PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# BRATTEBERGRINGEN 35A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

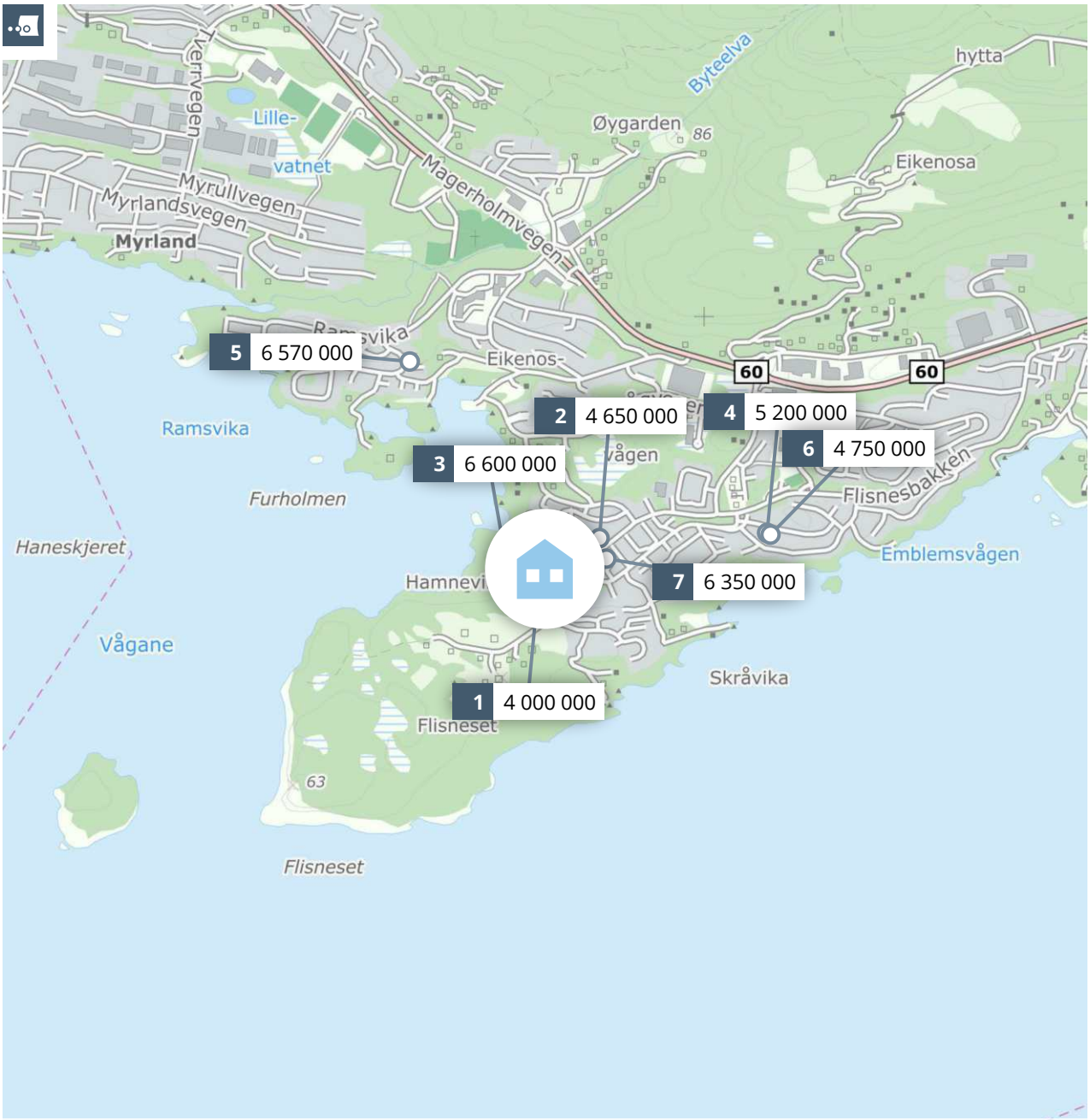
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# BRATTEBERGRINGEN 35 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 16.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Brattebergringen 35 A, 6013 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 13 BNR 530 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

**4 600 000**

| - | 4 600 000 | 46 465 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 99 m² | 5 m² | - m² | 18 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 233 m² |
| Byggeår | | | | | | 2022 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 014 |
| Formue | 3 033 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 1 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Brattebergringen 31 B | 80 m² | 2021 | 2. etg | 2 sov | 07.11.2025 | 3 950 000 | **4 000 000** | 0 | 4 000 000 | **50 000** |
| 2 | Brattebergringen 2 B | 99 m² | 2020 | 2. etg | 3 sov | 12.03.2026 | 4 690 000 | **4 650 000** | 0 | 4 650 000 | **46 970** |
| 3 | Bratteberga 9 | 136 m² | 2024 | 39 m² | 4 sov | 28.01.2026 | 6 700 000 | **6 600 000** | 0 | 6 600 000 | **48 529** |
| 4 | Brudesletta 4 A | 93 m² | 2009 | 824 m² | 2 sov | 13.08.2024 | 4 990 000 | **5 200 000** | 0 | 5 200 000 | **55 914** |
| 5 | Ramsvikvegen 9 B | 150 m² | 2010 | 987 m² | 4 sov | 13.01.2026 | 5 750 000 | **6 570 000** | 0 | 6 570 000 | **43 800** |
| 6 | Brudesletta 4 B | 93 m² | 2009 | 794 m² | 2 sov | 04.10.2024 | 4 750 000 | **4 750 000** | 0 | 4 750 000 | **51 075** |
| 7 | Flisnestua 5 A | 161 m² | 2018 | 375 m² | 5 sov | 30.09.2025 | 6 500 000 | **6 350 000** | 0 | 6 350 000 | **39 441** |

Horisontaldelt tomannsbolig fra 2022 med meget god standard, 3 soverom, carport og ypperlige solforhold.

Her bor man i et rolig og populært område med kort vei til fine badeplasser og naturskjønne turområder. Det er gåavstand til barneskole, barnehage, idrettsanlegg, butikker og bussforbindelse.

Eiendommen er syd-vestvendt med ypperlige solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld.

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Godt med skap- og skuffeplass. Integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, platetopp, fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Helfliset bad/vaskerom med elektriske varmekabler. Hvit himling med ledspotter m/dimming. Innredet med servantinnredning med to

skuffer, helstøpt kompositt servantplate og speil med integrert belysning. Videre utstyrtmed vegghengt toalett med drensutløp, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin bak speilskyvedører. Utsug fra takventil.

Toalettrom med parkett på gulvet og malt platekledning på vegger. Innredet med servantskap med to dører, kompositt servant og speil med integrert belysning. Utstyrt med vegghengt toalett.

Overflater:
Det er parkett og fliser på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling. Fliser på vegger og gulv på bad/vaskerom.

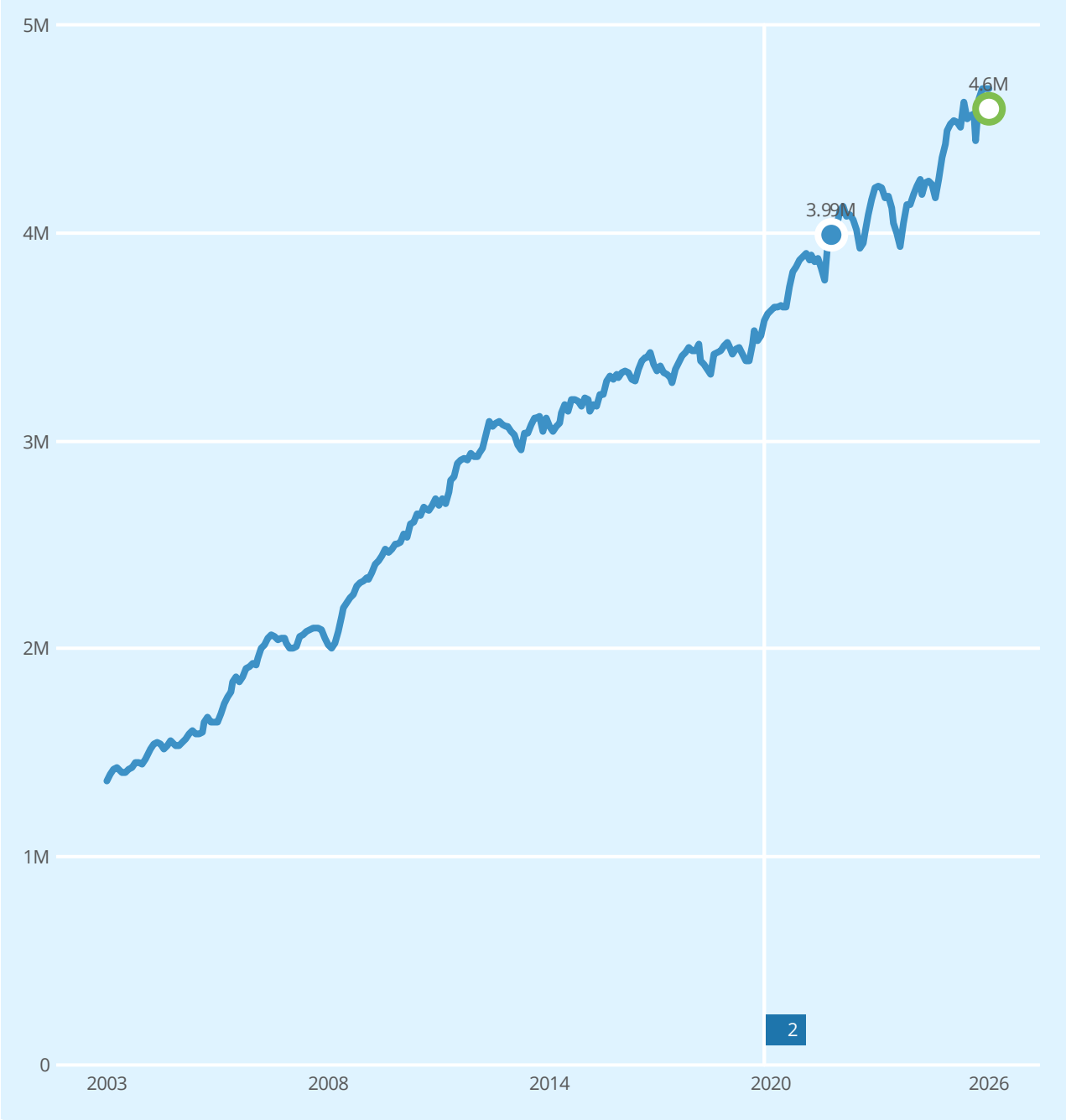
Inneholder:
1.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, 3 soverom, bod.
Carport.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.02.2022 | | 03.02.2022 | - | 3 987 000 | - | 3 987 000 |

## Tomannsboliger til salgs i 6013 ÅLESUND nå

1
tomannsboliger til salgs

4.9M
4.7M
**4 600 000** Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**50**
dager

## Tomannsboliger solgt i 6013 ÅLESUND siste 6 mnd

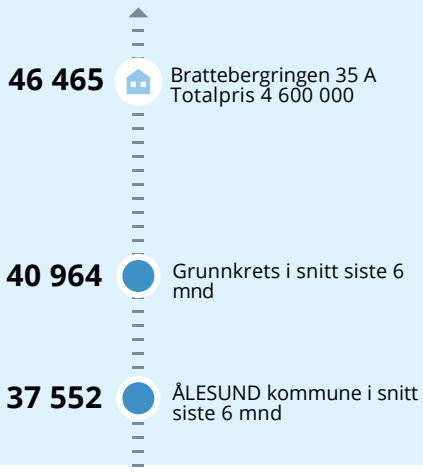
10
tomannsboliger solgt

4.7M
**4 638 000** Salgspris i snitt
**4 612 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**66**
dager

for 1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brattebergringen 35A , 6013 ÅLESUND  ÅLESUND kommune

gnr. 13, bnr. 530, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²**



**Befaringsdato:** 24.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1893 **Eiendomsverdi ref nr:** YP5430

**Foretak:** Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal

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

# Sunnmørstakst 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 kompentanse 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.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



**Rapportansvarlig**



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, støttemurer, trapper samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Yttertak i pulttak-konstruksjon med tresperrer, og utvendig tekket med pvc-takfolie/takpapp e.l. Aluminium takrenne/nedløpsrør.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende og stående bordkledning. Registrert musesperre.
Malte trevinduer med 3-lags energiglass.
Swedoor hvit glatt brann/lydklassifisert ytterdør. Verandadør med trekarmer og med 3-lags energiglass.
Sydvendt terrasse med terrassebord. Areal 18 m2.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett og fliser på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe. Vedovn på glassplate i stuen.
Hvite fyllingsdører. 1 innerdør med glassfelt.
Skyvedørsgarderober i entre/gang og ene soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad med flis på gulv og vegger. Varmekabler gulv. Malt gipshimling.
Ledspotter med dimming i himling.
Servantinnredning med 2 skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp. Opplegg for vaskemaskin bak speilskyvedører.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte takhøye fronter. Laminat benkeplate. Glassplater på vegg bak induksjon platetopp og oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Integrert stekeovn og micro. Vannalarm i benkeskapet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk fra veggventil i kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulv og malt platekledning vegger. Servantskap med 2 dører og kompositt servant. Speil med integrert belysning. Vegghengt wc. Sensor m/vannalarm ved dør. Takventil med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Stoppekran.
Det er avløpsrør av plast.
Flexit Nordic S3R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.
2 panelovner.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Vannutkaster på yttervegg.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling. Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

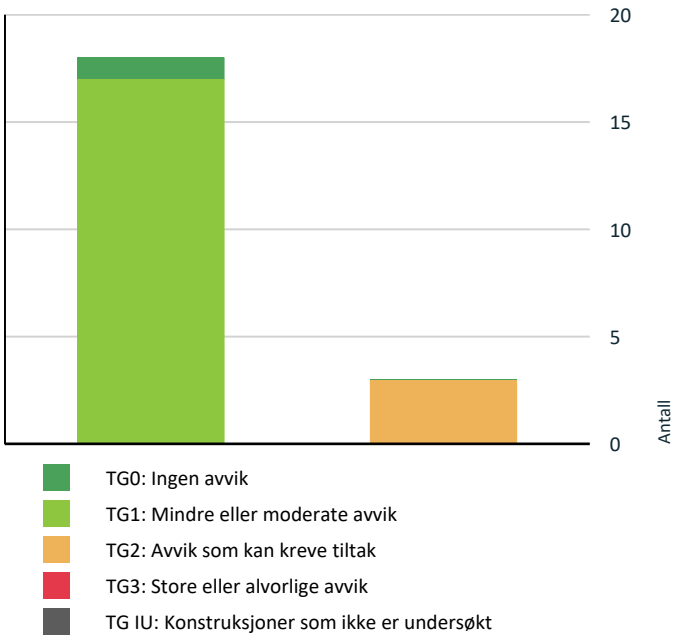
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Bod/carport**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
2022

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Anvendelse**
Horisontaldelt tomannsbolig

**Standard**
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Ny kjøkkenventilator. |
| 2024 | Modernisering | Utvendig bordkledning/fasader malt 2 strøk. |

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende og stående bordkledning. Registrert musesperre.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Boligen har malte trevinduer med 3-lags energiglass.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Swedoor hvit glatt brann/lydklassifisert ytterdør.  Verandadør av treverk med 3-lags energiglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sydvendt terrasse med terrassebord. Areal 18 m2.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Angående sameiet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Det er parkett og fliser på gulv, malte gipsplater på vegger og i himling.
Normalt intervall for vedlikehold/overflatebehandling må forventes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm stue/kjøkken.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i ene soverom over en lengde på ca 2 m.

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

Det er målt 26 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- krav etter Tek-17 er 25 mm. Det er målt 14 mm lokalt fall ved sluk i lite parti ved terskel til nisje vaskeromsdel, for øvrig tilfredsstillende fall mot sluk. Krav til fall mot sluk er minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket (dette tilsvarer minimum 16 mm).

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.
Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Bygget er under 5 år og bygget er opplyst utført etter TEK 10/17 og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. 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. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumenter utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.



Plastsluk i dusjhjørnet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantinnredning med 2 skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp. Opplegg for vaskemaskin bak speilskyvedører.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Utsug fra takventil i rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte takhøye fronter. Laminat benkeplate. Glassplater på vegg bak induksjon platetopp og oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Vannalarm i benkeskapet.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Mekanisk avtrekk fra veggventil i kokesonen.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med parkett på gulv og malt platekledning vegger. Servantskap med 2 dører og kompositt servant. Speil med integrert belysning. Vegghengt wc. Sensor m/vannalarm ved dør. Takventil med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Stoppekran.

# Tilstandsrapport



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Flexit Nordic S3R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.



Flexit Nordic S3R balansert ventilasjonsanlegg.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 200 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

# Tilstandsrapport

### Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Vannutkaster på yttervegg.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

El-skap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæring datert 5.12.2021.**

**Inntak og sikringsskap**

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



El-kontroll



El-skap med automatsikringer

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.

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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

# Bygninger på eiendommen

## Bod/carport



**Anvendelse**
Bod/carport

**Byggeår**
2022

**Kommentar**
Opplyst av eier

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

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Beskrivelse**
Bod med støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med utvendig liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tresperrer og trefiberplater, utvendig tekket med takpapp/pvc-takfolie e.l. Hvit profilert bod-dør. Opplagt lys/strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

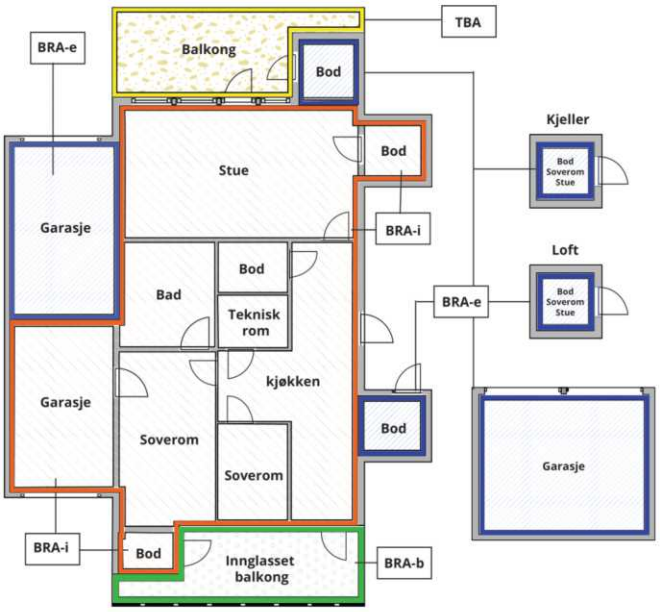
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 99 | | | 99 | |
| **SUM** | **99** | | | | |
| **SUM BRA** | **99** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré/gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

## Bod/carport

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Carport på 16 m2 med asfaltert dekke (ikke målbart areal).

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.3.2026 | Paul Magne Honningdal | Takstingeniør |
| | Eirik Henriksen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 13 | 530 | | 7 | 232.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Brattebergringen 35A

**Hjemmelshaver**
Henriksen Eirik, Valderhaug Vibeke Devold

**Eierandel**
99 / 876

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i Brattebergringen på Flisnes, og ligger i et nyere boligfelt med 2-mannsboliger og 4-mannsboliger i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med lett adkomst og gode solforhold. Det er gangavstand til barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og turterreng.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert område.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i flatt terreng og tomten i sameiet er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplasser. Carportbygg. Felles tomt for sameiet. Foran terrassen er det opparbeidet med grøntareal og beplanting/hekk.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 21.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 25.11.2019 | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 08.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 30.08.2017 | | Gjennomgått | | Nei |
| Matrikkelrapport | 08.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Igangsettingstillatelse | 24.05.2020 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | 01.11.2022 | | Gjennomgått | | Nei |
| Seksjonering | 11.07.2021 | | Gjennomgått | | Nei |
| Veiadkomst | 08.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtak endring av høydeplassering | 26.08.2020 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 27.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.03.2026 | |
| 2 | 13.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Ålesund |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 313260061 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Eirik Henriksen | Vibeke Devold Valderhaug |

| Gateadresse |
| --- |
| Brattebergringen 35A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ÅLESUND | 6013 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.

## 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

Document reference: 313260061

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Årlig service på varmtvannstank organisert av sameiet. Sist utført Januar 2026.

Arbeid utført av: Rørlegger 1 AS

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lysspot i gang med kontaktfeil, utbedret av elektriker som reklamasjon til obos block watne vår 2024

Arbeid utført av: Underentrepenør

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bilyd i Ventilasjonsannlegget ble behandlet som reklamasjon og utbedret av Flexit AS september 2025. Kjøkkenhette ble byttet av leverandør mars 2024 da den opprinnelig innsatte hetten viste seg å ikke være kompatibel med kullfilter.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvendig fasade på hele bygningen ble malt med to strøk høst 2024.

Document reference: 313260061

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

Beskrivelse: Det ble foretatt en måling av samtlige enheter i Sameiet av Byggledelse Norge v/ Grim Grimstad etter funn av skjevhet i ett av byggene (hus 31). Ingen skjevheter utenfor normal funnet i vårt bygg.

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

Document reference: 313260061

## Tilleggskommentar

Alle utbedringer/arbeid gjennomført i boligen har blitt meldt som reklamasjonssak på Min side obos block watne, og utført av deres underlevrandører. Utbedringer er dokumenter der. Av andre mindre utbedringer kan det nevnes at terrassedøren ble justert/ utbedret av håndverker mars 2026 da den hadde seget noe. Det har også vært et par runder med utbedring av skyllefunksjon til toalett på hovedbad, da det "henger seg opp".

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

Document reference: 313260061

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eirik Henriksen | bf41f5261975cf66417f88e1189675c471351818 | 27.03.2026 10:00:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Vibeke Devold Valderhaug | 6901d4056dbec42faa446f046107ca6a96d79f9d | 24.03.2026 21:32:21 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 313260061


→ 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

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Brattebergringen 35A, 6013 ÅLESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**15.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-281835** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300807277** |
| Gårdsnummer<br>**13** | Bruksnummer<br>**530** |
| Seksjonsnummer<br>**7** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**2022** | Bygningstype<br>**Annen bolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**104,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**99,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **132,50 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **129,01 kWh/m²** | **13 087 kWh** |

ÅLESUND KOMMUNE

Obos Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

**Byggesak og oppmåling**
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf. 90 21 36 84

| Dykkar referanse: | Vår referanse: | Arkivkode: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 20/9259-20 22/111603 | L42 13/530 | 01.11.2022 |

# Gbnr. 13/530 - Ferdigattest - Brattebergringen 35A-B og 37A-B - Kjedehus

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Kjedehus |
| Byggested: | Gbnr. 13 / 530 Brattebergringen 35A-B og 37A-B |
| Tiltakshaver: | Obos Block Watne AS |
| Ansvarlig søker: | Obos Block Watne AS |
| Søknad komplett: | 28.10.2022 |
| Byggetillatelse: | 644/20, datert 25.05.2020 |
| Bygningsnummer: | 300807277 |

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med hilsen
Trine Røkke Hammerås
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

**Vedlegg 2**

# VEDTEKTER

**for**

Sameiet Fjordsyn BKS4, org. nr. 928 886 417

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 09.11.2021)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet FjordsynFjordsyn BKS4. Sameiet er opprettet ved tinglysing fra kommunen, tinglyst 08.03.2022.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 13, bnr. 530 i Ålesund kommune.

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

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

### 2-2 Godkjenning av ny eier

Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Dette gjelder ikke ved førstegangsoverdragelse fra utbygger/selger. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

### 2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**4-1 Organisering**
Sameiet/seksjonseierne disponerer 22 parkeringsplasser. Av disse ligger

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

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**
Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

**4-3 Vedlikehold**
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportanlegget.

**4-4 Felleskostnader**
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av carportanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.
Felleskostnader knyttet til vedlikehold av åpne parkeringsplasser, fordeles likt mellom seksjonseierne.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

**4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare**
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

**6-1 Felleskostnader**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en **leder** og **2 andre medlemmer**. Det kan velges inntil **3 varamedlemmer**.

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

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

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

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

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

**8-2 Styremøter**
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

### 9-3 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at Sameiet skal ha en forretningsfører.

### 10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

### 10-3 Forsikring
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## 11. Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

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

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

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. OBOS Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

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

# ÅRSMØTE

## SAMEIET FJORDSYN Bks4

Måndag 17. juni 2024
kl. 19.00
i leilegheit 37B

Sakliste:

1. Godkjenning av sakliste og innkalling
2. Val av ordstyrar og referent
3. Val av 2 personar til å underskrive protokoll
4. Årsmelding for styret 2023
5. Rekneskap 2023
6. Budsjett 2024
7. Felleskostnadar 2025
8. Val

VEL MØTT!

-styret-

# ÅRSMELDING FOR STYRET I SAMEIET FJORDSYN Bks4 2023

Styret har dette året vore slik:

**Leiar** : Ann Iren Austnes

**Styremedlem**: Mette Havik

**Styremedlem**: Eirik Henriksen

**Styremedlem:** Ragnhild Akslen

**Varamedlem:** Lars Johan Andreassen

**Styret har i 2023 hatt 3 styremøte.**

Hovudsakene har vore:

- Måling carportar
- Måling hus
- Stigesikring
- Varmtvasstank
- Utebelysning

**Året 2023**

Styret har dette året arbeida med å følgje opp saker frå tidlegare år, samt vedlikehald av hus og carportane våre.

Vi har blant anna vaska carportane og dei ubehandla flatene på husa våre. Så har vi kalla inn til dugnad, der vi måla carportane med eitt strøk på både inn- og utsida.

I løpet av ein laurdag i september, med flott innsats, vart carportane «skeina» opp.

Samtidig som vi hadde dugnad på carportane, skulle kvart einskild hus få måla dei ubehandla flatene som tilhøyrar til si leilegheit. Her står det igjen noko.

Ålesund 17.06.24

Ragnhild Karin Akslen

Mette Haavik

Ann Iren Austnes

Eirik Henriksen

# SAMEIET FJORDSYN BKS4
# ORG.NR. 928 886 417, KUNDENR. 2106

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 246 888 | 208 064 | 247 000 | 246 888 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 44 533 | 1 282 | 2 500 | 40 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **291 421** | **209 346** | **249 500** | **286 888** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Forretningsførerhonorar | | -46 175 | -44 310 | -50 000 | -50 000 |
| Konsulenthonorar | 3 | -688 | 0 | 0 | -1 500 |
| Kontingenter | | 0 | 0 | -10 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 4 | -14 220 | -2 506 | -15 000 | -10 000 |
| Forsikringer | | -34 878 | -23 424 | -40 000 | -40 000 |
| Kommunale avgifter | 5 | -122 127 | -50 076 | -106 000 | -150 000 |
| Energi/fyring | | -44 177 | -28 076 | -6 000 | -6 000 |
| Andre driftskostnader | 6 | -27 776 | -19 432 | -21 200 | -25 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-290 041** | **-167 823** | **-248 200** | **-282 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 381** | **41 522** | **1 300** | **4 388** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 7 | 412 | 102 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **412** | **102** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 793** | **41 624** | **1 300** | **4 388** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 793 | 41 624 | | |

# SAMEIET FJORDSYN BKS4
# ORG.NR. 928 886 417, KUNDENR. 2106

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 8 893 | 7 612 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 46 133 | 63 502 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **55 025** | **71 114** |
| **SUM EIENDELER** | | **55 025** | **71 114** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 43 417 | 41 624 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **43 417** | **41 624** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 1 879 | 7 003 |
| Leverandørgjeld | | 9 730 | 22 487 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **11 609** | **29 490** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **55 025** | **71 114** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, 17.6.2024
Styret i Sameiet Fjordsyn Bks4

Ann Iren Austnes

Eirik Henriksen

Mette Haavik

Ragnhild Karin Akslen

## NOTE: 1
## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2
## INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 246 888 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **246 888** |

## NOTE: 3
## KONSULENTHONORAR

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -688 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-688** |

## NOTE: 4
## DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Kostnader dugnader | -14 220 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-14 220** |

## NOTE: 5
## KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | |
| Feieavgift | -78 066 |
| Renovasjonsavgift | -2 262 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | -41 800 |
| | **-122 127** |

**NOTE: 6**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Driftsmateriell | -4 898 |
| Snørydding | -20 595 |
| Andre fremmede tjenester | -146 |
| Bank- og kortgebyr | -2 137 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-27 776** |

**NOTE: 7**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 412 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **412** |

# Felleskostnader 2025

Styret legg fram forslag om å auke felleskostnadane frå og med 1. januar 2025, med 4 %.

2024:

| Storleik | Antall | Pr. mnd. | Pr. år |
|---|---|---|---|
| 76 | 6 | 1879 | 11274 |
| 99 | 4 | 2325 | 9300 |
| | | | |
| | | Totalt i året | 246888 |

2025:

| Storleik | Antall | Pr. mnd. | Pr. år |
|---|---|---|---|
| 76 | 6 | 1954 | 11724 |
| 99 | 4 | 2418 | 9672 |
| | | | |
| | | Totalt i året | 256752 |

Dette vil resultere i ei auke på kr. 9.864 kr i året.

# Årsmøtereferat for Sameiet Fjordsyn Bks4 17. juni 2024

**Desse møtte:**
Ragnhild Akslen (29B, Sander Bruteig Grønningsæter (33B), Eirik Henriksen (35A), Mette Haavik (35B), Lars Johan Andreassen (37A), Randi Bjørge Andreassen (37A) og Ann Iren Austnes (37B)

**Sak 1:** Godkjenning av sakliste og innkalling

Godkjent utan kommentar

**Sak 2:** Val av ordstyrar og referent

Ordstyrar: Ann Iren Austnes

Referent: Ann Iren Austnes

**Sak 3:** Val av to personar til å underskrive protokoll

Randi Bjørge Andreassen og Sander Bruteig Grønningsæter

**Sak 4:** Årsmelding for styret 2023

Godkjent utan kommentar

**Sak 5:** Rekneskap 2023

Godkjent utan kommentar

**Sak 6:** Budsjett 2024

Godkjent med kommentar

Kommentar:
Årsmøtet godkjenner 4 % auke i felleskostnadar frå 01.01.2025, og gir samtidig styret fullmakt til å auke felleskostnadane med 8 % om det skulle vere behov.

**Sak 7:** Val

Styreleiar: Ann Iren Austnes (valt for 1 år)

Styremedlem: Mette Haavik (ikkje på val – 1 år igjen)

Styremedlem: Ragnhild Akslen (ikkje på val - 1 år igjen)

Styremedlem: Vibeke Devold Valderhaug (valt for 2 år)

Varamedlem: Lars Johan Andreassen (ikkje på val – 1 år igjen)

Underskrift:

Randi B Andreassen Sander B. Grønningsæ

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 530 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Brattebergringen 35A<br>6013 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

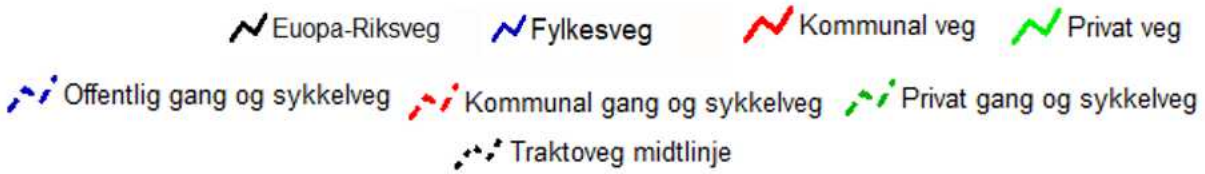
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Mast
- Idrettsanlegg
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Anleggsområde
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Kanal og grøft
- Lekeplass
- Myr
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Eiendomsteig
- Sport- og idrettsplass
- Skog

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

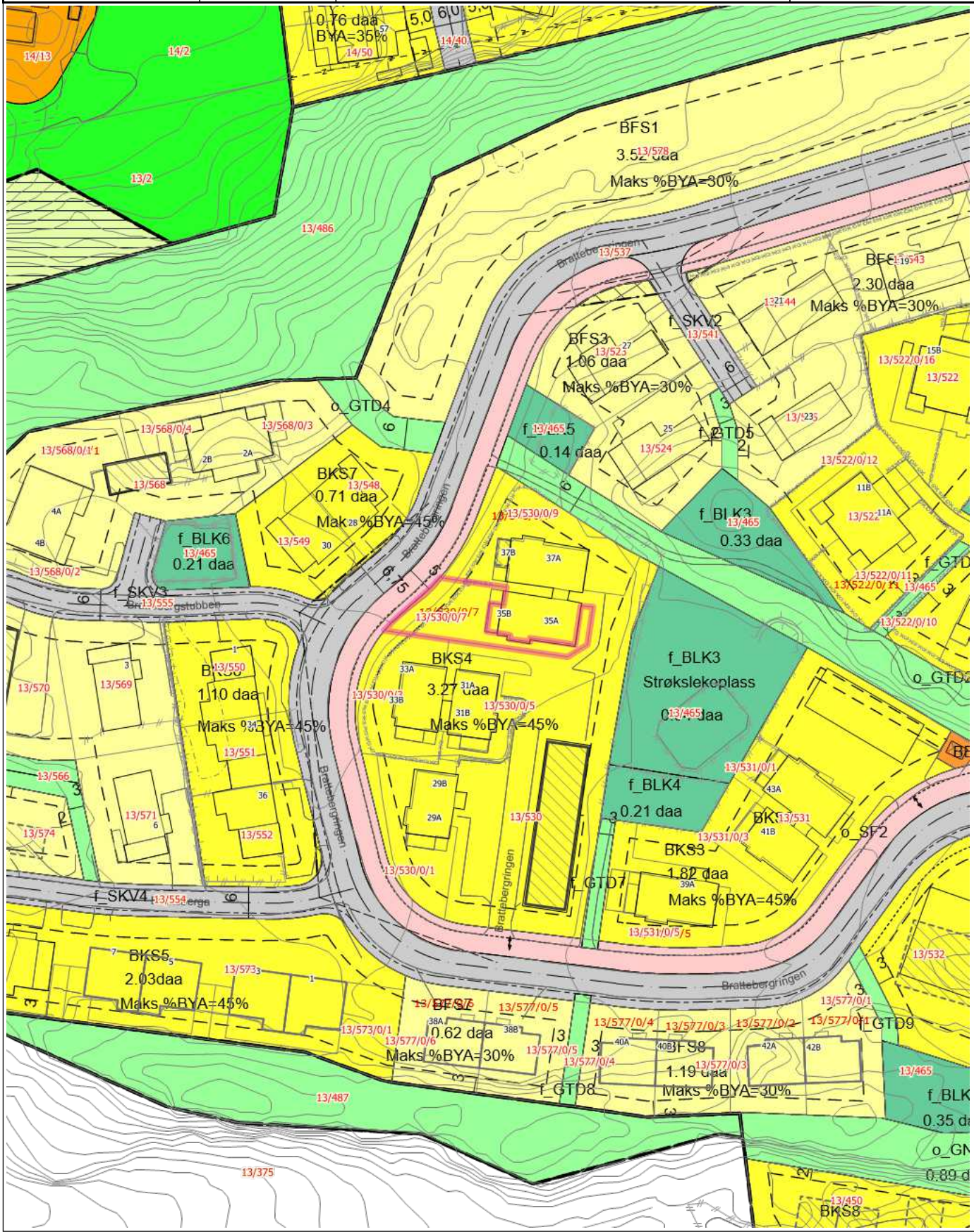
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 530 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Brattebergringen 35A<br>6013 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

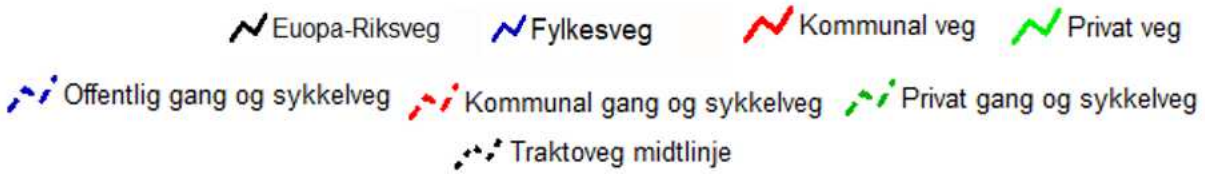
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve Ålesund
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Offentlig friområde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Lekeplass
- Naturområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Privatveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- VeggFrittstående
- Gjerde
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Friluftsområde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Turdrag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Idrettsanlegg
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFormålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Fritidsbebyggelse
- Frisikt
- Energianlegg
- Fortau
- 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 | |

# Detaljregulering Flisnes-Skråvika, felt BB1 og BB3

| Planidentifikasjon: | Saksnr (Acos) | Egengodkjenningsdato: | Egengodkjent av: |
|---|---|---|---|
| ID 2015007633 | 15/7633 | 31.08.2017 | Ålesund bystyre |

## § 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.
Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

## § 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Lekeplass, felles (f_LEK)
- Lekeplass, offentlig (o_LEK)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Energianlegg (BE)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Kjøreveg, felles (f_SVK)
- Fortau, offentlig (o_SF)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Naturområde, offentlig (o_GN)
- Tursti (o_GTD og f_GTD)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140
- Gul støysone – H220

# § 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. For garasjer gjelder egne bestemmelser, jf. §§ 4.1 og 4.2. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt.

Ved byggemelding av boliger skal garasjer og carporter vises på situasjonsplanen, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjer og carporter kan plasseres inntil 1 m fra grense mot felles og offentlige grøntområder/ lekeplasser.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:
Innenfor byggeområdene kan det oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 – Overvannshåndtering/drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:
Overvann fra boligtomtene skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Der lokal håndtering ikke er mulig, må utbygger sørge for at vannet føres til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.Valgt løsning skal dokumenteres i forbindelse med byggesaken.

3.7 - Lekeplasser:
For planen gjelder Lekeplassnorm for Ålesund kommune og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk. Nærlekeplasser skal så langt som råd gjøres tilgjengelige for rullestolbrukere.

3.8 - Støy:
For bebyggelsen gjelder støyretningslinjens (T-1442) bestemmelser om utendørs støynivå på maks. $L_{DEN}$ 55 dB. Retningslinjens kapittel 4 om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres gjeldende for planområdet.

3.9 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle.

20% av boligene skal være utformet som tilgjengelige boliger.

3.10 - Livsløpsstandard
Minimum 20% av boligene skal bygges med livsløpsstandard.

3.11 - Energi:
Ved valg av type boligbebyggelse og prosjektering skal det tas hensyn til energieffektive løsninger, TEK10 eller bedre.

3.12 - Automatisk fredede kulturminner:
Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med fylkeskonservator, Møre og Romsdal fylkeskommune for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.13 - Kommunale normer og utbyggingsavtale
Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.14 - Sykkelparkering
Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde.

# § 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS):
Innenfor område BFS1 – BFS8 kan det oppføres frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Takvinkelen skal være mellom 18 og 45 grader ved saltak, eller mellom 5 og 30 grader ved pulttak.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

For pulttak tillates øvre gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde på 7,7 m. Nedre gesimshøyde tillates på 6,5 m.

For bygninger med flatt tak er maksimal gesimshøyde 7,5 m.

Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30.

Garasje/uthus med bruttoareal maks. 50 m² kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo, mot lekeplass og mot offentlig. Tilsvarende garasjer/uthus i BFS1 må følge regulert byggegrense mot o_GTD4. Minsteavstand fra tomtegrense mot offentlig vei skal være 2 m ved innkjøring parallelt med eller bort fra veien, og 5,0 m ved innkjøring normalt på veien.

Garasjer/carporter/uthus skal ha gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde på salttak eller øverste gesims på pulttak på maks. 5,0 m.

Det stilles krav om 2 biloppstillingsplasser pr. bolig ved bygging av enebolig. Ved bygging av flerfamiliehus stilles det krav om 1 biloppstillingsplass pr. bolig, samt min. ½ bilplass pr. bolig som gjesteparkering.

Det er krav om energistandard på boligene, dvs. TEK10-standard, lavenergistandard eller passivhusstandard.

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS):

I område BKS1 – BKS8 kan det oppføres flermannsboliger, kjedehus, tomannsboliger og rekkehus mv., alternativt eneboliger på mindre tomter. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Takvinkelen skal være mellom 18 og 45 grader ved saltak, eller mellom 5 og 30 grader ved pulttak.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

For pulttak tillates øvre gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde

på 7,7 m. Nedre gesimshøyde tillates på 6,5 m.

For bygninger med flatt tak er maksimal gesimshøyde 7,5 m.

Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Garasjer/carporter/uthus skal ha gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde på saltak eller øverste gesims på pulttak på maks. 5,0 m. I BKS1-4 skal det etableres felles parkering nær avkjørslene.

Alle garasjer/carporter kan oppføres inntil 1,0 m fra grense mot felles lekeplass f_BLK og felles turdrag f_GTD. Garasje/carport med bruttoareal maks. 50 m² kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo. Større garasjer/carporter må oppføres min. 4,0 m fra nabogrense.

Minsteavstand fra tomtegrense mot offentlig vei skal være 2,0 m ved innkjøring parallelt med eller bort fra veien, og 5,0 m ved innkjøring normalt på veien.

For grad av utnytting gjelder følgende:
BKS1, BKS2: Maks BYA= 40%
BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7: Maks BYA= 45%
BKS8: Maks BYA =30%

Retningsgivende, men ikke bindende avkjørsler til BKS-områdene er markert på plankartet.

Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområdet dersom disse ikke inngår i samlet utbygging. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen er retningsgivende, men ikke bindende for utbygging.

Det er krav om energistandard på boligene, dvs. TEK10-standard, lavenergistandard eller passivhusstandard.

Det er krav om at minimum 50% av boligene i BKS1, 20% i BKS2, 50% i BKS3 og 20% i BKS4 skal være tilgjengelige boliger. Situasjonsplan for disse delfeltene skal vise hvilke boliger det skal gjelde.

For BKS2 gjelder følgende:
Kjørbar gangveg skal vises i situasjonsplan i forbindelse med byggesak. Det skal opparbeides en gangakse gjennom BKS2 som forbinder strøkslekeplassen og GTD6 i sør med turdraget videre nordover i tilstøtende reguleringsplan «Flisnes næringspark og Havnevika, felt I og J». Jfr. intensjonen som kommer frem i illustrasjonsplanen som er vedlagt planen. Gangaksen skal være tilgjengelig for alle beboere i planområdet. For kjørbar gangveg, som knytter seg inn på fortau langs Storfjordvegen, skal det etableres fysisk stengsel som hindrer gjennomkjøring ut på Storfjordvegen.

For BKS8 gjelder følgende:
Utbygging av BKS8 skal skje på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med traseen for pumpeledning for overføring av spillvann fra Eikenosvågen til renseanlegget på Flisneset.

Før utbygging må området inn til fjellskrenten ved BKS8 ryddes for vegetasjon. Etter rensk skal området befares av kvalifisert personell, slik at alt sprekkavløst berg kan tas ned. Dersom

det skal foretas sprenging i området, skal det utføres ny vurdering, da rystelser fra sprenging kan medføre nye sprekkavløste soner i berget.

For BKS3 gjelder følgende:
Området har dobbel byggegrense mot nord. Det kan settes opp garasjer/carporter inntil 2 meter fra det tilgrensende grøntdraget. Boliger plasseres 4 meter fra grøntdraget.

For BKS1-4 gjelder følgende:
Det skal etableres fellesparkering nær avkjørslene. Arealet rundt boligene i disse feltene skal i all hovedsak holdes bilfritt.

4.3 - Blokkbebyggelse (BBB)
I området kan det etableres blokkbebyggelse i 4 etasjer pluss parkeringskjeller under bakkenivå.

Graden av utnytting settes til maks. %-BYA=45, eksklusiv parkeringskjeller under terreng. Byggehøyder skal ikke overstige kote 46. Mindre bygningsdeler, som heishus og lignende kan bygges inntil 0,5 m høyere.

Det er krav om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Situasjonsplan for hele området skal utarbeides i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Situasjonsplanen skal vise:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, inkludert sykkelparkering og fotgjengerareal innenfor BBB.
- Plassering og høyde på bygninger med snitt, inneholdende etasjetall på planlagte bygg og høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Disponering av fellesareal, herunder terrengplanering og vegetasjon. Uteoppholds-areal, herunder nærlekeareal i henhold til kommunens lekeplassnorm og fellesbestemmelsenes § 3.7.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon av evt. nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.
- Kotesatte høyder.

Minimum 50% av boligene skal være tilgjengelige boliger. Det må legges til rette for bevegelseshemmede.

Boligdelen skal ha egnede utomhusareal i henhold til teknisk forskrift kap. X. Som minste uteareal skal regnes 25 m² per boenhet. Utomhusareal/lekeplass/oppholdsareal kan ev. etableres på takterrasse og skal etableres med tilfredsstillende skjerming. Tilgrensende nærlekeplass f_BLK8 inngår i beregningsgrunnlaget.

Det er krav om energistandard på boligene, dvs. TEK10-standard, lavenergistandard eller passivhusstandard.

4.4 - Lekeplass, felles (f_BLK):

Felles nærlekeplasser innenfor planområdet er merket f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK4-8 på plankartet. Lekeplassene skal være felles for boligene i planområdet.

Sikring av lekemiljø knyttet til trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

Nærlekeplassene skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og 1 lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal.

f_BLK5 og f_BLK6 skal sikres med gjerde mot veg.

Lekeplassene f_BLK4, 5 og 8 inngår i offentlige turdrag, og skal være åpne for offentlig ferdsel. Lekeelementene eller sikringssone rundt disse kan ligge inntil eller delvis i areal til turdrag der dette gir en naturlig og sammenhengende utforming.

4.5 - Strøkslekeplass, felles (f_BLK3):

Lekeplassen merket f_BLK3 på plankartet er satt av til felles strøkslekeplass.

Strøkslekeplassen skal opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Området skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Strøkslekeplassen skal opparbeides i forbindelse med øvrig infrastruktur og etter godkjent forvaltningsplan, med enkel fotballøkke, minimum 3 ulike lekeelementer og et sittearrangement. Elementene må være tilpasset omgivelsenes naturlige preg.

Høydedraget i områdets nordre del skal i størst mulig grad bevares mest mulig intakt med tanke på terreng og vegetasjon.

4.6 - Renovasjonsanlegg (BRE):

Områda merket BRE1 og BRE2 er satt av til felles nedgravd renovasjonsanlegg.

4.7 – Energianlegg (BE)

Området er satt av til nettstasjon.

# § 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
Samlevegen gjennom planområdet er merket o_SVK1 på plankartet, og skal være offentlig. Vegen er regulert som adkomstveg AII etter kommunens veg- og gatenorm, med to kjørefelt og fortau. Total regulert bredde inkl. fortau og sideareal er 11,75 m.

Til kjørevegen er det regulert felles avkjørsler og en større felles parkeringsplass. I tillegg kan det etableres avkjørsler til enkeltområder og enkelttomter.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 - Kjøreveg, felles (f_SVK):
Felles avkjørsler er merket f_SVK2 – f_SVK4.
f_SVK2 – f_SVK4 er regulert med en bredde på 6 m inkl sideareal.

f_SVK2 skal være felles for boliger i BFS2 og BFS3.
f_SVK3 skal være felles for boliger i BFS4, BKS6 og BKS7.
f_SVK4 skal være felles for boliger i BFS4, BFS5, BFS6 og BKS5.

f_SVK2 og f_SVK4 munner ut i offentlige turstier, og skal være åpne for offentlig ferdsel.

5.3 - Fortau, offentlig (o_SF)
Areal regulert til fortau er merket o_SF1 – o_SF3 på plankartet. Fortau skal opparbeides samtidig med tilgrensende vegareal.

# § 6 - Grønnstruktur

6.1 – Naturområde (o_GN)
I planen er det satt av to naturområder merket o_GN1 og o_GN2 på plankartet.
Naturområdene skal være offentlige.

o_GN1 er en bratt skråning vest i planområdet, som skal bevares som grønt terrengskille.

o_GN2 er regulert til naturområde i områdeplanen, og blir videreført med dette reguleringsformålet i detaljreguleringen. o_GN2 er en del av et større sammenhengende naturområde. Innenfor området skal naturkvalitetene og stedegen vegetasjon bevares. Skjøtsel i form av uttak av enkelte trær kan tillates av kommunens fagmyndighet, når dette fremmer bruken av området til friluftsformål. Plantet granfelt kan fjernes.
o_GN2 skal sikres med gjerde i overgangen mot BKS8.

6.2 – Turdrag/tursti, offentlig og felles (o_GTD og f_GTD)

Områdene merket o_GTD1 – o_GTD5, f_GTD6 – f_GTD9 og o_GTD10 – o_GTD11 på plankartet er satt av til turstier. Turstiene skal sikre tilkomst til lekeplasser og naturområdene utenfor planen.
Turstiene skal opparbeides med gruset toppdekke i 1-1,5 m bredde, og skal anlegges uten trinn.
Tursti gjennom strøkslekeplassen f_BLK3 skal anlegges slik at den ikke utgjør noen begrensning for lekeaktivitet, f.eks aking, på tvers av stien.

# § 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

7.2 - Støysoner:
Gule støysone langs Storfjordvegen er i henhold til veileder T-1442 er merket H220_1 og H220_2 på plankartet. Dersom det skal legges en vesentlig del av privat uteoppholdsareal inn i hensynssonen, må det dokumenteres at støyretningslinjens bestemmelser om utendørs støynivå på maks Lden 55dB er overholdt og at eventuelt nødvendige støyskjermingstiltak langs Storfjordvegen er etablert.

# § 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen. Opparbeidingskravet inkluderer opphøyde gangfelt i Storfjordvegen i begge kryss med o_SKV1.

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

Det er avdekket manglende kapasitet for slokkevann for blokkbebyggelse, og foreslått alternative løsningsmuligheter, jf. VA-rammeplan. Før det gis brukstillatelse for blokkbebyggelse, skal tilstrekkelig kapasitet være etablert.

8.2 - Lekeplasser:
Strøkslekeplass og nærlekeplass for det enkelte boligområde skal være opparbeidet som beskrevet under punkt 4.4 før første bolig tas i bruk, med mindre årstid og værforhold er til hinder for det. I så fall skal opparbeidelsen ferdigstilles så tidlig det er mulig påfølgende vår.

Kravet inkluderer tilkomst via tursti der lekeplassen ikke er direkte tilgjengelig fra offentlig veg:

- gjennom o_GTD1 mot f_BLK1,
- gjennom f_GTD7 mot f_BLK4,
- gjennom o_GTD10 mot f_BLK7,
- gjennom o_GN2 mot f_BLK8) og
- til strøkslekeplassen f_BLK3 fra alle sider.

Opparbeiding av lekeplasser er uavhengig av eierskap. Hele feltet eier alle lekeplasser i lag.
Rekkefølgekravet for nærlekeplasser knyttes til følgende delområder:
BLK1: BKS1, BFS1 (østre halvpart)
BLK2: BKS2, BFS2 (østre halvpart)
BLK4: BKS3, BKS4, BFS7
BLK5: BFS1 (vestre halvpart), BFS2 (vestre halvpart), BFS3
BLK6: BKS6, BKS7, BFS4
BLK7: BKS5, BFS5, BFS6
BLK8: BBB1, BKS8, BFS8

8.3 – Sikring av fjellskrent ved BKS8:
Før utbygging må området inn til fjellskrenten ved BKS8 ryddes for vegetasjon. Etter rensk skal området befares av kvalifisert personell, slik at alt sprekkavløst berg kan tas ned. Dersom det skal foretas sprenging i området, skal det utføres ny vurdering, da rystelser fra sprenging kan medføre nye sprekkavløste soner i berget.

8.4 – Sikring av skrenten GN1
o_GN1 skal sikres med gjerde i overgangen mot BFS4 før det gis brukstillatelse for boliger i BFS4.

8.5 – Turdrag

Offentlig turdrag o_GTD4 skal være opparbeidet som beskrevet under punkt 6.2 før det gis brukstillatelse for inntilliggende boliger i BFS1, BFS4 og BKS7.

*

Plot arkitekter as / VH Plan og bygning, 28.11.2016
Revidert 09.03.2017, Rev. A
Revidert 13.06.2017, Rev. B

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 31.08.2017, sak 100/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

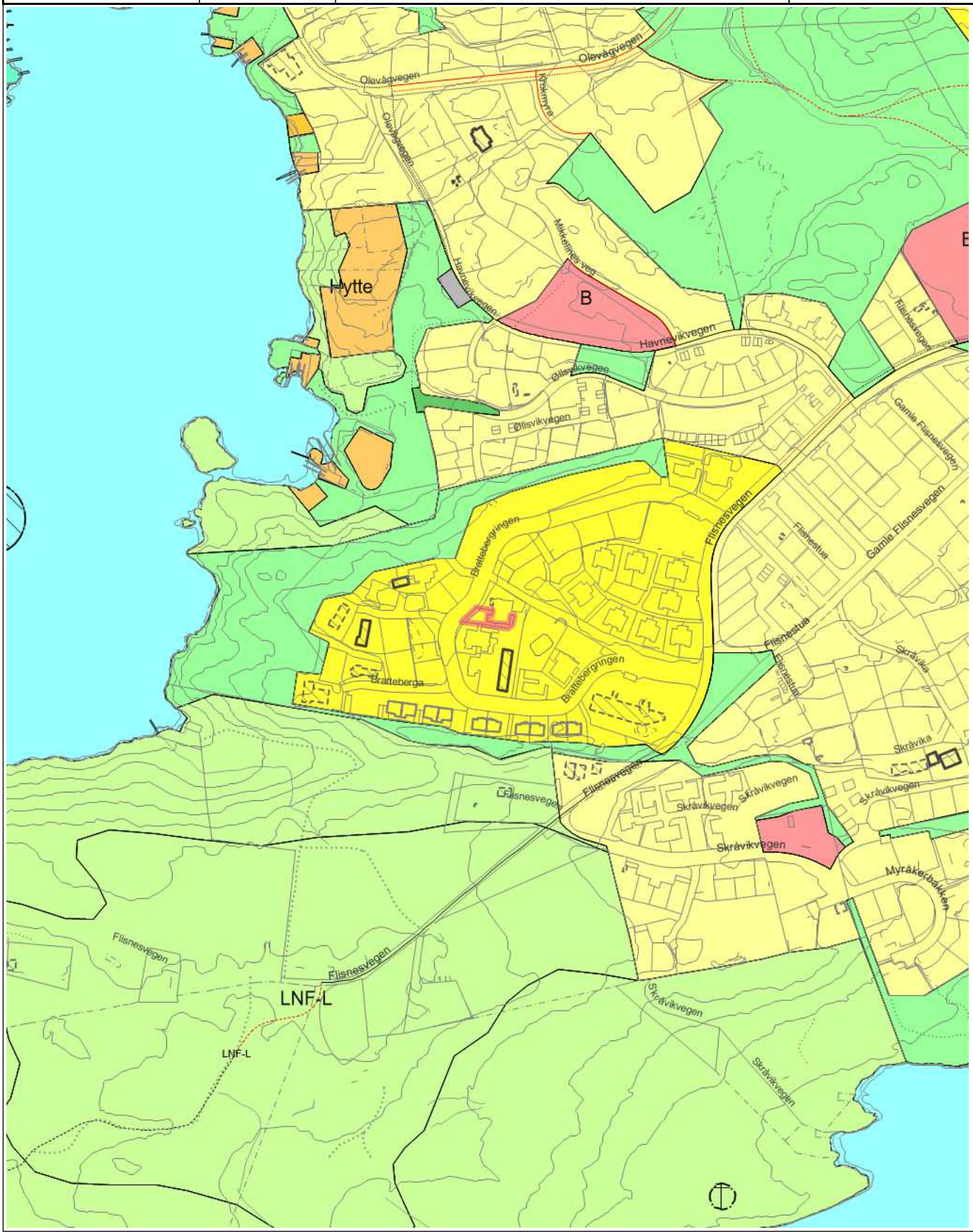
Astrid Eidsvik
- rådmann -

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 530 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Brattebergringen 35A<br>6013 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

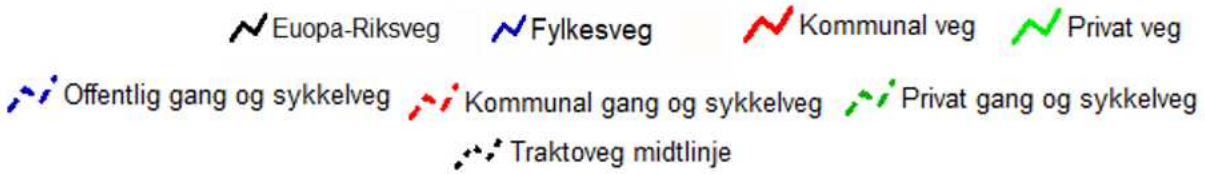
Målestokk
1:4000



# Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL, ER KONSTRUKSJONSMÅL, INN. TEKKE/MØ UTTØRING, KLEDNING ETC

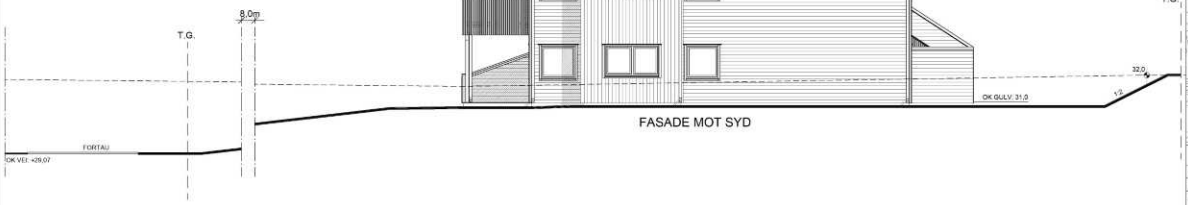
PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

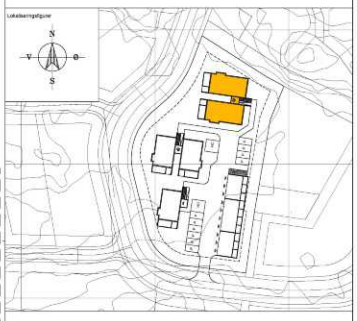



FASADE MOT VEST




FASADE MOT SYD

Lokaliseringsfigure




| Rev: | Beskrivelse: | Dato: | Tegnet av: | Kontrollert: |
|---|---|---|---|---|
| A | REV. OK GULV | 12.08.2020 | O.H. | J.K. |

TEGNINGSNAVN: FASADE VEST OG SYD

DATO: 30.03.2020 UTFØRENDE: O.H. KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEFELT/GBNR: FJORDSYN

PROSJEKTNAVN: BKS4 HUS 35/37

BLOCK WATNE

Et selskap i OBOS-konsernet

Pb 1907 Vika - 0123 Oslo - Tlf: 21 04 69 00

| G.NR./BNR. | MÅLESTOKK (STØRRELSE) | FORMAT |
|---|---|---|
| 13 / 465 | 1:100 | A2 |
| KOMMUNE: ALESUND | TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2 | |
| HUSTYPE: 4-mannsbolig | BOLIGTYPE: 141 | |

Tegningsnummer: 105440603 XX A FA 20 2 B A

PROSJEKTNUMMER STATUS FAS TYPE EKSEMPLN. LØPENR. FASE REVISJON

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INN TEKKELSE UTVENDIG KLEDNING ETC

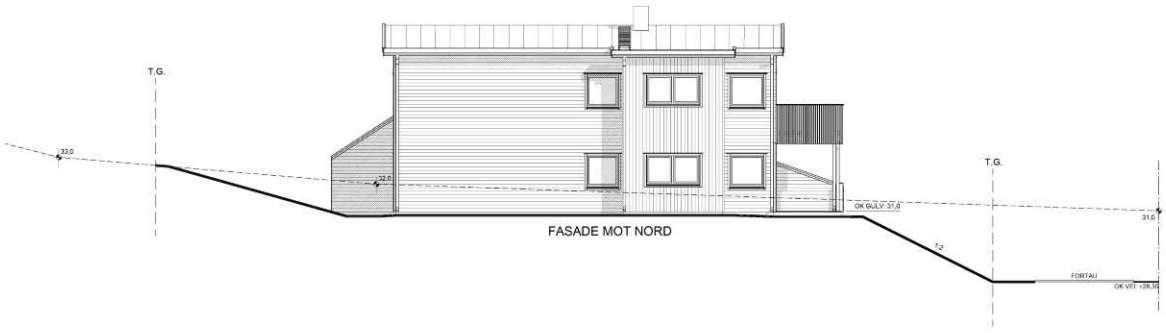
PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

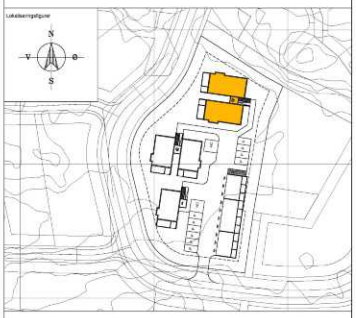
SNØFANGER




FASADE MOT ØST




FASADE MOT NORD




| Rev: | Beskrivelse: | Dato: | Tegnet av: | Kontrollert: |
|---|---|---|---|---|
| A | REV. OK GULV | 12.08.2020 | O.H. | J.K. |

TEGNINGSNAVN: FASADE ØST OG NORD

DATO: 30.03.2020 | UTFØRENDE: O.H. | KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEFASE: FJORDSYN

PROSJEKTNAVN: BKS4 HUS 35/37

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1907 Vika - 0123 Oslo - TLF: 23 24 69 00

| GNR./BNR. | MÅLESTOKK (STØRRELSE) | FORMAT |
|---|---|---|
| 13 / 465 | 1:100 | A2 |
| KOMMUNE: ALESUND | TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1 | |
| HUSTYPE: 4-mannsbolig | BOLIGTYPE: 141 | |

Tegningsnummer: 105440603

| PROSJEKTNUMMER | STATUS | FAS | TYPE | EKSEMPL. | LØPENR. | FASE | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | XX | A | FA | 20 | 1 | B | A |

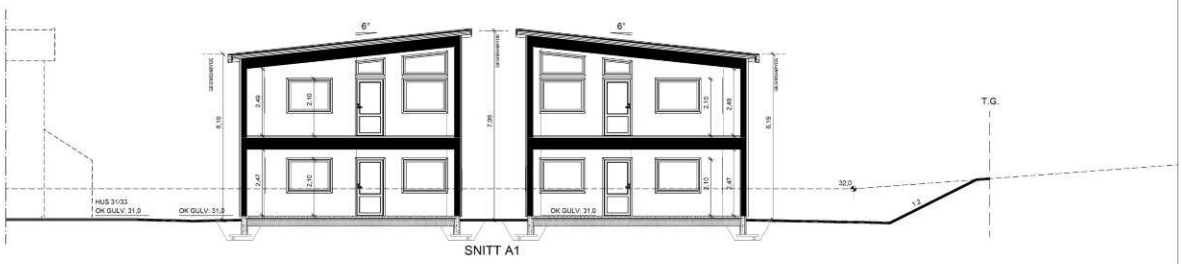
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INN TEKKELSE UTFORING, KLEDNING ETC.

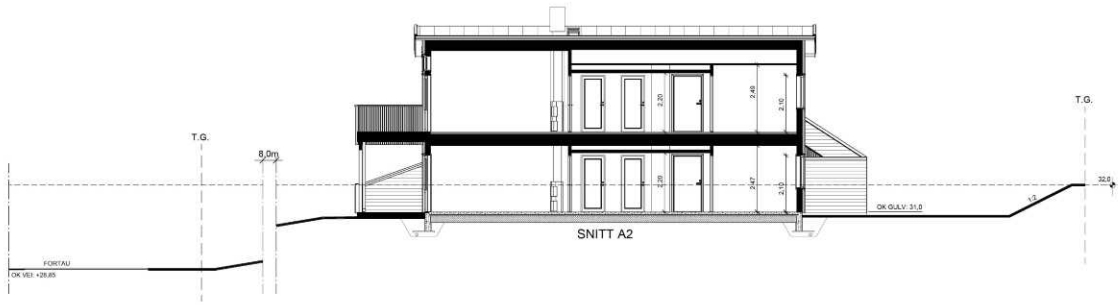
PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

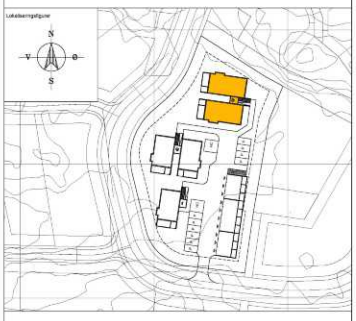



SNITT A1




SNITT A2

Lokaliseringsfigure




| Rev: | Beskrivelse: | Dato: | Tegnet av: | Kontrollert: |
|---|---|---|---|---|
| A | REV. OK GULV | 12.08.2020 | O.H. | J.K. |

TEGNINGSNAVN: SNITT A1 OG A2

DATO: 30.03.2020 UTFØRENDE: O.H. KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEFIRMA: FJORDSYN

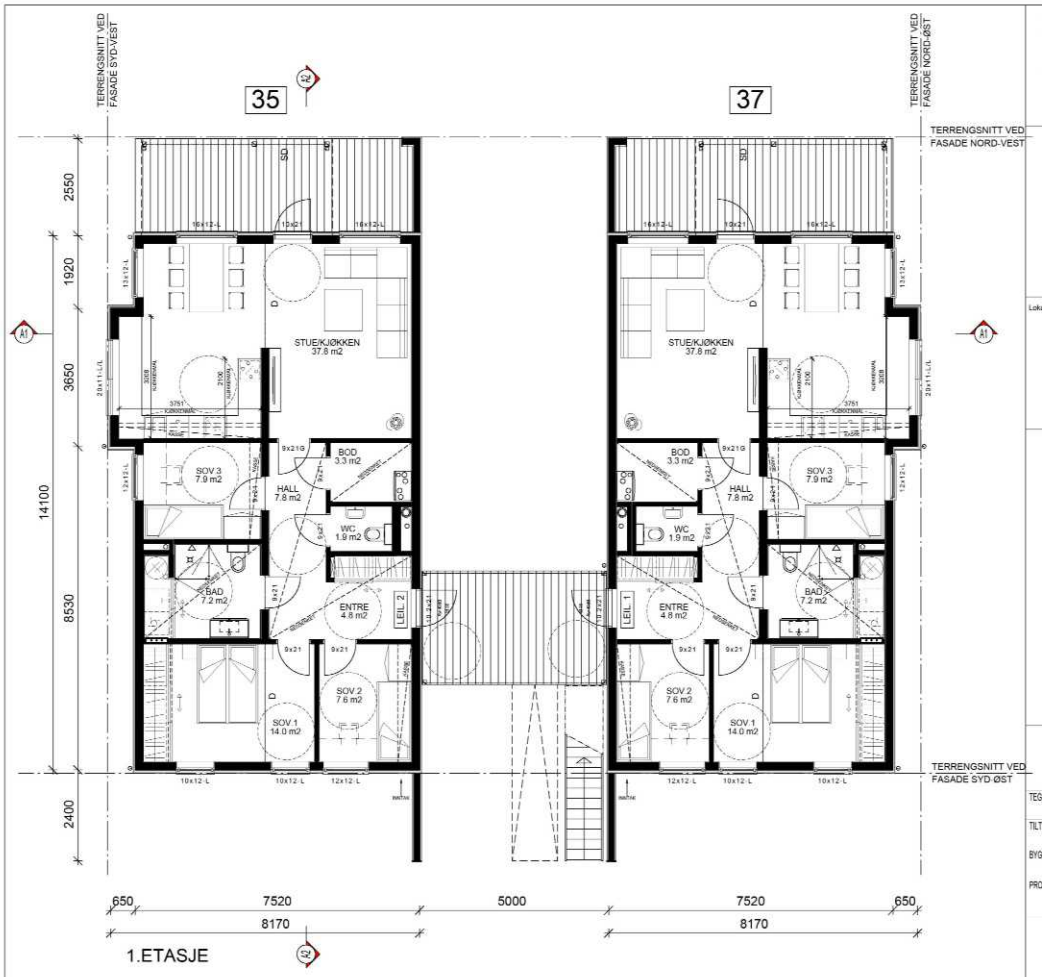
PROSJEKTNAVN: BKS4 HUS 35/37

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1907 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 69 00

| G.NR./BNR. | MÅLESTOKK (STØRRELSE) | FORMAT |
|---|---|---|
| 13 / 465 | 1:100 | A2 |
| KOMMUNE: ALESUND | TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1 | |
| HUSTYPE: 4-mannsbolig | BOLIGTYPE: 141 | |

Tegningsnummer: 105440603 XX A SN 20 1 B A

PROSJEKTNUMMER STATUS FAS TYPE EKSEMPL. LØPENR. FASE REVISJON




SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

# BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

| | | Leilighet 1 og 2 | | Leilighet 3 og 4 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | BRA-Bygning | BRA-Boenhet | P-Rom | BRA-Boenhet | P-Rom |
| 1. ETG. | 211,2 m2 | 98,8 m2 | 93,6 m2 | | |
| 2. ETG. | 211,8 m2 | | | 99,1 m2 | 93,5 m2 |
| SUM LEILIGHET | 423,0 m2 | 98,8 m2 | 93,6 m2 | 99,1 m2 | 93,5 m2 |
| BYA = | 269,5 m2 | | | | |

Lokalseringsfigurer




| TEGNINGSNAVN: | DATO: | UTFØRENDE: | KONTROLLERT: |
|---|---|---|---|
| PLAN 1.ETASJE | 26.11.2019 | O.H. | J.K. |

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS

BYGGEPLASS: FJORDSYN

PROSJEKTNAVN: BKS4 HUS 35/37

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF. 23 24 60 00

| G.NR./B.NR. | MÅLESTOKK (STØRRELSE): | FORMAT: |
|---|---|---|
| 13 / 465 | 1:100 | A3 |
| KOMMUNE: ÅLESUND | TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1 | |
| HUSTYPE: 4-mannsbolig | BOLIGTYPE: 141 | |

| Tegningsnummer | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 105440603 | 01 | A | PL | 20 | 1 | B | 0 |
| PROSJEKTNUMMER | ETASJE | FAG | TYPE | DISIPLIN | LØPENR. | FASE | REVISJON |




TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

FELLES-AREALER

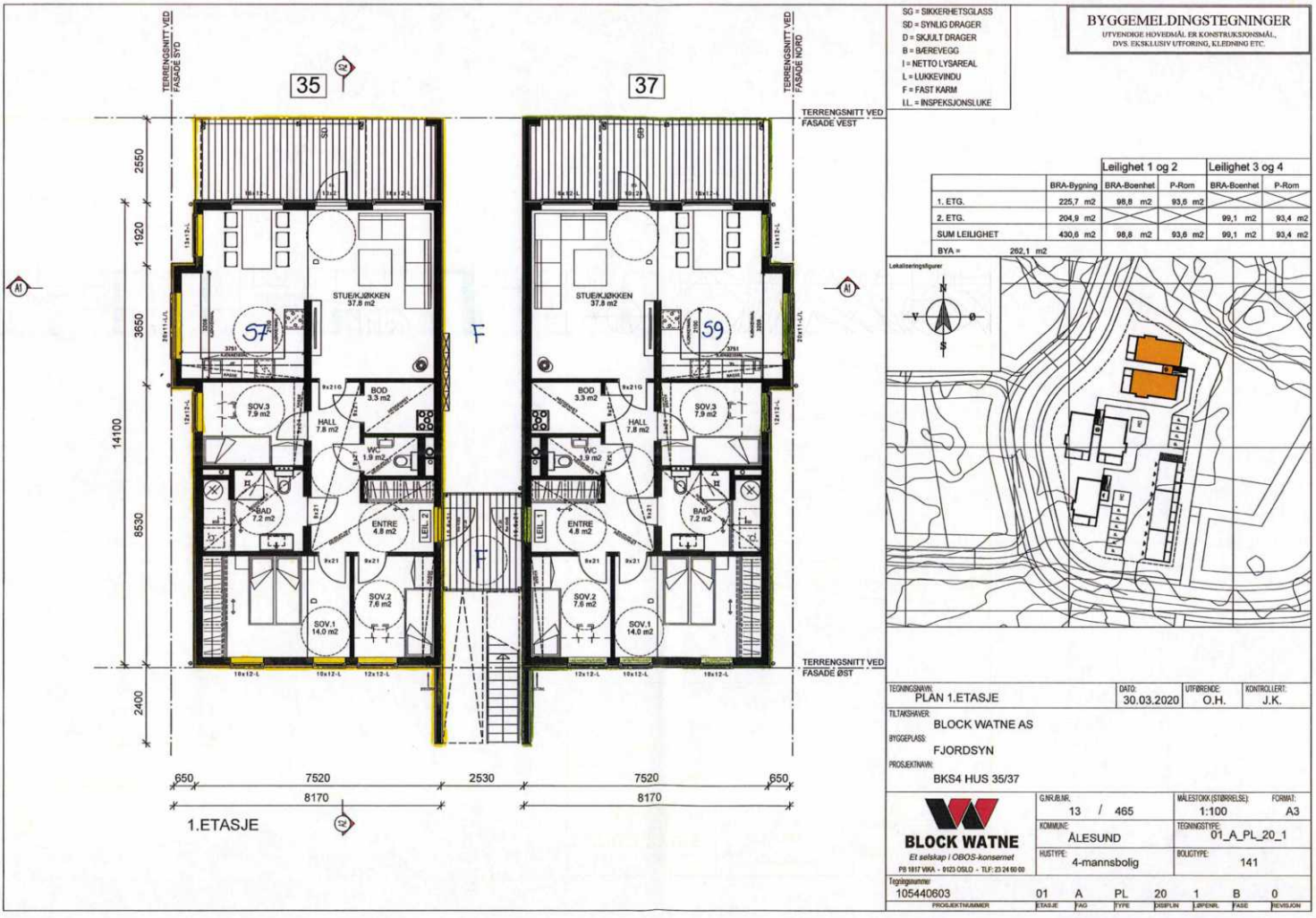
ALLE MÅL ER I CENTIMETER

| REV. | BESKRIVELSE | REV. DATO : | REVIDERT AV : | KONTR. REV.: |
|---|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN : | SITUASJONSPLAN | TEGNET DATO : | TEGNET AV : | KONTR. AV: |
| TILTAKSHAVER : | BLOCK WATNE AS | 01.04.2020 | J.K. | |
| BYGGEPLASS : | Flisnes/Fjordsyn | GNR./BNR.: | | |
| PROSJEKTNAVN : | BKS4 | PROSJEKTLEDER : | Sissel Holthe Aakre | |

BLOCK WATNE AS
*Et selskap i OBOS-konsernet*
Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, Tlf. 23246000

| BW PROSJEKTNUMMER : | GEMINI NR. | MÅLESTOKK : | |
|---|---|---|---|
| 1054401 | 05444 | 1:500 | |
| ARKITEKT : | | TEGN. NR. | REV.: |
| *Joakim Knutsen* BLOCK WATNE AS | | 1054406 - 020 | |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS




SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LL. = INSPEKSJONSLUKE

# BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

| | | Leilighet 1 og 2 | | Leilighet 3 og 4 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | BRA-Bygning | BRA-Boenhet | P-Rom | BRA-Boenhet | P-Rom |
| 1. ETG. | 225,7 m2 | 98,8 m2 | 93,6 m2 | | |
| 2. ETG. | 204,9 m2 | | | 99,1 m2 | 93,4 m2 |
| SUM LEILIGHET | 430,6 m2 | 98,8 m2 | 93,6 m2 | 99,1 m2 | 93,4 m2 |
| BYA = | 262,1 m2 | | | | |

Lokaliseringsfigurer



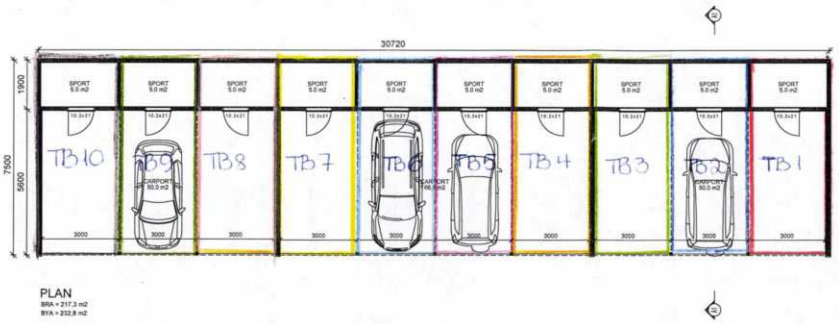

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE | DATO: 30.03.2020 | UTFØRENDE: O.H. | KONTROLLERT: J.K. |

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: FJORDSYN
PROSJEKTNAVN: BKS4 HUS 35/37

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

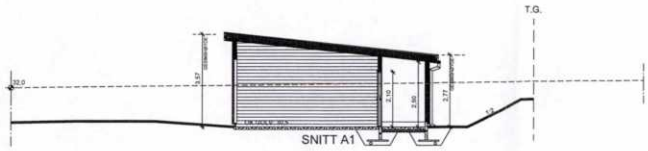
| | | | |
|---|---|---|---|
| GNR./BNR.: 13 / 465 | | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 | FORMAT: A3 |
| KOMMUNE: ÅLESUND | | TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1 | |
| HUSTYPE: 4-mannsbolig | | BOLIGTYPE: 141 | |

| Tegningsnummer | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 105440603 | 01 | A | PL | 20 | 1 | B | 0 |
| PROSJEKTNUMMER | ETASJE | FAG | TYPE | DISIPLIN | LØPENR. | FASE | REVISJON |




PLAN
BRA = 217,3 m2
BYA = 232,8 m2

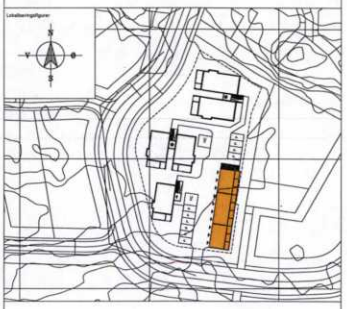
TB = Tilleggsareal bygning




SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL EK.KONSTRUKSJONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER



| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGNINGSNAVN: PLAN OG SNITT A1 | DATO: 30.03.2020 | UTFØRENDE: O.H. | KONTROLLERT: J.K. |

TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: FJORDSYN
PROSJEKTNAVN: BKS4

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 197 Vika – 0123 OSLO – Tlf: 23 24 60 00

| | | | |
|---|---|---|---|
| GNR./BNR.: 13 / 485 | | MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 | FORMAT: A2 |
| KOMMUNE: ÅLESUND | | TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1 | |
| HUSTYPE: CARPORT | | BOLIGTYPE: | |

Tegningsnummer: 105440601_CAR | 01 | A | PL | 20 | 1 | B | 0
PROSJEKTNUMMER | SKALE | HUS | TYPE | BOKSPLN | LØPENR. | NIVÅ | REVISJON

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Brattebergringen 35A, 6013 Ålesund
Gnr. 13, Bnr. 530, Snr. 7, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
313260061


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** René Skarmyr

**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319

**E-post:** rene.skarmyr@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---