

Solsidevegen 80A

HESSA - SYD

notar



Prisantydning Kr. 3 990 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 90/119 kvm
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



Solsidevegen 80A

Romslig leilighet fra 2012 m/attraktiv beliggenhet| 2 soverom| Stor solrik veranda på 30 kvm| Garasje| Nydelig utsikt

Adresse	Solsidevegen 80A 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Omkostninger	Kr 112 740,-
Totalpris	Kr 4 102 740,-
Fellesutgifter	Kr 1 500,-
BRA-i/BRA Total	90/119 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2012
Soverom	2
Etasje	2

Flott leilighet fra 2012 beliggende i blindgate i Solsidevegen på sydsiden av Hessa. Fra boligen har man gangavstand til skole og barnehager samt flotte turområder både langs sjøen og på Sukkertoppen. Leiligheten fremstår som romslig med sine 90 kvm og har god planløsning. Boligen inneholder gang, vindfang, bad, bod, stue/kjøkken med åpen løsning, vaskerom og 2 soverom. I tillegg har leiligheten en garasje på 29 kvm. Fra stuen har man utgang til en sydvendt veranda på ca 30 kvm som er solrik og har nydelig utsikt. Utvendig er tomten pent opparbeidet med plen, støpte trapper og diverse beplantning - tomten er tilhørende sameiet.
- Velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	18
Vedlegg	20
Budgivning	92

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

Leilighet beliggende i Solsidevegen på Hessa i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til barneskole og barnehager. Det er også kort avstand til ungdomsskole, dagligvarebutikk, og treningssenter i Skarbøvika. I Skarbøvika ligger også Fergekaia, som er en hurtigmatrestaurant. Midt på øya ligger fjellet Sukkertoppen (314 moh) som blir brukt mye til turgåing. Det er også flotte turmuligheter rundt Sukkertoppen samt langs gangveg ved fjorden, som strekker seg fra Sævollen til Slinningen.

Hessøya har også et godt idrettstilbud med idrettsanlegg både på Hessabana og Siffen. Her kan en spille både fotball og håndball via SIF/Hessa.

Atlanterhavsparken, et av Nord-Europas største saltvannsakvarier, ligger på Tueneset like i nærheten av Skarbøvika. Tueneset kan også skilte med flott sandstrand, gapahuker samt Barnas Naturlekeplass i Berggardskogen. Det er også laget til flotte trestier hvor en kan gå i vakker natur.

Hessa er også kjent for sine lange tradisjoner rundt Slinningsbålet. Slinningsbålet er et sankthansbål som årlig blir laget av lokale entusiaster på Hessa. I 2016 var bålet hele 47,4 meter høyt! Slinningsbålet er et spektakulært syn som årlig tiltrekker seg tilskuere fra hele verden.

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole ble ferdigstilt i 2025. Ny stor idrettshall i Osane ble også ferdigstilt i 2025.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Solsidevegen 80A, 6006 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0167/26

SELGER

Synnøve Roald
Britt Roald Nesvik

MATRIKKE

Gårdsnummer 118, bruksnummer 978, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

C

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

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 908 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med støpte trapper, støttemurer, plen og asfalt. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

1/4

BYGGEÅR

2012

BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av en 4-mannsbolig oppført rundt 2011/2012, som består av to etasjer og en garasjekjeller. Bygningen er konstruert med bindingsverk, hvor de bakre delene er utført i betong.

Byggegrunnen er ikke kjent.

Grunnmuren er oppført i betong.

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret og består av knotteplast og utvendig isolasjon.

Ytterveggene er i bindingsverk med bakre deler i betong. Kledningen består av liggende trepanel, med partier av pusset og malt mur samt fasadeplater. Det er påvist gnagersikring mot øst.

Etasjeskilleren er i betong mot garasjen og har et trebjelkelag mot leiligheten over.

Vinduer og ytterdører er utført som malte trevinduer og -dører med 2-lags glass. Dette inkluderer en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en veranda/terrasse i betongkonstruksjon over garasjen, med et tredekke lagt oppå et tettesjikt. Avrenning skjer via sluk og synlige rør.

Garasjen er lokalisert i underetasjen og er bygget med betonggulv og -vegger. Den er utstyrt med en leddport i metall.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Bad - Overflater - Vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekke i hjørneflis i dusjsonen. Utifra plassen sprekken er kan det ikke utelukkes at den har vært der siden bygging.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Bad - Overflater - Gulv

Avvik: Det er påvist mindre områder på gulvet med motfall.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Bad - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring/ved døråpning. Avviket er i strid med preaksepterte løsninger i TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm, og medfører økt risiko for at lekkasjevann og større vannsøl kan trenge ut av våtrommet eller inn mot tilstøtende konstruksjoner før det ledes til sluk.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Bad - Ventilasjon

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende overstrømming av luft til våtrommet (manglende tilluft via dør/overluft).

Dette er i strid med forutsetningen om tilstrekkelig tilluft for å sikre god ventilasjon og fukttransport, der tilluft normalt skal skje som overstrømming fra tilstøtende rom, for eksempel via luftespalte under dør.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Bad - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Avvik: Det er påvist riss/krakkelering i servant.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vaskerom - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring/ved døråpning. Avviket er i strid med preaksepterte løsninger i TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm, og medfører økt risiko for at lekkasjevann og større vannsøl kan trenge ut av våtrommet eller inn mot tilstøtende konstruksjoner før det ledes til sluk.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende overstrømning av luft til våtrommet (manglende tilluft via dør/overluft).

Dette er i strid med forutsetningen om tilstrekkelig tilluft for å sikre god ventilasjon og fukttransport, der tilluft normalt skal skje som overstrømning fra tilstøtende rom, for eksempel via luftespalte under dør.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vaskerom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

- Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende overstrømning av luft mellom rommene(manglende tilluft via dør/overluft).

Dette er i strid med forutsetningen om tilstrekkelig tilluft for å sikre god ventilasjon og fukttransport, der tilluft normalt skal skje som overstrømning fra tilstøtende rom, for eksempel via luftespalte under dør.

- Varmer- og sanitærtekniske anlegg (VVS) - Vannledninger

Avvik: Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj direkte på rørmaterialet. Enkelte typer sprit-/ markeringspenner kan inneholde løsemidler som over tid kan påvirke PEX-materialet og i teorien gi lokal svekkelse av røret

- Kjøkken - Overflater - Gulv

Avvik: Det er endel sårskader i parkett på gulv ved kjøkken.

- Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Avvik: Sluk/avrenning er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er antydning til noe stående vann på tettesjiktet under terrassebordene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom (bad, vaskerom) - Bad - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Dusjsonen grenser mot yttervegg og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende bod inn mot på siden av innredning, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen

vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

- Våtrom (bad, vaskerom) - Vaskerom - Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet rommets våtsone på vegger grenser mot yttervegger, og gulv mot grunnen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2012.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Rens av ventilasjon. Bestilt av sameiet.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Via Byggprosess.

Beskrivelse: Bytte av skillevegger på terrasser bestilt av sameiet. Gjort i 2025.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse ihht reguleringsplan for Hessa syd datert 01.02.2007.

Området mot nord er regulert til offentlig bebyggelse (hvor skolen ligger). Området mot syd er regulert til boligformål. Området og tomtene mot vest er også regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse – nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring 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

Det er gulvvarme i stue/kjøkken/gang, bad og vindfang. Vedovn i stue.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

PARKERINGSFORHOLD

Det er parkering i garasje i underetasje og eventuelt foran denne.

Garasjen i underetasje har BRA-e på 29 m².

Garasjen ligger i underetasje og er oppført i betongkonstruksjoner med betonggulv og vegger. Det er montert leddport i metall. Det er innlagt strøm.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

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.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en ferdigattest angående firemannsbolig – Solsidevegen 80 og 82 datert 21.10.2014.

BYGGETEGNINGER:

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger som stemmer med dagens planløsning.

RADONMÅLING

Bygget er utfra søknadstidspunktutført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Radon er en 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 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten inneholder gang, vindfang, bad, bod, stue/kjøkken, vaskerom og 2 soverom

Romslig veranda på 30 kvm.

Leiligheten har også en garasje på ca. 29 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 02.07.2026 , utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

Gulv har parkett i oppholdsrom; fliser ved inngangsparti; gulvvarme i stue/kjøkken/gang og vindfang. Overflater på vegger har malte, tapetserte vegger; malte himlinger; innfelt spotbelysning enkelte steder.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate fra byggeår. Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er i tillegg installert komfyrvakt.

Bad har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelte spotter, dusjhjørne, vegghengt WC og innredning med servant.

Vaskerom har flislagt gulv, malte veggplater og himling, skyllekar og opplegg for vaskemaskin; rommet huser varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, sikringsskap, sentralstøvsuger og rør-i-rør-skap.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon: balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning plassert på vaskerom; kanaler rengjort november 2024 (Renere Luft AS)

Vannledninger har rør-i-rør-system med fordelerskap; stoppekran på vaskerom.

Avløpsledninger: innvendige avløp i plast (PVC/PP).

Varmtvannsbereder: 200 liter fra 2024, plassert på vaskerom; avrenning til sluk

El/utstyr: sikringsskap på vaskerom.

Sentralstøvsuger.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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: 90 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 30 m²

SOLSIDEVEGEN 80A

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Gang, vindfang, bad, bod, stue/kjøkken, vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Veranda/terrasse

GARASJE I UNDERETASJE

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 29 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 990 000,-

VERDITAKST

Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 929,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og feie- og tilsynsgebyr.

EIENDOMSSKATT

Kr 5 790,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 500,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring på bygget (ikke innbo) og sparing til vedlikehold.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 034 139,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 136 554,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. 3 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 99 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 112 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 102 740,- (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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2012/529862-1/200 02.07.2012 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

2020/1628328-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 118 BNR: 978 FNR: 0 SNR: 2

2024/920140-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 118 BNR: 978 FNR: 0 SNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

03.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

2182812

KOMMENTAR FELLESBJELD

Det er ingen fellesgjeld iht opplysninger gitt fra styreleder datert 05.08.2026.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Regnskapet føres enkelt via en felleskonto som håndterer både innbetaling av fellesutgifter og betaling av regninger.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Areal på nordside av huset disponeres og vedlikeholdes av seksjon 80 B og 82 B, fra oppsatt midt-skillevegg til fellestrapper h.h.v. mot øst og vest.

Areal på østside av huset, fra inngangspartiet til fellestrapp mot øst og skråning ned til garasjenivå, disponeres og vedlikeholdes av 80 A. Likeledes disponeres og vedlikeholdes tilsvarende areal på vestsiden av huset av 82 A.

Resterende uteareal disponeres og vedlikeholdes av beboerne i sameiet i fellesskap, se punkt under sameiernes plikter. Seksjonseiere på henholdsvis øst og vest har ansvar for vedlikehold og snørydding på sin tilhørende side, i samarbeid med nabobygg.

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 førsthåndskunnskap 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, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgesbyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(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 markedspakke 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.

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 bygningssakkyndig 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 dekningsalg 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
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger

- Ferdigattest
- Vedtekter
- 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.

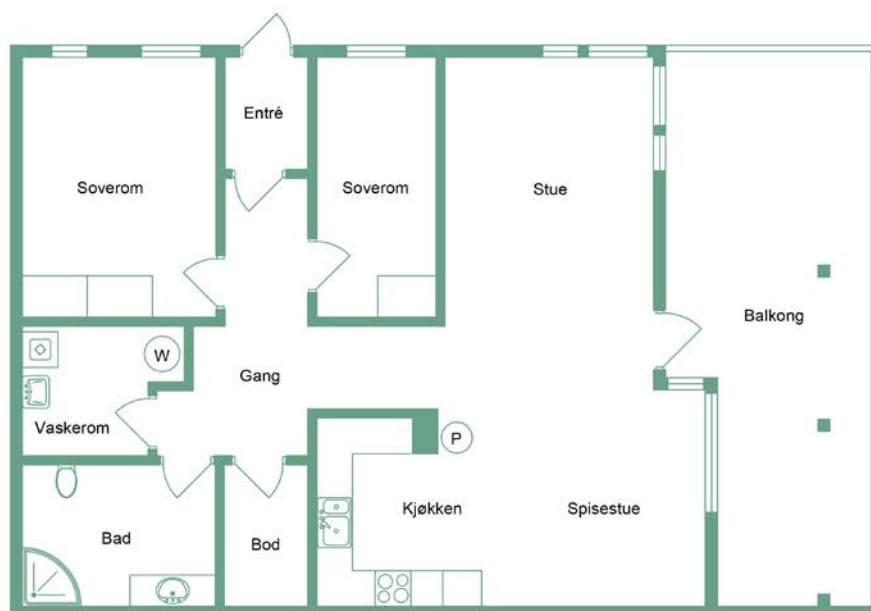
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger 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



Solsidevegen 80A

notar

notar.no @notaraalesund

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

SOLSIDEVEGEN 80A

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Ferdigattest
- Vedtekter
- Energiattest



SELVEIERLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED
VERDITAKST

Solsidevegen 80A

6006 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 118: Bnr 978, : Snr 2
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2012
Befaringsdato	01.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	ST9KVRDF
Rapportdato	06.07.2026

0
TG3

13
TG2

18
TG1

1
TG0

Vurdert markedsverdi
kr 4 000 000

BRA-i
90 m²

BRA-e
29 m²

BRA-b
0 m²

TBA
30 m²

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Beskrivelse av område	6
3.2 - Eiendommer	6
3.3 - Arealer	6
3.4 - Solsidevegen 80A	7
3.5 - Garasje i underetasje	9
5 - Verdivurdering	11
5.1 - Oppsummering	11
5.2 - Teknisk verdi	11
5.3 - Sammenlignbare objekter	12
6 - Tilstandsrapport	13
6.1 - Solsidevegen 80A	15
6.2 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	27
6.3 - Lovlighetsmangler	29
4 - Bilder	10
7 - Vedlegg og kilder	30
8 - Forutsetninger	31
9 - Ansvarlig takstingeniør	34
10 - Versjoner av rapporten	35

2 Sammen drag

2.1 KONKLUSJON/MARKEDSVURDERING

3-roms selveierleilighet fra 2012 beliggende i 4-mannsbolig på sørsida på Hessa i Ålesund kommune.

Moderne leilighet med parkett og gulvvarme i oppholdsarealer, bad og vaskerom med fliser, kjøkken fra byggeår med hvitevarer.

Leiligheten har i stor grad normal slitasjegrad. Det henvises imidlertid til vurderinger i tilstandsrapport om boligens tilstand. Den ligger i et etablert boligområde med kort avstand til barnehage og ny barneskole.

Markedsverdi er vurdert til kr 4 000 000.

Eiendommen ligger i et område med et varierende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist under sammenlignbare omsetninger og det er foretatt avkastningsverdi beregning basert på de gitte forutsetninger og antatt normal markedsleier. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

2.2 EGNE FORUTSETNINGER

- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Grunnmur og fundamenter)
 - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje i underetasje er kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er utfylt av fullmektig.
- Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet samt konstruksjoner som har en særlig nær tilknytting direkte mot leiligheten.

2.3 OPPDRAGETS MANDAT

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

2.4 OPPDRAG

Kunde/rekvirent

Britt Roald Nesvik

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi

kr 4 000 000

Dato verdsetting

02.07.2026

Befaringsdato

01.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Britt Roald Nesvik

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

06.07.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: f79bc39d-2c48-49d3-af6a-6a96e1c87236 - version 1)



Kilder: Kartverket

3 Eiendom og bygninger

3.1 BESKRIVELSE AV OMRÅDE

3-roms selveierleilighet fra 2012 beliggende i nederste boligetasje mot øst i 4-mannsbolig på Hessa i Ålesund kommune- ca 6 km vest for Ålesund sentrum.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger samt barneskole.

Kort avstand til barnehage og ny barneskole.

3.2 EIENDOMMER

Matrikkel		Tomteareal	908.3 m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	118		
Bruksnummer	978		

Totalt tomteareal 908.3 m²

3.3 AREALER

Totalt bruksareal 119 m²

Sum BRA-i 90 m²

Sum BRA-e 29 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 30 m²

Solsidevegen 80A

1. etasje TBA: 30 m² Sum BRA: 90 m²

Internt bruksareal (BRA-i) Gang, Vindfang, Soverom, Soverom, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Vaskerom 90 m²

Garasje i underetasje

Underetasje TBA: 0 m² Sum BRA: 29 m²

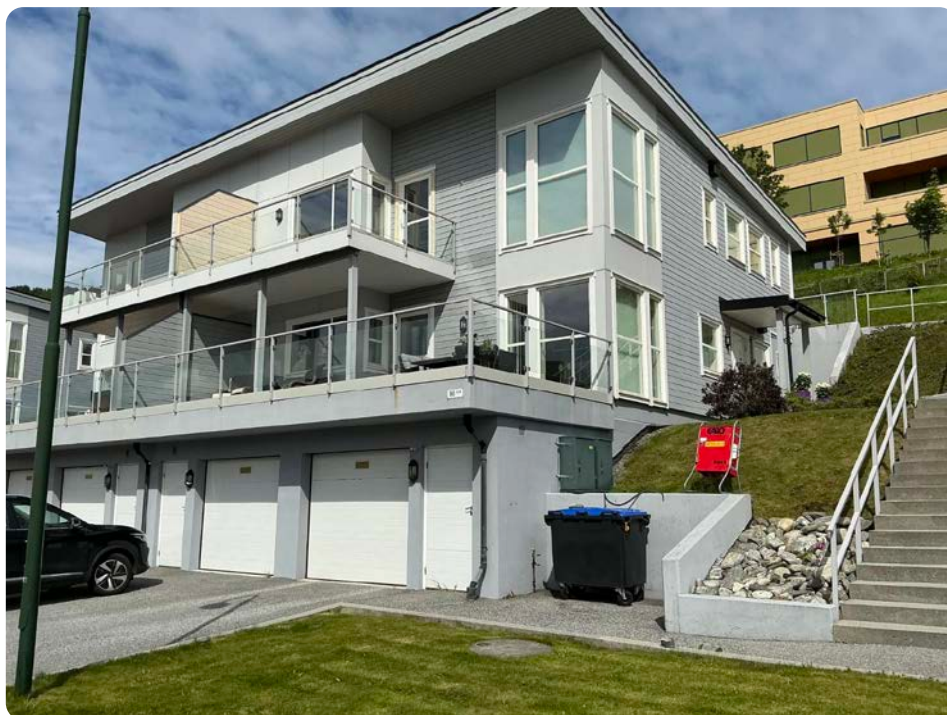
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje 29 m²

3.4 SOLSIDEVEGEN 80A

4-mannsbolig

Solsidevegen 80A
6006 ÅLESUND

Byggeår	2012
Kommune	1508
Gårdsnr.	118
Bruksnr.	978



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 118: Bnr 978

Seksjon 2

ROALD KJELFRID

1/1

3.4.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Leilighet i 4-mannsbolig oppført ca. 2011/12, 2 etasjer + garasjekjeller; sameiet består av 4 leiligheter
- Leiligheten ligger i 1. etasje (nederste boligetasje), øst i bygget
- Yttervegger i bindingsverk; bakre deler i betong
- Kledning er liggende trepanel med partier av pusset/malt mur og fasadeplater; fasader malt i 2017; gnagersikting mot øst
- Vinduer og ytterdører er malte trevinduer og -dører med 2-lags glass
- Veranda/terrasse på ca. 30 m² i betong over garasje, tredekke over tettesjikt.
- Grunnmur i betong
- Fuksikring/drenering med knotteplast og utvendig isolasjon fra byggeår

INNENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller i betong mot garasje; trebjelkelag mot leilighet over.
- Gulv har parkett i oppholdsrom; fliser ved inngangsparti; gulvvarme i stue/kjøkken/gang og vindfang
- Overflater på vegger har malte, tapetserte vegger; malte himlinger; innfelt spotbelysning enkelte steder
- Ildsted/skorstein: vedovn i stue; lettklinkerpipe; sotluke med sotlukestein

VÅTROM

- Bad har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelte spotter, dusjhjørne, vegghengt WC og innredning med servant.
- Vaskerom har flislagt gulv, malte veggplater og himling, skyllekar og opplegg for vaskemaskin; rommet huser

varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, sikringsskap, sentralstøvsuger og rør-i-rør-skap

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate fra byggeår. Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/frysenskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er i tillegg installert komfyrvakt

TEKNISKE FORHOLD

- Ventilasjon: balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning; aggregat plassert på vaskerom; kanaler rengjort november 2024 (Renere Luft AS)
- Vannledninger har rør-i-rør-system med fordelerskap; stoppekran på vaskerom
- Avløpsledninger: innvendige avløp i plast (PVC/PP)
- Varmtvannsbereder: 200 liter fra 2024, plassert på vaskerom; avrenning til sluk
- El/utstyr: sikringsskap på vaskerom.
- Sentralstøvsuger

TOMTEFORHOLD

- Eiet tomt for sameiet; opparbeidet med støpte trapper, støttemurer, plen og asfalt.

3.4.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

3-roms leilighet i 4-mannsbolig - 1. etasje, nederste boligetasje øst i bygget.

Bygget har 2 etasjer + garasjekjeller.

Bygget/sameiet består av 4 leiligheter.

Det er i byggesak opplyst at søknad om rammetillatelse er mottatt komplett 25.08.11, det legges da til grunn bygget er oppført etter TEK 10.

Eiendommen er oppført i 2011/12. Jfr Tilstandsrapport.

3.4.3 ETASJER

1. ETASJE

3.4.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2012

2024	Ventilasjon	Renere luft AS har rensset kanaler, faktura foreligger.
2024	Varmtvannstank	Skiftet varmtvannstank av Dolmen & Sønner AS
2025	Terrasse	Det er foretatt utbedring av delevegger mot nabo i 2025 gjennom sameiet; utført av Via Byggprosess

3.4.5 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Eiet tomt for sameiet. Tomta er opparbeidet med støpte trapper, støttemurer, plen, asfalt etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert asfaltert adkomstvei. Det er parkering i garasje i underetasje og eventuelt foran denne.

Kostnader:

- Eiendomskatt ca kr 5 800 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 14 000 pr år
- Fellesutgifter ca kr 1 500 pr mnd.

3.5 GARASJE I UNDERETASJE

Garasje

Solsidevegen 80A
6006 ÅLESUND

Byggeår 2012



3.5.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen ligger i underetg som er oppført i betongkonstruksjoner; betonggulv og vegger.
Det er montert leddport i metall.
Det er innlagt strøm.

3.5.2 ETASJER

UNDERETASJE

4 Bilder



5 Verdivurdering

5.1 OPPSUMMERING

Dato verdsetting	02.07.2026
Estimert markedsverdi	4 000 000

3-roms selveierleilighet fra 2012 beliggende i nederste boligetasje mot øst i 4-mannsbolig på Hessa i Ålesund kommune- ca 6 km vest for Ålesund sentrum.

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger samt barneskole.

Den har gode sol og utsiktsforhold mot sør.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked avstand til barnehage og ny barneskole.

5.2 TEKNISK VERDI

Solsidevegen 80A	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 566 070
Diverse tillegg	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 463 589
Teknisk verdi Solsidevegen 80A	3 252 481
Garasje i underetasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	522 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 67 860
Teknisk verdi Garasje i underetasje	454 140
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	4 088 070
Diverse tillegg alle bygg	150 000
Fradrag alle bygg	- 531 449
Teknisk verdi alle bygg	3 706 621
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/bepantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	4 506 621

5.3 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Solsidevegen 78B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2012 Soverom: 2	06/23/2025	4 290 000	4 200 000	45 652 Areal: 92 m ²
Solsidevegen 84B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2012 Soverom: 3	11/19/2024	4 100 000	4 300 000	46 237 Areal: 93 m ²
Solsidevegen 88B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2012 Soverom: 3	12/01/2025	4 200 000	4 050 000	44 022 Areal: 92 m ²
Solsidevegen 76A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2012 Soverom: 2	06/15/2021	3 200 000	3 300 000	37 931 Areal: 87 m ²
Solsidevegen 88A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2012 Soverom: 2	11/22/2023	3 400 000	3 350 000	38 506 Areal: 87 m ²
Solsidevegen 70B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2013 Soverom: 3	10/13/2023	3 990 000	3 850 000	41 398 Areal: 93 m ²
Solsidevegen 90B, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2012 Soverom: 2	03/01/2024	3 495 000	3 450 000	37 097 Areal: 93 m ²
Solsidevegen 88A, 6006 ÅLESUND Byggeår: 2012 Soverom: 2	05/10/2022	3 300 000	3 300 000	37 931 Areal: 87 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

41 160 kr

6 Tilstandsrapport

SOLSIDEVEGEN 80A

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller ¹	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.5.3	Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG1
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG0
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1.8	Kontroll i tiliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.9	Dokumentasjon for våtrom	
A.2.14.1	Radon	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.21.1	Byggegrunn	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

6.1 SOLSIDEVEGEN 80A



Byggeår: 2012

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad

Beskrivelse:

- Bad/våtrom er etablert i 2012.
- Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.



TG2 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekk i hjørneflis i dusjsone. Utfra plassen spreken er kan det ikke utelukkes at den har vært der siden bygging.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekk i hjørneflis i dusjsone innebærer økt risiko for fuktinntrengning i underlaget i et område som er spesielt utsatt for vannsprut. Det er ikke mulig å verifisere membranens tilstand visuelt uten destruktive tiltak, og det knytter seg derfor usikkerhet til risikoen for skjulte skader.
- Avviket må jevnlig observeres for utvikling i området inntil en foretar utbedring.



Sprekk i flis i hjørne

TG2 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

- Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
- Det er målt et lokalt fall på ca 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet jfr dog avvik. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
- Det lokale fallet for bruksvann er ok

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist mindre områder på gulvet med motfall.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert mindre lokale områder med motfall på gulv i våtrommet. Avviket er i strid med dagens anbefalte fallforhold og preaksepterte ytelser i TEK17/Byggebransjens våtromsnorm, men vurderes å ha begrenset funksjonell betydning så lenge vann ikke blir stående eller ledes bort fra sluk
- Konsekvensen vurderes hovedsakelig som økt risiko for vannansamling på overflaten og eventuell fuktpåvirkning av fuger og overflate, med noe forhøyet risiko dersom motfallet medfører at vann renner mot gjennomføringer eller dørterskel. Det anbefales å følge med på eventuelle fuktsymptomer og vurdere utbedring ved framtidig rehabilitering av våtrommet.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2012

Beskrivelse:

- Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 14 år, rett under alder for usikker fremtidig funksjon (15 år).
- Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring/ved døråpning.
- Avviket er i strid med preaksepterte løsninger i TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm, og medfører økt risiko for at lekkasjevann og større vannsøl kan trenge ut av våtrommet eller inn mot tilstøtende konstruksjoner før det ledes til sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av tettesjikt-løsningen bak dørlister og terskel for å avklare om vanntett sjikt er korrekt ført opp og avsluttet mot døråpningen, og om eventuelle svikt her kan gi økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende konstruksjoner
- Det anbefales på sikt en ombygging av våtromsgulvet med justering av sluk- og membran høyder/oppkanter slik at tilstrekkelig høydeforskjell oppnås i henhold til dagens krav.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

- Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

- Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.
- Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende overstrømning av luft til våtrommet (manglende tilluft via dør/overluft).
- Dette er i strid med forutsetningen om tilstrekkelig tilluft for å sikre god ventilasjon og fukttransport, der tilluft normalt skal skje som overstrømning fra tilstøtende rom, for eksempel via luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende overstrømning gir økt risiko for dårlig ventilasjon, høy fuktbelastning og kondensering på overflater, med tilhørende risiko for misfarging, sopp-/muggvekst og redusert levetid på overflater og fuger.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømning, for eksempel ved å lage passende luftespalte under dør, montere overluftsventil i dør eller tilsvarende løsning, slik at avtrekket får nødvendig tilluft og fukt kan ventileres ut på en effektiv måte.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist riss/krakkelering i servant.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist riss/krakkelering i servant. Skaden vurderes som ikke gjennomgående og hovedsakelig kosmetisk, men kan over tid gi økt risiko for misfarging, smussansamling og videre oppsprekking ved mekanisk belastning eller temperaturpåvirkning.
- Servanten fungerer med dette avviket, men det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere utskifting ved eventuelle forverringer eller dersom brukskvalitet/kosmetisk standard anses redusert.
- For å lukke avviket må servant byttes.



TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Dusjonen grenser mot yttervegg og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
- Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende bod inn mot på siden av innredning, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
- Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse:

Det foreligger ingen dokumentasjon

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Vaskerom

Beskrivelse:

- Vaskerom er fra byggeåret.
- Rommet har flislagte gulv og malte plater på vegger, malte innvendige tak. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
- På rommet er montert varmtvannstank, ventilasjonsanlegg, sikringsskap, sentralstøvsuger og rør i rør skap.



Oversikt vaskerom

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Dette er et vaskerom hvor håndtering av lekkasjevann er viktigst. Det lokale fallet er primært for å ivareta bruksvann.
- Det er målt et lokalt fall på [mm] fra sluk og ca. 40 cm ut fra sluket mot dør på ca 14 mm. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2012

Beskrivelse:

- Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 14 år, rett under alder for usikker fremtidig funksjon (15 år).
- Det er målt ca 14 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring/ved døråpning.
- Avviket er i strid med preaksepterte løsninger i TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm, og medfører økt risiko for at lekkasjevann og større vannsøl kan trenge ut av våtrommet eller inn mot tilstøtende konstruksjoner før det ledes til sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av tettesjikt-løsningen bak dørlister og terskel for å avklare om vanntett sjikt er korrekt ført opp og avsluttet mot døråpningen, og om eventuelle svikt her kan gi økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende konstruksjoner
- Det anbefales på sikt en ombygging av våtromsgulvet med justering av sluk- og membran høyder/oppkanter slik at tilstrekkelig høydeforskjell oppnås i henhold til dagens krav, alternativt en lokal utbedring av tettesjikt ved dør.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

- Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

- Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

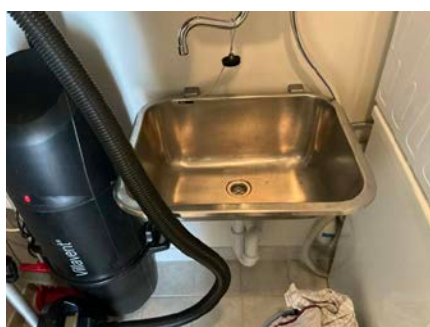
Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende overstrømning av luft til våtrommet (manglende tilluft via dør/overluft).
- Dette er i strid med forutsetningen om tilstrekkelig tilluft for å sikre god ventilasjon og fukttransport, der tilluft normalt skal skje som overstrømning fra tilstøtende rom, for eksempel via luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende overstrømning gir økt risiko for dårlig ventilasjon, høy fuktbelastning og kondensering på overflater, med tilhørende risiko for misfarging, sopp-/muggvekst og redusert levetid på overflater og fuger.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømning, for eksempel ved å lage passende luftespalte under dør, montere overluftsventil i dør eller tilsvarende løsning, slik at avtrekket får nødvendig tilluft og fukt kan ventileres ut på en effektiv måte

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning



TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet rommets våtsone på vegger grenser mot yttervegger, og gulv mot grunnen.
- Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

- I hovedetasjen, i gang er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 6 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca 8 mm gjennom hele dette rommet, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.
- I hovedetasjen, i soverom nord er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 5 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil ca 6 mm gjennom hele dette rommet, basert på punktvis lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.
- Det er betongetasjeskille mot garasje, trebjelkelag mot leilighet over.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

- Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap.
- Anlegg montert i vaskerom.
- Det er foretatt rengjøring av kanaler i nov-2024, utført av Renere Luft AS faktura foreligger

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende overstrømning av luft mellom rommene(manglende tilluft via dør/overluft).
- Dette er i strid med forutsetningen om tilstrekkelig tilluft for å sikre god ventilasjon og fukttransport, der tilluft normalt skal skje som overstrømning fra tilstøtende rom, for eksempel via luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende overstrømning gir økt risiko for dårlig ventilasjon, høy fuktbelastning og kondensering på overflater, med tilhørende risiko for misfarging, sopp-/muggvekst og redusert levetid på overflater og fuger.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømning, for eksempel ved å lage passende luftespalte under dør, montere overluftsventil i dør eller tilsvarende løsning, slik at avtrekket får nødvendig tilluft og fukt kan ventileres ut på en effektiv måte.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

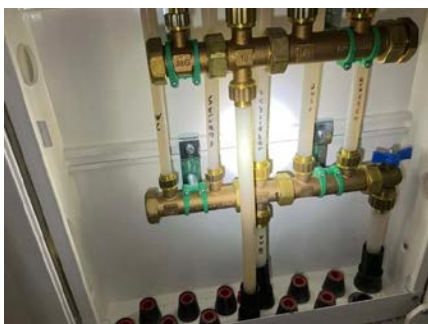
- Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.
- Stoppekran er påvist på vaskerom og i rørskapet
- Kurser i rørskapet er merket med tusj.

Vurdering/Avvik:

- Vannledninger i plast (PEX) er merket med tusj direkte på rørmaterialet. Enkelte typer sprit-/markeringspenner kan inneholde løsemidler som over tid kan påvirke PEX-materialet og i teorien gi lokal svekkelse av røret

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- PEX-rør er generelt robuste og designet for lang levetid, og risikoen for skade som følge av slik merking vurderes som relativt lav.
- Avviket kan likevel medføre noe forhøyet usikkerhet knyttet til rørets levetid og tetthet på merkede steder, og bør opplyses til eier/kjøper.
- Det anbefales å unngå videre bruk av sprittusj direkte på vannrør, og ved framtidig rørarbeid kan det vurderes å inspisere merkede områder og eventuelt skifte rørsegmenter dersom det oppdages misfarging, sprekkdannelse eller andre tegn til materialpåvirkning.



TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere slike bygninger.

TG0 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2024

Beskrivelse:

- Det er påvist en 200 l varmtvannstank fra 2024 montert i vaskerom, montert av Dolmen& Sønner AS, dokumentasjon ligger på boligmappa.no
- Det er påvist avrenning til vaskerom med sluk.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

- Bygget er utfra søknadstidspunktutført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om

ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

- Det er ved befarig innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

- Det er parkett på kjøkkengulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er endel sårskader i parkett på gulv ved kjøkken.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- For å lukke avviket må en påregne utskiftning av parket eller lokal utbedring av parkett i området.



TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate fra byggeår.
- Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
- Det er i tillegg installert komfyrvakt



Oversikt kjøkken

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

- Leiligheten har malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Endel innfelt spottbelysning

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Leiligheten har parkett på gulv, gulvvarme i stue/kjøkken og gang. Parkett på gulv i stue/kjøkken/gang er lagt opp igjen i 2013 av utbygger.
- Leiligheten har flislagt gulv ved inngangsparti med gulvvarme. Det er hullyd under fliser, men ikke påvist oppsprukne fuger/løse fliser

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG1 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

- Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra soverom mot nordvest, i bakre deler av leiligheten mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av to lag gipsplater, isolasjon, luftesjikt og betong, med utvendig isolering mot terreng, som vurderes som en vanlig løsning på byggetidspunktet (2012).
- Det er målt om lag 14 vektprosent fuktighet i treverk inne i konstruksjonen på målepunktet, hvilket ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for vegg under terreng, men som samtidig bekrefter at konstruksjonen er fuktbelastet og bør følges opp innenfor ordinær tilstandsvurdering av rom under terreng.
- Undersøkelsen gjelder kun det åpne punktet og gir et indikativt bilde av oppbygging og fuktnivå i denne delen av konstruksjonen.

Andre rom mot tilfylt terreng er vanskelig å undersøke nærmere da de er våtrom.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

- Det er vedovn og lettklinkerpipe i stue, sotluke med sotlukestein.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

- Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon, bakre deler er betongkonstruksjoner.
- Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG1 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

- Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning, mindre deler har pusset og malt mur, og noe fasadeplater. Det er påvist gnagersikting mot øst.
- Vegger er malt sist i 2017
- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

- Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Leiligheten malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

- Det er utgang fra stue i 1.etasje til veranda på ca. 30 kvm. Verandaen er utført i betongkonstruksjoner med tredekke opp på tettesjikt
- Det er montert rekkverk i glass/stål med høyde ca. 0,93 m.
- Den ligger over garasje det er påvist duk/papp som tettesjikt, avrenning via sluk og synlige rør.
- Det er foretatt utbedring av delevegger mot nabo i 2025 gjennom sameiet; utført av Via Byggprosess

Vurdering/Avvik:

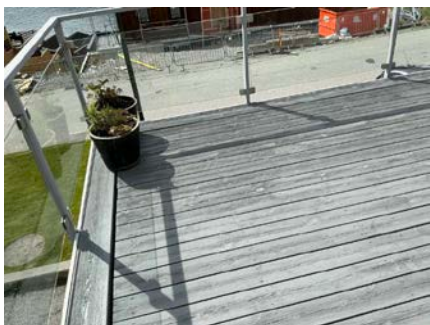
- Sluk/avrenning er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er antydning til noe stående vann på tettesjiktet under terrassebordene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må etableres enklere tilgang til sluk for renhold, for å unngå stående vann på terrassen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Høyde for rekkverk er ikke i henhold til befaringsstidspunktets forskrift
- Utifra godkjenningstidspunktets krav skulle rekkverket vært 1 m.



A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

- Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

- Grunnmur er oppført i betong.
- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

TG1 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

- Ut fra byggeår var det normalt med drenerør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Det er registrert indikasjoner på både knotteplast og utvendig isolasjon, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen dokumentasjon foreligger.
- Det er kun den delen av konstruksjonen som har en særlig nær tilknytning til den vurderte leiligheten som inngår i denne vurderingen, og ikke hele konstruksjonen.

6.2 FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene? **Nei**

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?

Det elektriske anlegget er utført av HM Elektro AS.

Det foreligger videre samsvarserklæring, sluttkontroll og FDV dokumentasjon fra HM Elektro AS i sikringsskapet.

Vurderingen baseres på anleggets alder og tilgjengelig dokumentasjon i form av samsvarserklæringer og øvrige underlagsdokumenter fra utførende installatør. Vurderingen er satt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, men det presiseres at det ikke er utført noen elektrofaglig gjennomgang eller kontroll av anlegget utover takstmannens visuelle observasjon og dokumentasjonen.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? **Ja**
År: 2012

Opplever eier at sikringene løses ut ofte? **Nei**

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget? **Nei**

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? **Ja**

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? **Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? **Nei**

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? **Nei**

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? **Nei**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? **Ja**

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? **Ja**

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Nei

Jfr beskrivelse

6.3 LOVLIGHETSMANGLER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

7 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
118_978_1108_Rev tegninger_Sak825_2011	22.01.2011		Nei
118_978_1109_igangsetting stillatelse	27.10.2011		Nei
118_978_1109_ferdigattest	21.10.2014		Nei
Egenerklaering_Signed_6614 25496712.pdf	23.06.2026		Nei
Eiendomsverdi	23.06.2026		Nei
Gjeldende regulering med be stemmelser_661425496747. pdf	30.06.2026		Nei
kommunale avgifter	30.06.2026		Nei
Situasjonskart_6614254967 36.pdf	30.06.2026		Nei

8 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKESESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller

teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

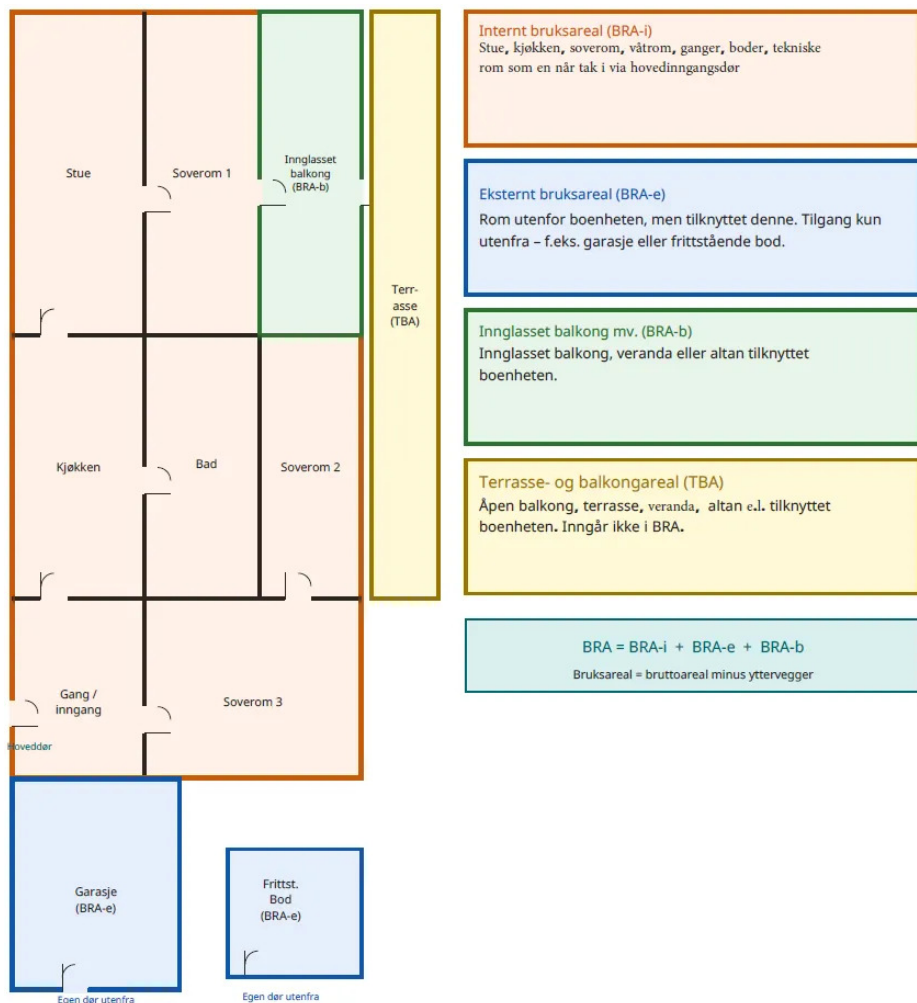
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

9 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen. Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



10 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	06.07.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0167/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Britt Roald Nesvik	Synnøve Roald
Gateadresse	
Solsidevegen 80A	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Kjelfrid Roald
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank1/Fremtind
Polise/avtalenr.	2182812

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BRN, SR

1

Document reference: 1-0167/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

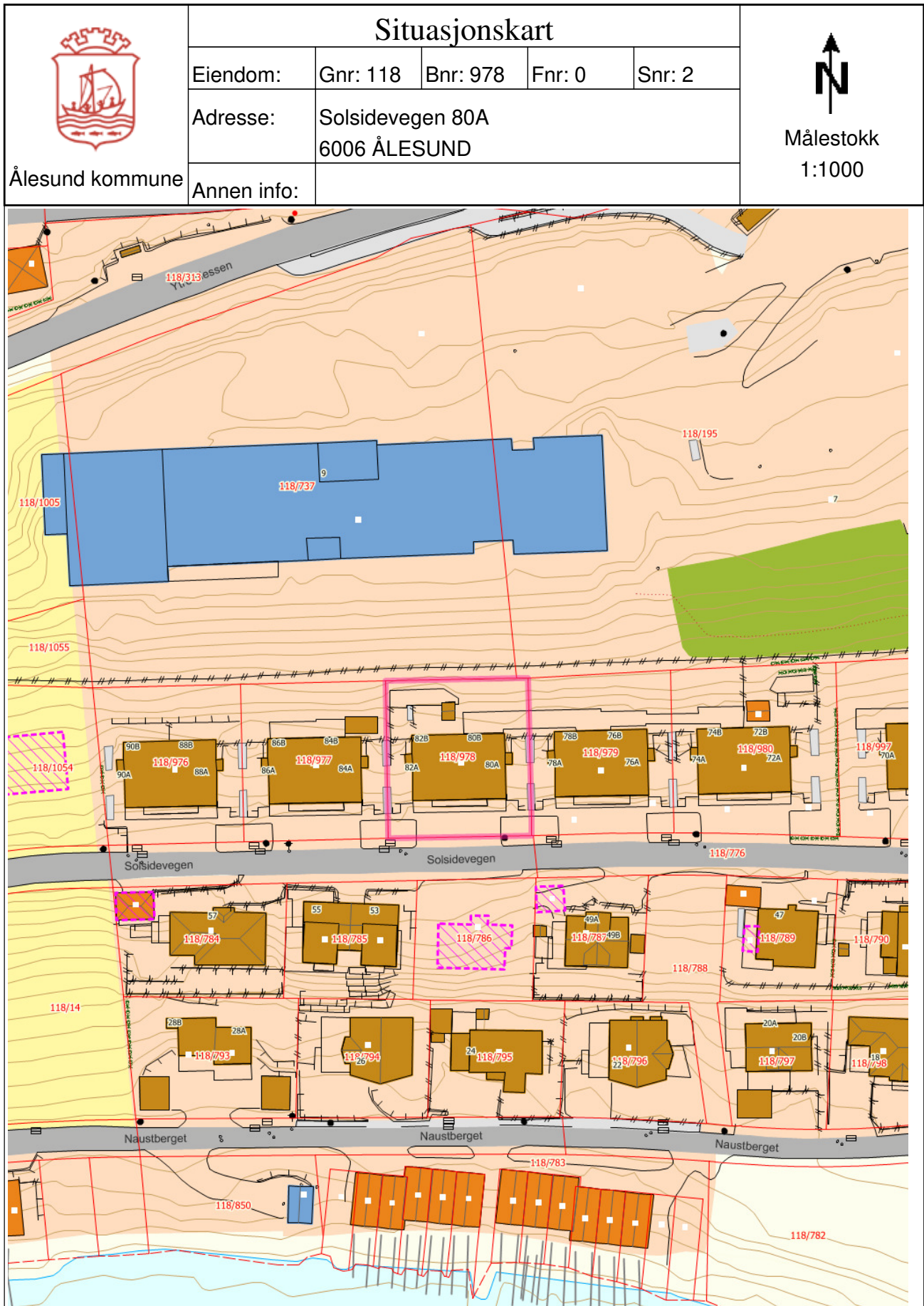
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Roald Nesvik	c95f9076e5a61826491149	23.06.2026	Signer authenticated by One time code
	4710bd368cec46f623	20:23:58 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synnøve Roald	2a506d59514177f0d1ee46	23.06.2026	Signer authenticated by One time code
	1e8e9accc240466c54	18:43:20 UTC	

Document reference: 1-0167/26

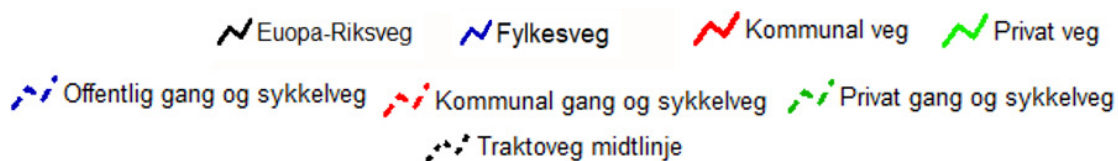
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Slipp
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
✦ Hydrant	○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Tribune
 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	 Kystkontur
 Lekeplass	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Havflate	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



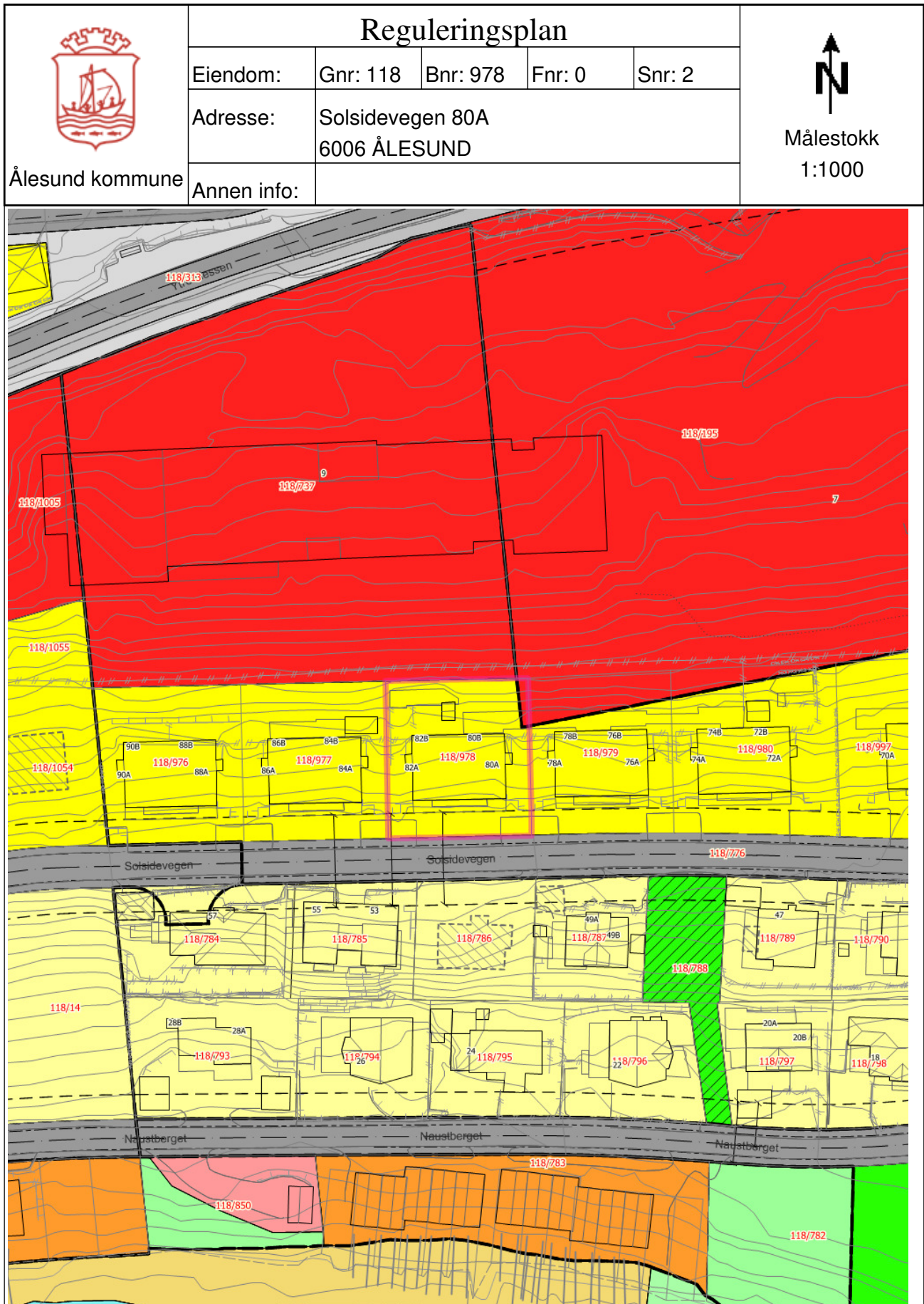
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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

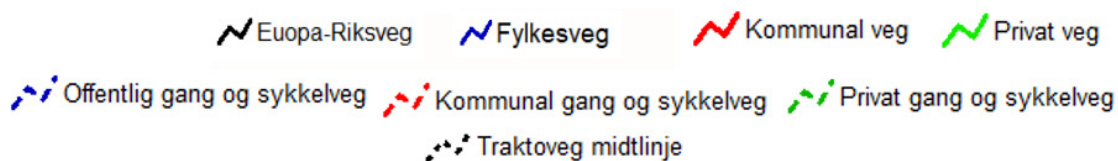
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Sti
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv
	Hekk		MurLoddrett		Gjerde
	Loddrett mur		Slipp		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 1m Ålesund		Kystkontur
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		Påskrift reguleringsplan
	RpGrense		RpFormålgrense		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Måle- og avstandslinje		Boligområde		Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig bebyggelse		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Offentlig friområde		Park		Annet spesialområde
	Felles lekeareal		Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting		Uthus, naust eller badehus
	Friområde				

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

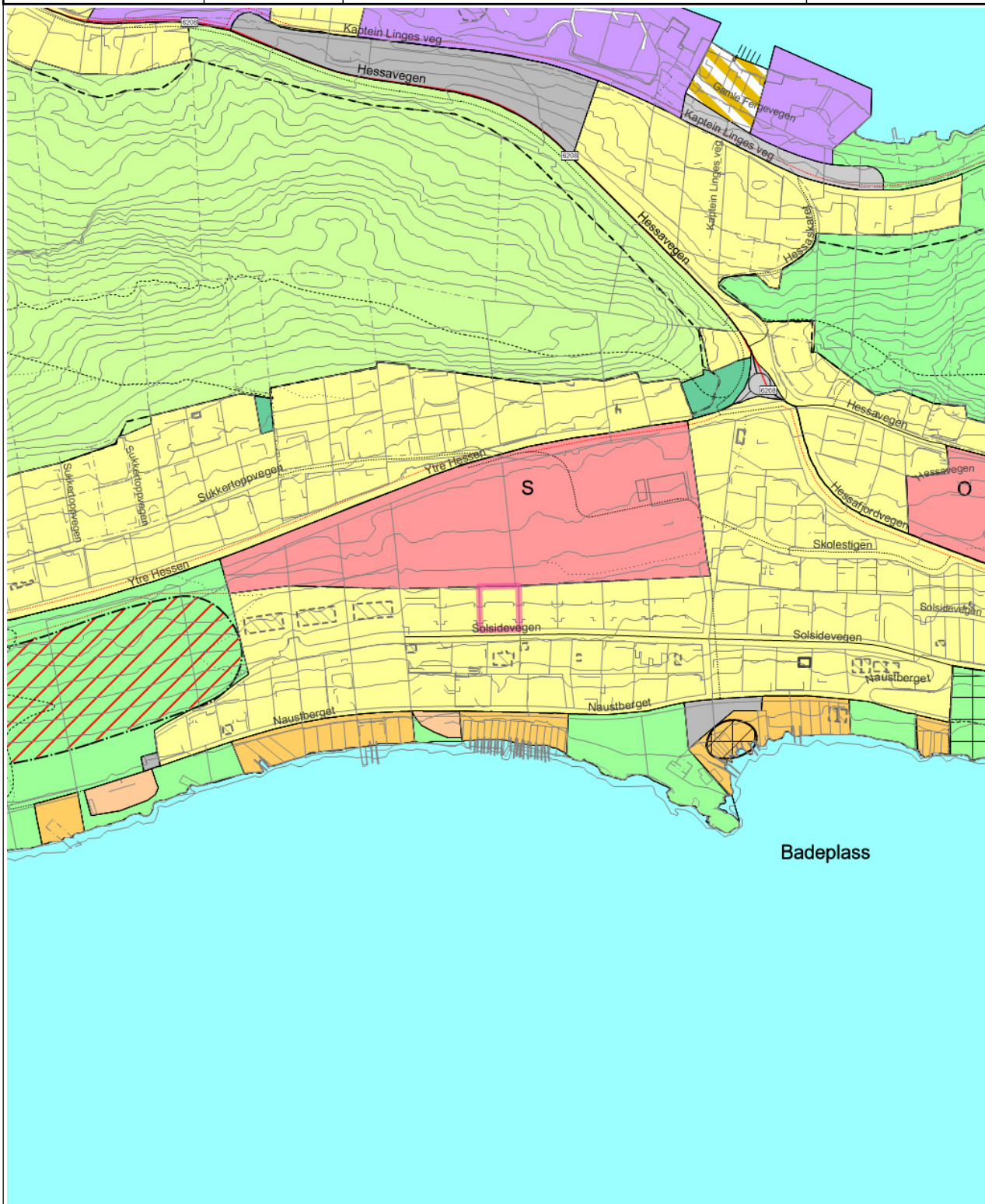
Eiendom: Gnr: 118 Bnr: 978 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Solsidevegen 80A
6006 ÅLESUND

Annen info:



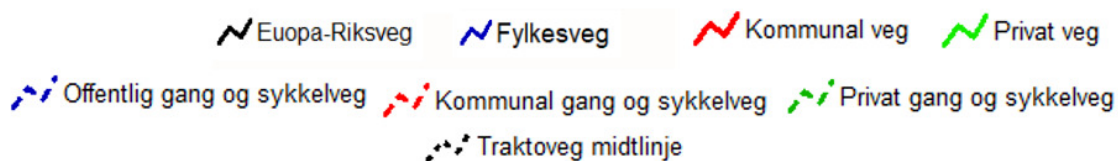
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Flytebrygge utligger	 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	Rørgate
 Rørgate	 Slipp	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Annen fare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Nåværende
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende	 Uteoppholdsarealer - Nåværende
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	 Parkering - Nåværende
 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende	

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.

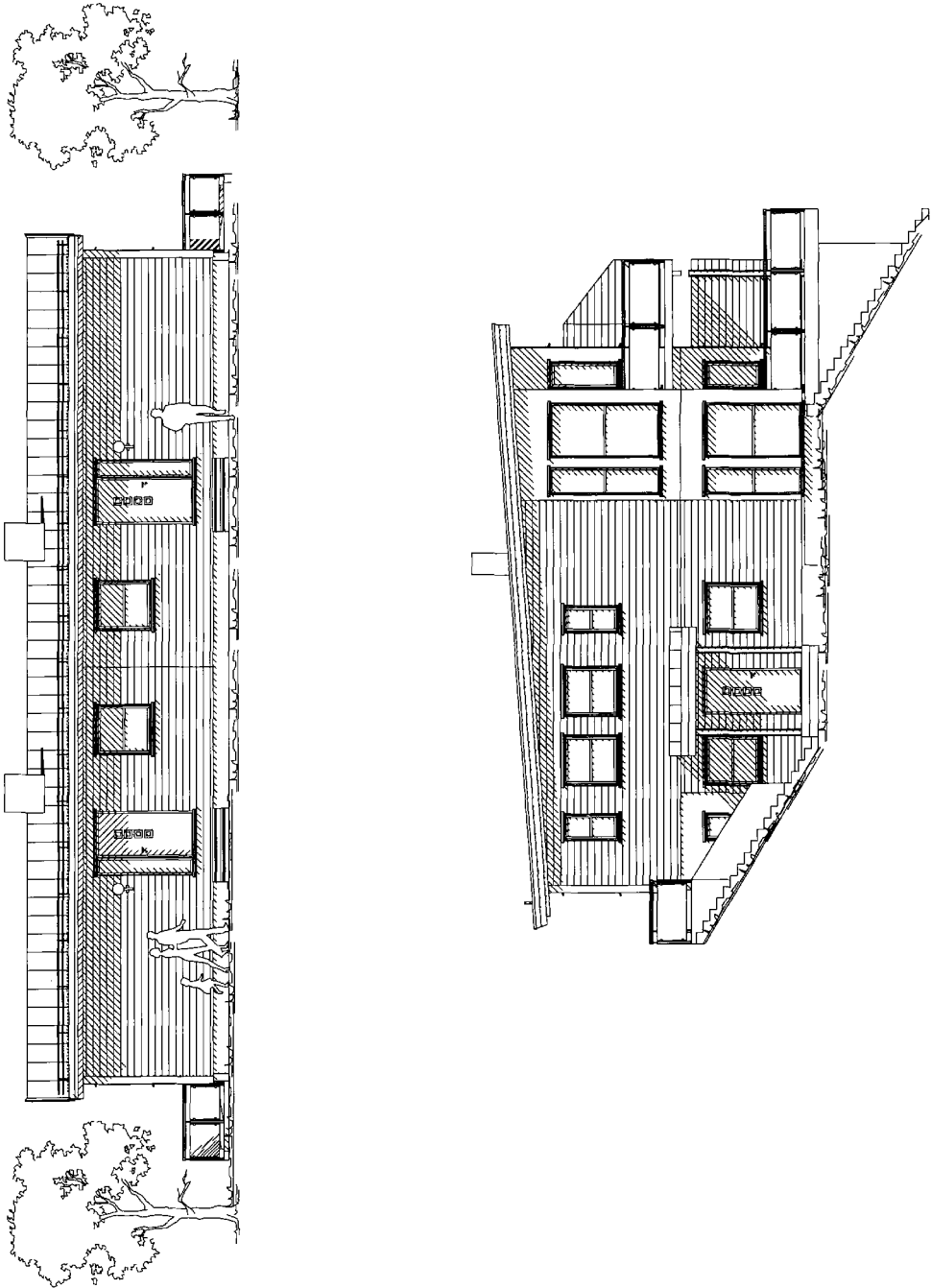
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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.

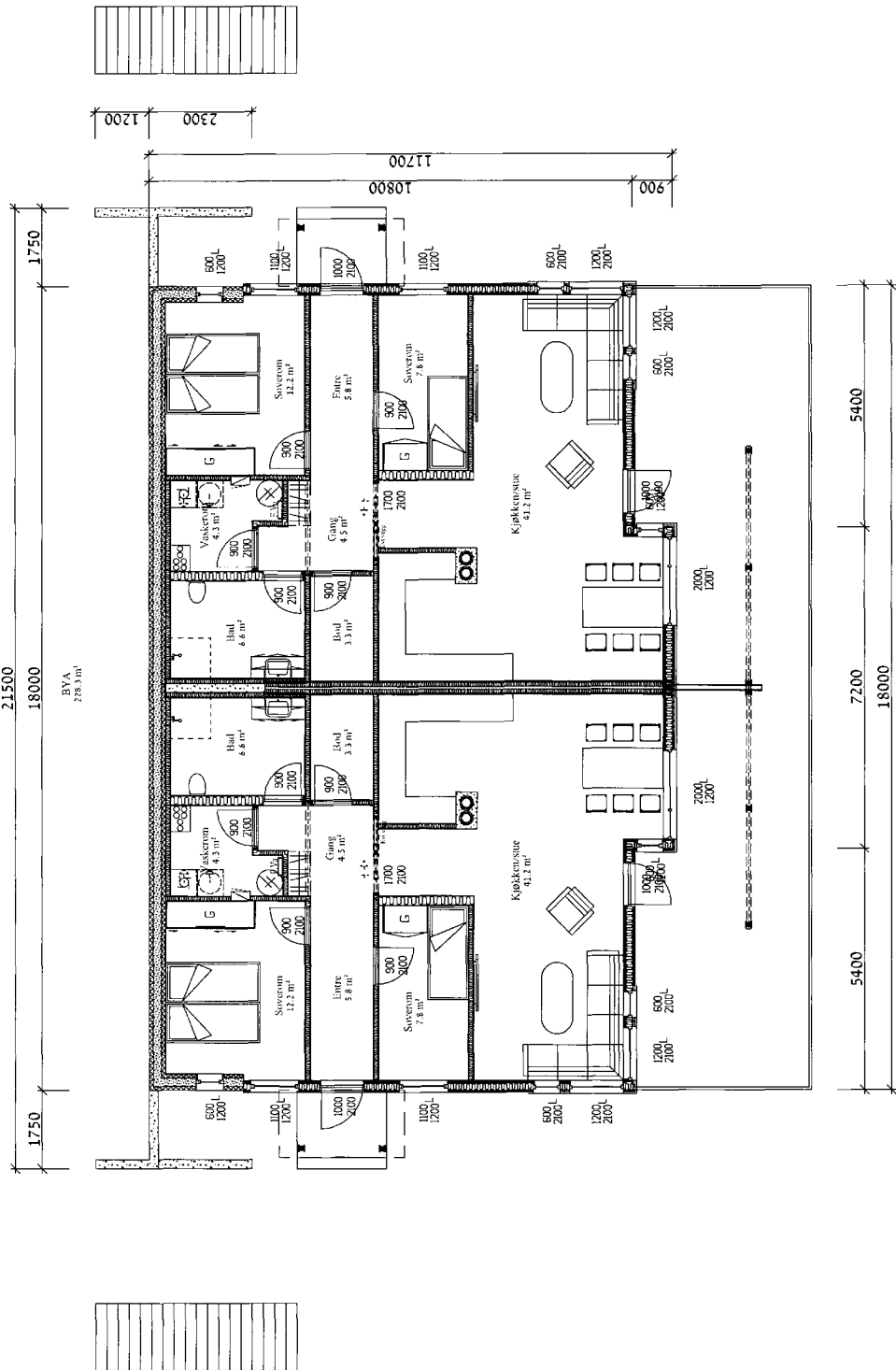
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

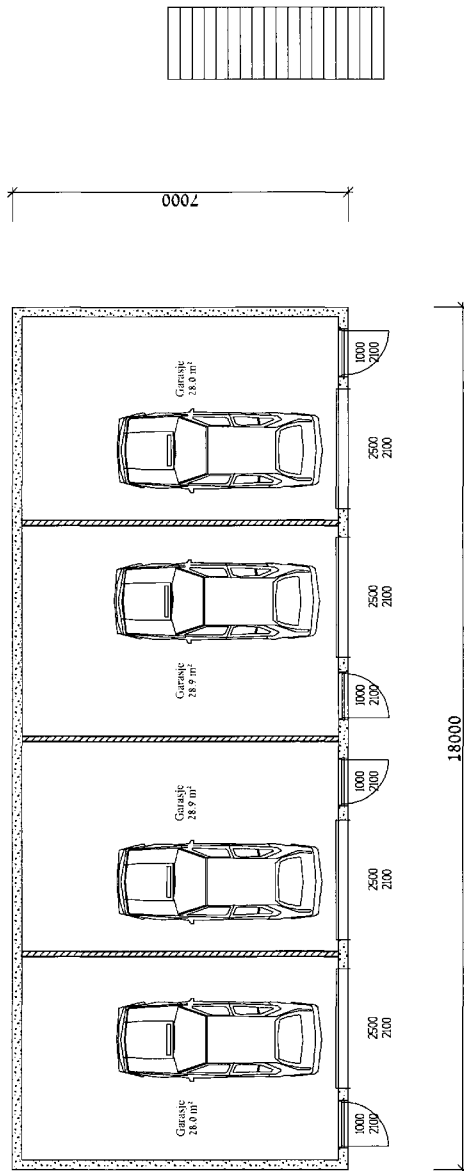
BYGGESØKNADSTEGNINGER		FASADE 3 OG 4		Tilskjærer: Hessen Frimodt AS		Bygghjelp: KSL - Hessa		Kommune: Alesund kommune		Tittel: 4-MANNSBOLIG		Leverandør:  NORDBOHUS ALESUND AS		Tegninger må ikke benyttes uten samtykke fra Haugen Ingeniørkontor AS Oppriss, kverting og musikk vil bli overført til Haugen Ingeniørkontor AS	
Dato		Arktekt		Målestokk		Prosjektleder/arkitekt: HAUGEN INGENIØRKONTOR AS		www.hink.no		Org. nummer: 990 480 534				Ark:	
20.01.2011		EH		1 : 100								4000-11b		502	
Rev:		Revideringen gjelder		Sign.		Date		A		Rev snitt		EH		15.03.2011	
								B		Rev plan+faser		EH		02.08.2011	
								C		Rev trapp		EH		04.08.2011	
								D		Trukket garasje lenger bak		EH		21.08.2011	

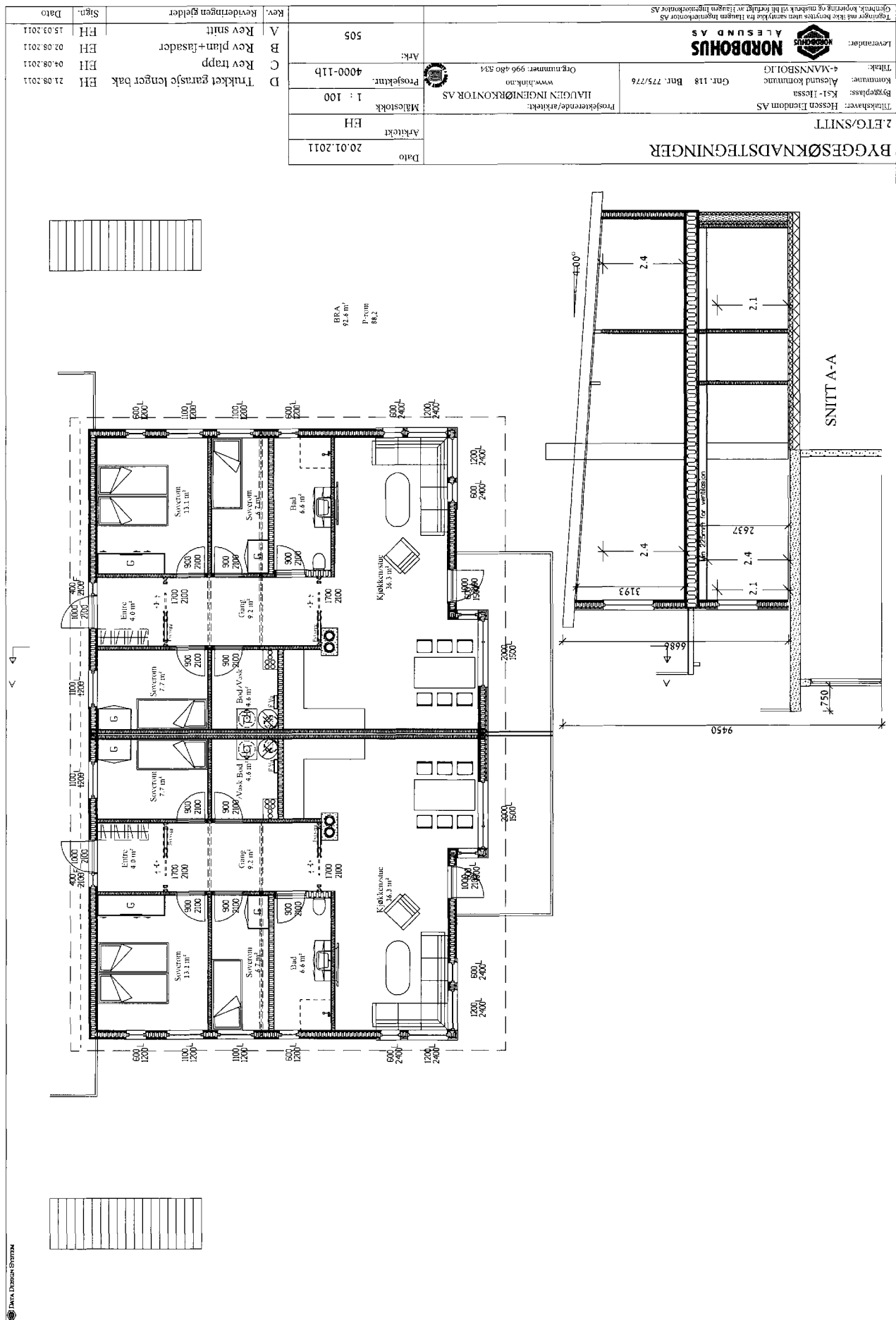


BYGGESØKNADSTEGNINGER			
1. ETG			
Tilakshaver: Hæssen Eitendom AS Byggeklass: Ksl - Hessa Kommune: Alesund kommune Tittel: 4-MANNSBOLIG Leverandør: NORDBOHUS ALESUND AS		Prosjekterende/arkitekt: HAUGEN INGENIØRKKONTOR AS www.hink.no Org.nummer: 996 480 534	
Dato: 20.01.2011 Arkitekt: EH Målestokk: 1 : 100 Prosjektnr.: 4000-11b Ark.: 503		Rev: A Rev snitt B Rev plan+fasader C Rev trapp D Trukket garasje lenger bak	
Sign.	EH	EH	EH
Dato	15.03.2011	02.08.2011	21.08.2011



BYGGESØKNADSTEGNINGER		KJELLER / GRUNN		Tiltaksnavn: Hessel Fjellom AS Byggeblass: KSJ - Hessel Kommune: Ålesund kommune Tittel: 4-VÅNNSBOLIG		Org.nummer: 996 480 534 Vennskap:		 LEESUND AS		Tegninger skal berettes uten samtykke fra Tången Ingeniørkontor AS Gjennvik, kopiering og misbruk vil bli forfattet av Tången Ingeniørkontor AS	
Dato		20.01.2011		Artikkel		EH		Målestokk		1 : 100	
Projektnr.		4000-11b		Art:		504		A		Rev snitt	
C		Rev trapp		B		Rev plan+fasader		EH		02.08.2011	
D		Trukket garasje lenger bak		EH		04.08.2011		EH		21.08.2011	
Rev.		Revideringen gjelder		Sign.		Dato					





This architectural drawing shows a modern building with a glass facade and a staircase. The building has a flat roof and a series of windows. A staircase is located on the right side of the building. The drawing is a black and white line drawing with some shading.

Artikon AS
Eidsbakken 81

6037 EIDSNES

Saksbehandler

Per Bigseth

Tlf 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.

PB/14/6192-2/GBR - 118/978, GBR - 118/774, GBR -
118/775, GBR - 118/776

Dato:

21.10.2014

**GNR. 118 BNR. 978 -FERDIGATTEST 4-MANNSBOLIG KS1 (HUS 3) - G & H
EIENDOM AS - SOLSIDEVEGEN 80 OG 82**
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 118 Bnr. 978	Hessa sør/Bygg 3
Søknad av:	25.08.11	
Tiltakets art:	Nybygg/4-mannsbolig	
Tiltakshaver:	G&H Eiendom AS	
Ansvarlig søker:	Haugen Ingeniørkontor AS	
Byggetillatelse:	08.09.11	
Igangsettingstillatelse:	27.10.11	
Midlertidig brukstillatelse:	06.07.12	

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

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

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro:	4200.49.49999
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.:	942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no					

VEDTEKTER FOR SAMEIET Solsidevegen 80-82

Knr. 1507 Gnr. 118 Bnr.775

(tidligere 978)

(Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven .)

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

- a) Sameiets navn er Solsidevegen 80-82 og omfatter samtlige seksjoner på gnr. 118 bnr. 775 (tidligere 978) i Ålesund kommune.
- b) Sameiet består av 4 seksjoner. med følgende eierandeler/- brøker
 - Seksjon 1: 1/4 deler, Seksjon 2: 1/4 deler, Seksjon 3: 1/4 deler, Seksjon 4: 1/4 deler.
- c) Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jmfør eierseksjonsloven §1.
- d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

Unntak fellesareal:

Areal på nordside av huset disponeres og vedlikeholdes av seksjon 80 B og 82 B, fra oppsatt midt-skillevegg til fellestrapper h.h.v. mot øst og vest.

Areal på østside av huset, fra inngangspartiet til fellestrapp mot øst og skråning ned til garasjenivå, disponeres og vedlikeholdes av 80 A. Likeledes disponeres og vedlikeholdes tilsvarende areal på vestsiden av huset av 82 A.

Resterende uteareal disponeres og vedlikeholdes av beboerne i sameiet i fellesskap, se punkt under sameiernes plikter. Seksjonseiere på henholdsvis øst og vest har ansvar for vedlikehold og snørydding på sin tilhørende side, i samarbeid med nabobygg.

Garasjen som medfølger hver seksjon etter salgsopgaven, disponeres av den aktuelle seksjon. Innkjørsel fremfor hver garasje disponeres av garasjeier.

- e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av styret gjennom leder og nestleder.
- f) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

- a) Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.
- b) Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet.

c) Sameiermøtets myndighet og oppgaver:

- ☐ Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- ☐ Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- ☐ Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens

Det skal gjennomføres service/vedlikehold av ventilasjonsanlegg hvert 5. år. Utgiftene dekkes av felleskonto. Neste service gjennomføres i løpet av 2024.

Reperasjon av ventilasjonsanlegg tas på sameies felles regning.

d) Økonomi og fellesutgifter

Fellesutgifter per måned består av forsikringssum for sameiets byggmasse, samt avtalt sparebeløp til utgifter til vedlikehold/reparasjoner. Månedlig beløp for innbetaling bestemmes av sameiermøtet. Beløpet betales likt av de fire boenhetene innen den 20. hver måned til sameiets bankkonto.

- ☐ Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

- Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
- Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal bestå minimum av 2 medlemmer.
- Styreleder velges av sameiermøtet.
- Sameiermøtet velger et styre hvert år. Styret skal ha fire medlemmer om ikke annet bestemmes i vedtektene. Styrelederen velges særskilt.

e) Styrets myndighet og oppgaver:

- Leder er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
- Leder er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
 - (1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert, men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet, skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.
 - (2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal **revidert** regnskap legges frem for sameiermøtet.
- Styret kan på vegne av sameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører, skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse, når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 2c), oppstår.

e) Sameiernes plikter:

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Dersom sameiet blir påført skade p.g.a. manglende nødvendig vedlikehold av seksjonseierne, og utgifter til reparasjon ikke dekkes av sameiets forsikringsselskap (f.eks. neglisjering av vannlekasje, fukt, mugg og annet), må den som har foranledninget skaden betale reparasjonen.

- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

Sameierne har felles ansvar for vedlikehold av fellesarealet som ikke er underlagt den spesifikke boenhet. Det vil si trapper, øverste skråninger, innkjørsler og plen ved garasje (avdelt mot naboene som etter kartverkets inndeling). Vedlikehold består m.a. av snømåking, spyling og plenklipping. Videre utgifter til beplanting/vedlikehold av eksisterende beplantning.

Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

Utgifter til vedlikehold/reparasjon/utskifting, utover det forsikringen dekker, av vindu, utdører, verandadører (og dør til garasje, garasjeport/-åpnere) dekkes av sameiet. Med unntak av selvforsynt og normal slitasje.

f) Om tvistemål i sameiet:

- Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) Andre bestemmelser:

- For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner .



Adresse

Solsidevegen 80A, 6006 ÅLESUND

Dato for energimerking

25.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-316429

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300244097

Gårdsnummer

118

Bruksnummer

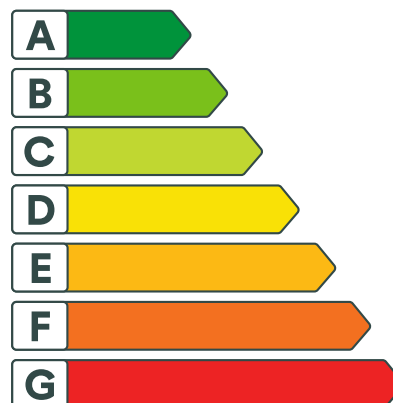
978

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2012

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

131,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

126,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 143 kWh



Solsidevegen 80A, 6006 ÅLESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Solsidevegen 80A, 6006 ÅLESUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

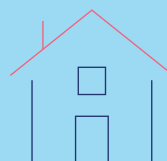
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0167/26

Adresse: Solsidevegen 80A, 6006 ÅLESUND, gnr. 118, bnr. 978, snr. 2 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

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 budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

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: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

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/