

Styreleder John Breivik
Styremedlem Helge Lønes
Styremedlem Sigurd Kleppe
Styremedlem Gaute Andrea Øye

Valgkomiteen Ingen valgkomitè valgt.

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post sjomannsvegen13@styrerommet.no, via Vibbo.no. eller eventuelt telefon 92650581 (styreleder John Breivik).
Styret har hatt 4 styremøter i perioden.

Vibbo Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Sjømannsvegen 13 Borettslaget består av 11 andelsleiligheter. Brl Sjømannsvegen 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990386846, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer: 133 350

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Sjømannsvegen 13 har ingen ansatte, OBOS er forretningsfører, Revisor er Ernst&Young som nå skifter navn til Cedra.

Det styret har jobbet med i 20025/26 er:

Brannsvarsling i fellesareal

Skader og forebygging

Økonomisk styring.

Årsregnskapet

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

Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn det oppgitt budsjetterte og skyldes i hovedsak tiltak for å øke inntektssiden, dvs økning felleskostnader underveis i budsjettåret.

Driftskostnadene er høyere enn det oppgitt budsjetterte og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og skatter, noe mer godtgjørelse for arbeid enn budsjettert samt generell prisøkning.

Finanskostnader er høyere enn det oppgitt budsjetterte og skyldes i hovedsak generell renteøkning.

BRL SJØMANNSVEGEN 13
ORG.NR. 990386846, KLIENTNR. 6652

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**165 035**	**139 831**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		247 819	17 121
Økning annen langsiktig gjeld	14	0	8 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	0	-8 491 917
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**247 819**	**25 204**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**412 854**	**165 035**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		502 589	261 092
Kortsiktig gjeld		-89 734	-96 057
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**412 854**	**165 035**

BRL SJØMANNSVEGEN 13
ORG.NR. 990386846, KLIENTNR. 6652

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 254 966	1 141 089	0	1 293 477
Andre inntekter		0	173	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 254 966**	**1 141 262**	**0**	**1 293 477**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-43 441	-132 461	0	-12 831
Styrehonorar	4	-56 200	-86 000	0	-91 000
Revisjonshonorar	5	-10 509	-10 711	0	-11 000
Forretningsførerhonorar		-45 093	-43 033	0	-52 000
Konsulenthonorar		-18 640	-1 091	0	0
Drift og vedlikehold	6	-123 454	-109 620	0	-100 000
Forsikringer		-68 264	-52 484	0	-120 000
Kommunale avgifter	7	-108 286	-99 357	0	-116 000
Energi/fyring	8	-4 762	-5 525	0	-4 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 902	-65 868	0	-70 000
Andre driftskostnader	9	-3 238	-7 563	0	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-547 786**	**-613 713**	**0**	**-581 831**
DRIFTSRESULTAT		**707 180**	**527 549**	**0**	**711 646**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 138	4 146	0	0
Finanskostnader	11	-466 499	-514 574	0	-431 999
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-459 361**	**-510 428**	**0**	**-431 999**
ÅRSRESULTAT		**247 819**	**17 121**	**0**	**279 647**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		247 819	17 121		

BRL SJØMANNSVEGEN 13
ORG.NR. 990386846, KLIENTNR. 6652

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 900 000	11 900 000
Tomt		2 100 000	2 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 000 000**	**14 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		28 924	16 829
Forskuddsbetalte kostnader		50 187	46 857
Andre kortsiktige fordringer	13	9 364	0
Driftskonto OBOS-banken		393 032	151 250
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 268	40 473
Innestående i andre banker		0	65
Sparekonto OBOS-banken		5 814	5 618
SUM OMLØPSMIDLER		**502 589**	**261 092**
SUM EIENDELER		**14 502 589**	**14 261 092**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5000		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		349 771	101 952
SUM EGENKAPITAL		**404 771**	**156 952**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 408 083	8 408 083
Borettsinnskudd	15	5 600 000	5 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 008 083**	**14 008 083**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 652	0
Leverandørgjeld		22 696	469
Skyldige offentlige avgifter	16	20 610	53 892
Påløpte renter		36 777	41 661
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**89 734**	**96 057**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 502 589**	**14 261 092**
Pantstillelse	17	24 300 000	24 300 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 07.04.2026
Styret i Brl Sjømannsvegen 13

John Breivik Sigurd Kleppe Gaute Andreas Øye

Helge Lønes

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	515 116
Kabel-tv	139 975
Lån/Renter	599 875
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 254 966**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-30 941
Fri bil, tlf etc.	-193
Arbeidsgiveravgift	-12 306
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 441**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-56 200
SUM STYREHONORAR	**-56 200**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 509
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 509**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-99 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 535
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-123 454**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-28 010
Vann- og avløpsgebyr	-49 710
Renovasjonsgebyr	-30 566
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-108 286**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-4 762
SUM ENERGI / FYRING	**-4 762**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-150
Bilgodtgjørelse	-483
Reisekostnader, opplysningspliktig	-336
Bank- og kortgebyr	-2 269
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 238**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	5 693
Renter av driftskonto i OBOS-banken	898
Renter av sparekonto i OBOS-banken	196
Andre renteinntekter	351
SUM FINANSINNTEKTER	**7 138**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-466 499
SUM FINANSKOSTNADER	**-466 499**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	11 900 000
SUM BYGNINGER	**11 900 000**

Tomten ble kjøpt i 2006, estimert pris kr 2 100 000
Gnr.133/bnr.350
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	9 364
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	0
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 364**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Dnb Bank ASA
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.12.33

Opprinnelig 2024	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	91 917	
Nedbetalt i år	0	
		-8 408 083
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 408 083**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	Dnb Bank ASA Første avdrag: 01.01.2034 Potensiell endring i felleskı
01.des.33	
1	1 400
2	1 500
5	1 600
3, 4, 8	1 700
6	1 800
7, 9	2 100
10	2 200

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 600 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 600 000**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 268
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 342
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 610**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 600 000
Pantelån	8 408 083
TOTALT	**14 008 083**

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

Bygninger	11 900 000
Tomt	2 100 000
TOTALT	**14 000 000**

AKSJEKAPITAL

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sjømannsvegen 13

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sjømannsvegen 13 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: AZQK5-RXZJY-2I836-3ZXCV-I3EEB-QL36O

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

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

Ålesund, 9. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AZQK5-RXZJY-2I836-3ZXCV-I3EEB-QL36O

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-09 14:30:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AZQK5-RXZJY-2IB36-3ZXCV-I3EEB-QL36O

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

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

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

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

Årsrapport Brl Sjømannsvegen 13

Borettslagets oppgave er forvaltning av eiendommen Sjømannsvegen 13 i Ålesund.

Følgende har vært tillitsvalgte i 2025/2026

Styreleder John Breivik
Styremedlem Helge Lønes
Styremedlem Sigurd Kleppe
Styremedlem Gaute Andrea Øye

Valgkomiteen Ingen valgkomitè valgt.

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post sjomannsvegen13@styrerommet.no , via Vibbo.no. eller eventuelt telefon 92650581 (styreleder John Breivik).
Styret har hatt 4 styremøter i perioden.

Vibbo Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Sjømannsvegen 13 Borettslaget består av 11 andelsleiligheter. Brl Sjømannsvegen 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990386846, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer: 133 350

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Sjømannsvegen 13 har ingen ansatte, OBOS er forretningsfører, Revisor er Ernst&Young som nå skifter navn til Cedra.

Det styret har jobbet med i 20025/26 er:

Brannsvarsling i fellesareal

Skader og forebygging

Økonomisk styring.

Årsregnskapet

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

Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn det oppgitt budsjetterte og skyldes i hovedsak tiltak for å øke inntektssiden, dvs økning felleskostnader underveis i budsjettåret.

Driftskostnadene er høyere enn det oppgitt budsjetterte og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og skatter, noe mer godtgjørelse for arbeid enn budsjettert samt generell prisøkning.

Finanskostnader er høyere enn det oppgitt budsjetterte og skyldes i hovedsak generell renteøkning.

Shape the future with confidence

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 6.05.26
Selskapsnummer: 6652 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET SJØMANNSVEGEN 13

Organisasjonsnummer: 990386846
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Ålesund Taxi, Lerstadvegen 312, 6014 Ålesund.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> John Breivik er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt. 4 tot. 1 fullmakt**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Lønes og Sigurd Kleppe er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

c) Revisors beretning tas til etteretning

Styrets innstilling
Årsmøtet godkjenner postene Årsmelding, Årsregnskap og revisors rapport.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap med revisors rapport godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
> ✓ **Vedtatt.**

6. Innkomne forslag

Saker innkommet

1. Sak 1. Utbedring av tak – vurdering av tiltak og finansiering

Forslagsstiller: Isabell Halsen

Saksinformasjon:

Bakgrunnen for kravet er takets tilstand, risiko for ytterligere skader og behov for snarlig avklaring. Styreleder påpeker at en må få frem Borettslagets balanse er svært lånetynget, og at en heller ikke her begynt å betale på lån – og dermed vil ytterligere lån være vanskelig å få uten at det vil være svært dyrt (10-12% rente er mulig)

Som uavhengig styreleder er det min plikt å påpeke at skal en ta taket, må det derfor spares, og da må husleien opp...

Fra: *Vestek AS <post@vestek.no>*
Sendt: *fredag 28. november 2025 09:17*
Til: *john@breivik.org*
Emne: *SV: Sjømannsvegen 13b*

Hei

Det kommer selvsagt ann på hvilket tak dere ønsker

Men om vi bruker «klikktak» som ser ut som båndtekking vil det koste ca kr 650 000,- + mva

Billigere alternativ i PVC eller asfalt tekking ca kr 500 000,- + mva

Decra ca 550 000,- + mva

Setter gjerne opp ett nøyaktig tilbud om dere kan ser litt på hvilket alternativ dere ønsker

Med vennlig hilsen
Christoffer Hagen

Tlf: +47 900 79156

E-post: post@vestek.no

=÷

HATLAHAUGEN 2, 6016 ÅLESUND

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Styret foreslår at alt A vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alt A: Generalforsamlingen vedtar at bytte av tak utsettes ett år, og en øker husleien med indeksregulerings % for å spare til dette.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Alt B: Generalforsamlingen vedtar å bytte taket i 2026, Nytt styre får ansvar for finansiering og husleiejustering i tråd med dette. Generalforsamlingen vedtar at det opptas kr 600.000 i lån.

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Valg av revisor

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Gaute Øye er flyttet og ny person til vervet velges. Sigurd Kleppe går også ut av styret. Øvrig styre er valgt for 2 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Victoria Opshaug

Følgende stilte til valg:
Victoria Opshaug

9. Fastsettelse av honorarer

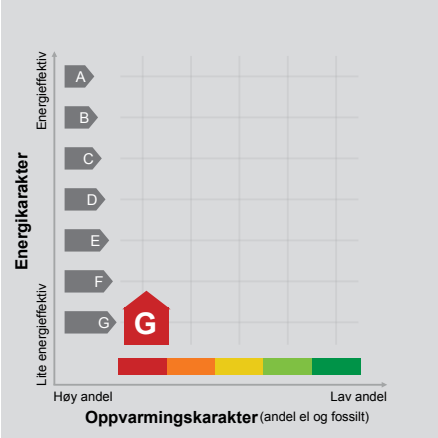
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77.200.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 77.200

✓ **Vedtatt.**

ENERGIATTEST

Adresse	Sjømannsvegen 13B
Postnummer	6008
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	350
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10149991
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	407ae247-7020-4132-9074-e789bf1251bb
Dato	15.02.2024
Innmeldt av	GAUTE AABREKK



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjømannsvegen 13B
Postnummer: 6008
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0401
Dato: 15.02.2024 12:21:17
Energimerkenummer: 407ae247-7020-4132-9074-e789bf1251bb

Kommunenummer: 1508
Gårdsnummer: 133
Bruksnummer: 350
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10149991

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SJØMANNSVEGEN 13B

Nabolaget Volsdalsberga - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Ålesund vgs. Linje 18, 210	**2 min** 0.2 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	**16 min**	

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	**7 min** 0.6 km
Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	**6 min** 2.9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	**16 min** 1.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	**6 min** 0.6 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	**4 min** 2.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Nørvegata	**11 min**

> «Ålesunds svar på Beverly Hills! Trygt, vakkert og sentralt...»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

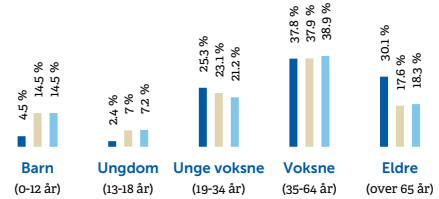
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Volsdalsberga	1 089	897
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (1-5 år) 37 barn	**13 min** 1 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	**13 min** 1.1 km
Borgundveien barnehage (0-5 år) 38 barn	**16 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	**9 min** 0.8 km
Kiwi Nørve PostNord	**11 min** 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

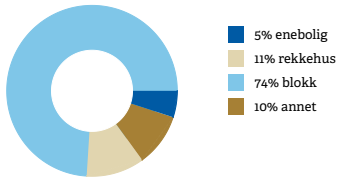
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 84/100

SPORT

Volsdalsberga ballbane Ballspill, sandvolleyball	**6 min** 0.5 km
Ålesund maritime skole Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Sprek365 Nørve	**14 min**
Family Sports Club Ålesund	**16 min**

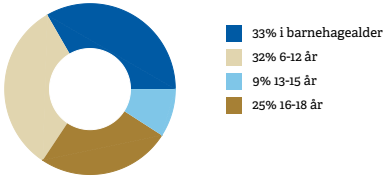
BOLIGMASSE



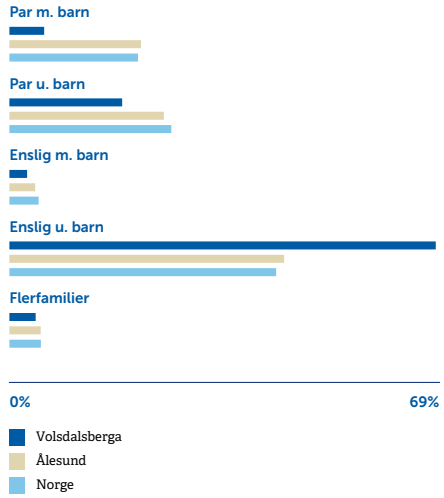
VARER/TJENESTER

Kremmergaarden Butikksenter	**5 min**
Vitusapotek Ålesund Storsenter	**23 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

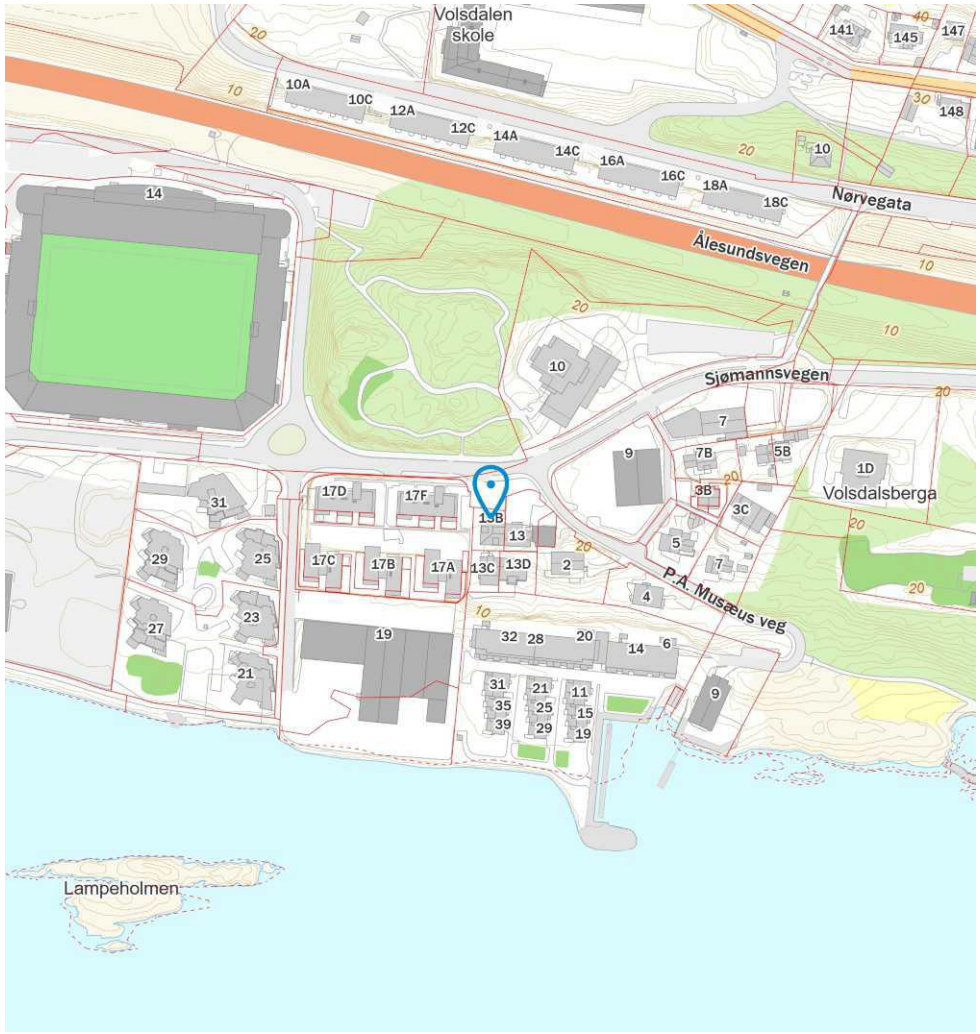


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**16%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260141 / Anders Kristian Gundersen Vadset, tlf. 934 31 969
Sjømannsvegen 13 B, 6008 Ålesund.
Andelsnr. 9 i Sjømannsveien 13 BL, org.nr. 990386846, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260141
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.08.2026

Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

934 31 969
anders.vadset@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no