

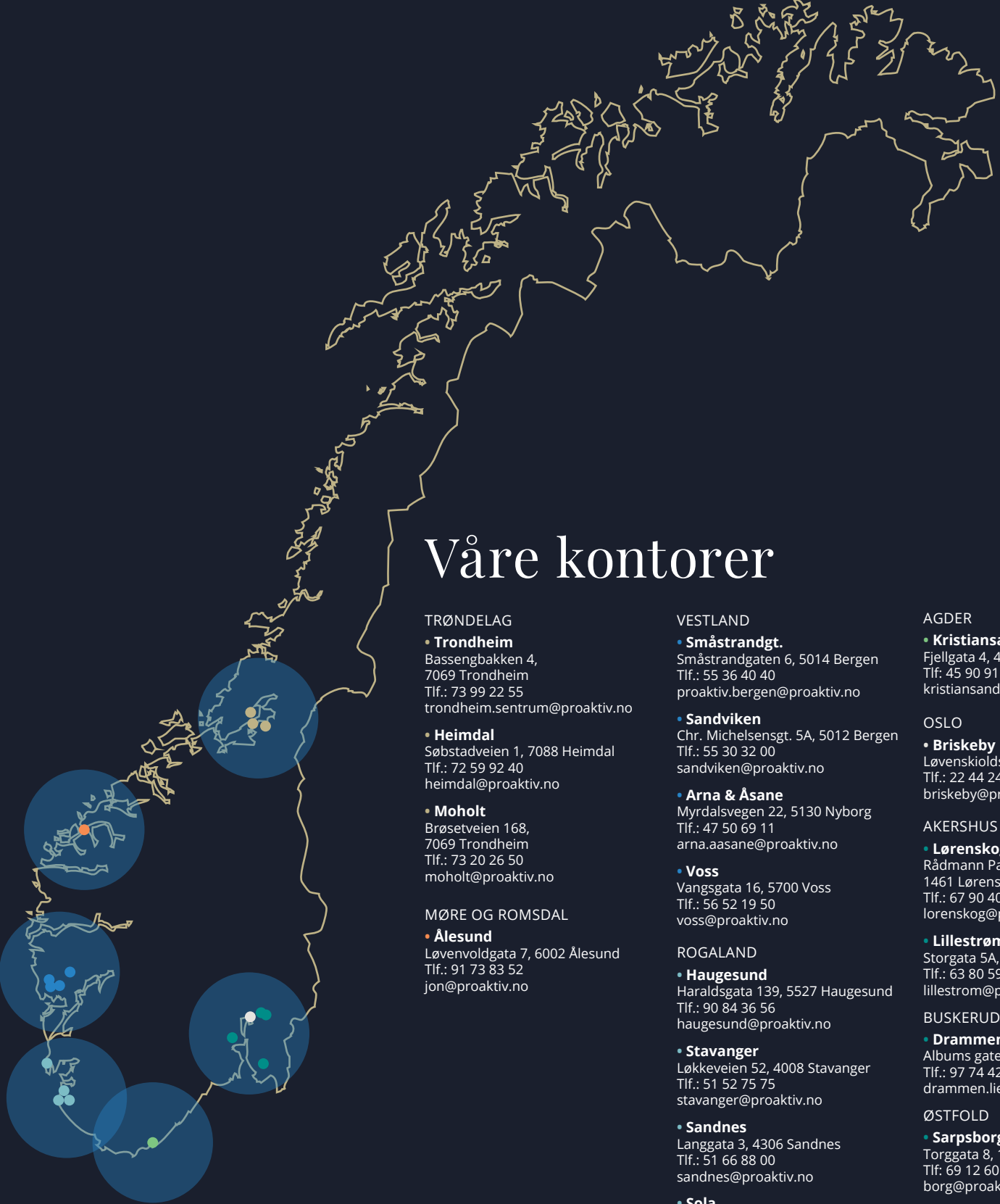
PROAKTIV

Praktisk 3-roms på Sørneset

Med parkering i garasje, heis i bygget og vestvendt terrasse.

KRINGSJÅVEGEN 13





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kringsjøavegen 13, 6009
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 137, bnr. 4, snr. 9 i
Sameiet Sørneset

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 81.090,-

Totalpris: 3.281.090,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 64 m²

BRA-i: 59 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på
egen parkeringsplass i felles garasje, og
ellers gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomt: 3171.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.400,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale
avgifter, bygningsforsikring, TV/internett,
brøyting, vaktmester, heis, administrasjon
og vedlikehold av fellesareal.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	32	34	40
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
106			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Et ypperlig alternativ til de aller fleste. Bo godt med egen terrasse, 2 sov, parkeringskjeller og heis.

Perfekt plassert på Sørneset er du sikret en hverdag som ikke skriker kaos. Her er du i trygge hender enten du skal ta bilen til jobb eller om bussen er ditt foretrukne fremkomstmiddel. Bilen står tørt året rundt i parkeringskjelleren, og fra boligen er det bare noen få minutters gange til NTNU, NMK og busstopp som tar deg til Moa og bysentrum. Leiligheten er fra 2005 og har vending mot vest som gir solen fra cirka lunsjtider til den forsvinner bak Aksla i åttetiden på kvelden. Her parkerer du bilen på egen anvist plass og tar heisen opp. Tørrskodd kommer du deg til leiligheten med godt innemiljø og gode boforhold.

Dette er en utmerket leilighet til deg som skal kjøpe for første gang, for deg som har ønsker om å leie ut et rom under studietiden eller bare for deg som ønsker å bo sentralt.

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok



SØRNESET

Kommune: Ålesund / Område: Sørneset

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Med sin idylliske beliggenhet her på Sørneset er du sikret en enkel og snerten hverdag året rundt.

Boligen ligger tilbaketrukket på vidunderlige Sørneset med umiddelbar nærhet til det meste. Her har du barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole og høyskole innenfor en radius på noen få kilometer. Med bil kommer du deg til Larsgården barneskole på fire minutter, videre til Kolvikbakken ungdomsskole på under fem minutter og Fagerlia Videregående skole og NTNU på bare to minutter.

Dagligvarehandelen foretas gjerne på "Favoritten", Spar Larsgården som har et bredt utvalg av varene du trenger i hverdagen, og ikke minst ferskvaredisk til dagene du har mer hastverk. Meny Lerstad, Kiwi Klokkersundet og Rema 1000 i Ratvika komplementerer utvalget på en hensiktsmessig måte og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Campus Ålesund Totalt 20 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min 🚗

DAGLIGVARE

Eurospar Larsgården Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Kiwi Klokkersund Søndagsåpent	16 min 🚶 1.4 km

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	16 min 🚶

SPORT

⚽ Møre og romsdal ingeniørhøgsku Aktivitetshall	7 min 🚶 0.5 km
⚽ Fagerlia sandvolleyballbaner Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	12 min 🚶 0.9 km
🏊 Family Sports Club Nørve Key	8 min 🚶
🏊 Sprek365 Nørve	20 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Nedregårdsvegen - 2305	9 min 🚶
--------------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



gir deg valgfrihet og lave skuldre. Underveis i oppussingen kan Pluto og Pizzabakeren være lettvinde alternativ som gir deg motivasjonsboost til å fullføre dagens gjøremål før solen går ned. På Pluto anbefales en softis, en milkshake og en 330 grams hamburger samtidig som man treffer både kjente og ukjente i køen.

Fra eiendommen er det enkelt å spasere til flotte turmål. Over Nørvasundsbroa finnes Borgundgavla hvor du tas tilbake

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

noen århundrer samtidig som du når ditt daglige skrittmål. Legg til en tur via Klokkersundet, rundt Ratvikvatnet eller helt inn til Lerstadvatnet. Ønsker du utsikt og krampetendenser anbefales det å legge turen via Hatlaåsen eller Høgenakken. Borgernes Veg er også et yndet turmål som tar utgangspunkt fra Fagerlia og kan forseres i utallige variasjoner. Opplyst og gruslagt og med fantastisk utsikt på veien mot Fjellstua, eller til Kråmyra og ned Fjelltun og innom Volsdalsberga.

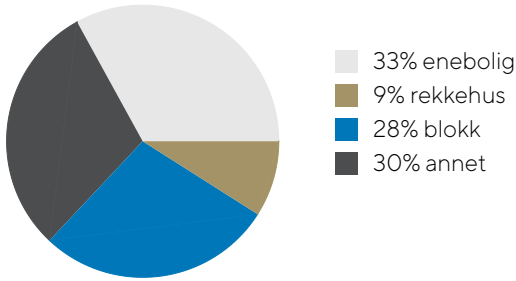
Det er kort vei med bil til både sentrum og Moa, hvor det finnes flotte restauranter og gode shoppingmuligheter. Skal man kombinere shopping og champagne er det praktisk og lettvin å ta bussen fra NMK og NTNU hvor bussen går inntil hvert femtende minutt hver retning.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leiligheter og eneboliger.

BOLIGMASSE



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se punkt om beliggenhet og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	13 min 1 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	19 min 1.7 km
Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	9 min 0.7 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	5 min 3.4 km

BARNEHAGER

Barnas Hage Larsgården (0-5 år) 80 barn	11 min 0.8 km
Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøy (0-5 år) 35 barn	11 min 0.9 km
Nørve barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km



VELKOMMEN TIL KRINGSJÅVEGEN 13

Vi starter utendørs – boligen har terrasse og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering gjøres på egen parkeringsplass i felles garasje, og ellers gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomtestørrelse

3 171 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er lett skrånende, sør/vest vendt. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gjesteparkring mot sør. Det er asfalterte gangstier, og beplantning med hekk, busker og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten i boligbygg fra 2005. Dagens eier har lagt nytt dekke på terrassen foran leiligheten, og ettermontert en oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av fasadeplater. Markterrasse foran leiligheten mot vest. Denne har spaltegulv av terrassebord og hekk mot gangstien foran terrassen. Det er vinduer med karmen av tre og isolerglass, med utvendig kledning av aluminium. Brannbegrensende ytterdør med karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadøren har karmen og dørblad av tre med utvendig aluminiumskledning, og vindusfelt med isolerglass. Tak som saltak tekket med PVC-takfolie.

Parkeringskjeller under bygget.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Ytterdør: Ytterdøren er malingsslitt.

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Bad, dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. det foreligger ikke godkjent dokumentasjon for diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner





og gir kondens og skader.

- Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

- Bad, vanntett sjikt/membran/sluk:

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet).

- Kjøkken/stue, overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010. Det er ikke sokkelfront foran oppvaskmaskin i kjøkkeninnredningen.

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann.

- Avløpsrør av plast

- Skjult elektrisk anlegg

- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere

- Sentralavtrekk

- Røykvarsler og brannslange

- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

- Varmekabel i badegulvet

- Mulighet for lading av elbil i garasjen

- Heis i bygget

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 3. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden våren 2021, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Feil ved original flislegging ute i 2. etasje har forårsaket noe fuktgjennomgang ved skikkelig ruskevær i yttervegg rundt dører og vindu for alle leiligheter i vår del av bygget.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Sameie): Sameiet fikk faglærte til å fikse flislegging for å tette igjen all fuktgjennomgang, og de fikset også dør/vindu i en naboileilighet.
12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Sameiet måtte erstatte et utvendig vannrør på fellesanlegget, som sprakk i fjor vinter. Røret var festet i min leilighets yttervegg, men ingen påvirkning på min leilighet.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2026 utført av faglært (Sameie): Det sprukne røret ble fikset via sameiet.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja. Sameiet har bestilt vasking og beising av fasade.



GARASJEPLASSEN

I kjelleren er det en egen garasje plass med lader til elbil og en egen bod.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod.

I tillegg er det parkeringsplass i felles garasje og en bod i kjelleren som følger med leiligheten.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

1. etasje

BRA-i: 59 kvm

Total BRA: 59 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Det følger en parkeringsplassen i felles garasje som har ikke målbart areal, og parkeringsplassen er dermed ikke medregnet i bruksarealet.

Standard

Velkommen til Kringsjøvegen 13 - en flott 3-romsleilighet med

parkering i tørr kjeller, heis i bygget og med egen vestvendt terrasse.

Leiligheten ligger idyllisk til på Sørneset hvor det er korte avstander til det aller meste. Her kan du bare snøre på deg skoene og ta en løpetur i Borgundgavla, opp Høgenakken som byr på en fantastisk utsikt, til Husafjellet ved Rollonbana eller langs Fjordstien som tar deg til Sykehuset. Fra leiligheten er det bare noen få minutters gange til du er på NTNU og NMK, og skal du ta bussen går den så hyppig som hvert femtende minutt til bysentrum og Moa.

Du parkerer bilen i garasjen og tar enten heisen eller svingtrappen opp. Skal du stue unna noe kan dette enkelt gjøres i den utvendige- eller den innvendige boden. Vel oppe er det overbygd og flislagt inngangsparti, felles avfallshåndtering og postkasser for hele sameiet.

Leiligheten innehar to soverom som ligger på hver sin side av gangen. Gangen har oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Videre ledes du i retning stuen, men passerer samtidig både den innvendige boden og badet før du kommer så langt.

Badet er helfliset med varmekabler, har noen få spotter i himlingen og har dusjkabinett, servant med oppbevaring, høyskap, wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Kompakt og helt topp løsninger.

Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og det er velfylte kvadratmeter som sørger for at hverdagen blir akkurat som du har ønsket og sett for deg. Her kan du lage mat på kjøkkenet, ha på radioen i bakgrunnen og slenge deg ned når middagen



PRAKTISK PLANLØSNING





er fortært. Ute har du tilkomst fra stuen og den vestvendte terrassen med kompositt-dekke sørger for at du kan nyte solen hele ettermiddagen og til varmen forsvinner.

Kjøkkenet er fra byggeår med tre-fargede fronter og benkeplate av laminat. Det er plass til hvitevarer i innredningen, men kanskje ønskes en overhaling av nettopp kjøkkenet? Over benkeplaten er det montert fliser for enkel rengjøring. Det er selvfølgelig også plass til et spisebord hvor måltidene kan inntas. Her er du sikret gode sol- og lysforhold.

De to soverommene er av forskjellig størrelse og spesielt hovedsoverommet har godt med plass til både dobbelseng og skyvedørsgaderobe. Soverom nummer to passer utmerket som gjestesoverom, utleie til en studievevn eller som barnerom.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom varmekabel i badegulvet, vedovn i stue og ellers elektrisitet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

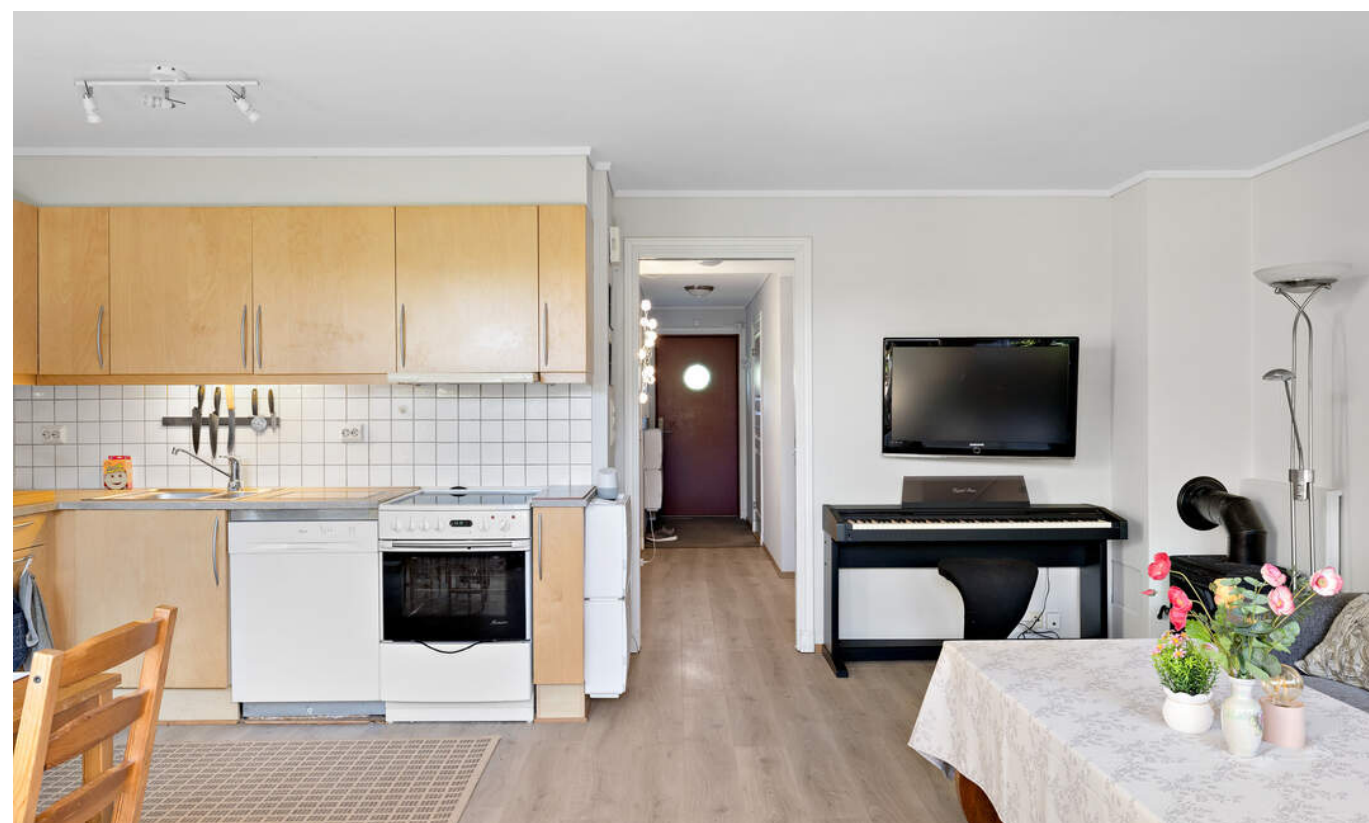
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

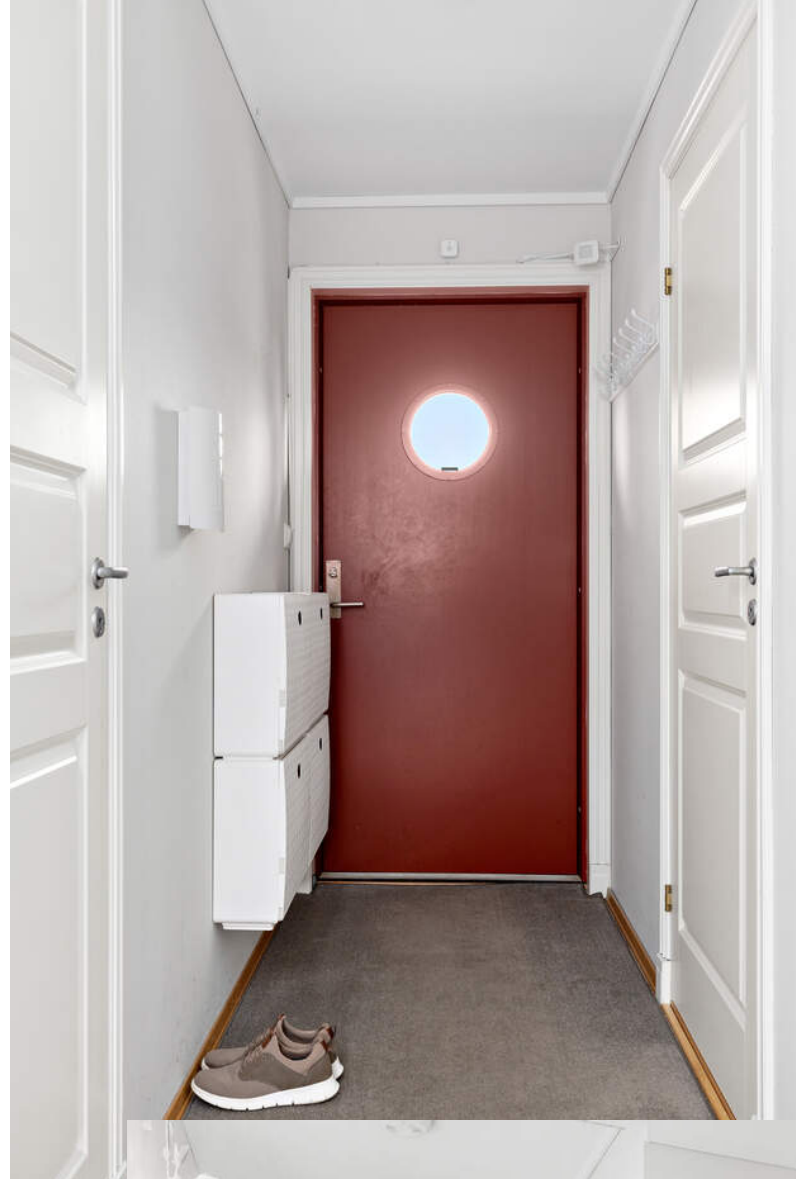


ÅPEN LØSNING









DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring til klær og sko.



LYSE OVERFLATER

Det er ellers nylagt laminatgulv i gangen og på stuen. Lampen på veggen medfølger ikke.

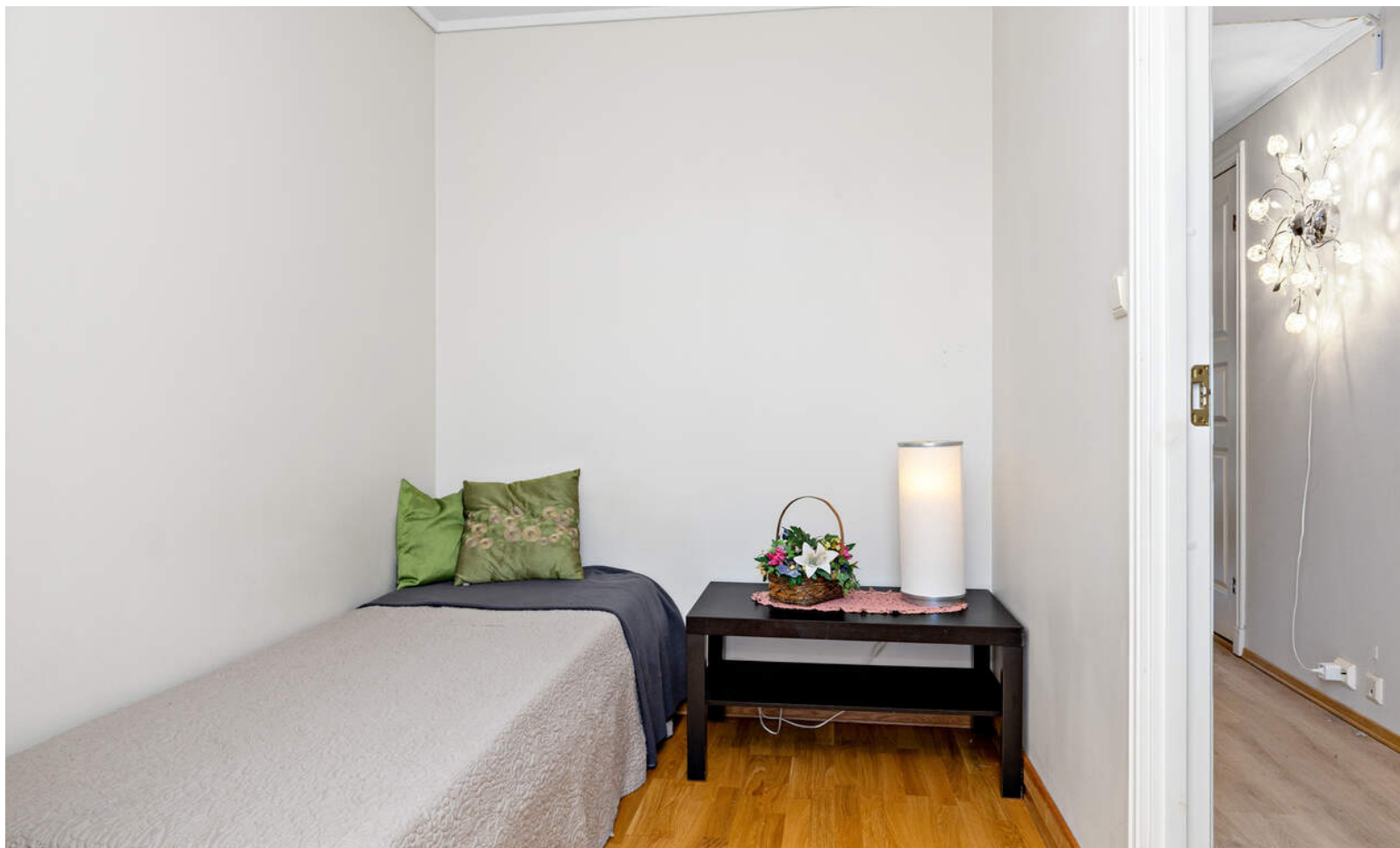




BAD

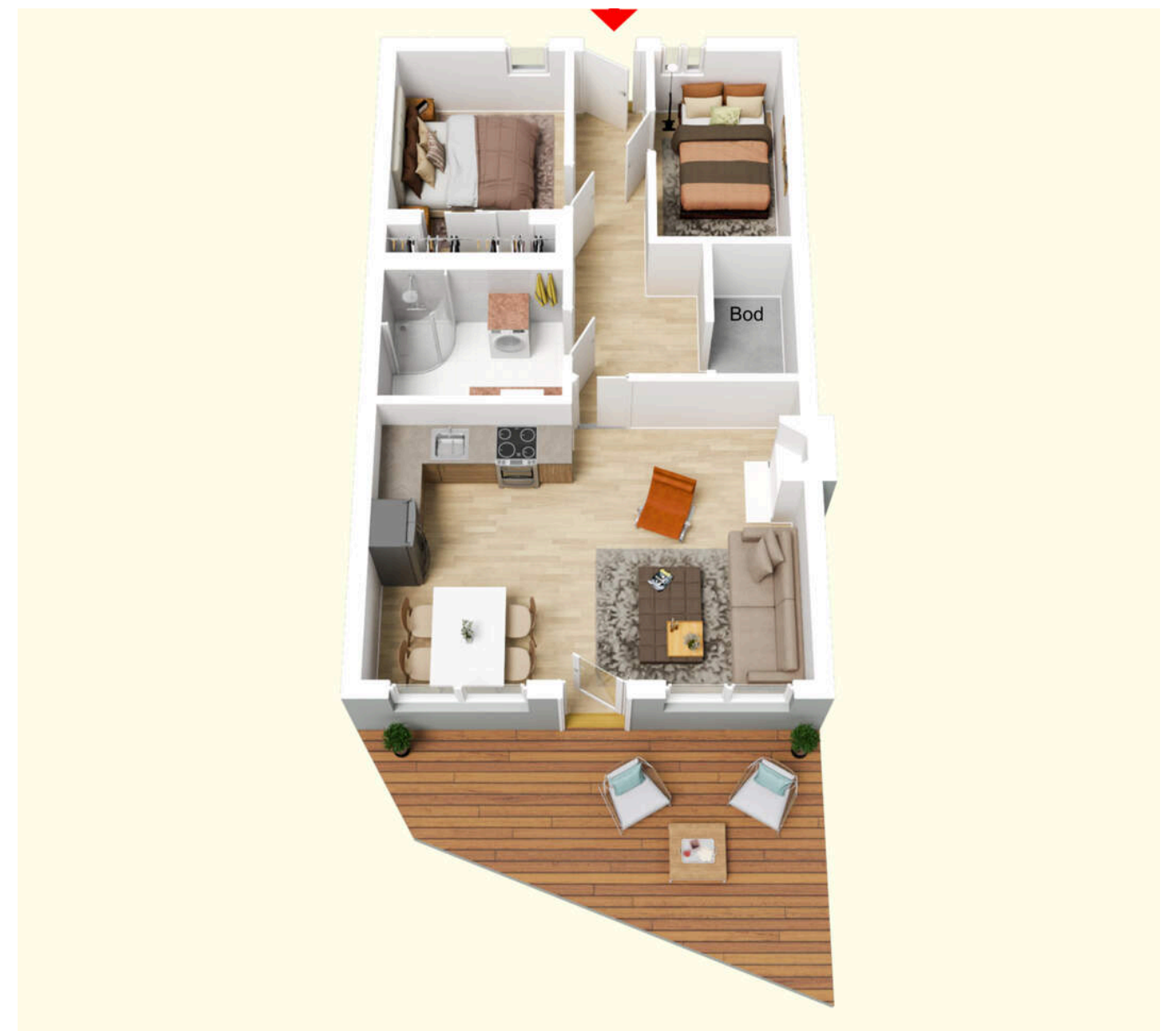
Badet er helfliset med varmekabler på gulvet. Servant med innredning, høyskap og speil med lys.





PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 171 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er lett skrånende, sør/vest vendt. Den er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gjesteparkring mot sør. Det er asfalterte gangstier, og beplantning med hekk, busker og gressplen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Om sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

3.400,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett, brøyting, vaktmester, heis, administrasjon og vedlikehold av fellesareal.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 750.500,-
Driftsutgifter til sammen kr. 884.813,-.

Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 134.313,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 585.527,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.



Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind
Polisenummer4437084

Formuesverdi primær

775.704,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.102.814,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info 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.

Kjerneinformasjon

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 7.800 kWh.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for nybygg/boliger datert 05.07.2005. De godkjente og byggemeldte tegningene datert 25.05.2004 stemmer med dagens bruk.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/137/4/9:
22.09.1903 - Dokumentnr: 900156 - Skjønn
Overført fra: Knr:1508 Gnr:137 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1937 - Dokumentnr: 166 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:1508 Gnr:137 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2005 - Dokumentnr: 1738 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:137 Bnr:215
Gjelder rett til brøytesone m.v.

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1508 Gnr:137 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2005 - Dokumentnr: 2447 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/1320
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-22

01.01.2020 - Dokumentnr: 350521 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:137 Bnr:4 Snr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 915501 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:137 Bnr:4 Snr:9

30.05.1958 - Dokumentnr: 445 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:137 Bnr:1
Overført fra: Knr:1508 Gnr:137 Bnr:4

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger (2.635 kvm), offentlig friområde (458 kvm) iht. reguleringsplan for Kringsjøveien 1, Sørneset. Gnr, 134 Bnr. 4 datert 05.02.2004 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, men privat vei inne på sameiets tomt. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig

er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 200 000,00 (Prisantydning)

3 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

80 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

81 090,00 (Omkostninger totalt)

3 281 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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 mangelsansvar kan 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva

som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Even Holen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Eiendomsskatt

4.342,- for 2026

Dato salgsoppgave
6.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Kringsjåvegen 13 , 6009 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 137, bnr. 4, snr. 9

Markedsverdi
3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 Rapportdato: 06.08.2026 Oppdragsnr.: 13707-1744 Eiendomsverdi ref nr: HZ2115
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz

Uavhengig Takstingeniør

henning@young.no

410 20 464



—KRINGSJÅVEGEN 13

Oppdragsnr.: 13707-1744

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 2 av 18

Kringsjåvegen 13 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1744

Befaringsdato: 03.08.2026

Side: 3 av 18

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.



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.



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.



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.



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



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 i boligbygg fra 2005.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Dagens eier har lagt nytt dekke på terrassen foran leiligheten, og ettermontert en oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Ytterdøren har noe slitasje på overflaten, malingen er stedvis slitt, døren står foran vask og maling.
Gulvet på badet har lite fall til sluk og tettesjiktet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Varmtvannstanken nærmer seg sin forventede levetid.
Det er litt bruksmerker på enkelte innvendige dører.
Det er ikke system for lekkasjesikring på kjøkkenet.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tre roms leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Gå til side

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av fasadeplater.
Markterrasse foran leiligheten mot vest
Spaltegulv av terrassebord. Hekk mot gangstien foran terrassen.
Vinduene har karmen av tre og isolerglass, med utvendig kledning av aluminium.
Brannbegrensende ytterdør med karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadøren har karmen og dørblad av tre med utvendig aluminiumskledning. Vindusfelt med isolerglass.
Tak som saltak teknet med pvc takfolie.
Parkeringskjeller under bygget.

INNENDIG

Gå til side

Rør i rør system for tappevann. Avløpsrør av plast.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Sentralavtrekk.
Røykvarsler og brannslange
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Varmekabel i badegulvet
Mulighet for lading av el - bil i garasjen.
Bygget har heis.

VÅTROM

Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten. Høyskap
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Sentralavtrekk fra badet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøll / fryseskap.
Avtrekksvifte tilknyttet sentralavtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør system for tappevann. Avløpsrør av plast.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Sentralavtrekk.
Røykvarsler og brannslange
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Varmekabel i badegulvet
Mulighet for lading av el - bil i garasjen.
Bygget har heis.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	64 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

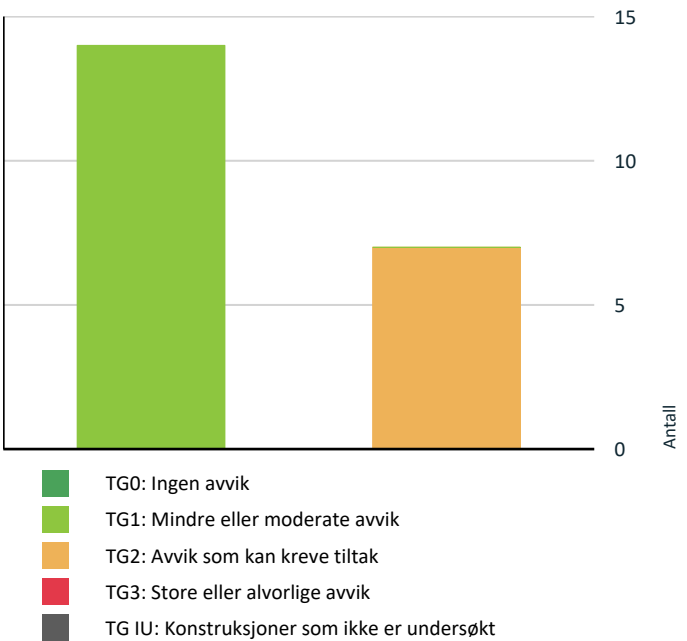
Gå til side

Tre roms leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår 2005	Kommentar
Anvendelse Bolig	
Standard Boligen fremstår med normalt god standard	
Vedlikehold Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning. Varierende to og tre lag isolerglass.



Vinduene har karmen av tre med utvendig aluminiumskledning

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbblad med vindusfelt. Verandadøren har karmen og dørbblad av tre med utvendig aluminiumskledning, vindusfelt med 3 lag isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren er malingsslitt

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren står foran vask og maling

Ytterdøren har en del slitasje på overflaten og står foran vask og maling



Verandadør



Ytterdøren er malingsslitt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot vest. Dekke av kompositt terrassebord på trykkimpregnerte bjelker Lagt nytt dekke 2023.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulvene

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt tapet på veggene. Sparklede og malte plater i himlingene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen
Målt høydeforskjell inntil 20 mm gjennom hele rommet, i stue kjøkken.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ventilert parkeringskjeller under boligene, radonsperre er derfor lite relevant.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og malt inne i huset.
Vedovn i stuen
Sotluken er plassert i stuen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke ubrennbar plate på gulvet under sotluken.
Dette medfører at glør kan falle ned på laminatgulvet ved tømning av sot.
Det anbefales å montere en ubrennbar plate på gulvet under sotluken.



Vedovn på stuen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det er noe slitasje på enkelte dørblad.
Dørene bør flikkes og males

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD KRINGSJÅVEGEN 13

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2005.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet på badet er tilnærmet flatt, det har svært lite fall til sluk.
Bruksvann kan bli stående på og renne utover gulvet
Badet fungerer likevel med dagens bruk, det dusjes i tett dusjkabinett.
Dersom badet brukes til dusjing med dagnes tilstand anbefales det å fortsette å bruke dusjkabinett, rengjøre sluken regelmessig og være oppmerksom ved bruk.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 2 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Tettesjiktet i badet er ca 21 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.
Det er derfor vanskelig å fastsette gjenværende levetid.
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren er ca 2 mm. Denne bør være minst 25 mm.
Dersom det står vannspeil over gulvet, eksempelvis ved tilbakeslag eller tett sluk, er det forhøyet risiko for lekkasje ut fra badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Speil og lys på veggen over servanten. Høyskap
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Påvist stålstendere i veggen.
Det er ikke mulig å måle fukt i metall, men det var ikke synlig tegn til fuktskader i veggen ved hullet.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har finerte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Plass for oppvaskmaskin, komfyr og kjøll / fryseskap.
Varmtvannstank i kjøkkenbenken.

Innredningen er utvidet litt i senere tid.
Eier har satt inn oppvaskmaskin og flyttet en skuffeseksjon til enden av innredningen, og lagt en ny benkeplate over skuffeseksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke sokkelfront foran oppvaskmaskinen i kjøkkeninnredningen

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det bør monteres en sokkelfront, eventuelt bytte sokkelfrontene for lik utførelse langs hele innredningen

Ved montering av oppvaskmaskiner etter 2010 er det krav om system for lekkasjesikring.
Det anbefales å ettermontere dette.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte tilknyttet sentralavtrekk

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskapet er plassert i veggen mellom badet og det ene soverommet.
Stoppekran for vann i fordelingsskapet.



Fordelingsskap for tappevann, med stoppekran

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten har sentralavtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via veggventiler.



Sentralavtrekk. Aggregatet henger i boden

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannstank, ca 120 liter i kjøkkenbenken

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Varmtvannstanken er ca 21 år og nærmer seg sin forventede levetid. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt. Ved neste utskifting av tanken må det etableres ny el - tilkobling



Varmtvannstank i kjøkkenbenken

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

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i boden
Samsvarserklæring for nyanlegg ligger i skapet.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring ligger i skapet

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarsler og husbrannslange



Brannslange



Røykvarsler

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/59 m²

Tre roms leilighet : Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod, Parkeringsplass i felles garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering
Tre roms leilighet med terrasse og garasjeplass.
Tilnærmet trinnfri adkomst via heis og svalganger.
Fint beliggende i et etablert boligområde på Sørneset, ca 5 km øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til bussholdeplass, dagligvare, barnehage og skoler, samt til NTNU og NMK.
Fine tur og fritidsmuligheter i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kringsjåvegen 25 ,6009 ÅLESUND 59 m² 2005 2 sov	30-06-2026	3 350 000	3 450 000		3 450 000	58 475
2 Kringsjåvegen 31 ,6009 ÅLESUND 56 m² 2005 2 sov	11-06-2025	3 290 000	3 350 000		3 350 000	56 780
3 Kringsjåvegen 35 ,6009 ÅLESUND 56 m² 2005 2 sov	10-07-2025	3 300 000	3 300 000		3 300 000	55 932
4 Kringsjåvegen 7 ,6009 ÅLESUND 60 m² 2005 2 sov	15-08-2024	3 250 000	3 250 000		3 250 000	54 167
5 Kringsjåvegen 1 ,6009 ÅLESUND 56 m² 2005 2 sov	12-06-2025	3 190 000	3 190 000		3 190 000	54 068
6 Fogd Lindholms veg 34 ,6009 ÅLESUND 75 m² 2004 2 sov	10-06-2025	3 500 000	3 650 000		3 650 000	46 203

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		
Eiendomsskatt	Kr.	4 342
Felleskostnader. Ink kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke tv / internett	Kr.	40 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
-----------------------------	-----	-----------

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000

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

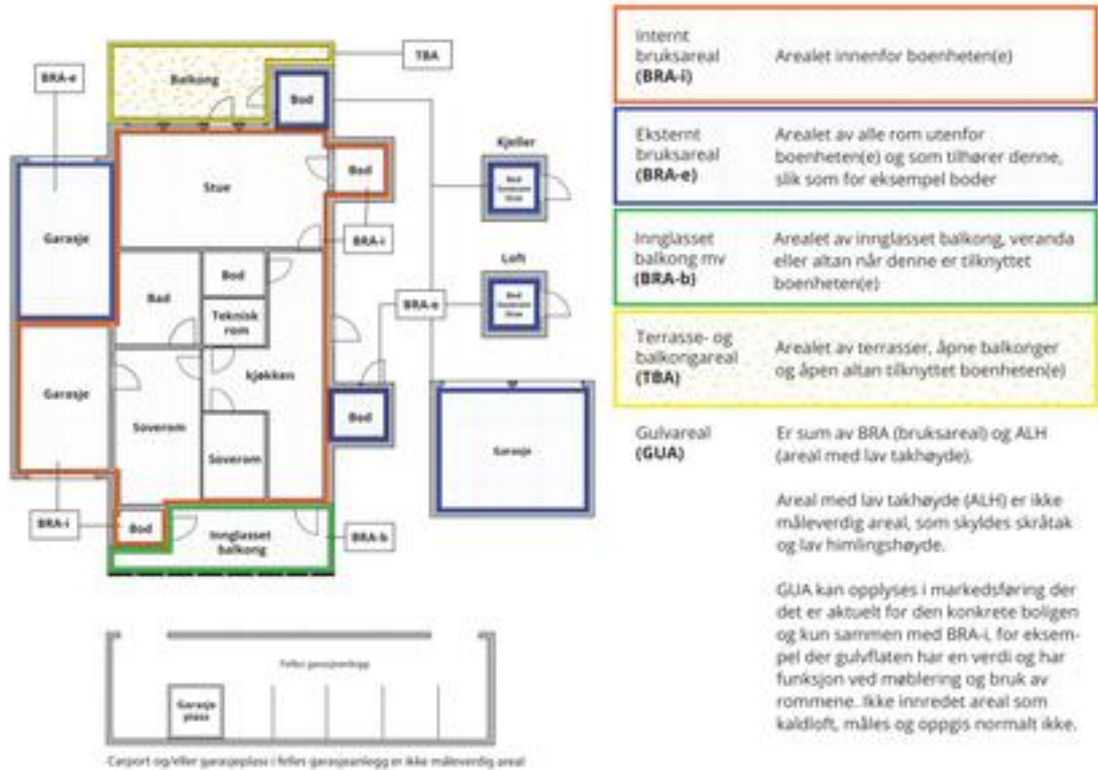
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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

Tre roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	59			59	12
Kjeller		5		5	
SUM	59	5			12
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Kjeller		Parkeringsplass i felles garasje, bod i tilknytning til garasjen	

Kommentar

Parkeringsplass i felles garasje er ikke målbart areal, parkeringsplassen er ikke medregnet i bruksarealet. Boden i kjelleren er beskrevet med 5 m² BRA-e

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

03.8.2026

Til stede

Henning Gartz

Even Holen

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

1508 ÅLESUND

gnr.

137

bnr.

4

fnr.

snr.

9

Areal

3171 m²

Kilde

IKKE OPPGITT (Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Kringsjøvegen 13

Hjemmelshaver

Holen Even

Eierandel

60 / 1320

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sørneset, ca 5 km øst for Ålesund sentrum. Gangavstand til bussholdeplass, dagligvare, barnehage og skoler, samt til NTNU og NMK. Fine tur og fritidsmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen. Privat vei inne på sameiets eiendom.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reg plan for Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika - Sørneset, m/best" fra 1985, med siste endring 05.02.2004

Om tomten

Lett skrånende, sør / vest vendt tomt. Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og gjesteparkering mot sør. Asfalterte gangstier. Beplantning med hekk, busker og gressplen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.07.2005		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	14.01.2005		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.02.2004		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.2004		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Kringsjåvegen 13, 6009 ÅLESUND

30 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kringsjåvegen 13

Kringsjåvegen 13

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021-03-02

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Flyttet inn våren 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Holen, Even

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Sameiet har bestilt vasking og beising av fasade.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39512500



Energiattest

Adresse Kringsjåvegen 13, 6009 ÅLESUND	
Dato for energimerking 30.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-325369
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20003723
Gårdsnummer 137	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer 9	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 59,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 129,21 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 623 kWh
--	--

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SØRNESET

Vedtatt i medhold av Lov om Eierseksjoner
23- mai 1997 nr.31

Revidert og vedtatt på årsmøte den 18.4.2012

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Samelets navn er SØRNESET

Samelet omfatter eiendommen: Gnr.137, Bnr. 4 i Ålesund kommune

Eiendommens adresse er: Kringsjåvegen 1 – 43

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring, tinglyst 21.02.2005, oppdelt i 22 seksjoner. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens samelebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt eventuelle forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal iht. tinglyst seksjonsbegjæring som følger vedlagt.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseier eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIEET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttet av sameiermøte. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant de samlede antall sameieandeler.

Samelet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttet av sameiermøte og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Sameiermøtet kan sette opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Seksjoner kan fritt utleies. Seksjonens parkeringsplass i parkeringskjeller kan fritt utleies, dog kun til seksjonseiere i sameiet. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesareal kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelige ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameierstyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs- eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

SAMEIERMØTET

§ 5 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker der ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For saker som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for gyldig vedtak, må hovedinnholdet i forslaget angis i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap per 31.12. i revidert stand
- Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på styremedlemmer, varamedlemmer og revisor.

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold og som gjelder alle bruksenhetene.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling og dagsorden
- Registrere frammøtte
- Velge en til å føre protokoll
- Velge stemmetellere
- Velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, mens styreleder og varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen fungerer i vervet fram til neste ordinære sameiermøte.

Sameiermøte kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

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

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameler eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret ska sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom , men ikke for mer enn 5 år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyr betales av kjøper og selger.

§ 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD

Innvending vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og

avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten og boder hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og boder for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Det ytre vedlikeholdet av bygningen og av felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet. For seksjoner som disponerer egen balkong/terrasse skal seksjonseier sørge for jevnlig renhold og snøryddig. Seksjoner som disponerer egen hage skal sørge for jevnlig vedlikehold og plenklipping av denne.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetens godkjenning. Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangvier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

All bygningsmessig endring må skje etter en samlet plan for den enkelte bygning. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessige skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

Alle arbeider skal utføres av autorisert fagpersonell der dette er påkrevd etter lov eller forskrift. Alle forhold som krever offentlig godkjenning skal ha slikt innvilget før arbeidene igangsettes.

§ 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnadene som ikke kan relateres direkte til noen seksjon - skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen.

Eventuelle kostnader som knytter seg til spesifikke seksjoner skal kun belastes disse. Alle kostnader som relateres til parkeringsplasser i parkeringskjeller skal fordeles per plass.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av sameiermøte – til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MILSIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salget skal skje skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13, jfr. Lov om Eierseksjoner § 27.

VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SØRNESET**

Revidert og vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 27.4.2011

VELKOMMEN TIL SAMEIET SØRNESET

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet 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 OG OMFANG

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

SIKKERHET – LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS). Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremoment ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensning 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/innredninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings- og tilkomstvier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT

Seksjonseierne skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne besørges forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av Sameiet. Alle ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets 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 seksjonen. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting og lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostska-

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER – FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesareal som kan påføre Sameiet, og dermed seksjonseierne, unødvendige omkostninger

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra Sameiet. Gjesteparkeringsplassene er for gjester til Sameiets beboere. Beboerne kan parkere på disse plassene for en kortere periode – maks 2 timer sammenhengende.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse for 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 Sameiets område.

RO – ORDEN – ALMINNELIG HENSYN

Alle beboerne skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles- og tilkomstareal til huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig kan bare drives dersom Sameiets styre og naboeierne har samtykket til dette. På søndager, helligdager og mellom kl.23.00 og kl.07.00 på hverdager skal det være ro i Sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut av seksjonseier dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall skal seksjonseierne benytte gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Den enkelte seksjonseier må ikke etterlate ting som ikke er i bruk, eller som skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERING ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenn, platter, levegger eller lignende. Dersom slikt utstyr godkjennes for montering skal typer, fargevalg etc. samordnes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenn.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i Sameiet og for at alle innen Sameiet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendig 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 klagen sendes til styret for behandling. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

DUGNAD

To (2) årlige dugnader med møteplikt på en (1). Uteblivelse fører til gebyr på kr.500.

Årsregnskap for

SAMEIET SØRNESET

988193208

Regnskapsår

01.01.2025 - 31.12.2025



BankID Signing
Charlotte Engeseth Teigen
2026-03-05



BankID Signing
Tor Skorgenes
2026-03-05



BankID Signing
Solveig Aarø
2026-03-05

SAMEIET SØRNESET

988 193 208

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	2 500	0
Annen driftsinntekt	1	748 000	660 000
Sum driftsinntekter		750 500	660 000
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3	-95 789	-80 326
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-7 259	-17 423
Annen driftskostnad	5	-781 766	-742 394
Sum driftskostnader		-884 813	-840 143
Driftsresultat		-134 313	-180 143
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		14 547	22 830
Sum finansinntekter		14 547	22 830
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1	-460
Sum finanskostnader		-1	-460
Netto finans		14 546	22 370
Arsresultat		-119 768	-157 773
Overføringer			
Annen egenkapital		-119 768	-157 773
Sum overføringer		-119 768	-157 773



BankID Signing
Charlotte Engeseth Teigen
2026-03-05



BankID Signing
Tor Skorgenes
2026-03-05



BankID Signing
Solveig Aarø
2026-03-05



Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2025

31.12.2024

4

0

7 259

0

7 259

0

7 259

6

90 129

108 498

90 129

108 498

7

361 301

437 915

361 301

437 915

451 429

546 413

451 429

553 672



Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

Sum innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Vedlikeholdsfond

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note

31.12.2025

31.12.2024

8

110 000

110 000

110 000

110 000

8

102 227

102 227

8

173 300

293 068

275 527

395 295

385 527

505 295

9

26 942

25 065

9

12 692

13 425

9

26 268

9 888

65 902

48 377

65 902

48 377

451 429

553 672

Charlotte Engeseth Teigen
styrets leder

Solveig Aarø
styremedlem

Tor Magnus Skorgenes
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Eierseksjonssameie, Kringsjåvegen 35, 6009 Ålesund.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Gjeld klassifiseres som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Driftsinntekter

Driftsinntekter er budsjetterte felleskostnader som utfaktureres månedlig samt fakturert uteblivelse fra dugnad.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	83 951	70 400
Arbeidsgiveravgift	11 837	9 926
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	95 789	80 326

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ikke tjenestepensjonsordning.

Note 3 - Antall årsverk

Sameiet har ikke hatt ansatte i løpet av året

Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	110 103
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	110 103
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-110 103
Balanseført verdi per 31.12.	0
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	7 259

Note 5 - Driftskostnader

	2025	2024
Kommunale avgifter	271 238	247 762
Strøm	13 049	17 508
Tv/Internett	76 032	76 032
Vedlikehold utendørsanlegg	5 074	15 266
Løpende vedlikehold	-7 647	47 450
Heis, heistelefon	47 835	16 643
Revisjonshonorar	15 708	14 806
Regnskapshonorar	87 638	83 232
Administrasjonskostnader, porto	356	349
Forsikring	77 561	70 718
Andre kostnader	22 420	29 707
Bytte lysarmatur	0	39 542
Ekstraordinære kostnader heis	0	83 379
Ekstraordinære kostnader flisarbeid bygg	172 502	0
	781 766	742 394

Note 6 - Andre fordringer

	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	71 121	71 096
Påløpt bredbånd	19 008	19 356
Sum	90 129	108 498

Note 7 - Bankinnskudd

	31.12.2025
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med	8 479
Skyldig skattetrekk	-8 462

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Oppstartskapital	110 000	110 000
Opptjent egenkapital pr 01.01.	293 068	293 068
Opptjent i løpet av året	-119 768	0
Opptjent egenkapital pr 31.12.	173 300	293 068
Vedlikeholdsfond pr 01.01.	102 227	260 000
Benyttet i løpet av året	0	-157 773
Avsatt pr 31.12.	0	0
Vedlikeholdsfond pr 31.12	102 227	102 227

Note 9 - Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt fra sameiere	18 000	2 500
Skyldige feriepenger	6 852	5 400
Offentlige avgifter	12 692	14 186
Leverandørgjeld	26 942	26 291
Påløpt rente	450	0
Sum annen kortsiktig gjeld	65 902	48 377



BankID Signing
Charlotte Engeseth Teigen
2026-03-05



BankID Signing
Tor Skorgenes
2026-03-05

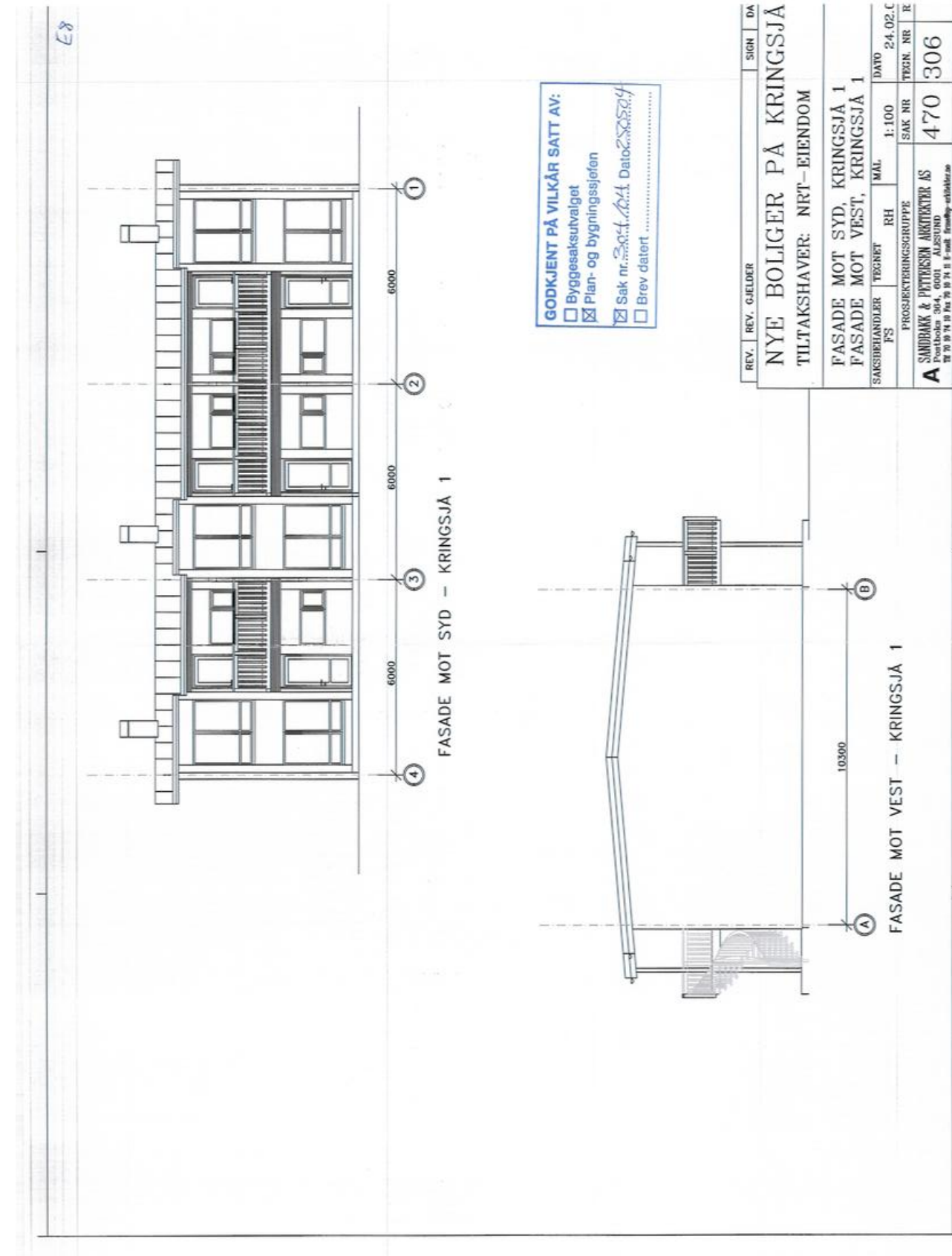


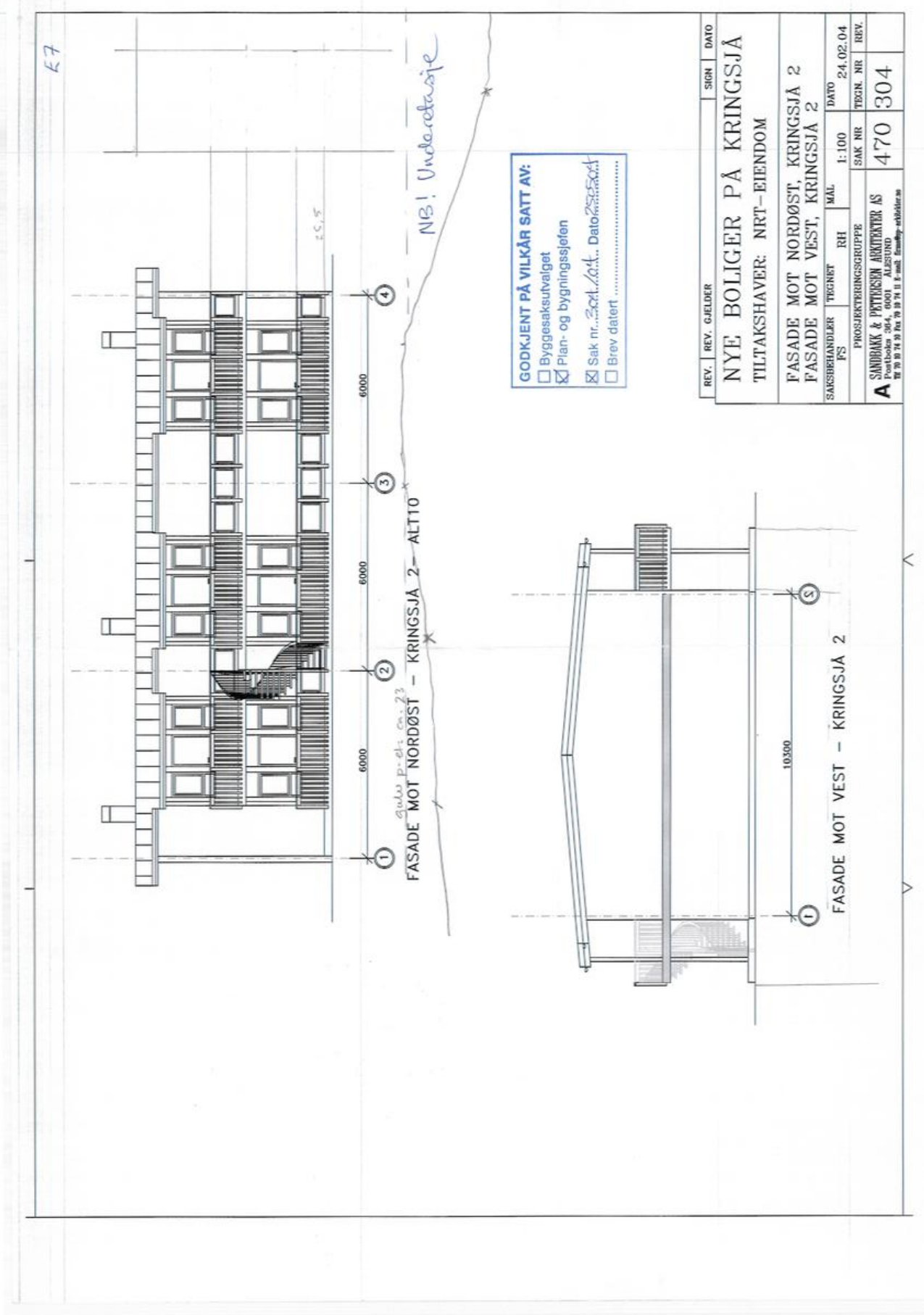
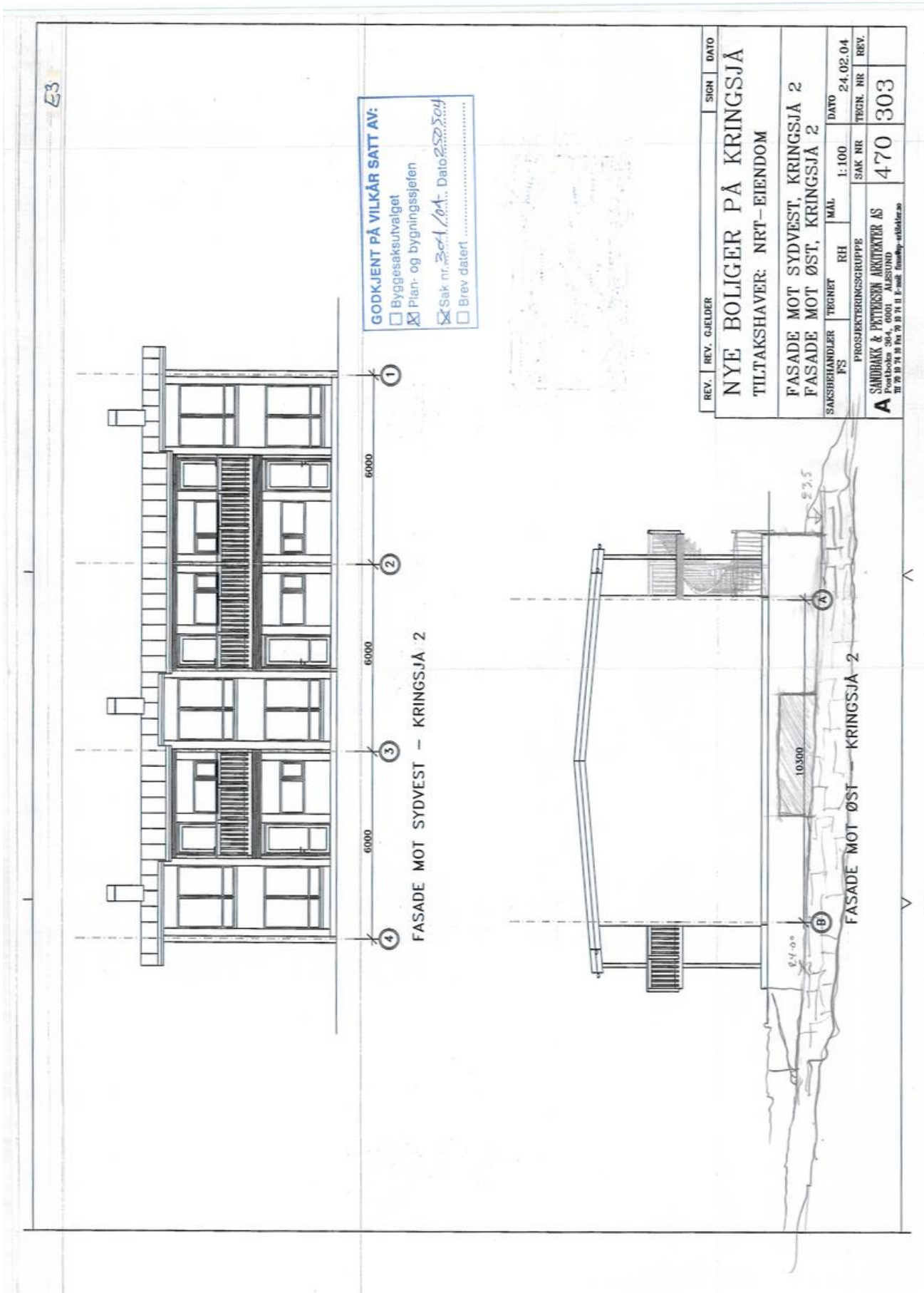
BankID Signing
Solveig Aarø
2026-03-05

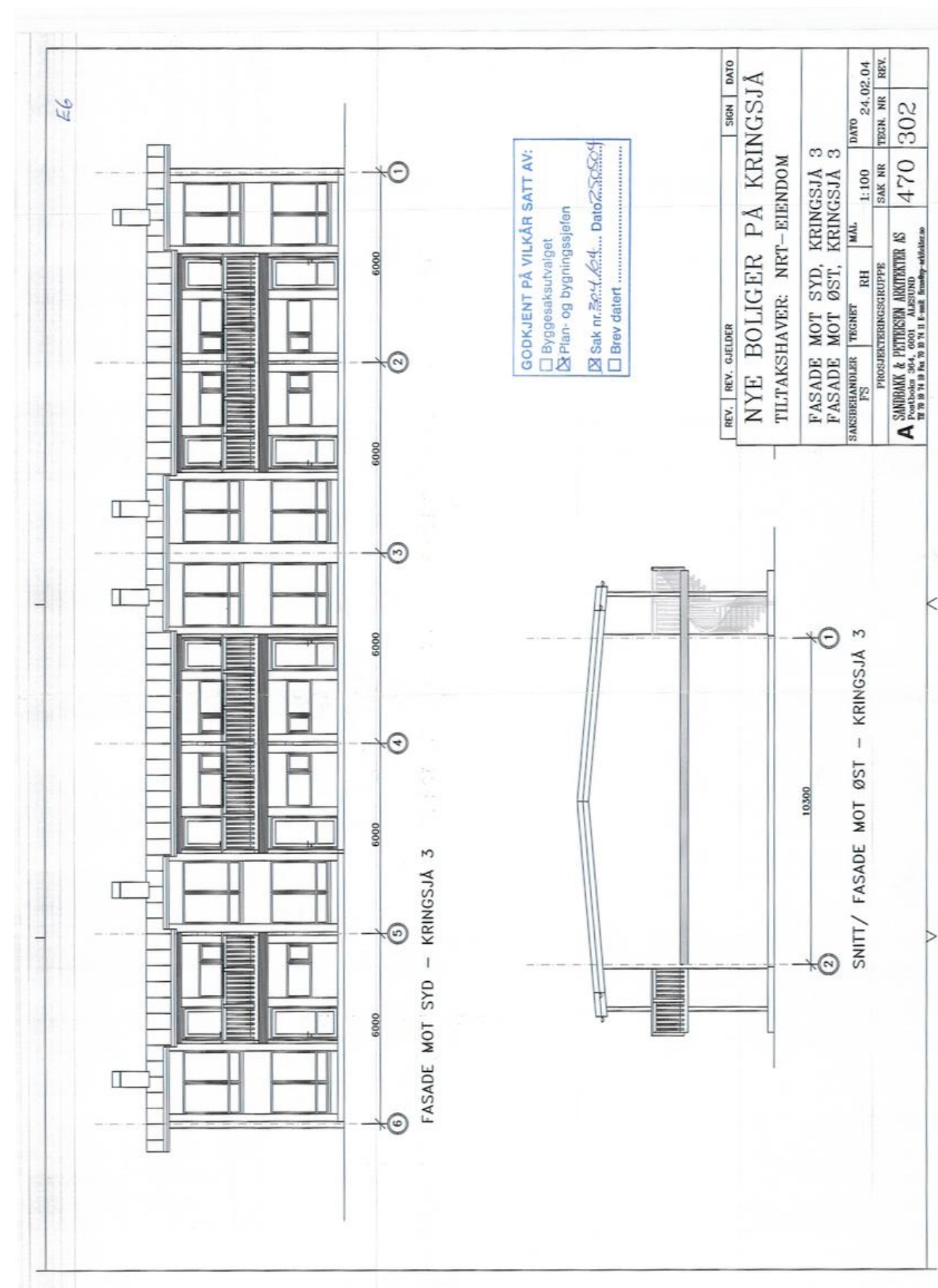
Budsjett 2026

SAMEIET SØRNESET

Konto	Kontonavn	jan 26	feb 26	mar 26	apr 26	mai 26	jun 26	jul 26	aug 26	sep 26	okt 26	nov 26	des 26	Sum
3680	INNTEKTER-FELLSUTGIFTER	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	74 800,00	74 800,00	74 800,00	74 800,00	74 800,00	74 800,00	74 800,00	74 800,00	862 400,00
5000	Lønn til ansatte	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	9 187,50	110 250,00
6304	KOMMUNALE AVGIFTER	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,38	23 959,40	287 512,58
6341	STRØM	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	15 000,00
6395	TV/INTERNETT	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,67	6 666,63	80 000,00
6420	LEIE DATASYSTEMER	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	1 250,00	15 000,00
6540	Inventar	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	1 500,00
6600	REPARASJ. OG VEDL.HOLD BYGNING	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,37	10 000,00
6601	VEDLIKEHOLD UTENDØRSANLEGG	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,67	4 166,63	50 000,00
6674	UTGIFTER HEIS	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,67	5 416,63	65 000,00
6701	REVISJONSHONORAR	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,67	1 666,63	20 000,00
6705	BOKFØRINGSHONORAR	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	60 000,00
6710	ANNEN REGNSKAPSKOSTNAD	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	2 500,00	30 000,00
6940	PORTO	41,67	41,67	41,67	41,67	41,67	41,67	41,67	41,67	41,67	41,67	41,67	41,63	500,00
7500	FORSIKRINGSPREMIE	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,42	6 463,40	6 463,40	77 561,00
7770	BANKGEBYR/OMK.	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,63	5 000,00
7790	Annen kostnad	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,92	2,88	35,00
8051	Renteinntekt bank	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	6 000,00













ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

5 Jul, 2005

ARKIV

Dr.ing. Steinar Trygstad AS
Røysegt. 10

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.

Vår ref.
ARI/04/2870-21/ 137/4

Dato:
05.07.2005

Ferdigattest

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:

Adresse:

Søknad av:

Tiltakets art:

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Byggetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Midlertidig brukstillatelse:

Bydel nr.: 04

Gnr. 137 Bnr. 4

04.03.2004

Nybygg/boliger

NRT Eiendom AS

Dr.ing. Steinar Trygstad AS

25.05.2004, del.sak nr. 304/04

17.06.2004

08.02.2005, 12.05.2005

Grunnkrets nr.: 0402

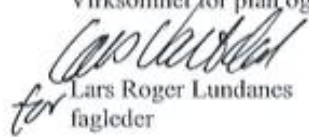
Kringsjåvegen 1, 3, 5...43

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



Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Postadresse:

Sentraltbord

Besøksadresse:

Rådhuset

Tlf 70 16 20 00

Kaiser Wilhelmsgate 11

Tlf 70 16 20 00

Bankgiro: 6550.05.05200

6025 ÅLESUND

Faks 70 16 20 01

Faks 70 16 20 01

Org.nr.: 942.953.119

postmottak@alesund.kommune.no



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:

Gnr: 137

Bnr: 4

Fnr: 0

Snr: 20

Adresse:

Kringsjåvegen 39

6009 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Returneres etter tinglysing til

VEGLERHUSET NYLANDER
POSTBOKS 1051
KONGENSEGATE 5
6001 ÅLESUND

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
21 FEB 2005
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR. 2447

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen²⁾ / Kommunens navn
1504 ÅLESUND

Gnr
137

Bnr
4

Festnr

Snr

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)³⁾
982 9017 977

Navn
NRT EIENDOM AS

Ideell andel³⁾
1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	60	BG	13	B	60	BG	25				37				49			
2	B	60	BG	14	B	60	BG	26				38				50			
3	B	60	BG	15	B	60	B	27				39				51			
4	B	60	B	16	B	60	B	28				40				52			
5	B	60	B	17	B	60	B	29				41				53			
6	B	60	B	18	B	60	B	30				42				54			
7	B	60	BG	19	B	60	B	31				43				55			
8	B	60	BG	20	B	60	B	32				44				56			
9	B	60	BG	21	B	60	B	33				45				57			
10	B	60	BG	22	B	60	B	34				46				58			
11	B	60	BG	23				35				47				59			
12	B	60	BG	24				36				48				60			
Sum tellere: 1320				= nevner: 1320															

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr. 2447 Tinglyst 21.02.2005 Emb. 058

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samfseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Planlegninger over kjøler, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stod, dato
14/1-2005
14/1-2005
14/1-2005

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)
Pir Røttle
Svein Vedregoth
Svein Vedregoth

Ekstefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstefelle/registrert partner hvis samarbeidet reduseres)

Rett kopi bekräftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

94

KRINGSJÅVEGEN 13

PROAKTIV.NO

95

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering¹⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Beløring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt²⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

137

4

1-22

i Ålesund

kommune

Dato

Stempel og underskrift

18.02.2005

Ålesund kommune

Kart og oppmåling

Sten Egil Frøen

Kart og oppm. sjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Føltet for ideell andel uthylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstillelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

Vedlegg

This drawing is Dr. Ing. Steinar Trygstad A.S. ' property and must not without our p
others. The receiver is responsible for every misuse.

Nørve grovsted

X498200

X498100

X498000

X49200

137/1

137/2

137/3

137/4

137/5

137/6

137/7

137/8

137/9

137/10

137/11

137/12

137/13

137/14

137/15

137/16

137/17

137/18

137/19

137/20

137/21

137/22

137/23

137/24

137/25

137/26

137/27

137/28

137/29

137/30

137/31

137/32

137/33

137/34

137/35

137/36

137/37

137/38

137/39

137/40

137/41

137/42

137/43

137/44

137/45

137/46

137/47

137/48

137/49

137/50

137/51

137/52

137/53

137/54

137/55

137/56

137/57

137/58

137/59

137/60

137/61

137/62

137/63

137/64

137/65

137/66

137/67

137/68

137/69

137/70

137/71

137/72

137/73

137/74

137/75

137/76

137/77

137/78

137/79

137/80

137/81

137/82

137/83

137/84

137/85

137/86

137/87

137/88

137/89

137/90

137/91

137/92

137/93

137/94

137/95

137/96

137/97

137/98

137/99

137/100

Eiendomsgrensene for gnr. 137 bnr. 4 pr. dato, er angitt med rød farge.
Det bekreftes at det er rekvirert og godkjent nødv. grensejusteringer,
slik at ved endelig oppmåling av disse så vil gnr. 137 bnr. 4 framstå som
en enhet i samsvar med slik den stadf. reg.plan for område KS 2 tilsier.

Ålesund kommune

Kart- og oppmålingssjef

Sten Egil Frøen

18.02.2005

137/4

KS 2

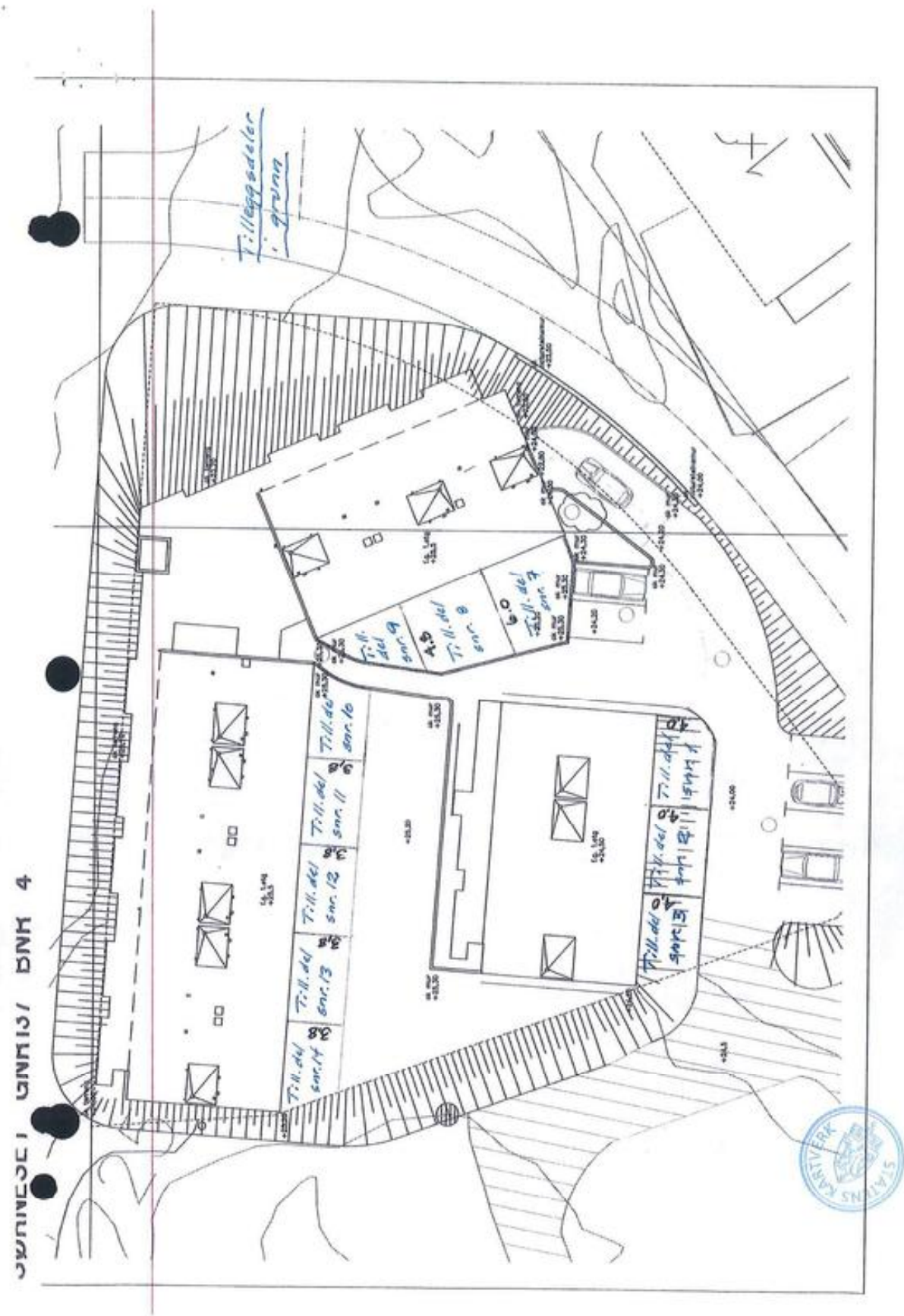
BYA 35%

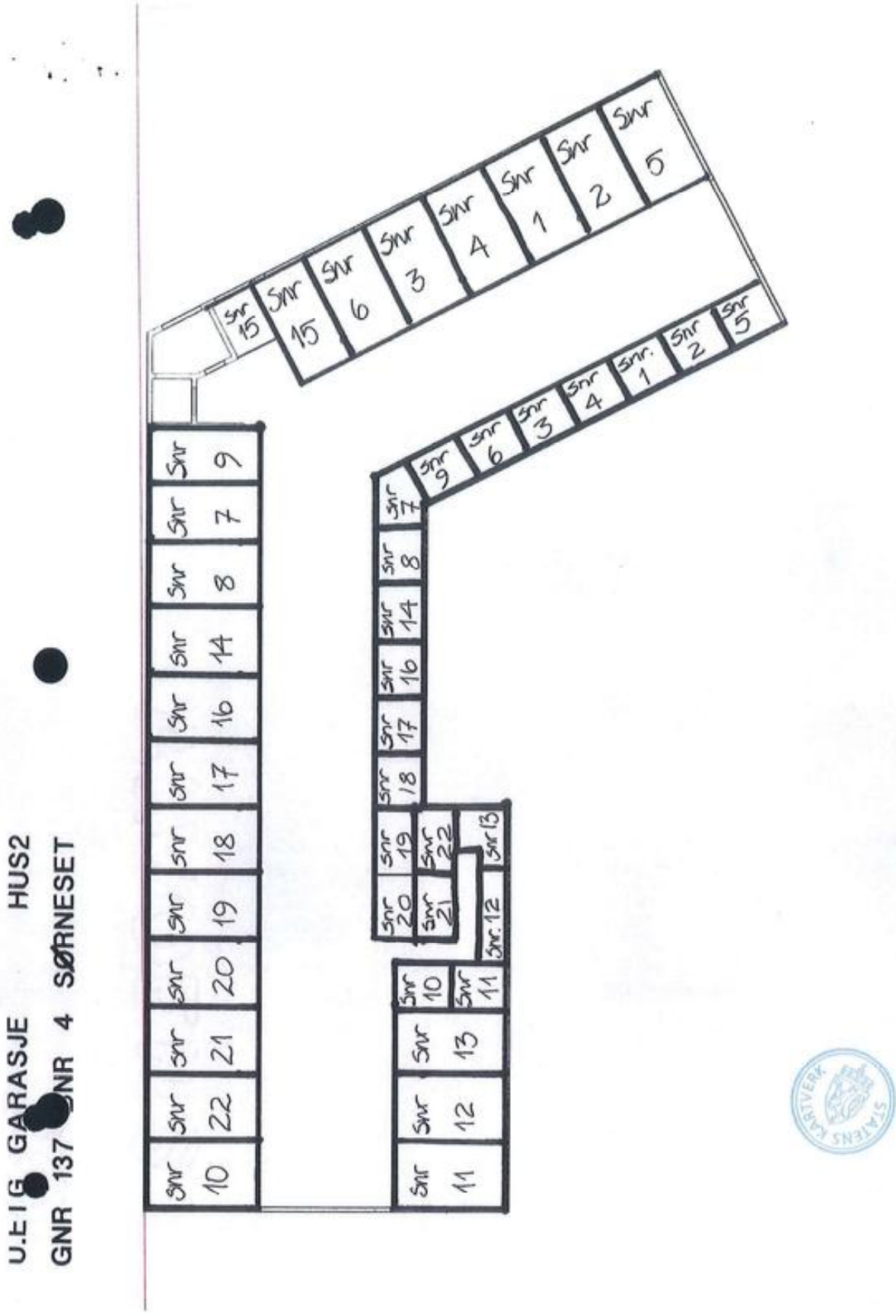
96

KRINGSJÅVEGEN 13

PROAKTIV.NO

97







Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

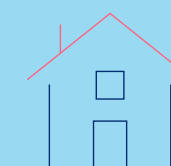
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kringsjåvegen 13, 6009 ÅLESUND. Gnr. 137, bnr. 4, snr. 9 i Sameiet Sørneset, oppdragsnr.: 1400260140
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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:

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

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no