

Dalsida 21

LERSTADBAKKEN

notar



Prisantydning Kr. 5 500 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 84/107 kvm
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Dalsida 21

Lys og tiltalende 3-roms med flott utsikt mot Borgundfjorden og sydvestvendt terrasse på 17 kvm | Garasje og heis!

Adresse	Dalsida 21 6014 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Omkostninger	Kr 150 490,-
Totalpris	Kr 5 650 490,-
Fellesutgifter	Kr 2 131,-
BRA-i/BRA Total	84/107 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2019
Soverom	2
Etasje	1

Velkommen til en moderne 3-roms leilighet i Dalsida 21, beliggende i det attraktive området Ratvik/Lerstadbakken i Ålesund. Området er familievennlig og rolig, med nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode turmuligheter. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og det er kort vei til både sentrum og rekreasjonsområder.

Leiligheten ligger i første etasje (2. boligetasje) og har et bruksareal på 88 m². Bygget er fra 2019 og holder en normal standard med lite slitasje. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad/vask, toalettrom og to soverom. Uteplassen består av en 17 m² stor terrasse med adkomst fra stuen. Det medfølger garasjeplass og bod i kjeller.

Velkommen til visning!

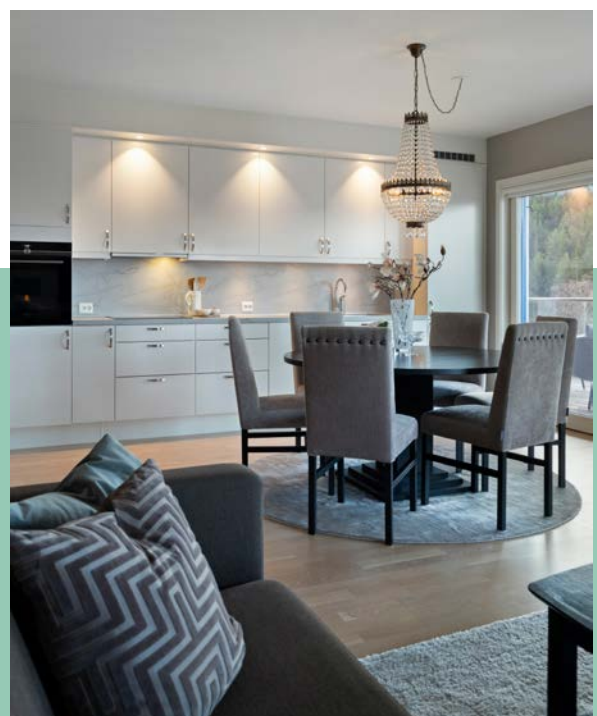
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	24
Plantegning	48
Vedlegg	50
Budgivning	154

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

























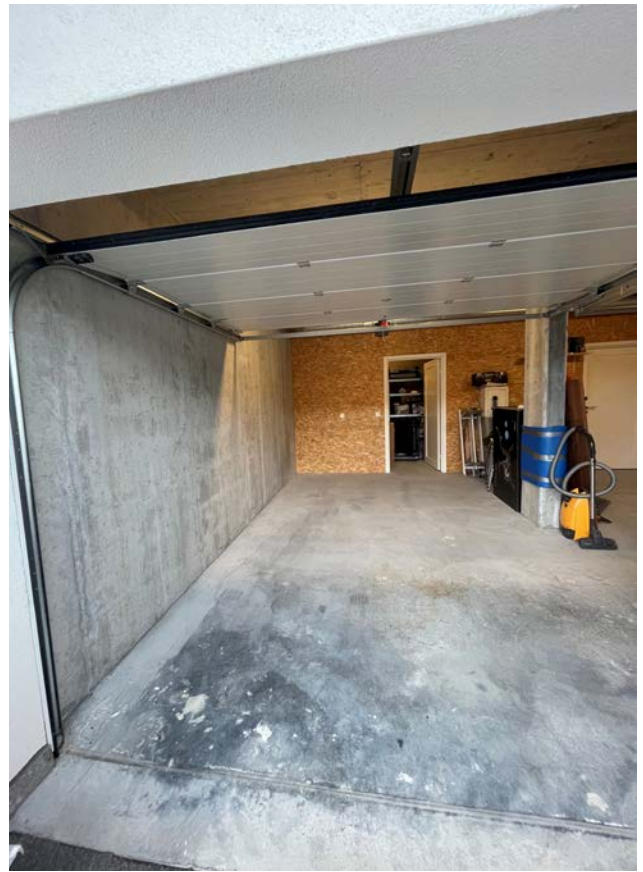












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i det veletablerte området Ratvik/Lerstadbakken i Ålesund, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området har en strategisk beliggenhet mellom Moa-området og Ålesund sentrum, og tilbyr en kombinasjon av sentral nærhet og rolig bomiljø.

Det er kort avstand til flere skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Lerstad barneskole ligger 1,4 km unna, og det finnes flere andre skoler i nærheten, inkludert Fagerlia videregående skole som ligger 3,8 km unna. For barnefamilier er det også flere barnehager innen en radius på 1,8 km.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Lerstadbakken kun 1 minuttsgang fra eiendommen. Det er også kort vei til Ålesund lufthavn, Vigra, som ligger 21 minutter unna med bil.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er flere idrettsanlegg og treningssentre i nærheten, inkludert Ratvik stadion kunstgress og Sprek365 Lerstad. For shopping og andre tjenester er AMFI Moa kun 7 minutter unna med bil.

Samlet sett tilbyr beliggenheten en praktisk og attraktiv kombinasjon av nærhet til fasiliteter og et rolig, familievennlig miljø.

ADKOMST

Fra Lerstadbakken kjører du i retning Lerstad/NTNU avhengig om du kommer fra øst/vest. Følg Lerstadvegen og ta av mot Dalsida der dette er skiltet. Fortsett oppover Dalsida, og følg veien til du kommer til Dalsida 21, som ligger på venstre side av veien. Eiendommen har enkel adkomst med bil og er lett tilgjengelig året rundt.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Dalsida 21, 6014 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

2-0075/26

SELGER

Kenneth Hoel Lande

Mette Westre

Birgitte Lie

HJEMMELSHAVER

Kirsti Elise Lande

MATRIKSEL

Gårdsnummer 38, bruksnummer 396, seksjonsnummer 3,

Gårdsnummer 38, bruksnummer 18, sameietype realsameie, ideell andel 1/39.

i Sameiet Dalsida 21 med orgnr.: 922 968 462 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

B

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Årlig strømforbruk er ikke kjent. Kostnader vil uansett variere etter abonnement og forbruk.

I følge selger er det ikke inngått avtale om Norgespris.

Norgespris gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 719.2 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten disponeres i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring/seksjonering. Hoveddelen av tomten er tinglyst som fellesareal, men snr 1 har tinglyst et tilleggsareal på grunn som eksklusivt tilhører den seksjonen. Se vedlagte illustrasjonsplan hentet fra tinglyst seksjonering.

Støpt trapp, gruset på vestsiden, asfaltert adkomst og parkering på sør- og nordsiden og beplantning med plen og busker. Asfaltert plass til avfallsdunker nord for inngangspartiet.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

REALSAMEIE

Med matrikkelenheten så medfølger det en andel (ideell 1/39) i realsameie gnr 38, bnr 18 som ligger øst, nordøst, sør og sørøst for sameiet (dette er fellesareal regulert til lekeplass og friområde). Realsameiet består av 4 teiger på henholdsvis 1 858.1 kvm, 1 517.4 kvm, 304.1 kvm og 1.7 kvm. Totalt areal er 3 681.3 kvm. Oversiktskart viser disse teigene følger vedlagt i salgsoppgaven.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

SAMEIEBRØK

85/441

TAKST

Tilstandsrapport datert 25.03.2026 utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

2019

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et bygg med flere leiligheter, oppført i 2018/19. Boligen er konstruert med byggemetoder og materialer som er typiske for byggetidspunktet.

Fundamentene er av betong, med en støpt plate på grunn.

Grunnmuren og kjellerveggene er av betong.

Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene består hovedsakelig av pussede og malte fasader, kombinert med partier av stående trekledning. Fasadene har et moderne uttrykk med inntrukne og fremhevede bygningsvolumer.

Bygningen har et antatt flatt tak. Det antas at takkonstruksjonen er tekket med PVC eller en tilsvarende membranbasert løsning.

Det er etablert beslag under vinduene.

Boligen har en støpt betongplate som etasjeskille mellom etasjene.

Boligen er utstyrt med trevinduer som har utvendig aluminiumskledning i blå utførelse og hvitmalte overflater innvendig. Vinduene har trelags isolerglass og er montert i både yttervegger med trekledning og i pussede fasadefelt. Ytterdøren er brann- og lydklassifisert. Det er også en skyvedør på stuen i samme serie som vinduene.

Boligen har en terrasse/balkong med dekke av terrassebord i tre. Rekkverket er utført med glassfelt og håndløper i metall. Terrassen er delvis overdekket av etasjeskiller over og bæres av søyler.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 21.04.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Ja

Avdødes navn: Kirsti Elise Lande

Er det salg ved fullmakt? Ja

Hjemmelshavers navn: Kirsti Elise Lande

Har du kjennskap til eiendommen? Nei

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

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Installasjon av alarmsender knyttet til 4G nettet i heisen.

2025:

- Skifte av batteri for nødstrøm.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til;

- Boligbebyggelse - Nåværende (771.53kvm)

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. Eiendommen underlagt følgende planer;

- Reguleringsplan for Gåseid - Lerstad (vedtaksdato 06.02.2014)
- Reguleringsplan for Lerstadbakken (vedtaksdato 26.05.2015)

I henhold til sist nevnte plan så er eiendommen regulert til;

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (745.88 kvm)
- Friområde (25.18 kvm)

BEBYGGELSESPLAN

I følge Ålesund kommune så omfattes ikke eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

Ålesund kommune opplyser at det per 15.04.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 15.04.2026.

Ovennevnte er basert på opplysninger mottatt i meglerpakke fra Ålesund kommune. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 15.04.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 13 berørte datasett:

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Fjernvarme
- Temadata - Geologi - Radon
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
- Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

MER INFORMASJON

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter direkte elektrisk oppvarming med punktoppvarming som varmfordelingssystem. Badet har flislagt gulv med varmekabler.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen. Tv/internett er ikke inkludert i felleskostnader.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger 1 parkeringsplass i garasjeanlegg i kjeller. For øvrig så er det opparbeidet gjesteparkeringsplass på eiendommen;

Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 10 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 5 parkeringsplasser i garasje som tilleggsareal til den enkelte seksjon
- 5 parkeringsplasser på fellesareal

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til offentlig og privat vei, jfr. vedlagte kart over vegadkomst. Privat adkomstveg gnr 38, bnr 404 eies og vedlikeholdes i fellesskap av til enhver tid eier av gnr 38, bnr 396, gnr 38, bnr 362 og gnr 38, bnr 383.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdspålegg.

BEBYGGELSE

Boligbygget med 5 boenheter og garasjekjeller ligger i et etablert boligfelt med eneboliger i rekke, rekkehus og tomannsboliger i nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 5 - Hatlane

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Lerstadbakken som ligger ca 1 minuttsgange/0.1 km fra eiendommen. Her passerer linje 12. Til Ålesund Lufthavn Vigra er det ca 21 minutter med bil.

ADGANG TIL UTLEIE

LEILIGHET

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller sameiets vedtekter. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder

leietakers navn og kontaktinformasjon.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. 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. I følge styreleder så praktiserer sameiet maks 60 døgn korttidsutleie per år.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

PARKERING

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BOLIGBYGG MED FEM LEILIGHETER

Det foreligger en ferdigattest datert 22.11.2019 knyttet til boligbygg med fem leiligheter.

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

Byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

VANNMÅLER

Det foreligger en godkjent melding om vannmålerinstallasjon i sameiet datert 14.08.2020.

Kopi av godkjenning følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i første etasje og inneholder gang, toalettrom, bad/vask, stue/kjøkken og 2 soverom (hvorav det ene soverommet har walk-in-garderobe). Det medfølger også en garasje plass og en garasjebod i kjeller.

Lovlighet

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

Areal

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

STANDARD

Leiligheten er moderne og holder en normal standard i forhold til alder. Det er lite slitasje, og både overflater, innredning og tekniske installasjoner, og den fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp. Det er overskap på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk, komfyrvakt og et vannstoppsystem i skapet under vasken. Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling. Badet er utstyrt med en innredning bestående av et skap med to skuffer med slette lyse fronter, hvit helstøpt servant og speil med lys over servanten. Videre er det et dusjhjørne med glassvegger, bløndebatteri og dusjgarnityr, samt et vegghengt toalett. Skyvedører med speilfronter skjuler tekniske installasjoner som vaskemaskin, ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger og vannfordelerskap. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk.

Toalettrom

Toalettrommet har fliser på gulv, malte overflater på vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskap og speil med integrert lys. Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra rommet, og det er montert en sensor for vannstoppsystem på gulvet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat/parkett. Fliser på badene.

Vegger: Slette malte overflater. Fliser på badene.

Himling: Slett hvitmalt gipshimling. Det er listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

Dører: Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse. Skyvedør mellom stue og gang med glassfelt.

Tekniske installasjoner

• Vannledninger: Innvendige vannrør er av type rør-i-rør fra byggeår. Fordelingsskapet med innvendig stoppekran er plassert i badet.

• Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.

• Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Heru. Aggregatet er plassert på badet.

• Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 200 liter med ekspansjonstanker fra 2018 er plassert på badet.

• El-anlegg: El-tilførsel via kabel til sikringskap på gang. Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør. Det foreligger en kontrollrapport fra Linja/Elsikkerhet Møre datert 05.02.2024 knyttet til gjennomgang/stikkprøvekontroll av det elektriske anlegget i bygget, og det ble ikke avdekket avvik under kontrollen. Kopi av kontrollrapport følger vedlagt i salgsoppgaven.

• Andre installasjoner: Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er observert at gjennomføring for rør til sentralstøvsuger i vegg på bad mangler korrekt mansjett/tetting mot overflatesjiktet. Utførelsen fremstår uten synlig membranmansjett eller tilfredsstillende fuging rundt gjennomføringen. Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom vann eksponeres mot området. Gjennomføringen er plassert utenfor definert våtsone, noe som reduserer risikoen, men forholdet anses likevel som et avvik fra anbefalt utførelse.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert i kjøkkeninnredningen. Disse medfølger i handelen.

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 m² Garasje og garasjebod.

1. etasje

BRA-i: 84 m² Gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

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

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

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

4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger ferdigattest på boligen datert 22.11.2019.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

VERDITAKST

Kr 5 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon samarbeid) er inkludert i sameiets felleskostnader. Det er installert vannmåler i sameiet.

EIENDOMSSKATT

Kr 6 374,- for år 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer, med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

ÅRLIG VELAVGIFT

Kr 500,- per 2026

VELFORENING/HUSEIERLAG

Til enhver tid eiere av gnr 38, bnr 396 har tinglyst pliktig medlemskap i området vel-forening, som vil ivareta drift og vedlikehold av fellesareal/-anlegg. Årlig medlemsavgift fastsettes av Vel-foreningens årsmøte.

Formålet til Dalsida Vel-forening, org. nr. 929 826 604, er å ivareta fellesområdene - dette gjelder først og fremst to områder der det er opparbeidet felles lekeplasser for alle som ha adresse Dalsida, samt noen fellesområder som er planert og må klippes slik at de ikke gror igjen. En må påregne en årlig avgift til vel-foreningen samt noe dugnadsarbeid.

I følge styreleder i velforeningen så ligger normalt den årlige avgiften på mellom kr 200,-/500,- per medlem/ husstand.

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 131,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Heis
- Strøm fellesareal
- Forretningsførsel
- Forsikring
- Kommunale avgifter
- Service vann
- Brannalarm

Felleskostnadene forfaller til betaling den første i hver måned.

I følge styreleder så er det ikke planlagt endringer av felleskostnadene per 16.04.2026.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 129 500,- som primærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 500 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 150 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 650 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1508/38/396:

Heftelser i eiendomsrett:

02.10.1937 - Dokumentnr: 1937/301373-3/58 - Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Parsellens eier har all gjerdeplikt mot hovedbruket.

28.03.1958 - Dokumentnr: 1958/300925-1/58 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Eier av gnr 38, bnr 18 søkte om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom/langs bygdeveien Lerstadvegen ved sin eiendom gnr 38, bnr 18 i Borgund herad. Eier godtok følgende vilkår for tillatelsen som bindende for seg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

- 1) Arbeidet må utføres etter tilvisning av veistellet og slik at trafikken ikke blir stoppet eller unødige hindret. Arbeidsplassen skal være forsvarlig avsperrt og utstyrt med lykter og varselskilt.
- 2) Når arbeidet er ferdig, skal veien settes i forsvarlig stand etter tilvisning av veistellet.
- 3) Mulig ulempe for ledningene og stikkrennene ved velikeholds-, reparasjons- eller utbedringsarbeidene til veistellet, vedkommer ikke veistellet.
- 4) All skade som ledningene, stikkrennene eller arbeidet med disse volder på vei eller for tredjemann svarer eieren og/eller brukeren for.
- 5) Eieren og/eller brukeren er tilpliktet å gjøre de endringer med ledningene og rennene - i tilfelle ta de vekk - som veisteller senere måtte finne nødvendig, da tillatelsen fra veistellet bare er gitt midlertidig.
- 6) Denne erklæringen skal tinglyses på eieren/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.
- 7) Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt 6 foreligger, med mindre veisjefen har gitt lov til å sette arbeidet i gang tidligere. Under ingen omstendigheter kan arbeidet settes i gang før veioppsynsmannen er varslet.

17.04.1962 - Dokumentnr: 1962/301601-2/58 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett til føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

17.04.1962 - Dokumentnr: 1962/301601-3/58 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 3
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Hovedbruket forbeholder seg rett til en 4 m bred vei langs parsellens østgrense på parsellen som adkomst sydover til den prosjekterte gate.

18.07.1962 - Dokumentnr: 1962/302983-2/58 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

05.03.1986 - Dokumentnr: 1986/1985-1/58 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Dette gjelder en ulempeerstatning knyttet til at kommunen skulle opparbeide en parkeringslompe på eiendommen gnr 38, bnr 18.

15.09.2016 - Dokumentnr: 2016/839069-1/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: LINJA AS (tidligere Mørenett AS)
ORG.NR: 912 631 532
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å bygge og drive en nettstasjon
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Overenskomst mellom eier av gnr 38, bnr 11 i Ålesund kommune, Block Watne AS og Mørenett AS (MN). Eier av gnr 38, bnr 111 i Ålesund kommune, gir med dette Mørenett AS stedsevarende rett til å bygge, drive og ha stående en nettstasjon (transformatorstasjon) på nevnte eiendom.

Nettstasjonen plasseres i henhold til avtale med eier av gnr 38, bnr 11 i Ålesund kommune og i samsvar med godkjent byggesak i Ålesund kommune per 23.02.2016. Bebygd areal er avgrenset med 8 kvadratmeter. Rettighetene omfatter også fri og uhindret adkomst til stasjonen, samt rett til å legge ned og holde vedlike nødvendige jordkabler for strøm og fiberoptisk forbindelse på eiendommen. Mørenett AS er ansvarlig for mulige skader som deres anlegg og arbeid kan påføre eiendommen. Mørenett AS betaler for denne rettigheten kr 0,-.

Denne overenskomst er gyldig, og kan tinglyses som hefte på gnr 38, bnr 111 i Ålesund kommune, når godkjenning fra offentlige myndigheter foreligger.

17.08.2017 - Dokumentnr: 2017/890503-1/200 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE
ORG.NR: 929 911 709
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Nærværende erklæring er tinglyst på gnr 38, bnr 18 i Ålesund kommune. Eier av gnr 38, bnr 18 i Ålesund kommune, gir ved denne erklæring Ålesund kommune rett til å legge og ha liggende felles ledning for vann, overvann og avløp over sin eiendom for fremtidig uhindret bruk, samt rett til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold av ledningsnett.

Eventuelle skader på eiendommen som skyldes ledningsanleggets fremtidige drift-, reparasjons- og vedlikeholdsarbeider utbedres av rettighetshavere, eller gjøres opp ved minnelig overenskomst. Eiendommen, ledningene og kummene fremgår på tinglyst kartutsnitt.

17.08.2017 - Dokumentnr: 2017/890503-2/200 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE

ORG.NR: 929 911 709

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Nærværende erklæring er tinglyst på gnr 38, bnr 18 i Ålesund kommune. Eier av gnr 38, bnr 18 i Ålesund kommune, gir ved denne erklæring Ålesund kommune rett til å legge og ha liggende felles ledning for vann, overvann og avløp over sin eiendom for fremtidig uhindret bruk, samt rett til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold av ledningsnett.

Eventuelle skader på eiendommen som skyldes ledningsanleggets fremtidige drift-, reparasjons- og vedlikeholdsarbeider utbedres av rettighetshavere, eller gjøres opp ved minnelig overenskomst. Eiendommen, ledningene og kummene fremgår på tinglyst kartutsnitt.

31.10.2018 - Dokumentnr: 2018/1487567-1/200 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

ORG.NR: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

31.10.2018 - Dokumentnr: 2018/1487567-2/200 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner

Rettighetshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

ORG.NR: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

31.10.2018 - Dokumentnr: 2018/1487567-3/200 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

ORG.NR: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

31.10.2018 - Dokumentnr: 2018/1487567-4/200 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:1508 Gnr:38 Bnr:396

Dvs: Jfr. Erklæring gnr 38, bnr 396 datert 22.03.2018/tinglyst 31.10.2018; Følgende bestemmelser skal tinglyses på gnr 38, bnr 396 i Ålesund kommune, og gjelder for enhver tid eiere av denne eiendommen.

Block Watne AS (org. nr. 968 757 954) eller den de bemyndiger, har rett til, dersom det finnes nødvendig, vederlagsfritt å anlegg og vedlikeholde vann-, spillvann-, overvannsledninger, siktsoner, veggrøfter, vegskjæringer, vegskråninger, kabler for strøm, kommunikasjon og gatelys samt kabler for fellesanlegg, i eller over enhver tomt.

Fellessanlegg og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, skal vedlikeholdes av beboerne i fellesskap. Felles lekeplass, plass for renovasjon, gangveger, frisiktsoner, adkomstveg og parkering på gnr 38, bnr 396 vedlikeholdes av eierne i fellesskap.

Adkomstveg gnr 38, bnr 404 eies og vedlikeholdes i fellesskap av til enhver tid eier av gnr 38, bnr 396, gnr 38, bnr 362 og gnr 38, bnr 383.

Til enhver tid eier av gnr 38, bnr 396 har pliktig medlemskap i området velforening, som vil ivareta drift og vedlikehold av fellesareal/-anlegg. Årlig medlemsavgift fastsettes av Velforeningens årsmøte.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

17.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Storebrand

POLISENUMMER

5929227

OM SAMEIET

Sameiets navn er Dalsida 21. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.11.2018.

Sameiet består av 5 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38, bnr. 396 i Ålesund kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Sportsbod/garasje
- Hageareal/terrasse (gjelder bolig på bakkeplan)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiet har ingen felles lån per 16.04.2026.

ANDEL FORMUE

Kr. 35 620,- pr. 16.04.2026

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

UTDRAG FRA RESULTATREGNSKAP FOR 2025

Sum driftsinntekter kr 132 120,-

Sum driftskostnader kr 152 579,-

Driftsresultat kr - 20 459,-

Resultat finans kr 5 273,-

Årsresultat kr - 15 186,-

UTDRAG FRA BALANSE 2025

Sum omløpsmidler kr 184 807,-

Sum eiendeler kr 184 807,-

Sum egenkapital kr 184 807,-

Sum kortsiktig gjeld kr 0,-

Sum egenkapital og gjeld kr 184 807,-

KONTANTSTRØM/BUDSJETT 2026

Sum innbetaling kr 132 120,-

Sum utbetaling kr 124 700,-

Netto bevegelse kr 7 420,-

UTDRAG FRA INNKALLING TIL ÅRSMØTE/ÅRSMELDING FOR 2025

Regnskap for 2025

Utgiftene i 2025 ble høyere enn inntekter, og resultatregnskapet viser et underskudd på kr 15 186,- som sameiet må dekke ved bruk av egenkapital. Det var i det vesentlige installasjon av alarmsender knyttet til 4G nettet i heisen som ga sameiet ekstrakostnader. I tillegg kom senere skifte av batteri for nødstrøm. Generelt så økte utgifter, særlig kommunale avgifter. Faktura for rørleggerservice for 2024 ble betalt og ført i januar 2025. Ny service i desember 2025, første til at denne posten ble belastet både for 2024 og 2025. Sameiet flyttet forsikringen sin til Storebrand i april 2025. Sameiet har per 13.02.2026 kr 162 249,- innestående på fastrenteavtale. Fastrenteavtalen fortsetter ett år fram til 11.02.2027.

Årsmelding 2025

Det ble på forrige årsmøte vedtatt å innhente tilbud om serviceavtale for tilsyn av taket. Sameiet mottok et tilbud fra et takfirma om tilsyn samt etablering av festeanordning for sikring, og på kontroll annet hver år. Det ble foreslått innhenting av tilbud fra flere takfirmaer. I mellomtiden fikk sameiet samtidig signal om at 2G-nettet, som alarmsenderen i heisen var avhengig av, skulle settes ut av drift. Installering av 4G ble prioritert. Dette arbeidet ble utført i januar 2026 samtidig med service.

I juni 2025 fikk sameiet nabovarsel om bygging av 3 boliger i kjede på nabotomten i vest. Sameiet var misfornøyd med utformingen av prosjektet, særlig til en høy støttemue som var planlagt bygget over byggegrense mot sameiets eiendom. Sameiet ga en felles uttale til prosjektet, som ble revidert. Sameiet ga også uttale til det nye utkastet, særlig med tanke på parkering. Sameiets syn ble ikke tatt til følge, og det er nå gitt byggetillatelse.

Watergard-systemet som er installert har ikke fungert som det skal. Ved siste kontroll av ekspansjonskar reagerte ikke sensor på fukt slik at magnetventil lukket, og at ventiler ikke åpnet slik de skulle. Sameiet måtte ha hjelp av rørlegger til dette. Rørlegger anbefalte å skifte alle magnetventiler. En ble skiftet, og sameiet fikk tilbud om skifte av de andre 4. Det ble også innhentet tilbud fra et annet firma om skifte til kuleventiler, noe som skal gi sikrere funksjon. Det er i tillegg gjort henvendelse til et tredje firma som på tidspunktet ikke hadde besvart henvendelsen.

Tiltak som kan være aktuelle i 2026

Tilsyn tak

Sameiet må diskutere om dette skal gjennomføres i år. De må i så fall bruke av oppsparte midler eller øke fellesutgifter.

Utbedre watergard-systemet

Sameiet må sikre at vann-stopp-systemet som er installert fungerer som det skal. Det er innhentet tilbud fra 2 firmaer. Er det hensiktsmessig å skifte magnetventilene, dvs erstatte de nåværende med samme type magnetventiler. Eller holder det å "trimme" de nåværende en gang årlig? Hva med å kombinere kontroll av ekspansjonskar med trimming av magnetventiler, samme dag som beboerne tester sine sensorer, altså har en "sensortest-dag"? Vannstopp-systemet er egentlig et ansvar og kostnad for hver enkelt seksjon, men det blir

sikkert rimeligere om alle samkjører. Det er vanninntak med sil, vannmåler, tanken i tavlerommet og utekran som er felles ansvar.

Ytterdørene

Sameiet bør vurdere service på ytterdørene. Særlig døren nede har i perioder med streng kule vært treg ved åpning, og ikke lukket helt.

UTDRAG FRA REFERAT FRA ÅRSMØTE FOR 2025

Møtet ble avholdt 25.03.2026.

Regnskap for 2025 ble godkjent slik det var lagt fram.

Budsjett for 2026 ble godkjent slik det var foreslått.

Sa vannstopp

Det ble referert til problemene sameiet har hatt med vannstopp-systemet.

Vedtak: Sameiet forlenger inntil videre serviceavtalen som de har med rørlegger, men vil selv teste sensorer for lekkasje oftere. Dersom problemene vedvarer, vil overgang til kuleventiler bli vurdert.

Sak tilsyn tak

Tilsyn av tak ble diskutert. Det er ønskelig med generell inspeksjon av kantbeslag, sluk for avløp og inntakene for friskluft.

Vedtak: Styreleder får fullmakt til å innhente tilbud for dette.

MER INFORMASJON

Innkalling/referat fra siste sameiemøte avholdt 25.03.2026, årsmelding 2025, regnskap 2025 og budsjett 2026 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER/STYRELEDER

Hans Christian Paulsen

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Godkjenning av ny eier

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

UTDRAG FRA SAMEIETS VEDTEKTER

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, men endret på årsmøte 25.04.2019.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 70 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
 - b) fylkeskommuner,
 - c) kommuner,
 - d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
 - e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
 - f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 10 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 5 parkeringsplasser i garasje som tilleggsareal til den enkelte seksjon
- 5 parkeringsplasser på fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier. Felleskostnader knyttet til vedlikehold av åpne parkeringsplasser på fellesarealer fordeles likt mellom seksjonseiere.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer

- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) insiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverket.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom

bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

MER INFORMASJON

Komplette vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse. Meglerforetaket er ikke gjort kjent med at det foreligger noen husordensregler for sameiet.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 46 500,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Kontrollrapport elektrisk anlegg
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Godkjent melding om vannmålerinstallasjon
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Situasjonsskart
- Oversiktskart realsameie
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan

- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

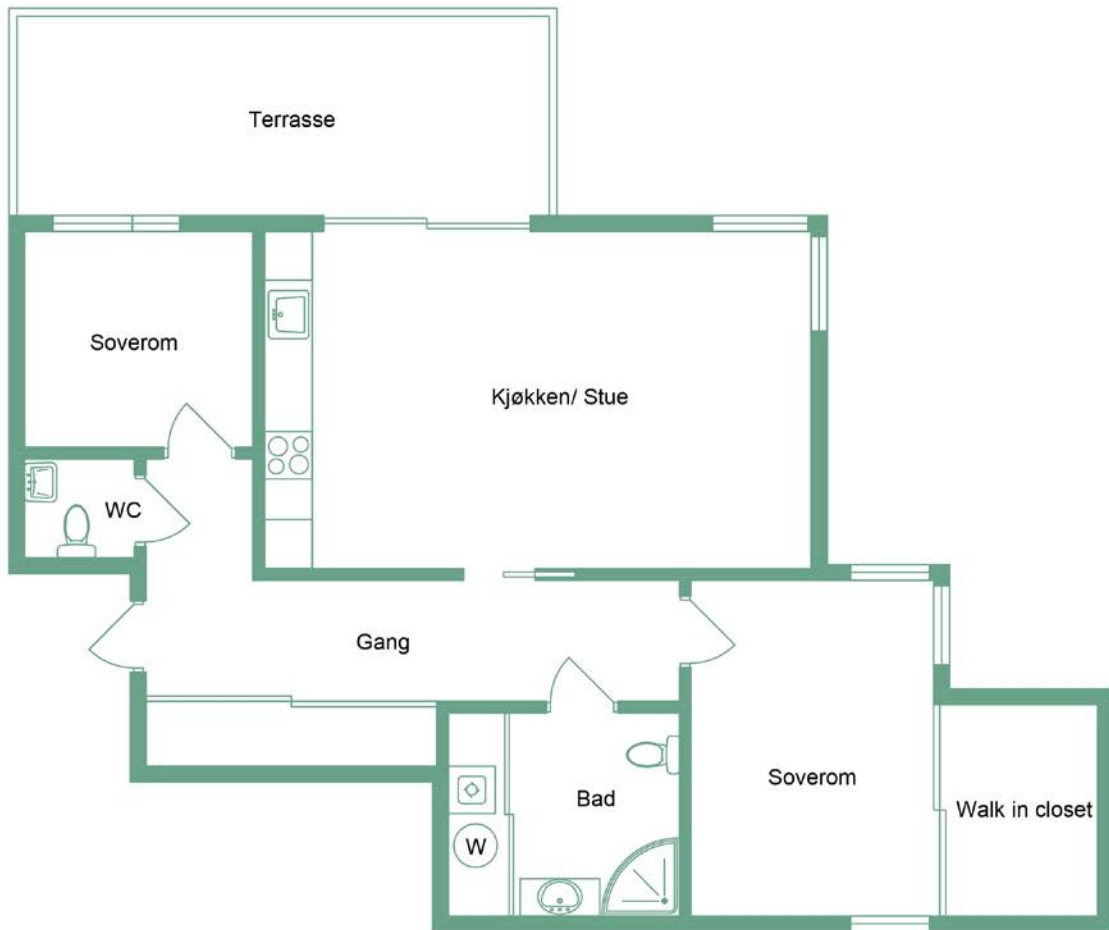
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Dalsida 21

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

DALSIDA 21

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Kontrollrapport elektrisk anlegg
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Ferdigattest
- Godkjent melding om vannmålerinstallasjon
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Vedtekter
- Situasjonsskart
- Oversiktskart realsameie
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Dalsida 21 , 6014 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

gnr. 38, bnr. 396, snr. 3

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22506-1156

Referansenummer: SB6388

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Madsen".

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er moderne og holder en normal standard mtp på alder. Det er lite slitasje, og både overflater, innredning og tekniske installasjoner fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en leilighet i bygg med flere leiligheter, oppført i 2018/19.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av betong.

Grunnmur/kjellervegger av betong.

Drenering fra byggeår.

Støpt plate på grunn.

Boligen har støpt betongplate som etasjeskille mellom etasjene.

Yttervegger:

Yttervegger fremstår med hovedsakelig pussede/malte fasader, kombinert med partier med stående trekledning. Fasader har et moderne uttrykk med inntrukne og fremhevede bygningsvolumer.

Vinduer og dører:

Boligen har trevinduer med utvendig aluminiumskledning i blå utførelse og hvitmalt overflate innvendig. Vinduene er utstyrt med trelags isolerglass.

Vinduene er dels montert i yttervegger med trekledning (bordkledning), og dels i pussede/inntrukne fasadefelt. Det er etablert beslag under vinduene.

Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør. (EI30 og 43db) Skyvedør på stue i samme serie som vinduer.

Takkonstruksjon og takteking:

Bygningen har antatt flatt tak (tilnærmet flatt tak). Taket er ikke inspisert på befaringstidspunktet.

Det antas at takkonstruksjonen er utført med tekking av PVC eller tilsvarende membranbasert løsning, i tråd med vanlig byggeskikk for denne type bygg.

Terrasser:

Boligen har terrasse/balkong på ca 17m² med dekke av terrassebord i tre. Rekkverk er utført med glassfelt og håndløper i metall. Terrassene er delvis overdekket av etasjeskiller over og bæres av søyler.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badene er flislagt.

VEGGER

- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

TILSTAND

- Lite slitasje mtp alder.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.

Skyvedør mellom stue og gang med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skap med 2 skuffer med slette lyse fronter. Hvit helstøpt servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegger, blandedbatter og dusjgarnityr på veggen.

Veggghengt wc.

Det er etablert skyvedører med speilfronter som skjuler tekniske installasjoner, herunder ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger, vaskemaskin og vannfordelerskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.

Overskap på vegg over benkeplate.

Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppssystem i skap under vask.

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulv belagt med fliser og malte overflater på vegger. Malt himling.

Rommet er utstyrt med veggghengt toalett, servant med underskap og speil med integrert lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.

Fordelingsskapet er plassert i badet.

Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran i vannfordelerskap.

Boligen har avløpsrør av plast.



Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Heru.
Aggregatet er plassert på badet.

Varmtvannsbereider med ekspansjonstanker på 200 liter fra 2018
plassert på badet.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring,
overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

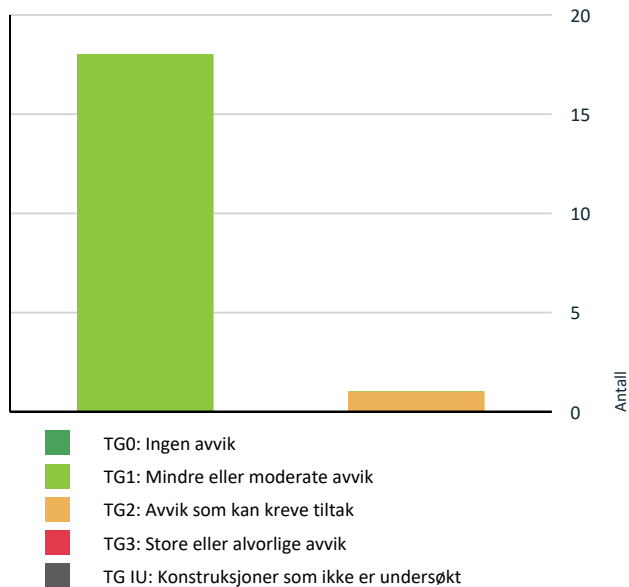
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 22.11.2019

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2019

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

TG1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med utvendig aluminiumskledning i blå utførelse og hvitmalt overflate innvendig. Vinduene er utstyrt med trelags isolerglass.

Vinduene er dels montert i yttervegger med trekledning (bordkledning), og dels i pussede/inntrukne fasadefelt. Det er etablert beslag under vinduene.

Ingen avvik registrert. Normal slitasje mtp alder.

Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.



TG1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har tett brann- og lydklassifisert ytterdør. (EI30 og 43db)

Skyvedør på stue i samme serie som vinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/balkong på ca 17m² med dekke av terrassebord i tre. Rekkverk er utført med glassfelt og håndløper i metall. Terrassene er delvis overdekket av etasjeskiller over og bæres av søyler.

Det er adkomst via skyvedør fra stue.

Overflater fremstår med normal slitasje. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badene er flislagt.

VEGGER

- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

TILSTAND

- Lite slitasje mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.
Skyvedør mellom stue og gang med glassfelt.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skap med 2 skuffer med slette lyse fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blande batteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Det er etablert skyvedører med speilfronter som skjuler tekniske installasjoner, herunder ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger, vaskemaskin og vannfordelerskap.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er trolig brukt banemembran som tettesjikt.
Synlig membran i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at gjennomføring for rør til sentralstøvsuger i vegg på bad mangler korrekt mansjett/tetting mot overflatesjiktet. Utførelsen fremstår uten synlig membranmansjett eller tilfredsstillende fuging rundt gjennomføringen.

Manglende tetting kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen dersom vann eksponeres mot området. Gjennomføringen er plassert utenfor definert våtzone, noe som reduserer risikoen, men forholdet anses likevel som et avvik fra anbefalt utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringen, eksempelvis ved montering av egnet mansjett og/eller elastisk fugemasse tilpasset våtrom, for å sikre mot fuktinntrengning.



Gjennomføring fra sentralstøvsuger.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skap med 2 skuffer med slette lyse fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Det er etablert skyvedører med speilfronter som skjuler tekniske installasjoner, herunder ventilasjonsaggregat, sentralstøvsuger, vaskemaskin og vannfordelerskap.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegg over benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysescap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom med gulv belagt med fliser og malte overflater på vegger. Malt himling.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskap og speil med integrert lys.

Det er etablert balansert ventilasjon med avtrekk fra rommet. Videre er det montert sensor for vannstoppsystem på gulv.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.

Fordelingsskapet er plassert i badet.

Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran i vannfordelerskap.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Heru.

Tilstandsrapport

Aggregatet er plassert på badet.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.



TE 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 200 liter fra 2018 plassert på badet.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service. Sist service er notert på tanker 27.11.25



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

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på gang.

Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Ny el-installasjon datert 07.06.2019

Inntak og sikringsskap

- 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.

Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m²/84 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Garasje, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.

* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.

* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Sammenlignbare salg



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **3 650 000**

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **5 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

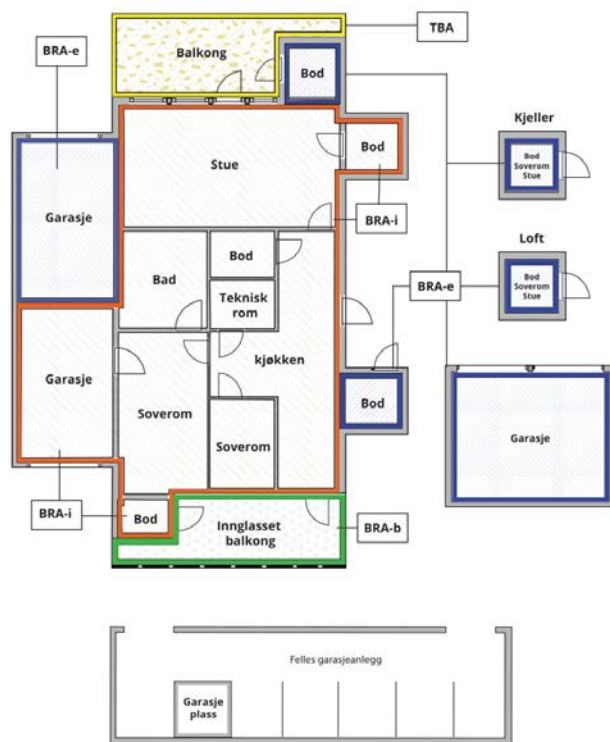
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84			84	17
Kjeller		23		23	
SUM	84	23			17
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, toalettrom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Garasje, garasjebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest på boligen datert 22.11.2019

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	38	396		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalsida 21

Hjemmelshaver

Lande Kirsti Elise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Lerstad, strategisk plassert mellom Moa-området og Ålesund sentrum. Området fremstår som veletablert, med nærhet til skoler og dagligvarebutikker mm. Videre er det kort vei til tur- og rekreasjonsområder, med gode muligheter for friluftsliv året rundt. Beliggenheten vurderes samlet sett som svært praktisk, med en god kombinasjon av sentral nærhet og et rolig bomiljø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgiftene for leiligheten utgjør kr 2 131 per måned. Kostnadene dekker blant annet drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder heis og strøm i fellesarealer, forretningsførsel, bygningsforsikring, kommunale avgifter samt øvrige drifts- og sameieknaster.

Leiligheten har ingen fellesgjeld. Sameiet har opparbeidet formue, og seksjonens andel av denne utgjør per 16.04.2026 kr 35 620.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.11.2019		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.12.2016		Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0075/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Westre	Kenneth Hoel Lande
Gateadresse	
Dalsida 21	
Poststed	Postnr
ALESUND	6014
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Kirsti Elise Lande	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kirsti Elise Lande	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 2-0075/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Westre	8ac24565ef1a7be5a780f6 006c274fc540fddc6e	21.04.2026 11:36:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Lande	b7d15c478a5258f074ee5 73fbdea62f39a7efa24	21.04.2026 12:17:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0075/26

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

PAULSEN HANS CHRISTIAN
Dalsida 21

6014 ÅLESUND

Inspektør
Terje Torset

Kontrolltype
NYANLEGG

Tilstede v/kontroll
PAULSEN HANS CHRISTIAN

Dato kontrollert
12.01.2024

Anleggs-/Bedriftsnr.
0006620-003
Målernummer
5706567290866560
Gnr/Bnr/Fnr/Snr
38 / 396 / /

Anleggsadresse
Dalsida 21 B,
6014 ÅLESUND

Saksnr.
261072
Pinkode
6838

Dato
05.02.2024

KONTROLLRAPPORT

Vi viser til gjennomgang av deres elektriske anlegg i/ved: **Dalsida 21 B, 6014 ÅLESUND den 12.01.2024**

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll med målinger og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget.

Det er gledelig å kunne meddele at det ikke ble avdekket avvik under kontrollen.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll med målinger og visuell gjennomgang av det elektriske anlegget, vi kan derfor ikke se vekk fra at anlegget kan ha feil eller mangler som ikke har blitt avdekket.

Denne og eventuelt tidligere rapporter finner du også på DiSide på www.Linja.no.

Vi anbefaler at du selv gjennomfører en årlig egenkontroll av ditt elektriske anlegg, se hvordan på: www.elsikkerhetsdagen.no.

Du finner oppdatert elsikkerhetsinformasjon på www.Lsikker.no.

Med vennlig hilsen

Terje Torset
Tilsynsingeniør
902 47 559
terje.torset@eltilsyn.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kontrollen ble utført på vegne av Eltilsynet i Linja AS, i samsvar med Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven. Vi viser videre til Forskrift om lavspenningsanlegg, §7.

Postadresse
Elsikkerhet Møre AS
Postboks 220
6249 ØRSKOG

Besøksadresse
Kyrjevegen 12
6240 ØRSKOG

Internett
<http://www.eltilsyn.no/>
firmapost@eltilsyn.no

Telefon
+47 47876888

Foretaksregisteret
NO 880824562 MVA

Nabolagsprofil

Dalsida 21 - Nabolaget Ratvik/Lerstadbakken - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚏 Lerstadbakken	1 min 🚶
Linje 12	0.1 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	21 min 🚗

Skoler

Lerstad barneskole (1-7 kl.)	16 min 🚶
222 elever, 14 klasser	1.4 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	18 min 🚶
84 elever, 5 klasser	1.5 km
Hatlane skole (1-10 kl.)	22 min 🚶
451 elever, 38 klasser	1.8 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	22 min 🚶
136 elever, 9 klasser	1.9 km
Fagerlia videregående skole	6 min 🚗
960 elever, 65 klasser	3.8 km
Spjelkavik videregående skole	9 min 🚗
492 elever	5.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Gåseid EL	18 min 🚶
-------------------	----------

«Landlig og vakkert område i hyggelig lag med gode naboer;»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

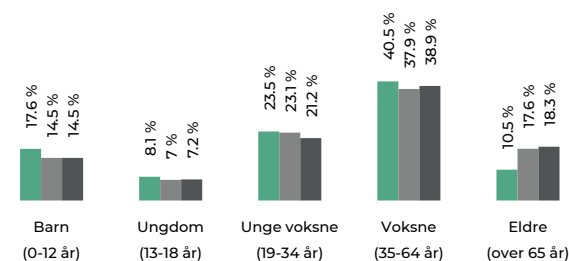
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ratvik/Lerstadbakken	1 796	768
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ratvikåsen barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
28 barn	1.4 km
Lerstad barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
44 barn	1.5 km
Ratvika barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
77 barn	1.8 km

Dagligvare

Meny Lerstad	6 min 🚶
Rema 1000 Gåseid	18 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Støynivået

Lite støynivå 93/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

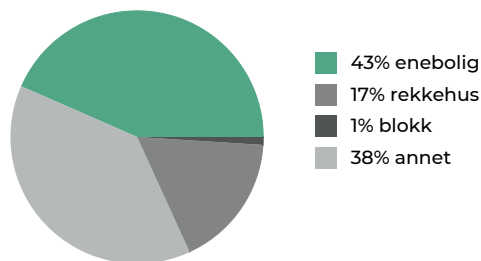
Gateparkering

Lett 91/100

Sport

⚽ Ratvik stadion kunstgress	13 min	🚶
Fotball	1.1 km	
⚽ Lerstad skole	14 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.2 km	
🏊 Sprek365 Lerstad	16 min	🚶
🏊 Moa CrossFit	5 min	🚶

Boligmasse



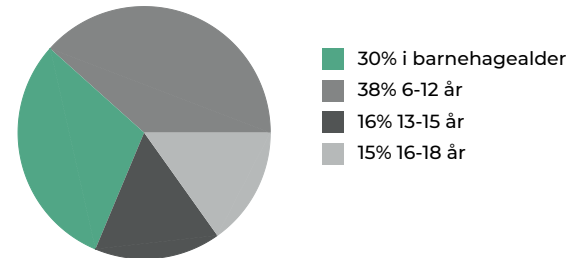
«Barnevennlig og rolig område. Gode solforhold og nærhet til sjøen. Flotte friluftsområder utenfor hagen. Ny barneskole like ved.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	7 min	🚶
📍 Sjukehusapoteket Ålesund	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

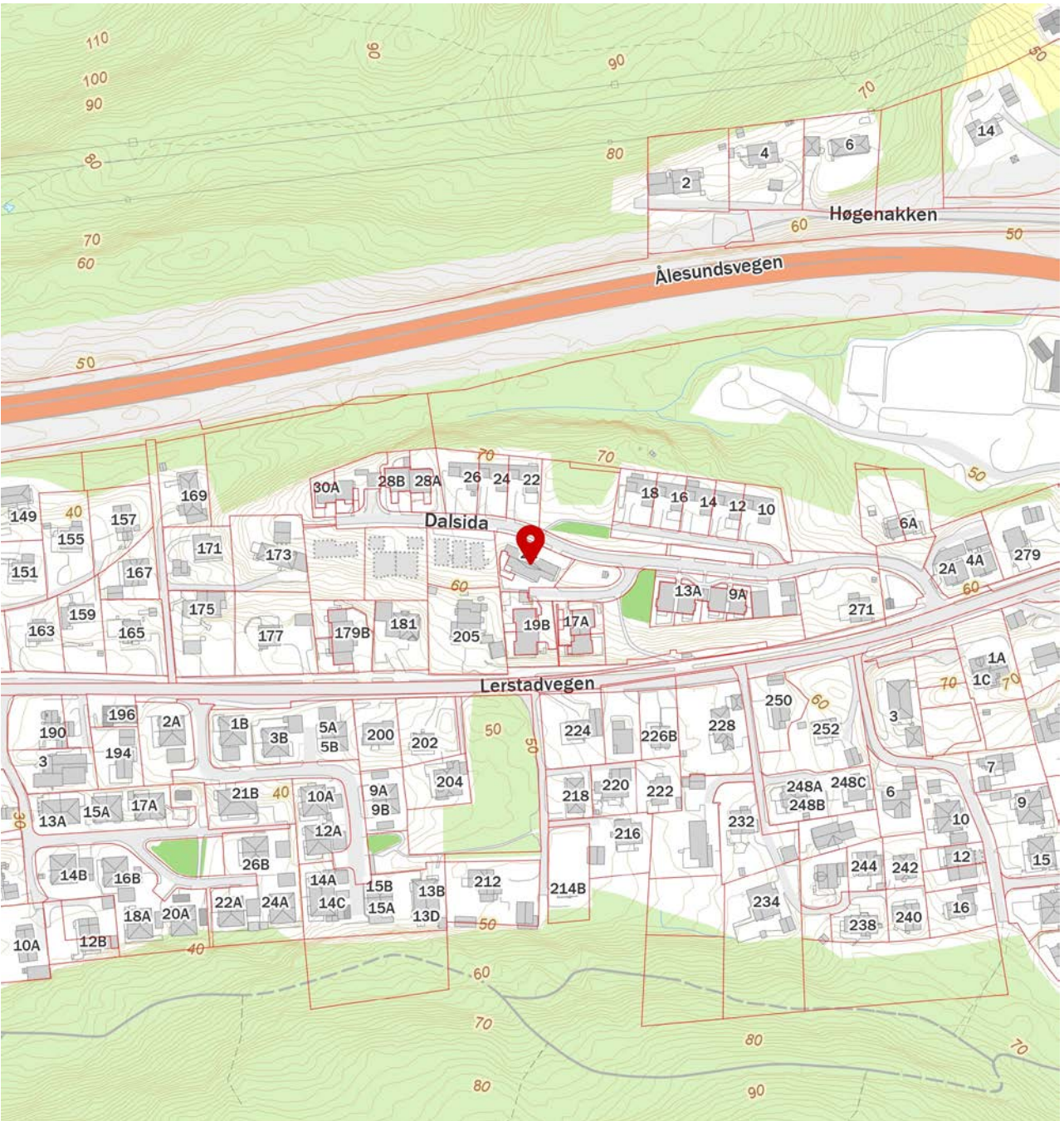
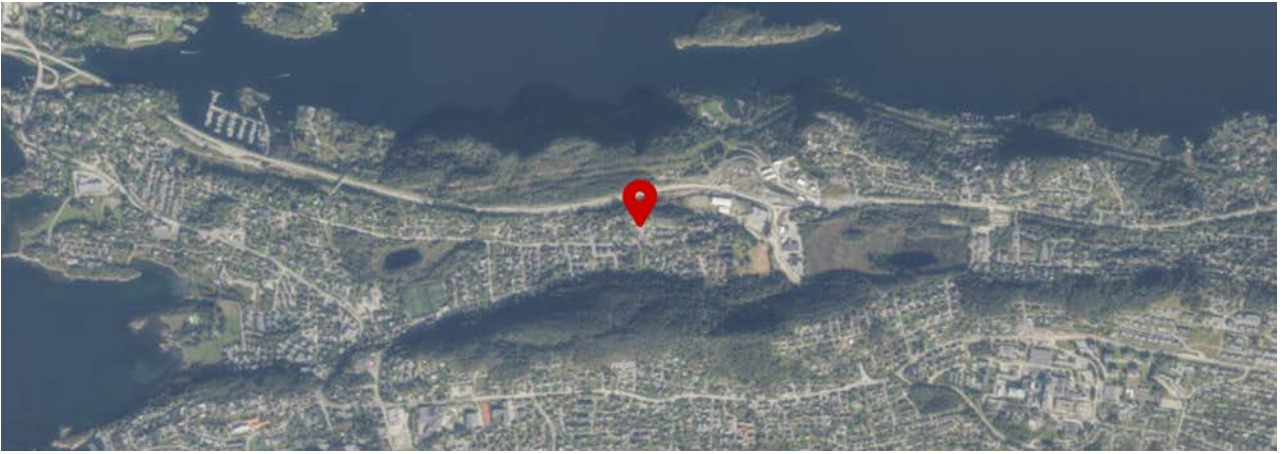
📍 Ratvik/Lerstadbakken
📍 Ålesund
📍 Norge

Sivilstand

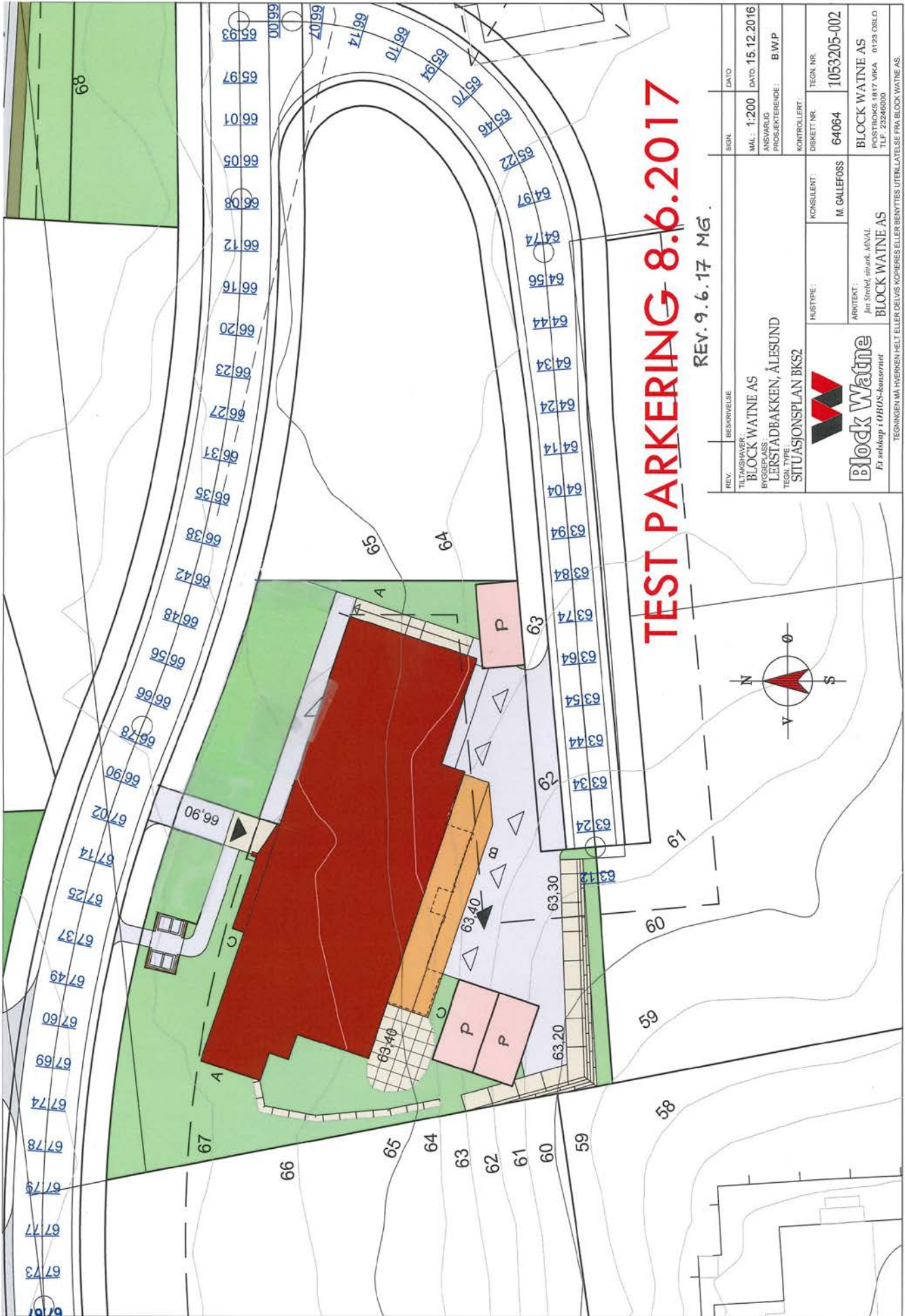
		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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



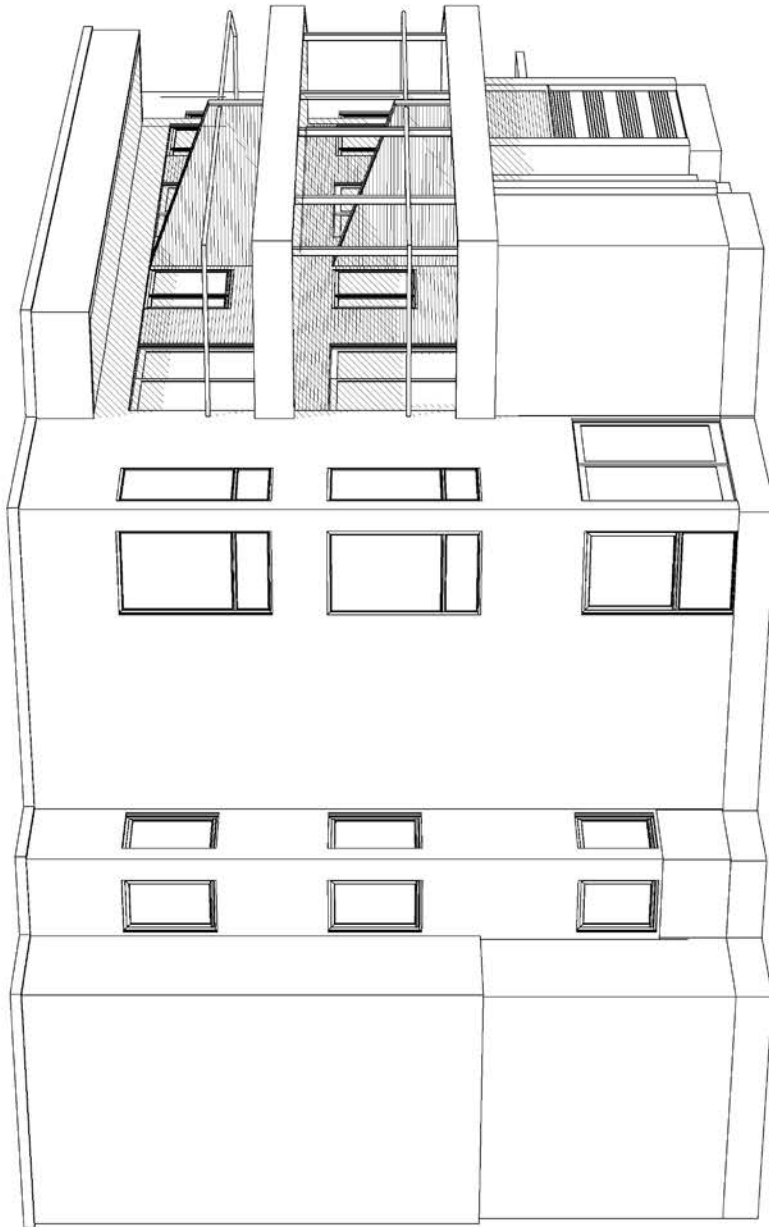
TEST PARKERING 8.6.2017

REV. 9.6.17 MG.

REV.	BESKRIVELSE	SGN.	DATO
	TILTAKSHVER: BLOCK WATNE AS		
	BYGGELASS: LERSTADBAKKEN, ÅLESUND	MÅL: 1:200	DATE: 15.12.2016
	TEKNIKTYP: SITUASJONSPLAN BKS2	ANSVARIG PROSJEKTERENDE: B.W.P	
		KONTROLLERT: DISKETT NR. 64064	TEGN. NR. 1053205-002
		HUSTYPE: M. GALLEFOSS	BLOCK WATNE AS
		ARKITEKT: Jan Strøbel, steinr. ANVAL	POSTBOKS 1817 WKA 0123 OSLO
		BLOCK WATNE AS	TLF. 22466900
		TEGningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse fra Block Watne AS.	

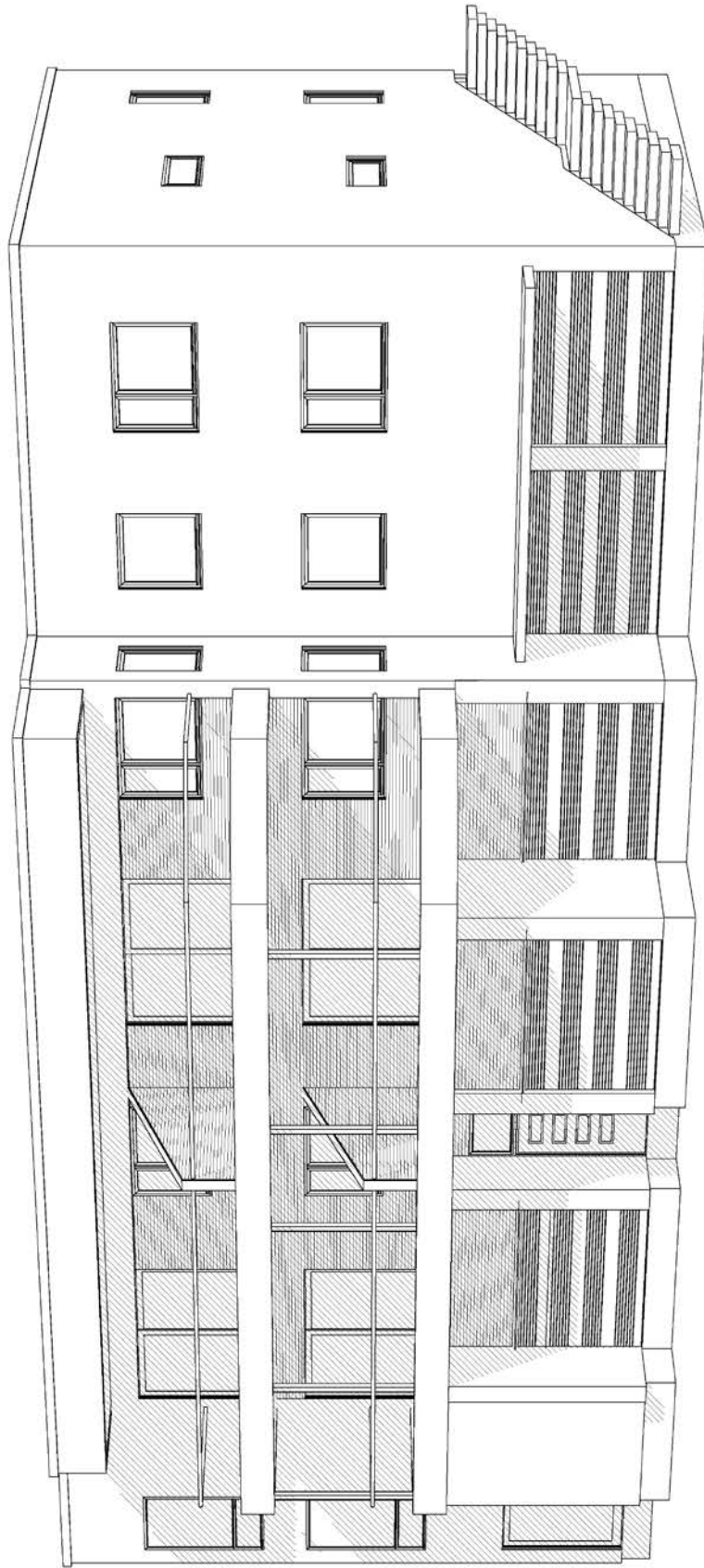


TEGNINGSNÅN	PERSPEKTIV_4	DATE:	15.12.2016	TEGNET AV:	J.S.	KONTROLLERT:	ALK
TILTAKSØYER	BLOCK WATNE AS	G.NR./B.NR.	/	HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE	MALESTOKK (STØRRELSE):	A3
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ALESUND	TEGN.NR.	130_4	PROJEKTNUMMER	1053205	REVISJON	
PROJEKTNAVN	BKS2	ARHITEKT	Jan Strebøl MINAL	 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VINA - 0723 OSLO - TLF: 23 24 80 00			
BYGEMELDINGSTEGNINGER UTVEDEGGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. FAKSILUSTY, UTHØRING, KLEDDNING ETC.							
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.							



TEGNINGSNÅN	PERSPEKTIV_3	DATE:	15.12.2016	TEGNET AV:	J.S.	KONTROLLERT:	ALK
TILTAKSØYER	BLOCK WATNE AS	G.NR./B.NR.	/	HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE	MALESTOKK (STØRRELSE):	A3
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ALESUND	TEGN. NR.	130_3	PROJEKTNÅN	BKS2	REVISJON	
PROJEKTNÅN	BKS2	PROJEKTNUMMER:	1053205	ARITET:	Jan Strebøl MINAL	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	
 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS konsernet PB 1817 VINA - 0722 OSLO - TLF. 23 24 80 00							

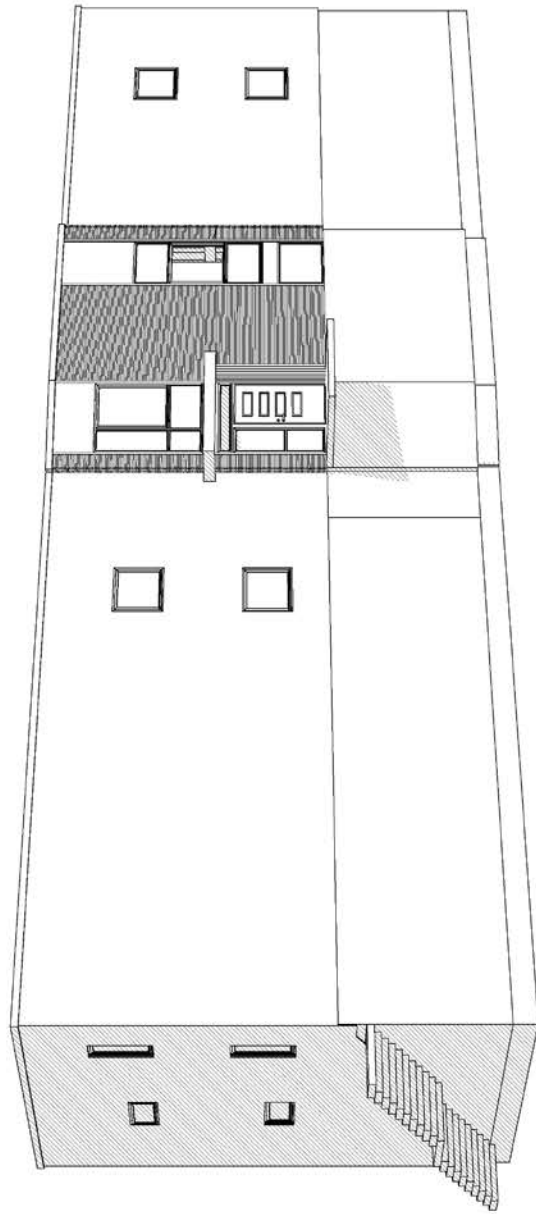
BYGGMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL,
 DVS. FAKSILUSTY, UTHØRING, KLEDDING ETC.




TEGNINGSNÅN	PROSJEKTNUMMER	PROSJEKTNUMMER	PROSJEKTNUMMER
PERSPEKTIV_2	1053205	1053205	1053205
TILTAKSHVER	BLOCK WATNE AS	ARITERT	Jan Strebøl MINAL
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ALESUND	PROSJEKTNUMMER	BKS2
DATE	15.12.2016	TEMA NR.	130_2
TEGNET AV:	J.S.	REVISJON	
G.NR./B.NR.	/	MALESTOKK (STORRELSE):	A3
HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE	TEGNINGEN MÅ HYERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.	

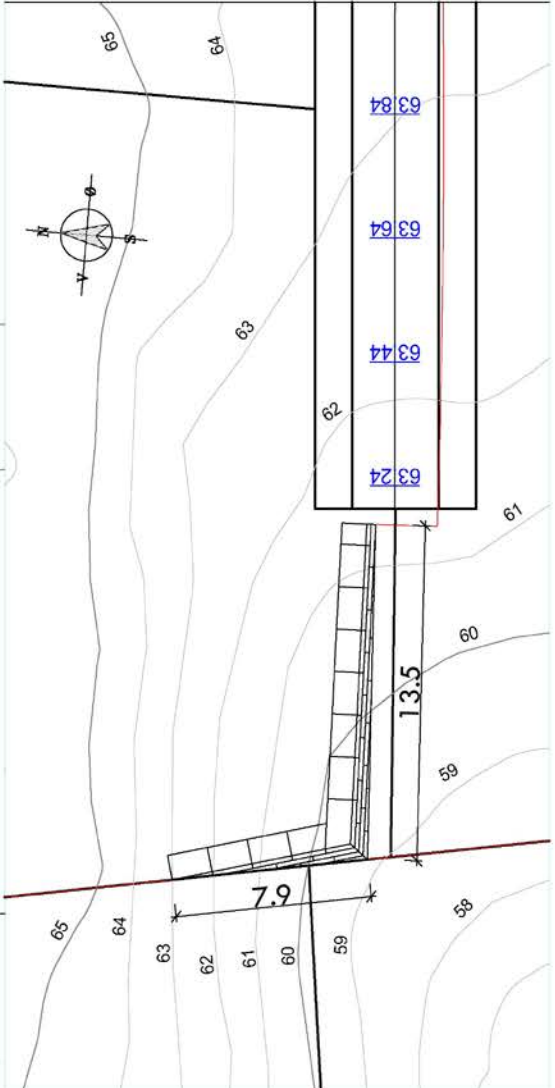
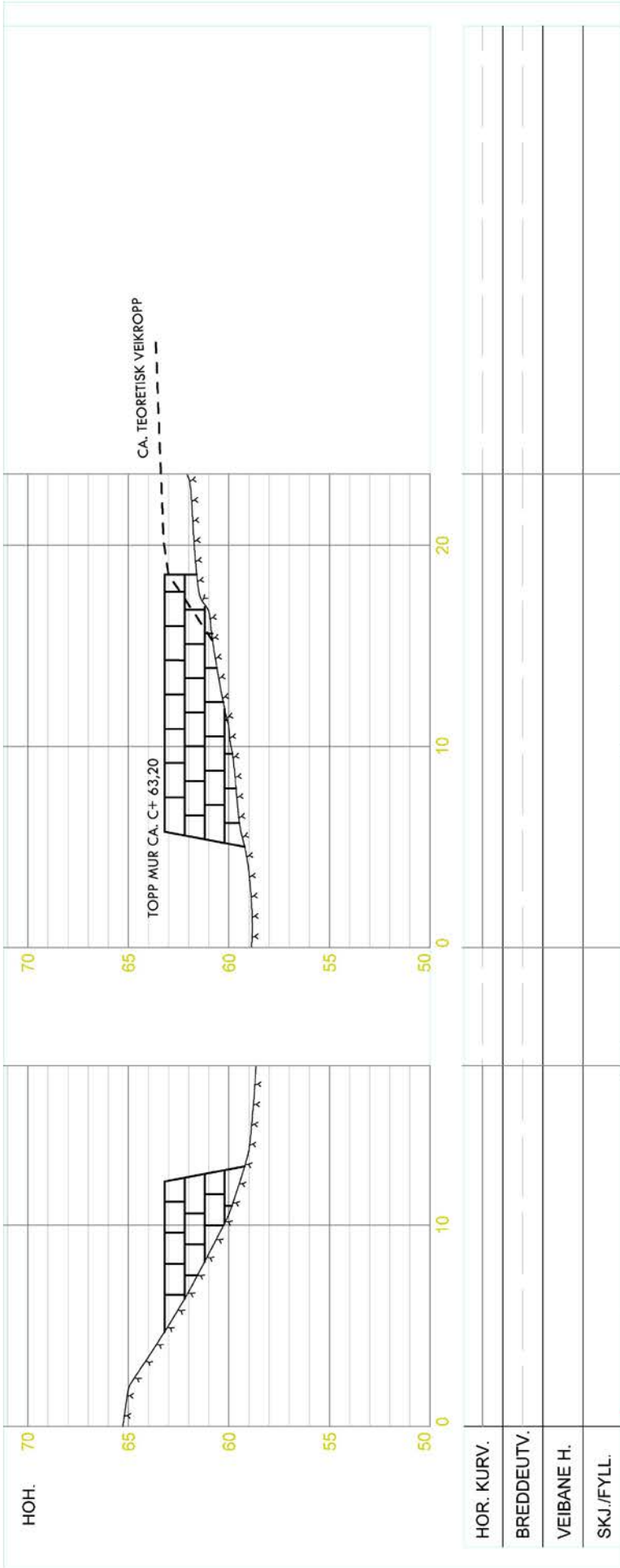


BYGGMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. FAKSINSLUTT, UTHØRING, KLEDDING ETC.




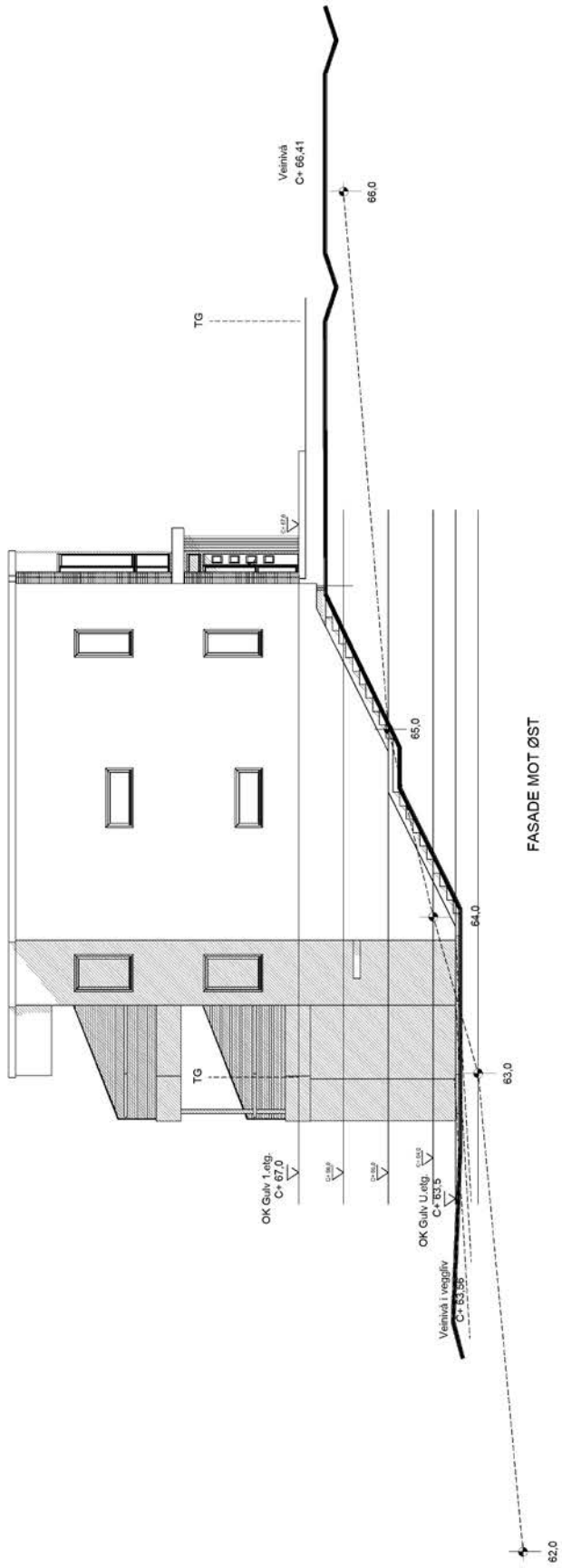
TEGNINGSNAVN	PERSPEKTIV_1			DATE:	15.12.2016	TEGNET AV:	J.S.	KONTROLLERT:	ALK
TILTALESYNER	BLOCK WATNE AS			G.NR./B.NR.	/				
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ALESUND			HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE				
PROSJEKTNAVN	BKS2			MALESTOKK (STØRRELSE):	A3				
PROSJEKTNUMMER:	1053205			TEGN.NR.	130_1				REVISJON
ARKITECT:	Jan Strebøl MINAL								
 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS-konsernet PB 1817 VINA - 0722 OSLO - TLF. 23 24 80 00				TEGNINGEN MÅ HVÆRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.					

BYGEMELDINGSTEGNINGER
 UTVENDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL,
 DVS. FÆKSLUSTY, UTHØRING, KLEDDING ETC.



MÅLENE ER VEILEDENE
BLOKK -OG SKIFTINDELING ER ILLUSTRERENDE
FOR KONSTRUKSJONSSNITT VISES TIL TEGNING J002 FRA NORDPLAN
(DET BRUKES IKKE BRUREKKEVERK, MEN VANLIG KJØRESTERKT REKKVERK)

REV	BESKRIVELSE	SGN	DATE
TEKNSKAVET BLOCK WATNE AS		MÅL: 1:200	DATE: 15.12.2016
BYGGEPLASS LEKSTADBAKKEN, ÅLESUND		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	B W P
TEGN. TYPE STØTTEMUR BKS2		KONTROLLERT:	TEGN. NR.
HUSTYPE:		DISKETT NR.	1053205-005
KONSULENT: M. GALLEFOSS		BLOCK WATNE AS	
ARKITEKT: Jan Strind, sporsk, MVAL BLOCK WATNE AS		POSTBOKS 1817 VIKÅ 0123 OSLO T.F. 23248000	
 <p>Et arkitekt- i OBUS-konsernet</p> <p>TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEMLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.</p>			



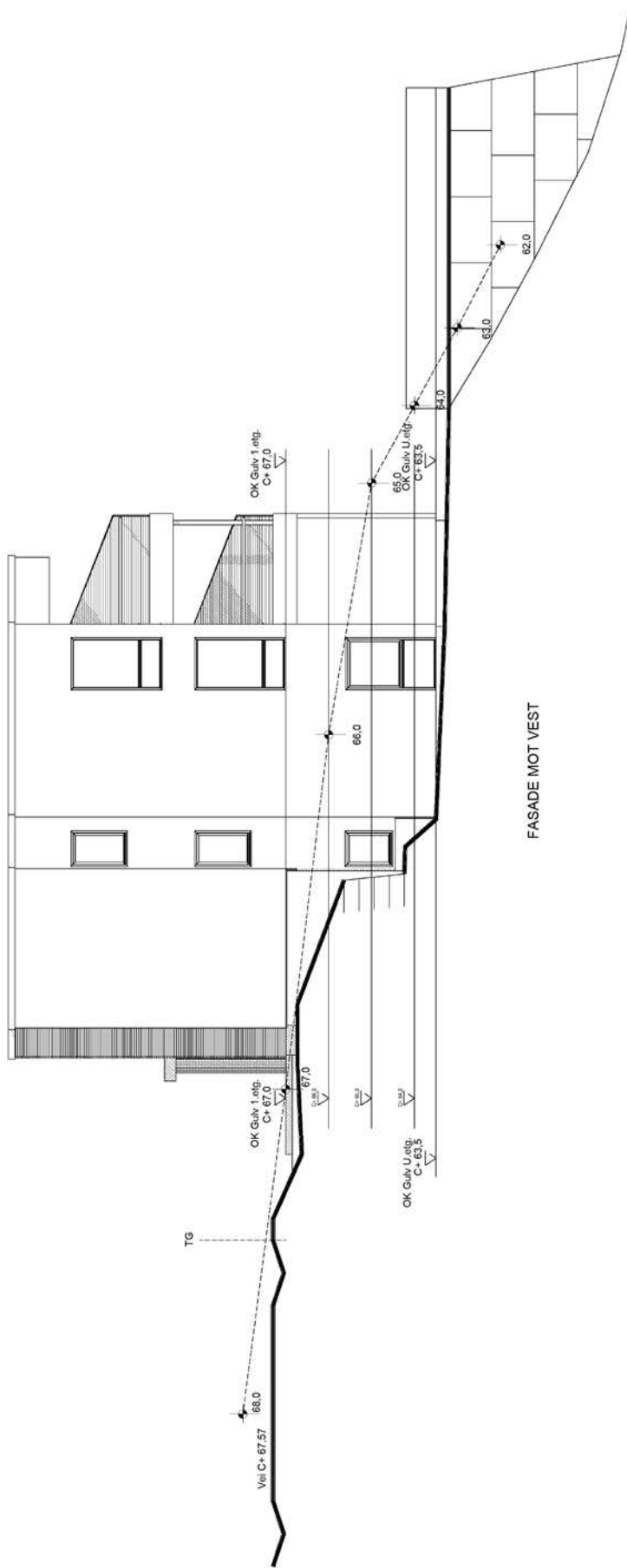
FASEDE MOT ØST

TEGNINGSNÅN	FASADE_4		DATE:	15.12.2016	TEGNET AV:	J.S.	KONTROLLERT:	ALK
TILKJØPER	BLOCK WATNE AS		G. NR. / B. NR.	/	HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ÅLESUND		TEGN. NR.	120_4	REVISJON			
PROSJEKTNAVN	BKS2		PROSJEKTNUMMER:	1053205	ARHITEKT:	Jan Strebøl MINAL		
 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS konsernet PB 187 VINA - 022 08.0 - TLF 23 24 80 00			BYGEMELDINGSTEGNINGER UTVENDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. INKLUSIVT UTHØRING, KLEDDING ETC.					
			TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.					



FASADE MOT SYD

TEGNINGSNAVN	FASADE_3			DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:	
UTLÅNSHVER	BLOCK WATNE AS			15.12.2016	J.S.	ALK	
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ÅLESUND			G.NR./B.NR.	/		
PROSJEKTNAVN	BKS2			HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE		
	PROSJEKTNUMMER:	1053205		MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3		
	ARITEXT:	Jan Strebøl MINAL		TEGN. NR.	120-3		
	 BLOCK WATNE Et selskap i OBOS konsernet PB 1817 VINA - 0722 OSLO - TLF. 23 24 80 00			REVISJON			
	BYGEMELDINGSTEGNINGER UTVEKSLING AV HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVG, FASINGSLISTE, UTHØRING, KLEDDING ETC.						TEGNINGEN MÅ HVÆRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

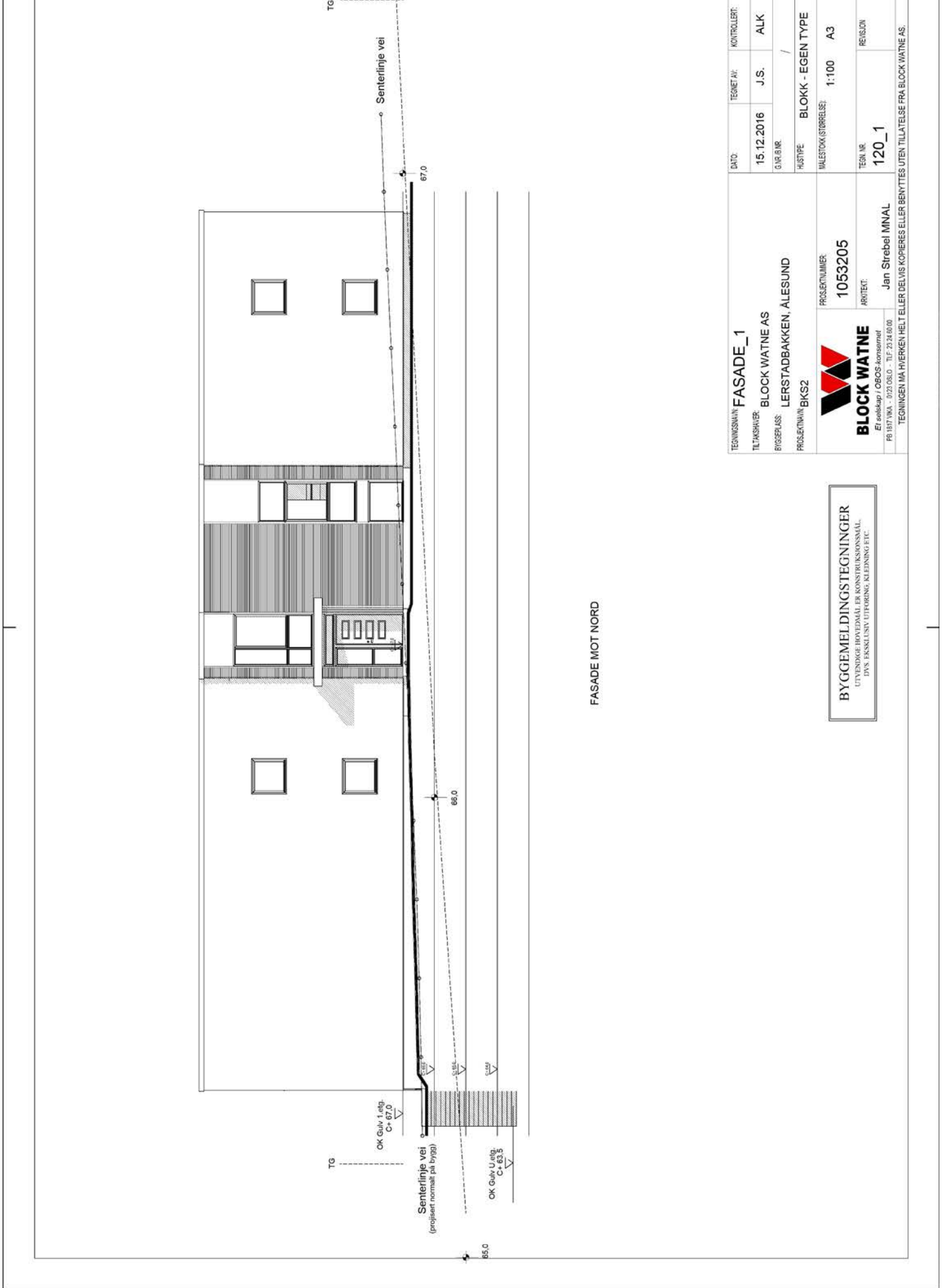


FASADE MOT VEST

TEGNINGSNÅN	FASADE_2		DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHVER	BLOCK WATNE AS		15.12.2016	J.S.	ALK
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ALESUND		G.NR./B.NR.	/	/
PROSJEKTNAVN	BKS2		HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE	
PROSJEKTNUMMER:		1053205	MALESTOKK (STORRELSE):	1:100 A3	
ARHITEKT:		Jan Strebøl MINAL	TEGN. NR.	120_2	
BYGGEMELDINGSTEKNINGER		TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			



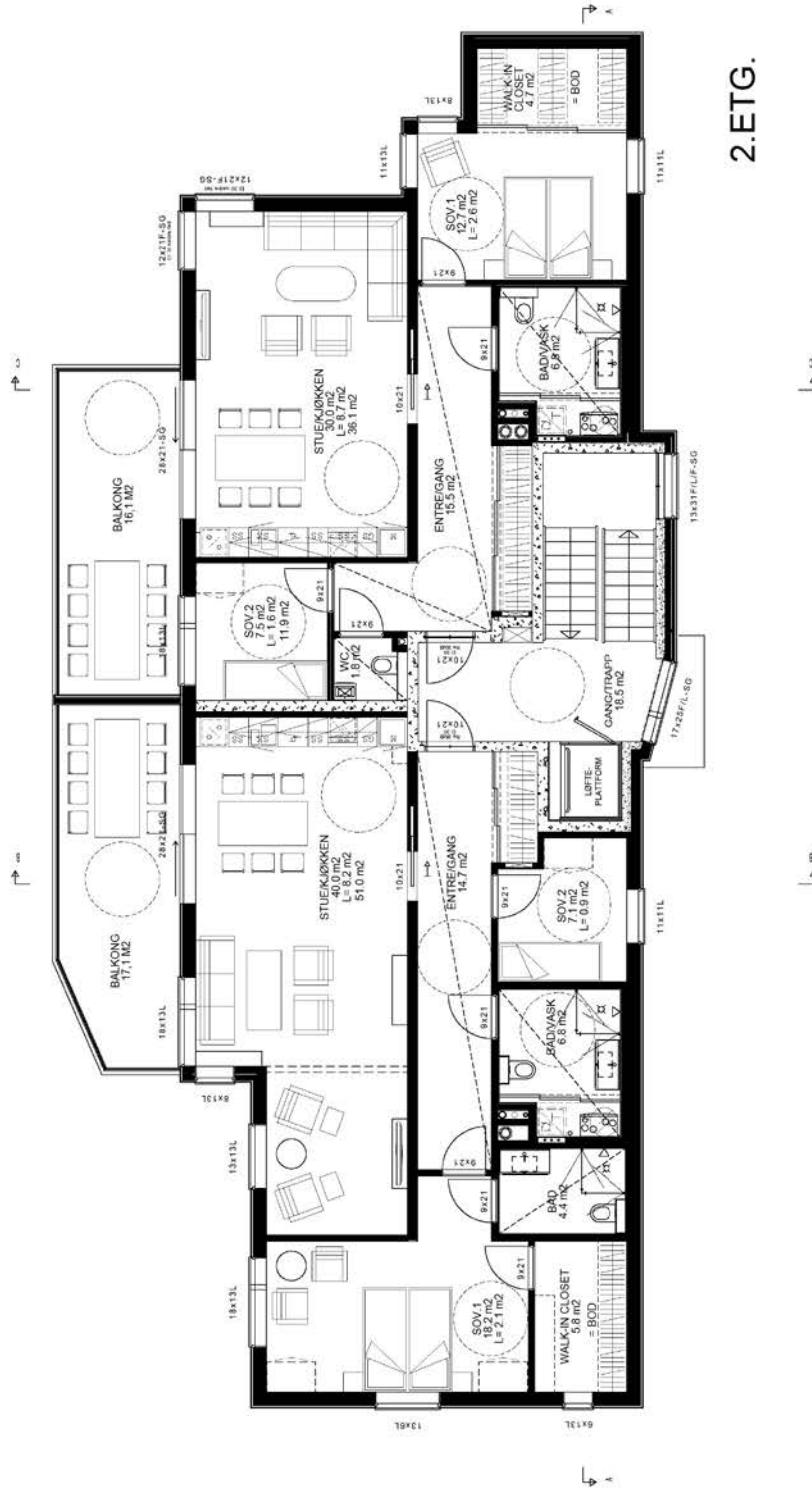
BYGGEMELDINGSTEKNINGER
 UTVEKSDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL,
 DVS. FASIKSLISTE, UTHØRING, KLEDDING ETC.



FASADE MOT NORD

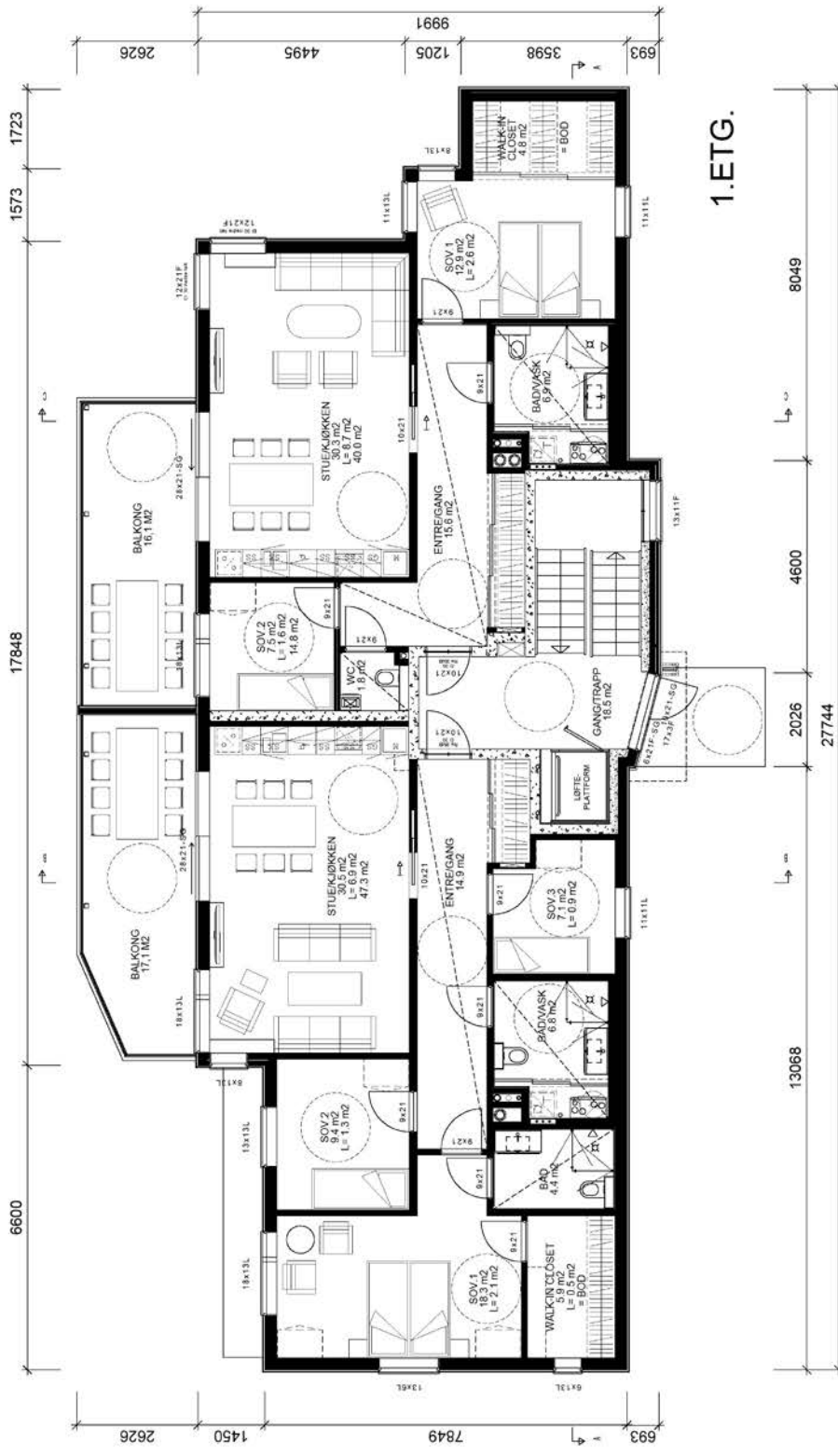
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 UTVEGDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL,
 DVS. FÅS INKLUSIV UTHØRING, KLEDDING ETC.

TEGNINGSNAVN FASADE_1		DATE:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSØYER BLOCK WATNE AS		15.12.2016	J.S.	ALK
BYGGEPLASS LERSTADBAKKEN, ÅLESUND		G.I.N.R. NR. /		
PROSJEKTNAVN BKS2		HUSTYPE BLOKK - EGEN TYPE		
PROSJEKTNUMMER 1053205		MALESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3		
BYGGEMELDING BLOCK WATNE Et selskap i OBOS konsernet PB 1817 VINA - 0723 OSLO - TLF. 23 24 80 00		TEGN. NR. 120_1		
ARKITECT Jan Strebøl MINAL		REVISJON		
TEGNINGEN MÅ HVÆRKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.				



2.ETG.

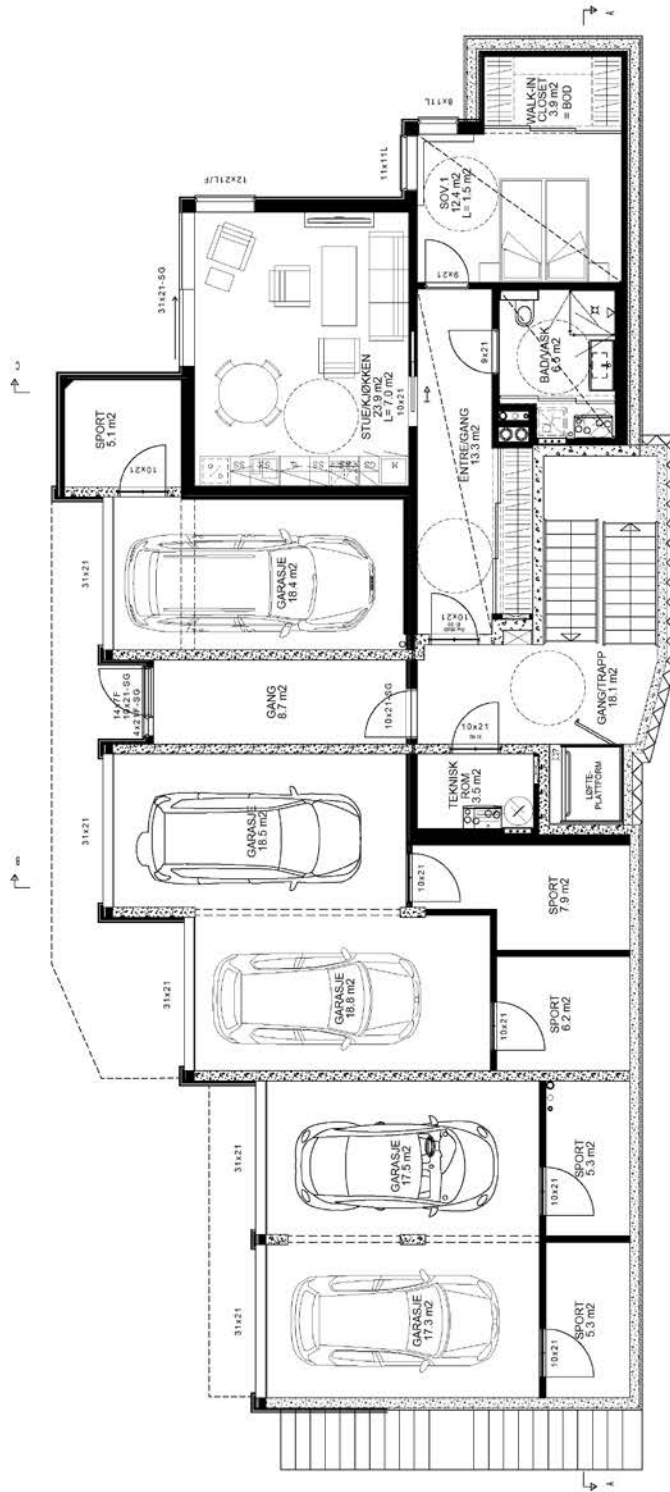
TEGNINGSNÅN	PLAN_2	DATE:	15.12.2016	TEGNET AV:	J.S.	KONTROLLERT:	ALK
TILKJØPER	BLOCK WATNE AS	G.NR. 8 NR.	/	HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ÅLESUND	TEGN. NR.	100_2	PROJEKTMÅN	BKS2	REVISJON	
PROJEKTNUMMER	1053205	ARHITECT	Jan Strebøl MINAL	TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			
BYGEMELDINGSTEGNINGER UTVENDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. FASIKSLINJE, UTHØRING, KLEDDNING ETC.		BLOCK WATNE Et selskap i OBOS konsernet PB 1817 VINA - 0222 OSLO - TLF. 23 24 80 00					



TEGNINGSNÅN	PLAN_1	TEKNOLOGI	KONTROLLER:
TILKJØPER	BLOCK WATNE AS	TEGNET AV:	J.S. ALK
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ÅLESUND	15.12.2016	G.NR. NR. /
PROSJEKTNUMMER	BKS2	HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE
PROSJEKTNUMMER	1053205	MALESTOKK (STORRELSE):	1:100 A3
ARHITEKT	Jan Strebøl MINAL	TEGN. NR.	REVISJON
Et selskap i OBOS-konsernet		100_1	
FB 1817/INA - 02/2 OSLO - TLF. 23 24 00 00			
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
 UTVEKSLING HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSIJONSMÅL,
 DVNS FAKSILNUTY UTHØRING, KLEDDNING ETC.

	Leiligheter Øst		Leiligheter Vest		SUM leiligheter	
	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
U.ETG.	235,9 m ²	m ²	63,8 m ²	58,7 m ²	63,8 m ²	58,7 m ²
1. ETG.	243,6 m ²	97,1 m ²	85,1 m ²	79,1 m ²	189,4 m ²	176,2 m ²
2. ETG.	221,6 m ²	103,8 m ²	84,6 m ²	78,7 m ²	189,4 m ²	175,4 m ²
SUM LEILIGHET	701,1 m ²	m ²	m ²	m ²	441,6 m ²	410,3 m ²
BYA =	275,5 m ²					



U. ETG.

TEGNINGSNÅN	PLAN_0	DATE:	15.12.2016	TESET AV:	J.S.	KONTROLLERT:	ALK
TILTAKSØYER	BLOCK WATNE AS	G.NR./B.NR.	/	HUSTYPE	BLOKK - EGEN TYPE	MALESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
BYGGEPLASS	LERSTADBAKKEN, ÅLESUND	TEGN.NR.	100_0	ARHITKT:	Jan Strebøl MINAL	REVISJON	
PROSJEKTNÅN	BKS2	PROSJEKTNUMMER:	1053205	REVISJON			
BYGEMELDINGSTEGNINGER		<p>UTVENDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. INKLUSJIV UTHØRING, KLEDDNING ETC.</p>					
BLOCK WATNE		<p>Et selskap i OBOS konsernet PB 1817 VINA - 0722 OSLO - TLF. 23 24 80 00</p>					
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.							



ÅLESUND KOMMUNE

Block Watne AS Avd Distr Ktr Ålesund 21430
Ystenesgata 6B

6003 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Espen Aaser Aker
Tlf. 70 16 26 32

Deres referanse:

Vår referanse:
17/250-37 19/92688

Arkivkode:
L42 38/18

Dato:
22.11.2019

Gbnr. 38/396 - Ferdigattest - Boligbygg med fem leiligheter - Block Watne AS

Tiltak:	Boligbygg med fem leiligheter
Byggested:	Gbnr. 38 / 18
Tiltakshaver:	BLOCK WATNE AS
Ansvarlig søker:	Block Watne AS Avd Distr Ktr Ålesund 21430
Søknad komplett:	13.11.2019
Byggetillatelse:	584/17, datert 07.07.2017
Bygningsnummer:	300633123
Midlertidig brukstillatelse:	03.05.2019 og 05.06.2019

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

Gjennomføringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfall	<input checked="" type="checkbox"/>
Utført sluttkontroll	<input type="checkbox"/>

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

Med hilsen
Espen Aaser Aker
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:
Keiser Wilhelmsgate 11
www.alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
942.953.119



ÅLESUND KOMMUNE

Bravida Norge AS
Att: Rød Øyvind

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
EPFT9493	GID 38/396	2020/17594	Stein Lauritz Larsen	ÅLESUND, 14.08.20

Gbnr. 38/396 - GODKJENT MELDING OM VANNMÅLERINSTALLASJON - Dalsida 21

Viser til melding om vannmålerinstallasjon for Gbnr 38/396 med adresse Dalsida 21, datert 13.08.20.

Meldingen godkjennes som omsøkt.

NB! Du kan sette JA på privat, da det er abonnenten som er eier av vannåleren.

Vannmåler for boliger skal kalibreres/skiftes hvert 12. år, ikke boliger skal kalibreres/skiftes hvert 6. år.

Med hilsen

Stein Lauritz Larsen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Kopi til:

SAMEIET DALSIDA 21

Ystenesgata 6B

6003

ÅLESUND

Post

Post: Postboks 1521, 6025 Ålesund
E-post: postmottak@alesundkommune.no

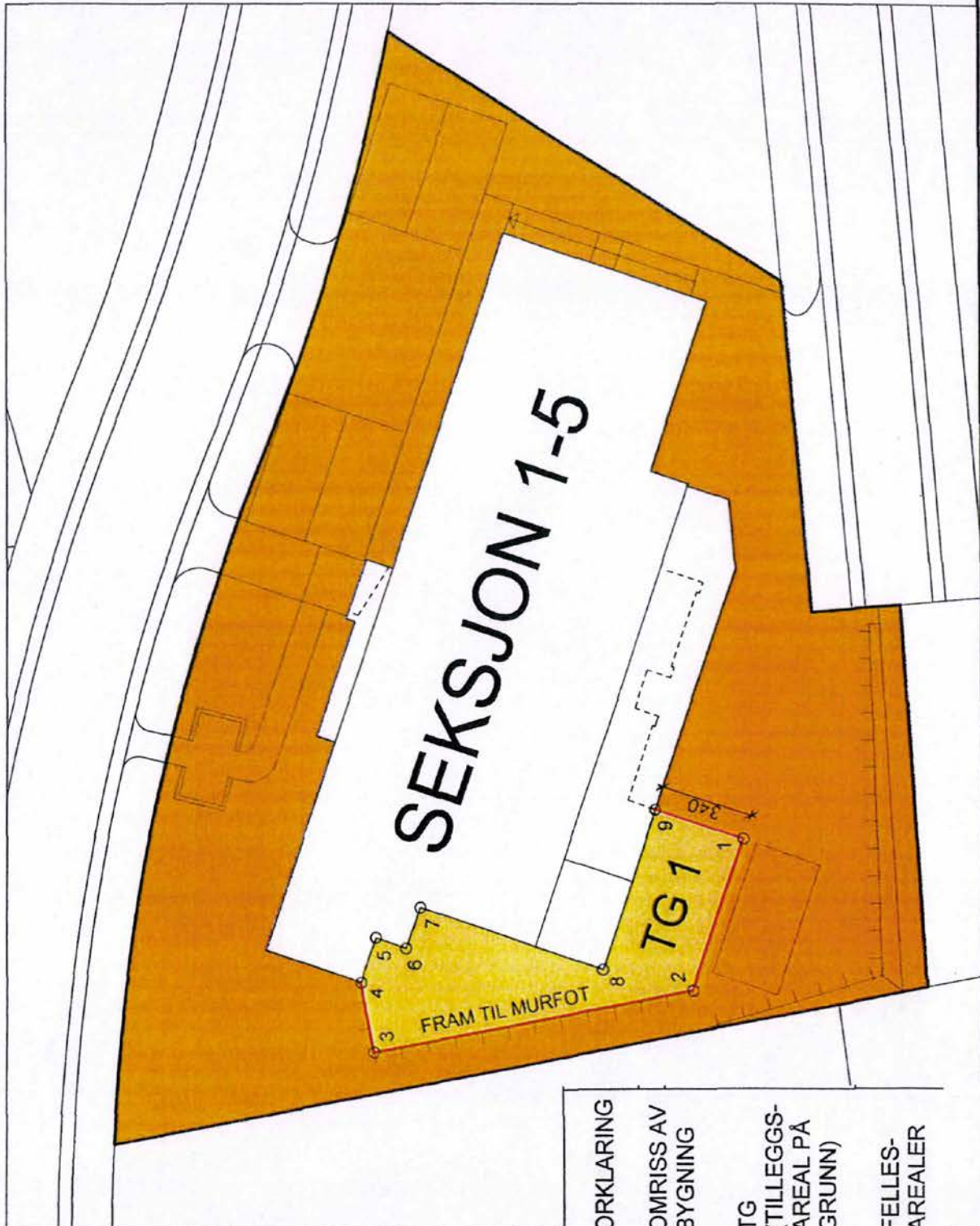
Telefon

Sentralbord: 70 16 20 00

Besøk

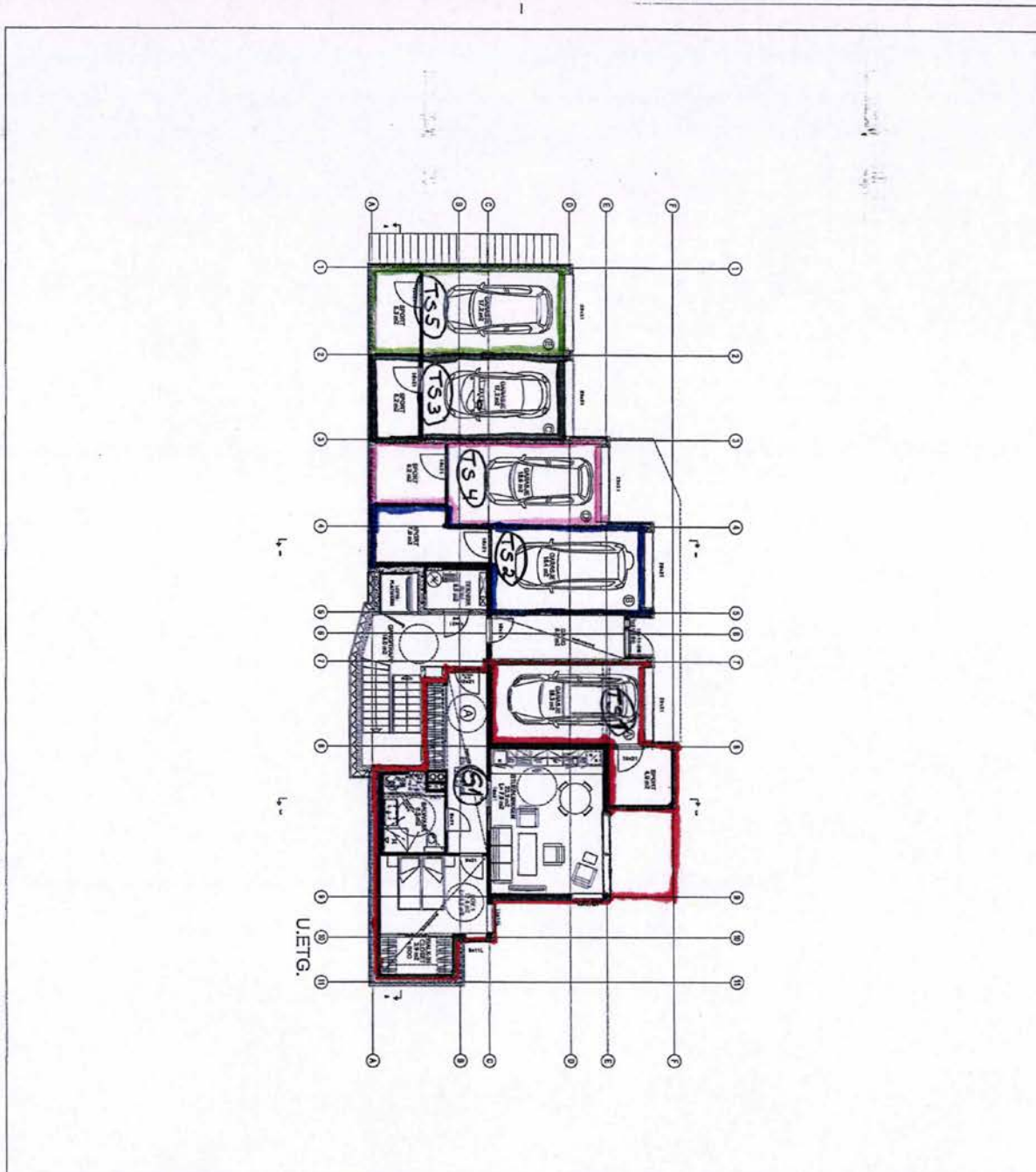
Keiser Wilhelmsgt. 11, 6003 Ålesund
www.alesund.kommune.no

Illustrasjonsplan



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
T.A.
Kart og oppmåling

TEGNFORKLARING	
	OMRISS AV BYGNING
	TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)
	FELLES-AREALER



U.ETG.

BYGGMÅLEDDINGSTEGNINGER
 BYGGMÅLEDDINGSTEGNINGER
 BYGGMÅLEDDINGSTEGNINGER

RETT GJENPART BEKREFTES
 Ålesund kommune
 Kart og oppmåling

1	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
2	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
3	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
4	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
5	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
6	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
7	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
8	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
9	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK
10	Oppmålingsskisse	13.12.2017	J.S.	ALK

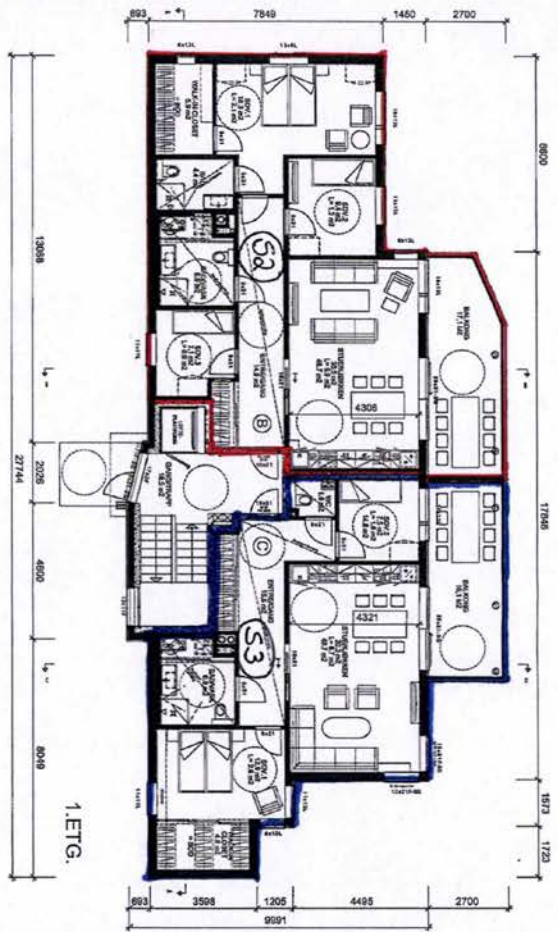
Oppmålingsskisse: BLOCK WATNE AS
 Oppmålingsskisse: LEBSTADANNOEN, ÅLESUND
 Oppmålingsskisse: BRISZ

Oppmålingsskisse: BLOCK WATNE AS
 Oppmålingsskisse: ÅLESUND
 Oppmålingsskisse: BILVÅR - EGEN TYPE
 Oppmålingsskisse: 141

Oppmålingsskisse: 1052205

Oppmålingsskisse: U1 A P1 20 1 B B

Utl. nr.	Utl. dato	Utl. art.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.
1	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
3	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
4	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
5	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
6	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
7	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
8	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
9	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
10	2018	1	1	1	1	1	1	1	1



BYGGEMÅLEDDINGSTRINNEN
 UTDRAG AV BYGGEMÅLEDDINGSTRINNEN
 1:100

RETT GJENPART BEKREFTES
 Ålesund kommune
 7.1.
 Kart og oppmåling

Utl. nr.	Utl. dato	Utl. art.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.	Utl. art. nr.
1	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
3	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
4	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
5	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
6	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
7	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
8	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
9	2018	1	1	1	1	1	1	1	1
10	2018	1	1	1	1	1	1	1	1

VEDTEKTER

for

922 968 462

Sameiet Dalsida 21, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 25.04.2019)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Dalsida 21**. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.11.2018

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 5 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38, bnr. 396 i Ålesund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdel(er). Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Sportsbod/garasje
- Hageareal/terrasse (gjelder bolig på bakkeplan)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en

fylkeskommune eller kommune

- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 10 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 5 parkeringsplasser i garasje som tilleggsareal til den enkelte seksjon
- 5 parkeringsplasser på fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier. Felleskostnader knyttet til vedlikehold av åpne parkeringsplasser på fellesarealer fordeles likt mellom seksjonseiere.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm

- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 396 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Dalsida 21
6014 ÅLESUND








































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

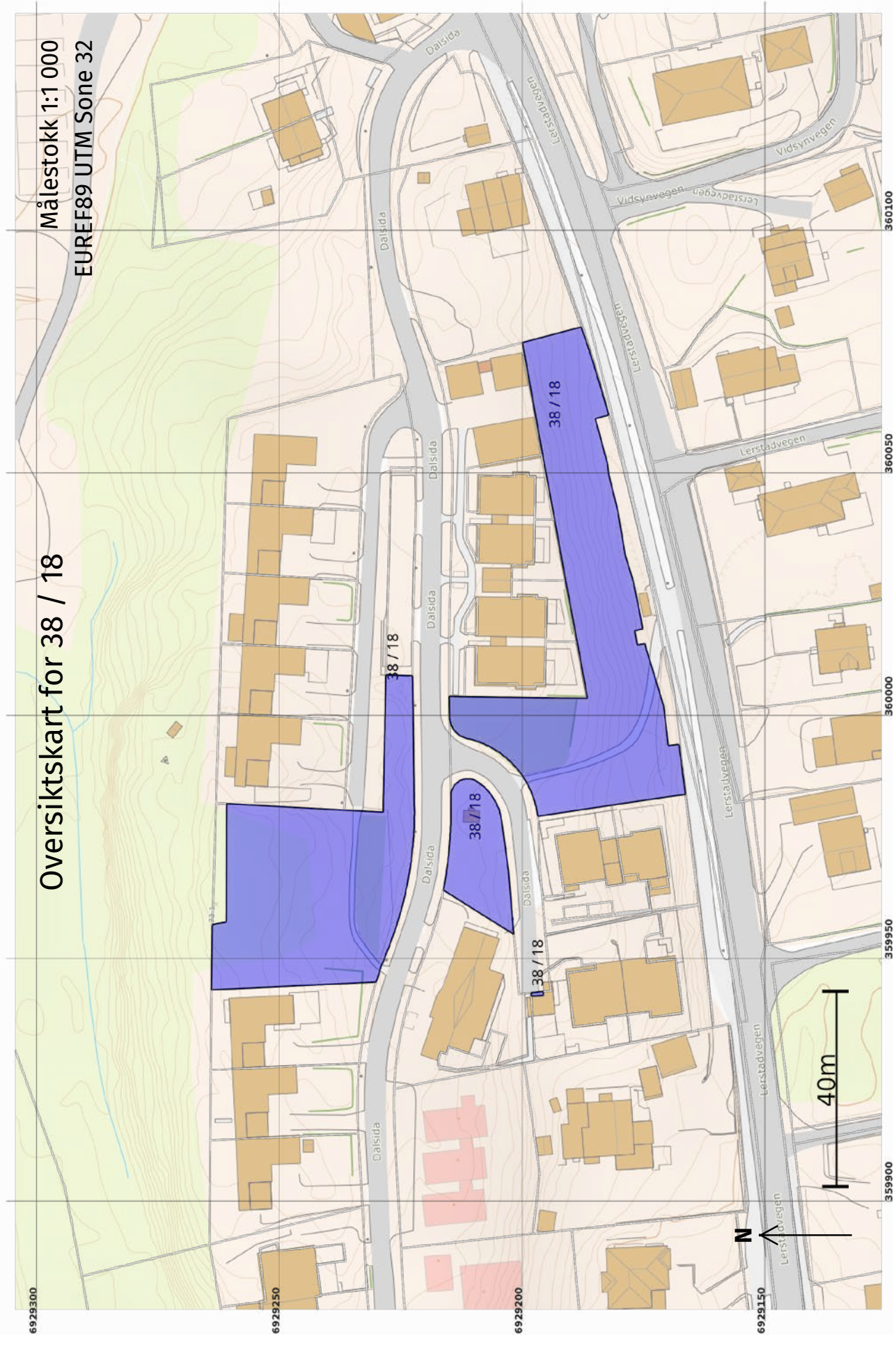
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 38 / 18





Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 396 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Dalsida 21
6014 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>MatrikelnummermedSnr</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Grensepunkt</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Kumlokk</p> <p> Trapp</p> <p> Toppunkt Ålesund</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Bolig</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Skrå forstøtningsmur</p> <p> Eiendomsteig</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Mast</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Veg</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> Lekeplass</p>
---	---	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 396 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Dalsida 21
6014 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Fortau
 Gangveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Masteomriss	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Elv og bekk
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	× Toppunkt Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

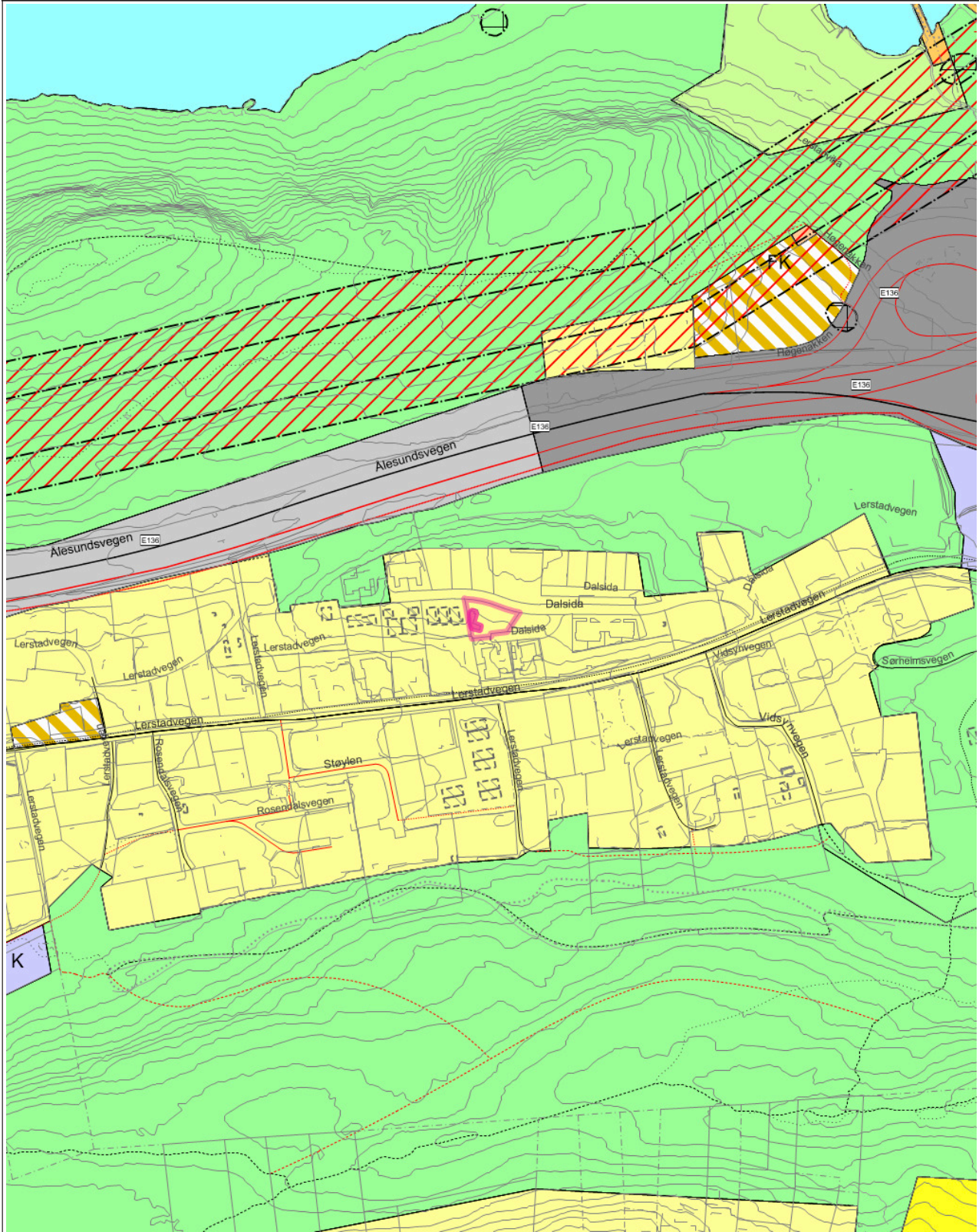
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 396 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Dalsida 21
6014 ÅLESUND




















































Annen info:



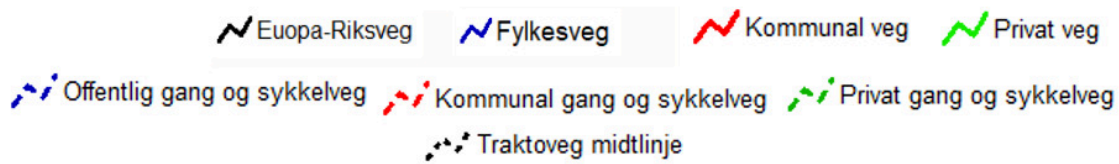
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

	Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
	Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Skjerm	 Kai- og bryggekant
	Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
	Slipp	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
	Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
	Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
	Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
	Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende	 Grense for arealformål
	Grense for båndleggingsoner	 Grense for faresoner	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse	 Fritidsbebyggelse
	Forretninger	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Boligbebyggelse
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	 Trase for teknisk infrastruktur	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Naturområde	 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
	Friluftsområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

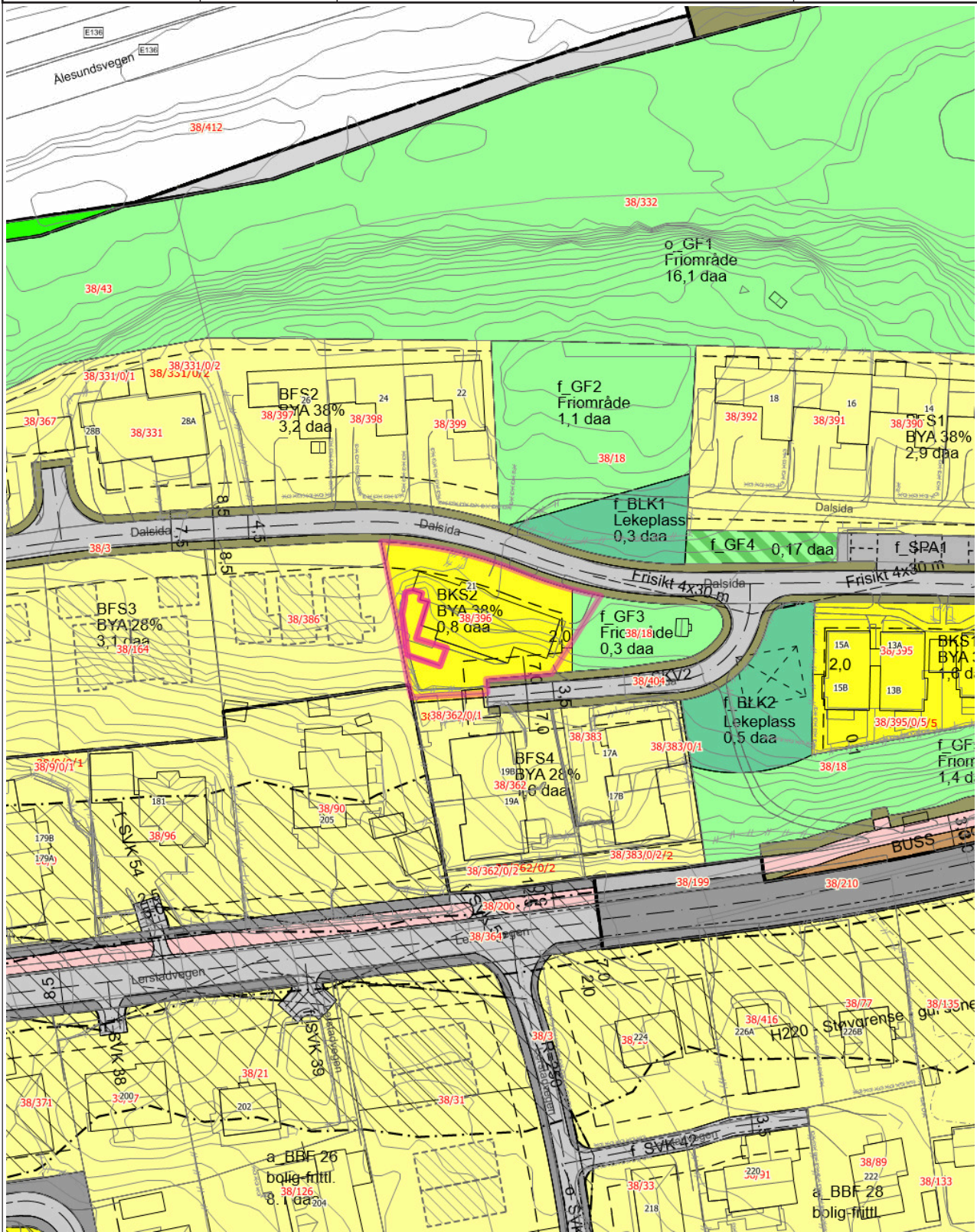
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 396 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Dalsida 21
6014 ÅLESUND



























































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Masteomriss
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 RpStøyGrense
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gangveg
 Anlegg for idrett og sport	 Frisikt	 Rød sone iht. T-1442
 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Lekeplass	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Kollektivholdeplass
 Parkering	 Friområde	 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

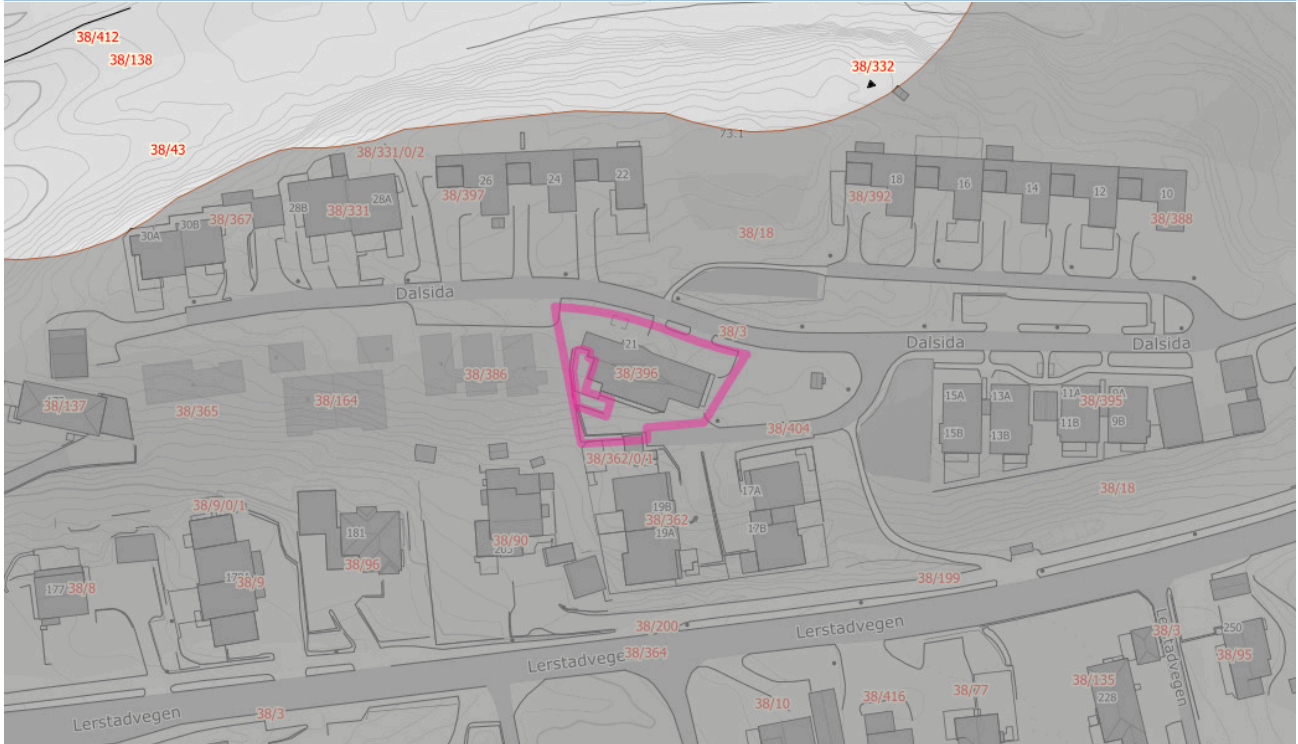
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	38	396	0	3

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

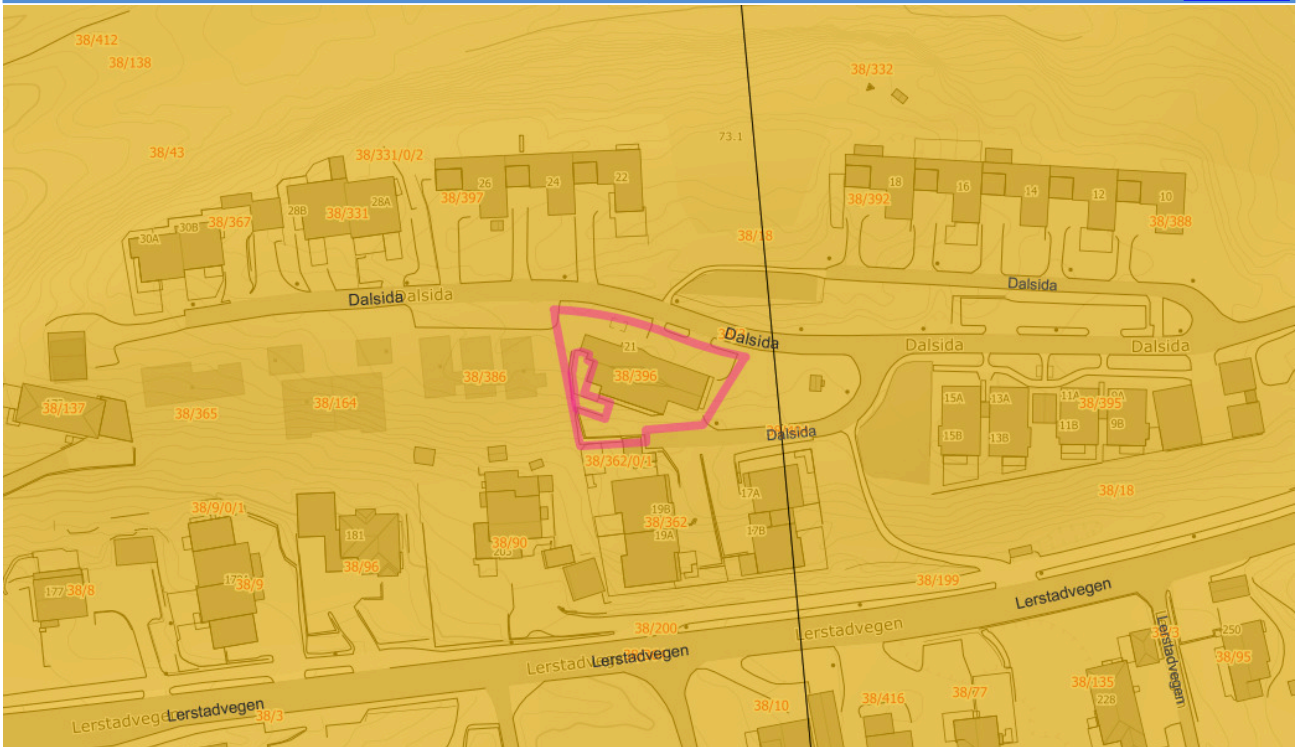
Berørte datasett (13)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Geologi - Radon	Temadata - Geologi - Løsmasser
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag	Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		719.2m ²

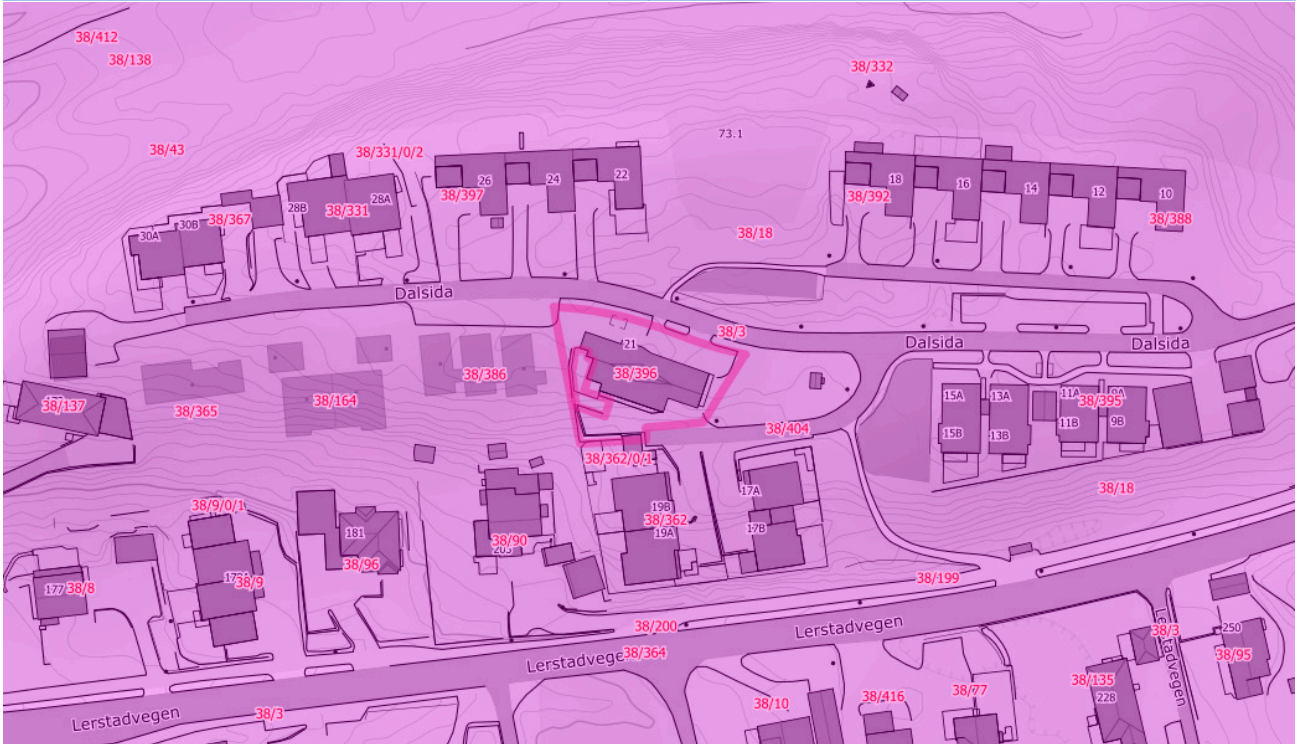


32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		719.2m ²


Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)



Fjernvarme konsesjonsområde

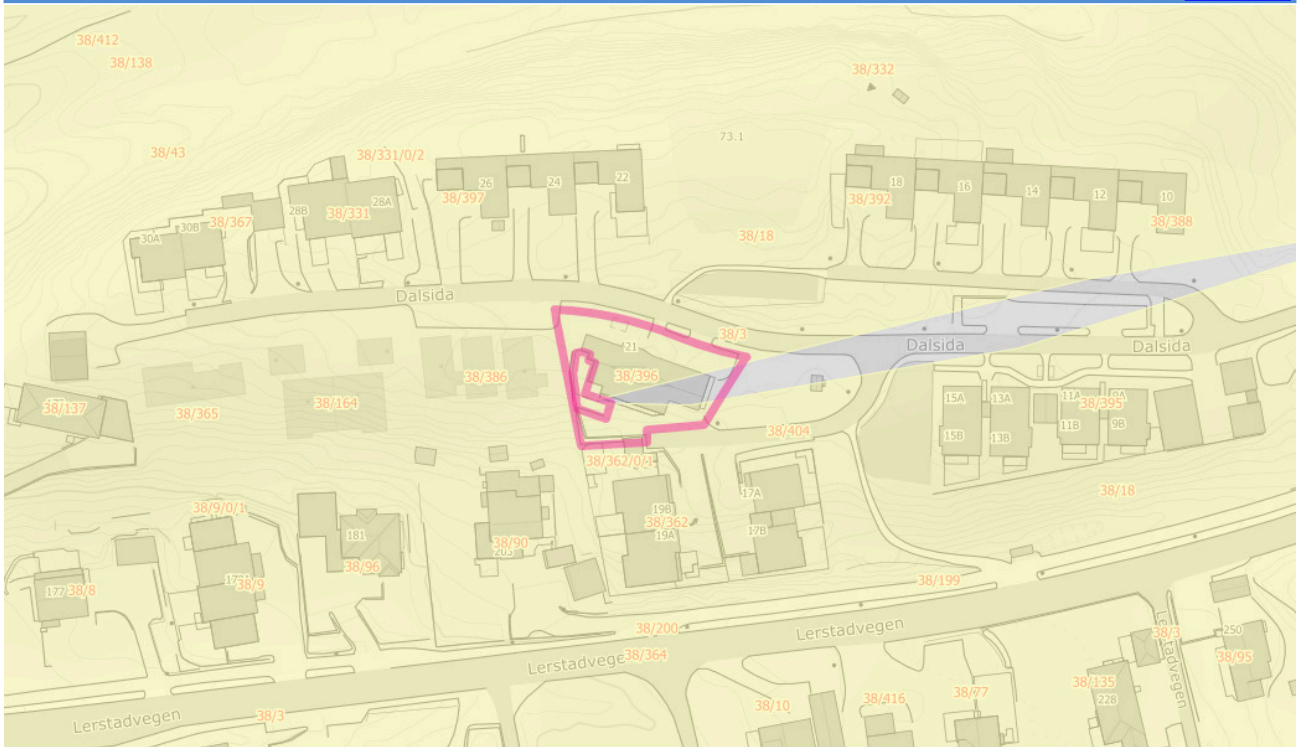
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		719.2m ²


 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		719.2m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning

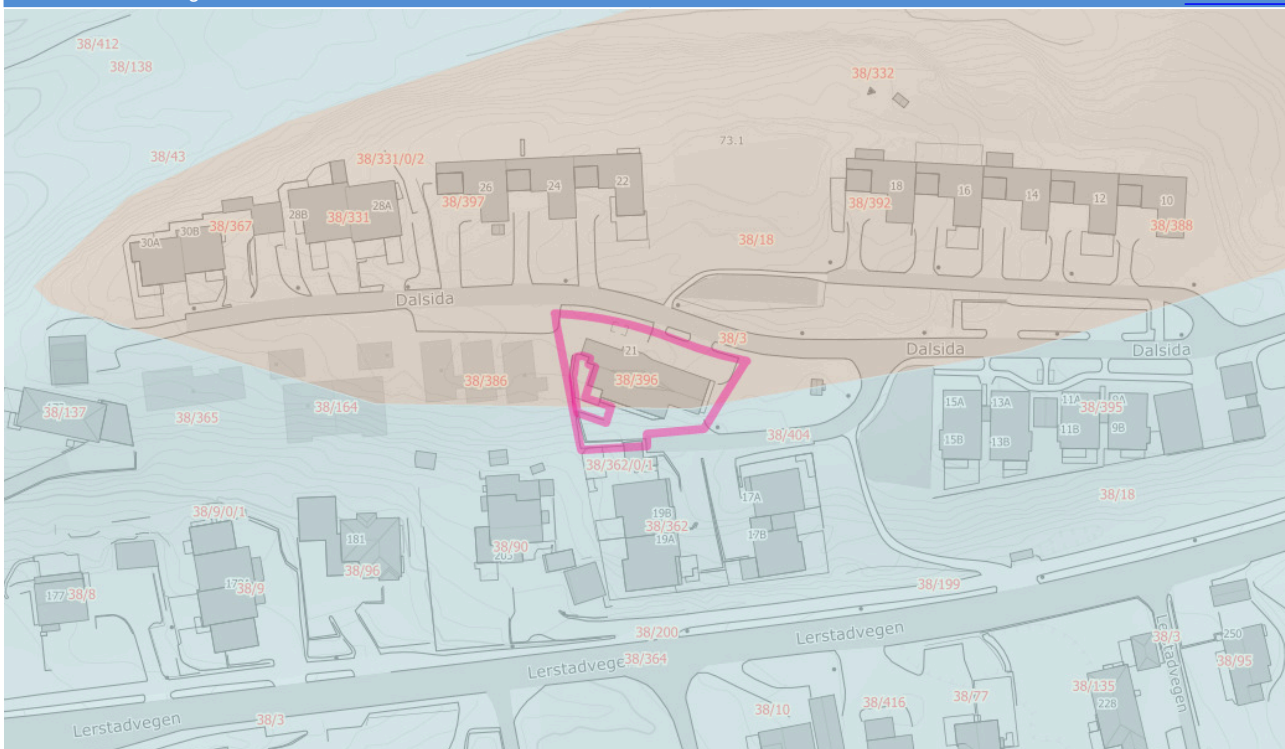


Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		601.26m ²
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		117.94m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy



Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		183.39m ²
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		535.81m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)		



Vernskog

Dyrkbar jord

Blanding

Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		705.5m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Endret etter 2008

Dyrkbar jord - Ikke endret

Svært god jordkvalitet

God jordkvalitet

Mindre god jordkvalitet

Grandominert

Furudominert

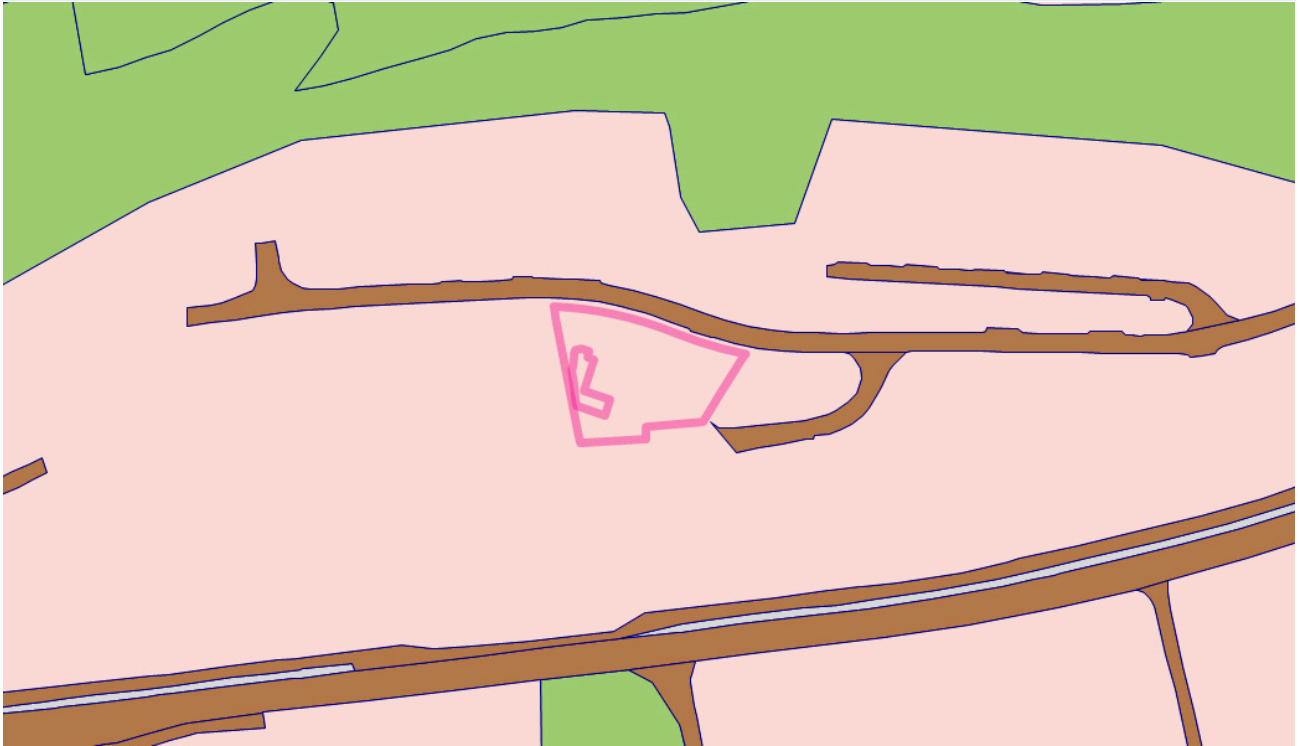
Barblanding

Blanding

Lauvdominert

Ikke tresatt

Ikke beregnet



 Bebygd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		719.2m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

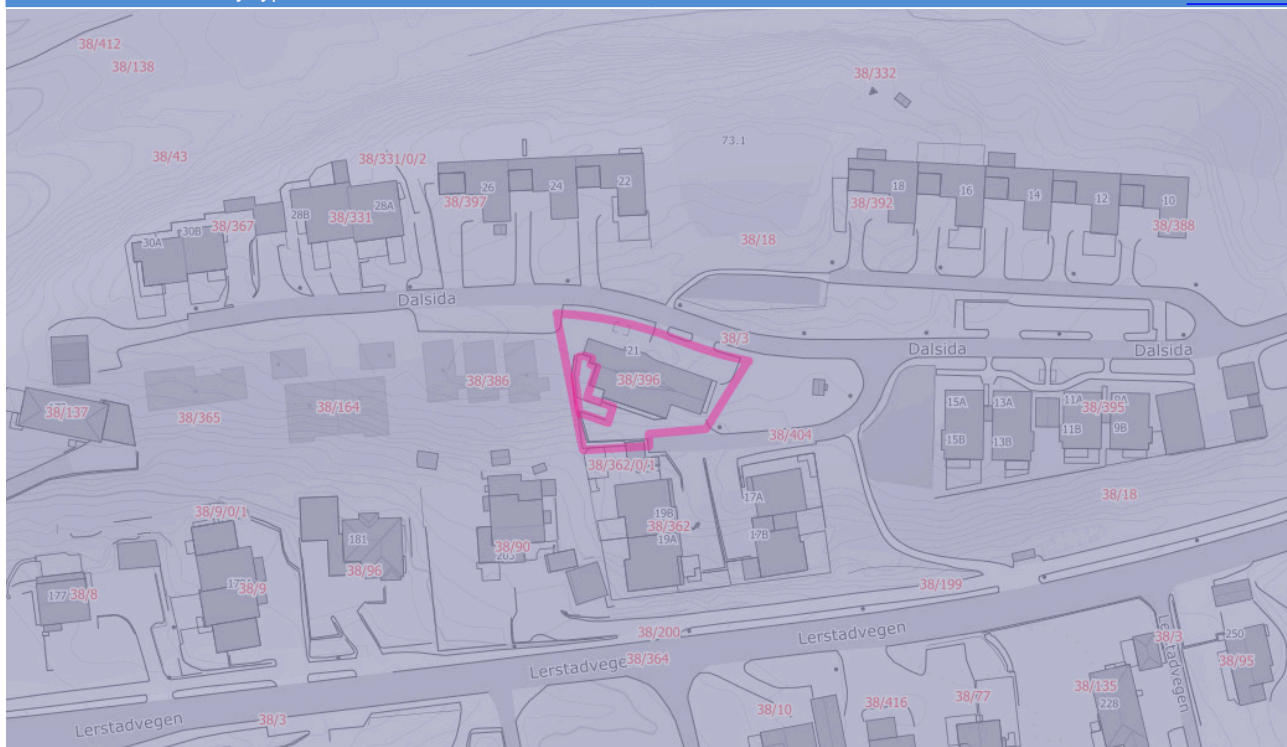


Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		719.2m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		719.2m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap



■ Leike- og rekreasjonsområder ⋯ Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		58.74m ²

Tema uten treff:

Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftstinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		719.2m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 5-6 m


Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Flom aktsomhetsområde

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		719.2m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	38	396	0	0	1	719.20m ²

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg		1	258.78m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	719.20m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
15042012001969	Gåseid - Lerstad	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	0.01m ²
15042015002463	Lerstadbakken	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	719.19m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Annen veggrunn - grøntareal	0.00m ²
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	0.05m ²
Kjøreveg	0m ²
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	693.96m ²
Friområde	25.18m ²

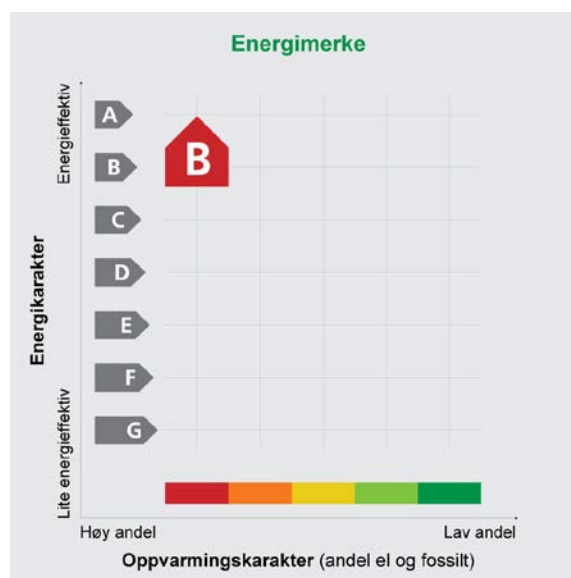
Datasett uten treff/status ukjent (41)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata-natur-Nedbørfelt	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

Adresse	Dalsida 21
Postnr	6014
Sted	ÅLESUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	38
Bnr.	396
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300633123
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-1006032
Dato	15.05.2019

Innmeldt av Block Watne AS v/ Olav Øvstebø



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2019

BRA: 84,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalsida 21

Postnr/Sted: 6014 ÅLESUND

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 15.05.2019 08:08:08

Energimerkenummer: A2019-1006032

Ansvarlig for energiattesten: BLOCK WATNE AS

Energimerking er utført av: Block Watne AS v/ Olav Øvstebø

Gnr: 38

Bnr: 396

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygnnr: 300633123

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019

Bygg standard

Type bygg

Nybygg

TEK Standard

ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	63 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	20 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m ²
Oppvarmet BRA	84 m ²
Totalt BRA	84 m ²
Oppvarmet luftvolum	217 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	135,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,20 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	46 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Ålesund (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.5.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Block Watne AS
Navn person	Olav Øvstebø

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,3
Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonkjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8501 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5569 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,39 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7214 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8501 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8501 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0075/26

Adresse: Dalsida 21, 6014 ÅLESUND, gnr. 38, bnr. 396 og
18, snr. 3 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 926 62 972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/