

PROAKTIV

Praktisk 3-roms på Sørneset

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

KRINGSJÅVEGEN 25



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

SØRNESET

Praktisk 3-roms på Sørneset med parkering i garasje, heis i bygget og sørvendt veranda. Kort til NTNU, NMK, buss og tur.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kringsjøvegen 25, 6009
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 137, bnr. 4, snr. 10 i
Sameiet Sørneset

Prisantydning: 3.350.000,-

Omkostninger: 98.000,-

Totalpris: 3.448.000,-

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, TV/internett, heis, administrasjon
og vedlikehold av fellesareal.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
37	110		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 4641 3190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø 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 Inge 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 Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Praktisk 3-roms på Sørneset med parkering i garasje, heis i bygget og sørvendt veranda. Kort til NTNU, NMK, buss og tur.

Dette er leiligheten for den kravstore. Som ønsker det enkelt. I hverdagen og på boligfronten. Her på Sørneset bor du tilbaketrukket på toppen, med utsikt mot Sunnmørsalpane i det fjerne. Det unike er uansett det lettstelte som beliggenheten og bygget byr på. Her er det fem hundre meter til NTNU, NMK og busstopp. Herfra er det videre kort vei til Eurospar "Favoritten", barnehage og barneskole i Larsgården. På Aksla kan du løpe til krampa tar deg og i Borgundgavla kan du nyte rekreasjonsmuligheter.

Bygget byr på både parkering i garasje, bod og muligheter for å etablere elbillader, samt heis til alle etasjene i bygget. Leiligheten i seg selv holder en praktisk planløsning og det er behagelige boforhold med sørvendt orientering, mye lys og muligheter for utleie av et soverom. Velkommen.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:



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 og fantastiske utsikt her på Sørneset er du sikret blikkfang året rundt. Fra vindusflatene mot sør har du strålende utsikt mot Borgundgavla og videre mot Sunnmørsalpene.

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.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	7 min
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	16 min

SPORT

🏊 Møre og romsdal ingeniørhøgskule	7 min
Aktivitetshall	0.6 km
🏊 Fagerlia sandvolleyballbaner	12 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.9 km
🏊 Family Sports Club Nørve Key	8 min
🏊 Sprek365 Nørve	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Nedregårdsvegen - 2305	10 min
--------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvarehandelen foretas gjerne på "Favoritten", Spar Larsgården som har et bredt utvalg av varene du trenger i hverdagen, og ikke minst ferskvarerisk til dagene du har mer hastverk. Meny Lerstad, Kiwi Klokkersundet og Rema 1000 i Ratvika komplementerer utvalget på en hensiktsmessig måte og gir deg valgfrihet og lave skuldre. Underveis i oppussingen kan Pluto og Pizzabakeren være lettvinne alternativ som gir deg motivasjonsboost til å fullføre dagens gjøremål før solen går ned.

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

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 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 lettvis 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.

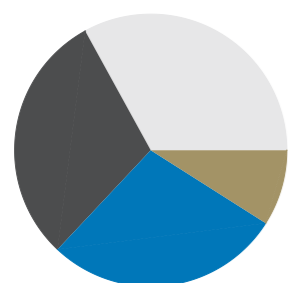
Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.

BOLIGMASSE



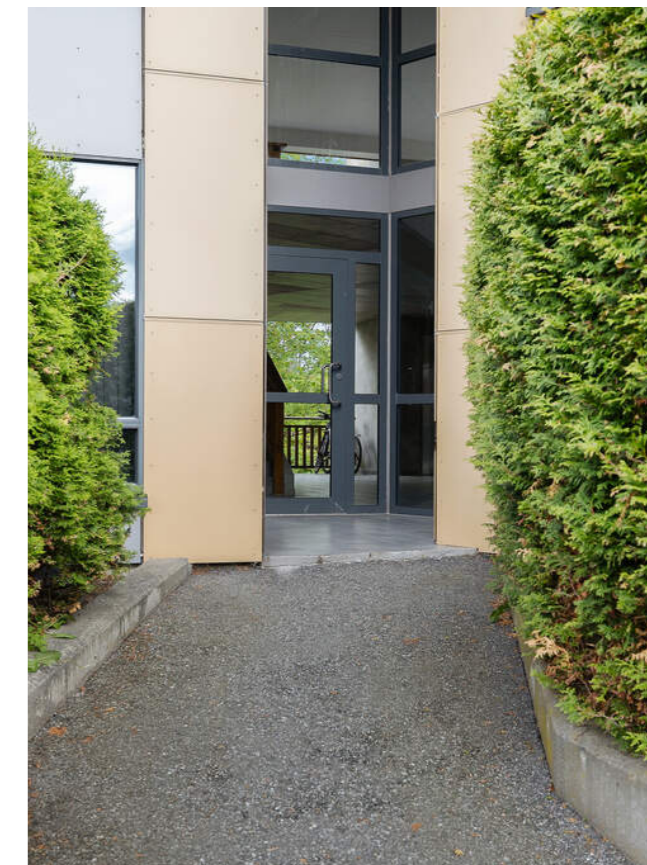
33% enebolig
9% rekkehus
28% blokk
30% annet

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	10 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 Stjerneøye (0...) 35 barn	11 min 0.9 km
Nørve barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1 km



VELKOMMEN TIL KRINGSJÅVEGEN 25

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 gjesteparkering mot sør. Det er asfalterte gangstier, beplantning med hekk, busker og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 2005. Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt og fremstår generelt i god stand.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av fasadeplater. Markterrasse foran leiligheten mot sør som har spaltegulv av terrassebord. Det er en levegg og rekkverk av tre mot vest, og hekk mot sør og øst. 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 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 1 stk. TG3, 5 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

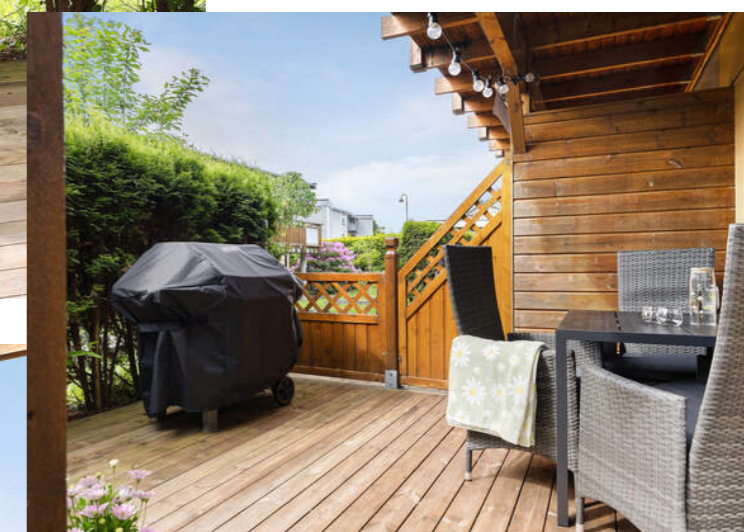
Boligen har fått følgende TG3:

- Pipe og ildsted: Det er ca. 7 cm. fra sotluken til brennbart materiale, spilevegg. Det er mindre enn 30 cm. fra sotluken til laminatgulvet under. For denne type sotluke skal avstanden til brennbart materiale være minst 30 cm. mot både gulv og vegg. Dersom pipen er i bruk, skal det i tillegg være en ubrennbar plate på gulvet under sotluken for å fange opp evt. glør ved tømning.



TERRASSE

På terrassen har du solen hele dagen, til den forsvinner på baksiden av bygget godt på ettermiddag.





Boligen har fått følgende TG2:

- Dører: Ytterdøren har noe slitasje på overflaten, malingen er stedvis slitt bort.
- Innvendige overflater: Det er påvist noe "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser i gangen. Dette indikerer manglende limdekning under flis, og kan føre til at fliser løsner fra underlaget.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 14 mm. over to meter målelengde og inntil 24 mm. gjennom hele rommet, i stue/kjøkken.
- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ca. 21 år og nærmer seg sin forventede levetid. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

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

- Det er ikke radonsperre under bygget, og det er ikke gjennomført radonmåling i leiligheten.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Avløpsrør av plast
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights i himlingen over gangen, stue/kjøkken og bad
- Sentralavtrekk
- Røykvarsler
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Mulighet for lading av elbil i garasjen
- Bygget har heis

Bygningssakkyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 28. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i leiligheten siden august 2024, og svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja. Det var lekkasje fra et vannrør i kjelleren, feilen er fikset.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja. Lekkasje fra rør i kjeller, som nevnt tidligere.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja. Rør i kjelleren som hadde lekkasje.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja, nytt arbeid i 2026 av faglært (Rørservice Valderøy): Fikset rør som var sprukket og fikset utendørs vannkran. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.



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: 15 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

Parkeringsplassen i felles garasje har ikke målbart areal, og parkeringsplassen er dermed ikke medregnet i bruksarealet.

Standard

Velkommen til Kringsjøvegen 25 - en praktisk og flott leilighet i første etasje med fine kvaliteter, god planløsning og solrikt uteområde.

Du tar av før/etter NMK og suser i 30-sona oppover mot Sørneset, eller Sørnestoppen som noen kaller det. Du kjører enkelt forbi den praktiske gjesteparkeringen og ned i fellesgarasjen hvor du har egen parkeringsplass. Herfra kan du selv velge helt selv om du tar beina fatt eller bruker heisen som er installert i bygget.

Vel fremme i 1. etasjen får du delvis overbygd gang som sikrer at skoavtrykkene blir forholdsvis tørre når vær og vind setter livsgnisten på spill. Her låser du deg inn døren med din egen kode.

Inne i leiligheten får du totalt 59 kvm med hensiktsmessige løsninger. Planløsningen er tidstypisk og velutformet, med to soverom, flislagt bad, bod og åpen løsning på stuen og kjøkkenet.

Gangen er som leiligheten ellers belagt med laminatgulv og har et lunt inntrykk. Det er finmalte overflater og inntrykket forhåpentligvis godt.

Kjøkkenet ble utvidet og delvis fornyet i 2026, og fremstår som velholdt med lite slitasje. Her får man godt med skap- og benkeplass i en L-form og de integrerte hvitevarene gjør at du kan starte rett på matlagingen når kofferten er pakket ut.



PRAKTISK PLANLØSNING

I tillegg er det en bod og parkeringsplass i kjelleren.



Stuen har naturlige soner for både spise- og sittegruppe. Felles er at det er lite innsyn og mye naturlig lys. Det er godt med plass til tv og tilhørende benk, og det er forutsigbart å ha tv- og internett inkludert i felleskostnadene. Hastighet kan oppgraderes om ønskelig.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Her får man stabile rammer for tiden som kommer, og mulighet til å ha både vaskemaskin og tørketrommel for klesvasken. Dusjhjørnet har innfellbare glassvegger, og ellers er det rikelig med skap- og innredningsplass.

Soverommene dekker to forskjellige behov, hvor hovedsoverommet har godt med plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsplass. Gjesterommet passer fint til utleie til en studiekamerat, til arvesølvet eller til gjester.

Uteområdet har godt med plass til sittegruppe og er sørvendt mot solen. Her får du sitte i fred og ro mens du nyter solen.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom varmemetode i gulv på stue/kjøkken, varmekabler på bad og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

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

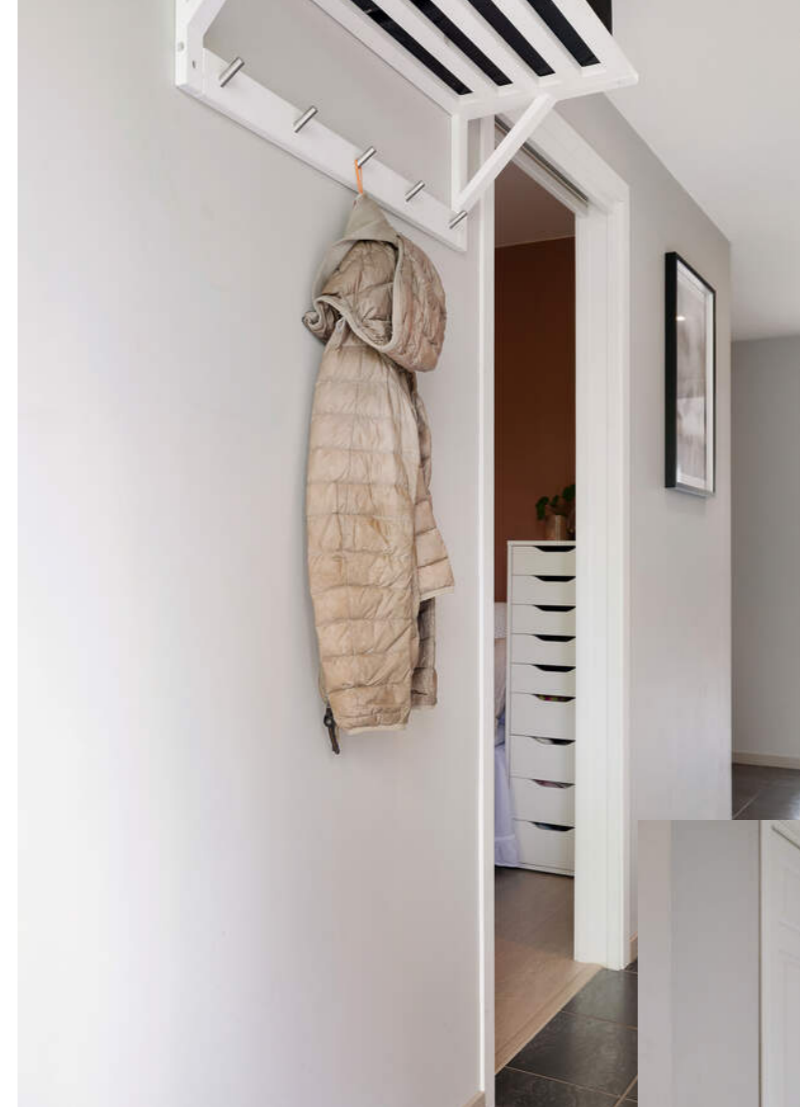
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2026 - Utvidet kjøkkeninnredningen med ekstra over- og underskap. Byttet benkeplate.
2026 - Demontert laminatgulvet i stue/kjøkken, lagt varmemefolie, lagt tilbake laminatgulvet.







DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Tilbake ut i gangen finner vi muligheter for oppheng og oppbevaring.

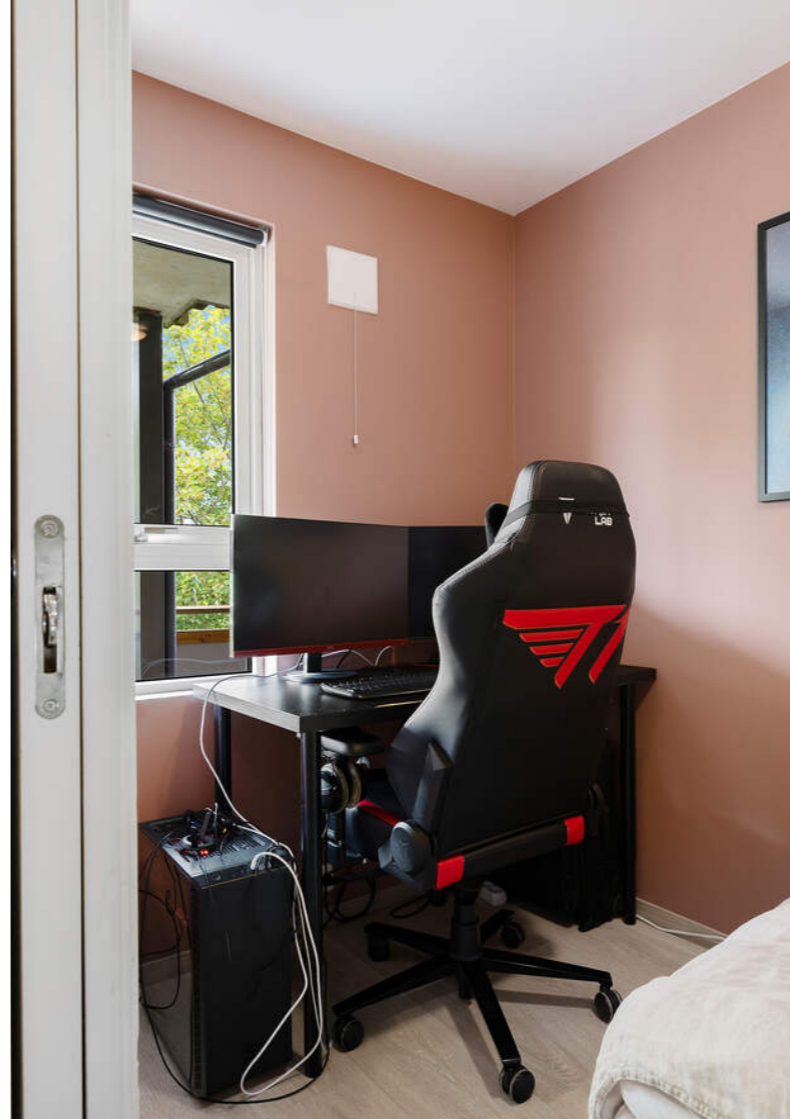




HELFLISET BAD

Her får du plassbygd baderomsinnredning med skuffer, dusjnise med innfellbare dører, toalett og opplegg for vaskemaskin.





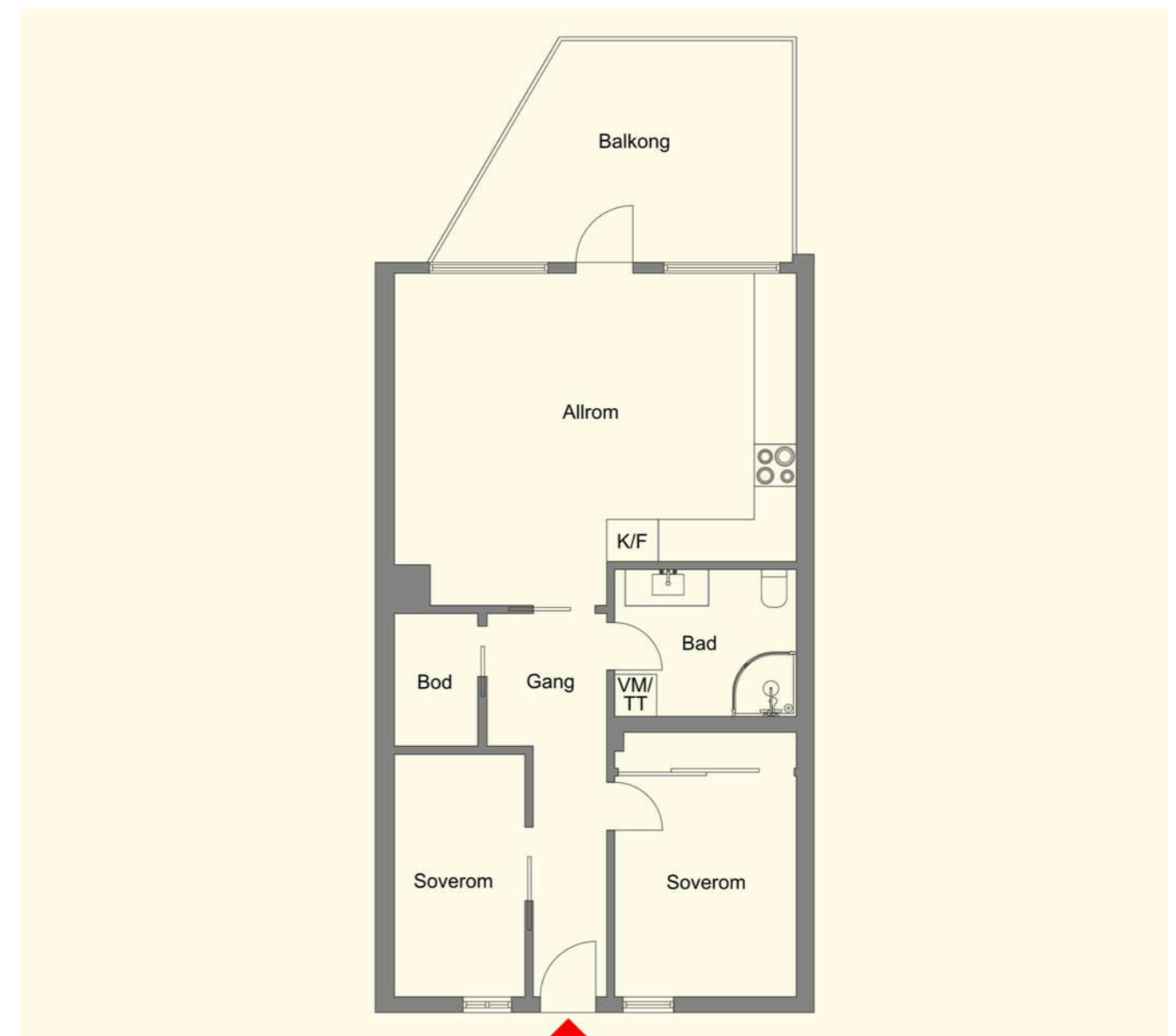
TO SOVEROM

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og det andre soverommet passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

Om sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

3.400,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, TV/internett, 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

Forsikringselskap Fremtind
Polisenummer4437084

Formuesverdi primær

775.704,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.102.814,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

4.342,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

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.

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 salgsoppgraden.

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.

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

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 8.500 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 5. juli 2005

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/137/4/10:
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 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2005 - Dokumentnr: 2447 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
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:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 915501 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:137 Bnr:4 Snr:10

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.

Grunnboksdato

Torsdag, 21. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
83 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
98 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 435 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 448 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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 tilleggssikring 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 avgjøre 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 opp til 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. Rekvirering 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.

Kjerneinformasjon

Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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

Tor Magnus Skorgen

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.

Meglernes 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.





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Tre roms leilighet
-  Kringsjøvegen 25 , 6009 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  # gnr. 137, bnr. 4, snr. 10



Markedsverdi

3 350 000

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



Befaringsdato: 28.05.2026 Rapportdato: 03.06.2026 Oppdragsnr.: 13707-1718 Eiendomsverdi ref nr: IYS420

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS



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



Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 2 av 21

Kringsjøvegen 25 , 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 3 av 21

Kringsjøvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 4 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	<p>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</p> <p>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
	<p>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</p> <p>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>
	<p>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p>
	<p>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</p> <p>Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>
	<p>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</p> <p>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.</p>

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 5 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt og fremstår generelt i god stand.

Kjøkkeninnredningen ble utvidet med ekstra over- og underskap, nye benkeplater, i 2026. Samme år ble det lagt varmemåte under gulvet i stue / kjøkken.

Ytterdøren har noe slitasje på overflaten, malingen er stedvis slitt, døren står foran vask og maling. Det er påvist noe "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen. Det er målt planhetsavvik på gulv, utover normale toleranser. Det er for liten avstand fra sotluken i pipen, til brennbart materiale. Tettesjiktet på badet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Varmtvannstanken nærmer seg sin forventede levetid.

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. Markterasse foran leiligheten mot sør Spaltegulv av terrassebord. Levegg og rekkverk av tre mot vest, hekk mot sør og øst.. 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 tekket med pvc takfolie. Parkeringskjeller under bygget.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene. Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene. Spilevegg på deler av stuen. Systemhimling over boden. De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad. Skyvedørgarderobe i det ene soverommet

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene. Plassbygd, flislagt innredning med skuffer og servant. Lys og innfelt speil på veggen over servanten.

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 6 av 21

Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel Sentralavtrekk fra badet.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har delvis fronter av beiset heltre, delvis malte fronter, og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integreert stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap. Utvidet og delvis fornyet i 2026 Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann. Avløpsrør av plast. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Innfelte downlights i himlingen over gangen, stue / kjøkken og badet. Sentralavtrekk. Røykvarsler Opplegg for fiberoptisk internettlinje. Varmekabel i badegulvet, varmemåte i gulvet på stue / kjøkken Mulighet for lading av el - bil i garasjen. Bygget har heis.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tre roms leilighet

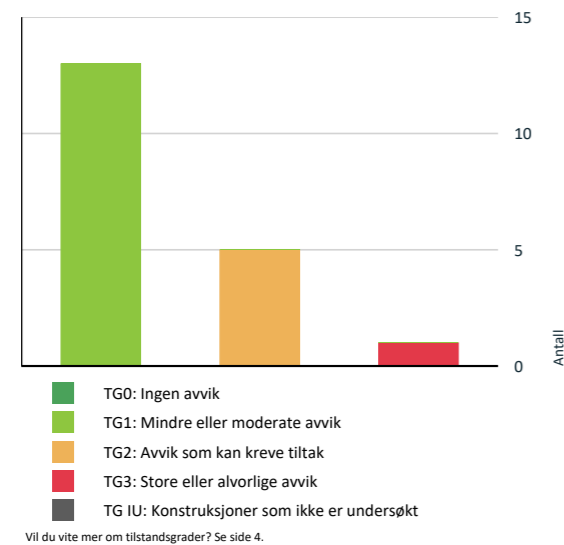
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

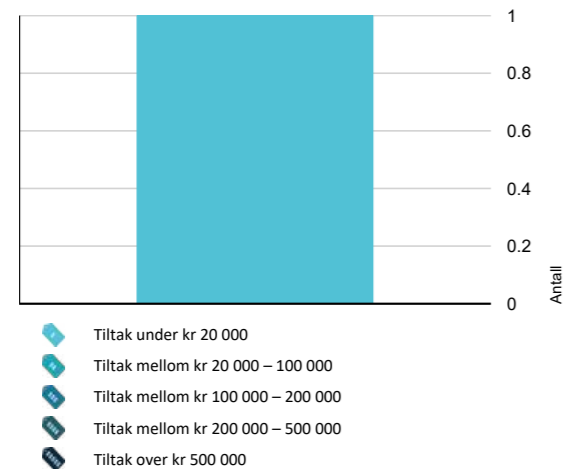
Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår
2005

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

År	Typ	Beskrivelse
2026	Modernisering	Utvidet kjøkkeninnredningen med ekstra over- og underskap. Byttet benkeplate
2026	Modernisering	Demontert laminatgulvet i stue / kjøkken, lagt varmefolie, lagt tilbake laminatgulvet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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 Dører

Beskrivelse
Brannbegrensende ytterdør med karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt.

Verandadøren har karmen og dørbord av tre med utvendig aluminiumskledning. Vindusfelt med tre lag isolerglass. Håndtaket på verandadøren er knekt, men eier vil bytte dette før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren har noe slitasje på overflaten, malingen er stedvis slitt bort.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
Ytterdøren står foran vask og maling.



Ytterdør



Verandadør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk av tre mot naboellighet vest. Hekk mot sør og øst.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Laminat og fliser på gulvene. Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene. Spilevegg på deler av stuen. Systemhimling over boden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:
Det er påvist noe "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen. Dette indikerer manglende limdekning under flis, og kan føre til at fliser løsner fra underlaget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

"Bom" under gulvfliser utgjør ikke noe umiddelbart problem i dag. Følg med på utviklingen. Dersom fliser løsner eller fuger sprekker må berørte fliser tas opp og limes ned på nytt.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på trykkfast isolasjon mot grunnen

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 14 mm over to meter målelengde og inntil 24 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

Konsekvens/tiltak

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

Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

Når gulvet skal byttes neste gang bør det vurderes avretting.

TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og malt inne i leiligheten.
Sotluken er plassert i stue / kjøkken.
Det er ikke ildsted i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ca 7 cm fra sotluken til brennbart materiale, spilevegg. Det er mindre enn 30 cm fra sotluken til laminatgulvet under. For denne type sotluke skal avstanden til brennbart materiale være minst 30 cm mot både gulv og vegg. Dersom pipen er i bruk, skal det i tillegg være en ubrennbar plate på gulvet under sotluken for å fange opp evt glør ved tømning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Den enkleste løsningen her vil være å montere en isolerende dørstein på innsiden av sotluken.
Dersom det skal monteres ildsted, bør det også monteres en ubrennbar plate på gulvet under sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke i stue / kjøkken. Avstanden fra luken til brennbart materiale er for liten.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørbled.

VÅTROM

ETASJE > BAD

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

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100, noe mer fall i dusjsonen.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 9 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet er ca 21 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

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

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag, men mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig.
Bruk av et tett dusjkabinett vil redusere fuktpåkjenningen på både gulv og vegger og kan forlenge badets levetid.



Plastsluk med mansjett og klemring

ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Plassbygd, flislagt innredning med skuffeer og servant.
Lys og innfelt speil på veggen over servanten.
Dusjnische med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert wc.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Sentralavtrekk fra badet

ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt fukt bak dusjen i eksisterende hull i veggen mot soverommet. (Hullet var boret i fbm tidligere omsetning)
Jeg fant ikke organisk materiale/ treverk i veggen.
Det ble fra hullet stukket elektroder i baksiden av veggplaten uten utslag og kjent etter fukt og lukt inne i hullet uten å avdekke noe unormalt.



Ingen indikasjon på fukt i veggen

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har delvis fronter av beiset heltre, delvis malte fronter, og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Utvidet og delvis fornyet i 2026

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap med stoppekran er plassert i en vegg på badet

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 10 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Fordelingskap for tappevann med stoppekran

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har sentralavtrekk.
Aggregatet er plassert i boden.
Tilluft via veggventiler

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 120 liter i kjøkkenbenken

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er ca 21 år og nærmer seg sin forventede levetid.
Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken fungerte på befaringdagen men feil kan oppstå plutselig på eldre tanker.
Ved neste utskifting av varmtvannstanken må det etableres ny el-tilkobling iht nytt regelverk



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i boden

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

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

Nei Far til eier, ikke autorisert installatørforetak, har lagt varmefolie under gulvet i stue / kjøkken.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Samsvarserklæring for el - bil lader fra EL 24 as, 18.11.2019. Dagens eier har ikke samsvarserklæringen fra HM elektro som sto for installasjon i nybygg.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 11 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefaler at en el - fagmann kontrollerer varmefolien i stue / kjøkken

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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 bygningsakkyndige 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. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke radonsperre under bygget og det er ikke gjennomført radonmåling i leiligheten.

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 12 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

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

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 13 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kringsjåvegen 31 ,6009 ÅLESUND 56 m ² 2005 2 sov	11-06-2025	3 290 000	3 350 000		3 350 000	56 780
2 Kringsjåvegen 35 ,6009 ÅLESUND 56 m ² 2005 2 sov	10-07-2025	3 300 000	3 300 000		3 300 000	55 932
3 Kringsjåvegen 7 ,6009 ÅLESUND 60 m ² 2005 2 sov	15-08-2024	3 250 000	3 250 000		3 250 000	54 167
4 Kringsjåvegen 1 ,6009 ÅLESUND 56 m ² 2005 2 sov	12-06-2025	3 190 000	3 190 000		3 190 000	54 068
5 Kringsjåvegen 39 ,6009 ÅLESUND 56 m ² 2005 2 sov	17-06-2024	3 200 000	3 150 000		3 150 000	53 390
6 Kringsjåvegen 25 ,6009 ÅLESUND 59 m ² 2005 2 sov	12-06-2024	3 150 000	3 075 000		3 075 000	52 119
7 Fogd Lindholms veg 34 ,6009 ÅLESUND 75 m ² 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.

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 14 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader. Inkl kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke tv / internett	Kr.	40 800
Eiendomsskatt, 2026	Kr.	4 342
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000
Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	2 650 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
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 markeditilpassning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

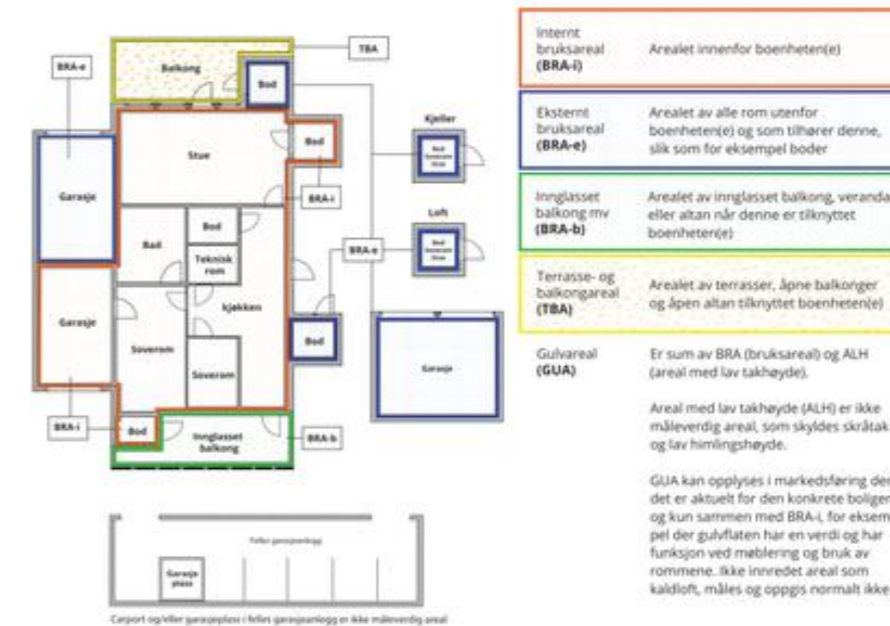
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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?](#)

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	15
Kjeller		5		5	
SUM	59	5			15
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. Bodene 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

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 17 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Tor Magnus Skorgenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	137	4		10	3171 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Kringsjåvegen 25							
Hjemmelshaver							
Skorgenes Tor Magnus							
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.

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 18 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.07.2005		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	14.01.2005		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.02.2004		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.2004		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	18.04.2012		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	03.06.2026	
3	03.06.2026	Lagt til areal for terrasse

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 19 av 21

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 20 av 21

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kringsjåvegen 25 , 6009 ÅLESUND
Gnr 137 - Bnr 4
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/1Y5420>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13707-1718

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 21 av 21

Ålesund Bolig og
Prosjektmeistring AS



Egenerklæring

Kringsjåvegen 25, 6009 ÅLESUND

27.May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kringsjåvegen 25	Kringsjåvegen 25	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Siden August 2024 - dagens dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skorgenes, Tor Magnus

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var lekkasje fra et vannrør i kjelleren, feilen er fikset

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Lekkasje fra rør i kjeller, som nevnt tidligere

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør i kjelleren som hadde lekkasje

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikset rør som var sprukket og fikset utendørs vannkran

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørservice Valderøy

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

Side 3



17 Er det tegn på setningskader 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

Side 4



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

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 11757208

Side 5



Energiattest

Adresse Kringsjåvegen 25, 6009 ÅLESUND		
Dato for energimerking 03.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306774	
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20003731	
Gårdsnummer 137	Bruksnummer 4	
Seksjonsnummer 10	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 Tre
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
161,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
156,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 252 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

Sameiets navn er SØRNESET

Sameiet 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 naboieendommer.

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 SAMEIET

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

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterrett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, lik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes 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. Saksliste 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 innværende 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 STEMMESETTSREGLER

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 bruksenheter.
- 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 sameierne bo- og bruksinteresser og som går ut over 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 fratse 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 forgreiningpunktet 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 besørjes 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 gangvler, 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.

Unnlattelse 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 besluttes 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 fellestilltak 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om Eierseksjoner § 27.

VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes 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 framleiende 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 bollyvirkomheten, kartlegging av faremoment ved lekeplasser, brannsikkerhet, ei-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 besørgere 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 frostskaadet.

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 unødige støy i leiligheten/seksjonen og i felles- og tilkomstareal til huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom Sameiets styre og naboene 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, parabolantenner, platter, levegger eller lignende. Dersom slikt utstyr godkjennes for montering skal typer, fargevalg etc. samordnes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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



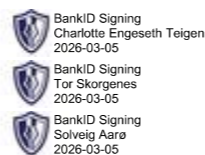
SAMEIET SØRNESET
988 193 208

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



SAMEIET SØRNESET
988 193 208



Noter

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art

Eierseksjonssameie, Kringsjøvegen 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.

SAMEIET SØRNESET
988 193 208



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

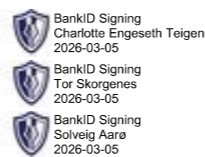
SAMEIET SØRNESET
988 193 208

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 feriepenge	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



Budsjett 2026
SAMEIET SØRNESET

Konto	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	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	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	23 959,38	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	6 666,67	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	833,33	10 000,00
6601 VEDUKEHOLD 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	4 166,67	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	5 416,67	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	1 666,67	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	41,67	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	6 463,42	6 463,42	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	416,67	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	2,92	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



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. Dato:
 ARH/04/2870-21/ 137/4 05.07.2005

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet: Bydel nr.: 04 Grunkrets nr.: 0402
Adresse: Grn. 137 Bnr. 4 Kringsjøvegen 1, 3, 5...43
Søknad av: 04.03.2004
Tiltakets art: Nybygg/boliger
Tiltakshaver: NRT Eiendom AS
Ansvarlig søker: Dr.Ing. Steinar Trygstad AS
Byggetillatelse: 25.05.2004, del.sak nr. 304/04
Igangsettelse: 17.06.2004
Midlertidig brukstillatelse: 08.02.2005, 12.05.2005

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
Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt



Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
Rådhuset Tlf 70 16 20 00 Keiser 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
postnotifik@alesund.kommune.no

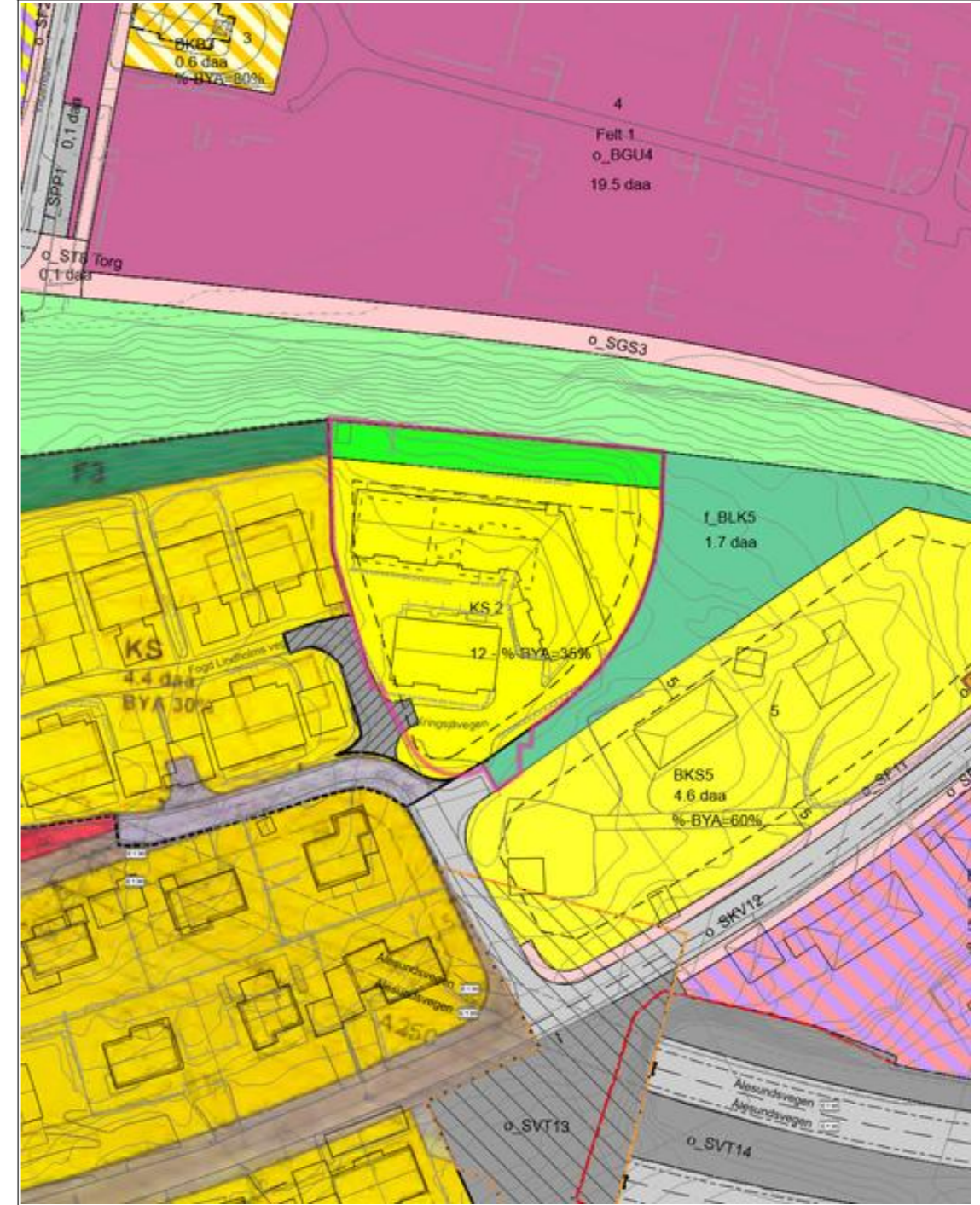
 Ålesund kommune	Situasjonskart					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 20	
	Adresse:	Kring sjåvegen 39 6009 ÅLESUND				
	Annen info:					



15.04.2024 09:17:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

 Ålesund kommune	Reguleringsplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 20	
	Adresse:	Kring sjåvegen 39 6009 ÅLESUND				
	Annen info:					



15.04.2024 09:20:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående	Skjerm
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Skjerm
RpOmråde vedtatt linje - under grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpOmråde vedtatt - under grunnen
Regulert støyskjerm	RpAngittHensynGrense	RpFormålGrense
RpSikringGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Tunnelåpning
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Bevaring kulturmiljø	Andre sikringssoner
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Energianlegg	Lekeplass
Grav-og urnelund	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bolig/kontor
Kontor/tjenesteyting	Kjøreveg	Fortau
Torg	Gang-/sykkelveg	Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Parkeringsplasser	Friområde
Reguleringsplan Raster Ålesund	RpFormålGrense	RpGrense
Regulert senterlinje	Kjøreveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata			
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon
Renseanlegg	Sandfangskum	Slamavskiller	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning	Datakabel	Gassledning	Trekkror
<p>Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.</p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p>Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.</p>			
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart			
B Barnehage	BS Brannstasjon	O Deponi	G Gravsted
H Sykehus	K Kontor	F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager
PF Plasskrevende varer	P Parkering	O Omsorgssenter	S Skole
T Terminal			

STILINGSOMRÅDER (PBL § 22, 1. ledd nr.1)

- Annet kombinert byggeformål
- Transportterminal/Logistikkentral og industri
- Områder for boliger m/ tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for industri
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlige bygninger
- Områder for allmenntilgjengelig formål, barnehage

LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

- Områder for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Gang- / sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

FRIDOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.4)

- Park
- Badeområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr.5)

- Områder med rasfare

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr.6)

- Porkbette i industristrøk
- Porkbette i industristrøk med støyskjerming

FELLESONRÅDER (PBL § 25, ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekareal for barn

FORNYELSESONRÅDER (PBL § 25, ledd nr.8)

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktsgrænse

Kortgrunnlag FKB-A (M=1:1000)
 Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:1000

Ekvidistanse 1m
 Kartmålestokk 1:1000

0 10m 20m 30m 40m

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSE FOR...	Kartblad:		
KORR. 13.1.04	Produzent:		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS NR.	DATE	SIGN.
1. gangs behandling i Utvalget for plansaker	225/03	25.11.03	
Offentlig ettersyn fra...		0.14	
2. gangs behandling i Utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			
PLANEN UTARBEIDET AV:			
Dr.ing. Steinar Trygstad AS	Prosj. navn og nr.:	Sørneset 397	
Raysegata 10 6003 Ålesund E-post: firma@dring.trygstad.no	Tlf: 70 10 90 70 Fax: 70 10 90 75 Mob: 91 81 24 75		
Reguleringsendring for Kringsjåvn. i Sørneset. GNR: 137 / BNR: 4			
Mål: 1:1000	Dato: 20.10.03	Tegnet: JOK	Kontroll: St.T.
Prosjekteringsgruppe		Saksbehandler: MN	
Dr.ing. Steinar Trygstad		Rådgivere i byggeteknikk	
Raysegata 10 6003 Ålesund E-post: firma@dring.trygstad.no		Tlf: 70 10 90 70 Fax: 70 10 90 75 Mob: 91 81 24 75	397 700

JOURNAL NR. 2003-685
 VIDLEGG NR. 2.
 SIDE 1

514

STILINGSOMRÅDER (PBL § 22, 1. ledd nr.1)

- Annet kombinert byggeformål
- Transportterminal/Logistikkentral og industri
- Områder for boliger m/ tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for industri
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlige bygninger
- Områder for allmenntilgjengelig formål, barnehage

LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

- Områder for jord- og skogbruk

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Gang- / sykkelveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

FRIDOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.4)

- Park
- Badeområde

FAREOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr.5)

- Områder med rasfare

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr.6)

- Porkbette i industristrøk
- Porkbette i industristrøk med støyskjerming

FELLESONRÅDER (PBL § 25, ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekareal for barn

FORNYELSESONRÅDER (PBL § 25, ledd nr.8)

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktsgrænse

Kortgrunnlag FKB-A (M=1:1000)
 Plandata er digitalisert fra manuskart i 1:1000

Ekvidistanse 1m
 Kartmålestokk 1:1000

0 10m 20m 30m 40m

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSE FOR...	Kartblad:		
KORR. 13.1.04	Produzent:		
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS NR.	DATE	SIGN.
1. gangs behandling i Utvalget for plansaker	225/03	25.11.03	
Offentlig ettersyn fra...		0.14	
2. gangs behandling i Utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			
PLANEN UTARBEIDET AV:			
Dr.ing. Steinar Trygstad AS	Prosj. navn og nr.:	Sørneset 397	
Raysegata 10 6003 Ålesund E-post: firma@dring.trygstad.no	Tlf: 70 10 90 70 Fax: 70 10 90 75 Mob: 91 81 24 75		
Reguleringsendring for Kringsjåvn. i Sørneset. GNR: 137 / BNR: 4			
Mål: 1:1000	Dato: 20.10.03	Tegnet: JOK	Kontroll: St.T.
Prosjekteringsgruppe		Saksbehandler: MN	
Dr.ing. Steinar Trygstad		Rådgivere i byggeteknikk	
Raysegata 10 6003 Ålesund E-post: firma@dring.trygstad.no		Tlf: 70 10 90 70 Fax: 70 10 90 75 Mob: 91 81 24 75	397 700

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsendring for kring sjåvegen 1 Sørneset Gnr 137 bnr 4

Korrigert 15.04.2003
Tillegg til stadfestede bestemmelser for reguleringsplan for Nørvevika -Sørneset

Byggeområder for boliger (felt KS2)

§1a

I feltet kan oppføres konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Største gesimshøyde skal ikke overskride 6 m og mønehøyden 9 m. Høyden måles ut i fra gjennomsnittshøyden for planert terreng omkring bygget.

Før området bebygges skal det foreligge situasjonsplan for hele feltet.

§1b

Utnyttelsesgraden for felt KS er angitt på planen. Den regnes som forholdet mellom bebygd areal og netto tomt, dvs den del av tomten som er regulert som byggeområdet.

§1c

For hver leilighet skal det opparbeides biloppstillingsplass i h.h til kommunens vedtekter

§1d

Adkomst til området skal skje fra vest i felles avkjørsel

Ålesund kommune

«Soa_Navn»

Dr.ing. Steinar Trygstad AS
Røysegt. 10

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.

Vår ref.
ARH/04/2870-8/ 137/4

Dato:
17.06.2004

IGANGSETTINGSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd

Beliggenhet: Bydel nr.: 04 Grunnkrets nr.: 0402
Adresse: Gnr. 137 Bnr. 4 Kring sjåvegen 1
Søknad av: 04.03.2004
Tiltakets art: Nybygg/ Boliger m. parkeringskjeller
Tiltakshaver: NRT Eiendom AS
Ansvarlig søker: Dr.Ing. Steinar Trygstad AS
Byggetillatelse: 25.05.2004, del.sak nr. 304/04

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

For arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Postadresse: Sentralbord Besøksadresse:
Rådhuset Tlf 70 16 20 00 «Soa_Adr2»
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01 Tlf «Soa_Tlf» Bankgiro: 6550 05 05200
postmottak@alesund.kommune.no Faks «Soa_Fax» Org.nr.: 942 953 119

Returneres etter tinglysing til

MEGLERHuset NYLANDER
POSTBOKS 1057
KONGENSEGATE 5
6001 ÅLESUND

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

TINGLYST

(stryk det som ikke passer)

21 FEB 2005

SUNNMØRE TINGRETT

DAGBOKNR. 2447

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken


1. Eiendommen			
Kommunen ¹⁾	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1504	ÅLESUND	137	4

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
982 9017 977	NRT EIENDOM AS	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⁾	
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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokoni AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder plantlagt 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 tilatelser 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 eiendommers 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 samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å sviige 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:

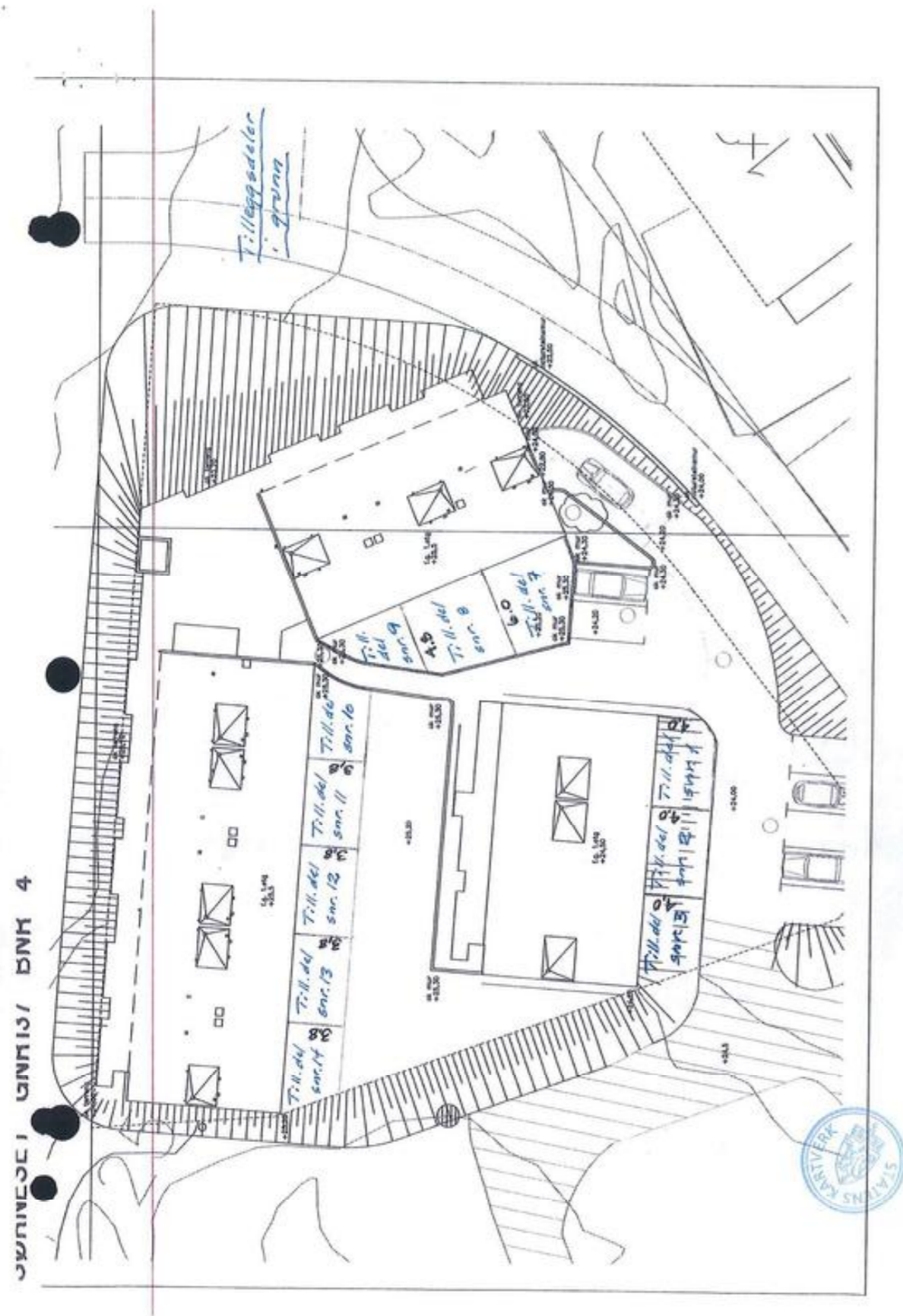
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Planlegninger over kjøler, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

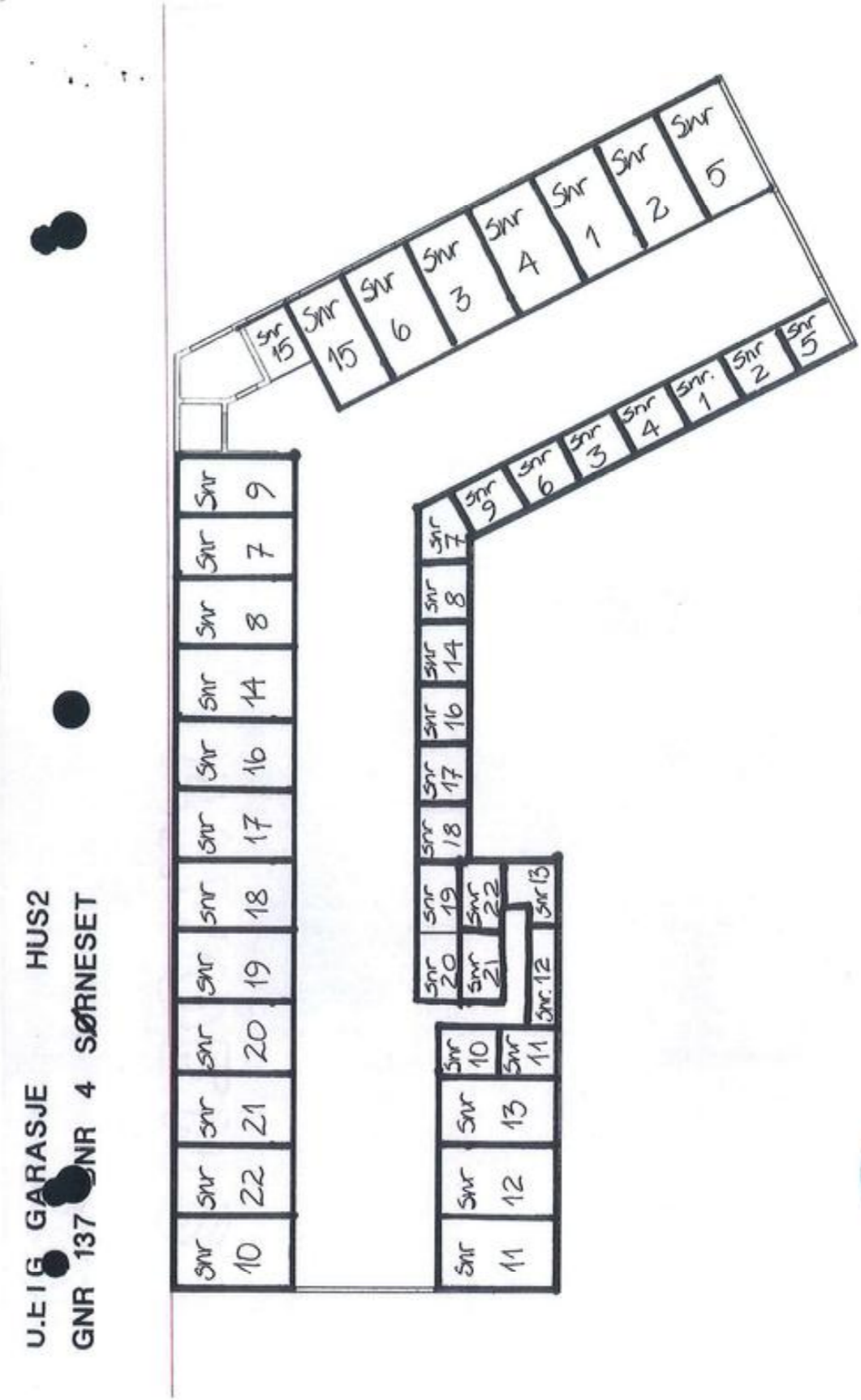
7. Underskrifter

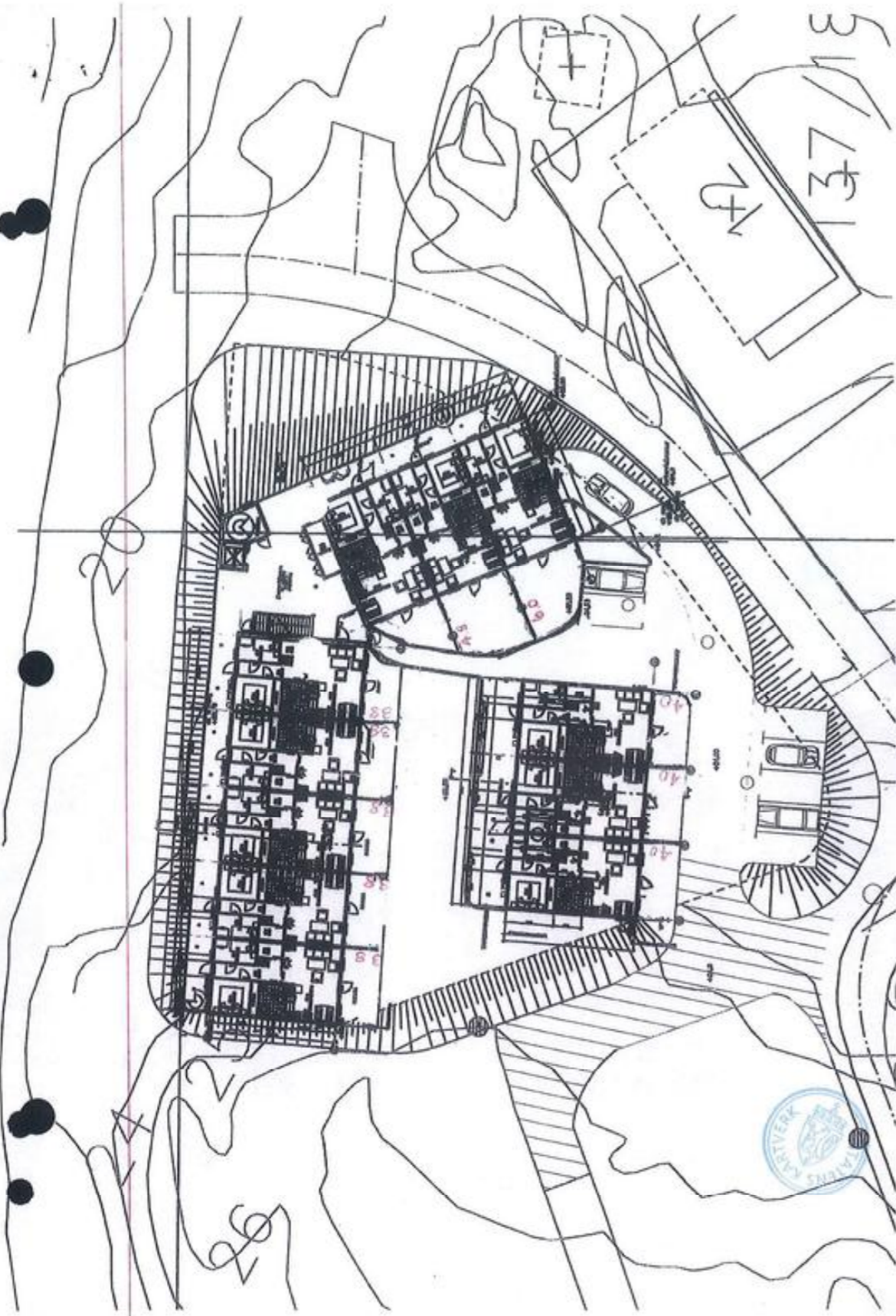
Sted, dato 14/1-2005 14/1-2005 14/1-2005	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Svein Nedregotten Svein Nedregotten	Ekstefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstefelle/registrert partner hvis samarbeidet reduseres)
---	--	--

Rettkopi bekräftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK










NRT Eiendom
fo Dr Ing Steinar Trygstad
Røysegt 10
6013

TINGLYST
7 FEB. 2005
SUNNMORE TINGRETT
DAGBOKNR.: 1738
24.01.05

Tinghuset Ålesund
Nedre Strandgt.
Ålesund



Doknr: 1738 Tinglyst: 07.02.2005 Emb: 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale vedrørende brøytesone for hjemmelshaver av gnr/bnr 137/4 og

Berørte parter
Hjemmelshaver gnr/ 137/4: NRT –Eiendom AS v/Steinar Trygstad
Hjemmelshaver gnr/ 137/215 : Norhus Ørsta AS , foretaksnr. 982018404.

Hjemmelshaver av gnr/bnr 137/4 NRT –Eiendom AS gir hjemmelshaver av gnr/bnr 137/215, Norhus Ørsta AS rett til at brøytesone for innkjørsel til gnr/bnr 137/215 , ligger 1,0 m inn på eiendom til gnr/bnr 137/4. Dette vil medføre at veikant til gnr/bnr 137/215, kan ligge helt inn til felles grense.

Ålesund, den 24.01.05
Eier av gnr/bnr 137/215.

Per S. Hoggen
Per Sigvald Hoggen

Lauritz Hølsvik
Lauritz Hølsvik

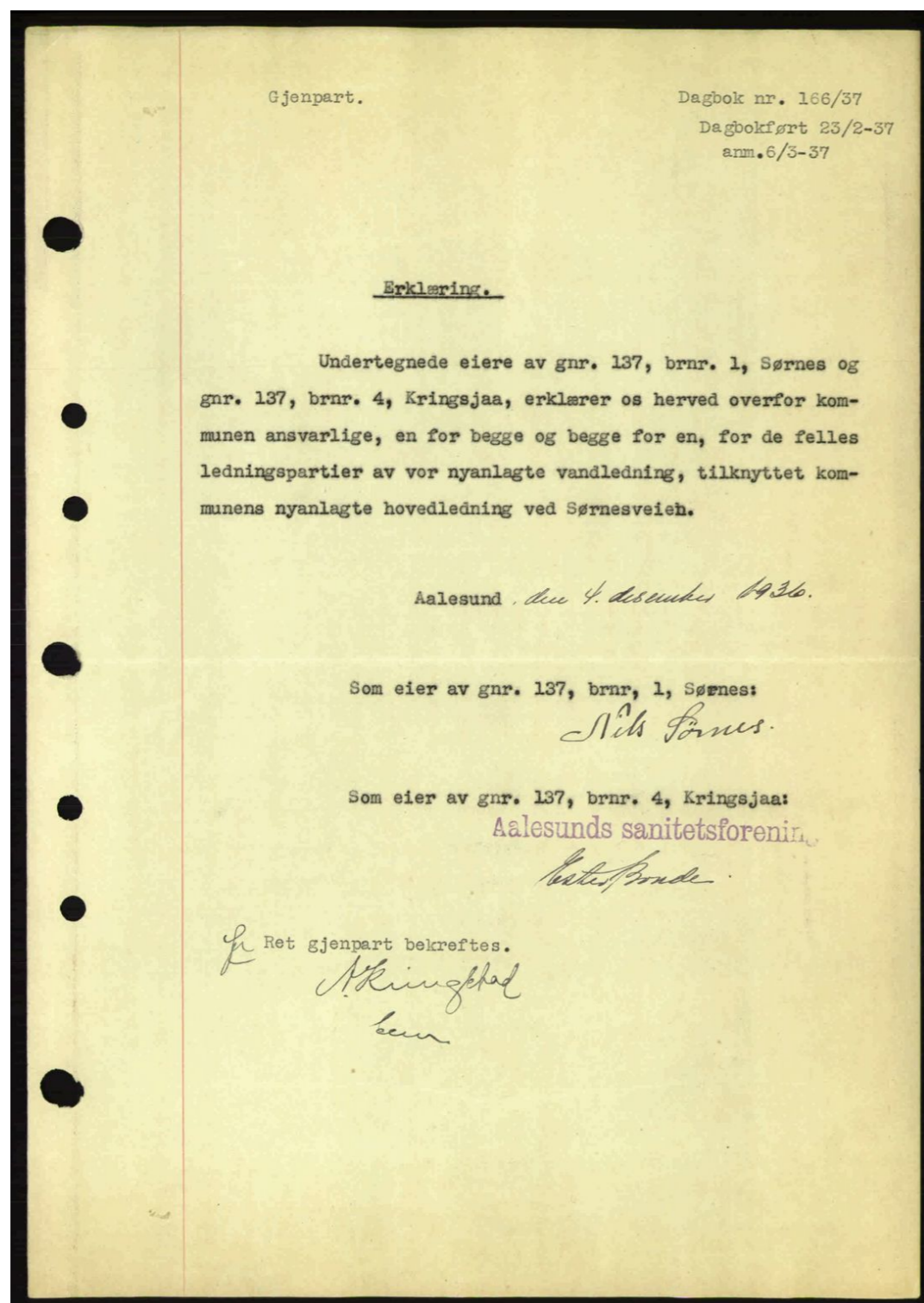
Eier av gnr/bnr 137/4

Steinar Trygstad, Svein Nedregotten, Geir Rødseth

1690:

Arkivverket

Ålesund byfogd, SAT/A-4384: Pantebok nr. B34-35 a, 1936-1945, Dagboknr: 166/1937



t110060908533414

1 / 2

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

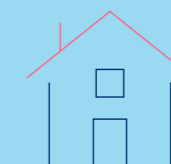
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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 25, 6009 ÅLESUND. Gnr. 137, bnr. 4, snr. 10 i Sameiet Sørneset, oppdragsnr.: 1400260110
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

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