PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDVEGEN 481 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

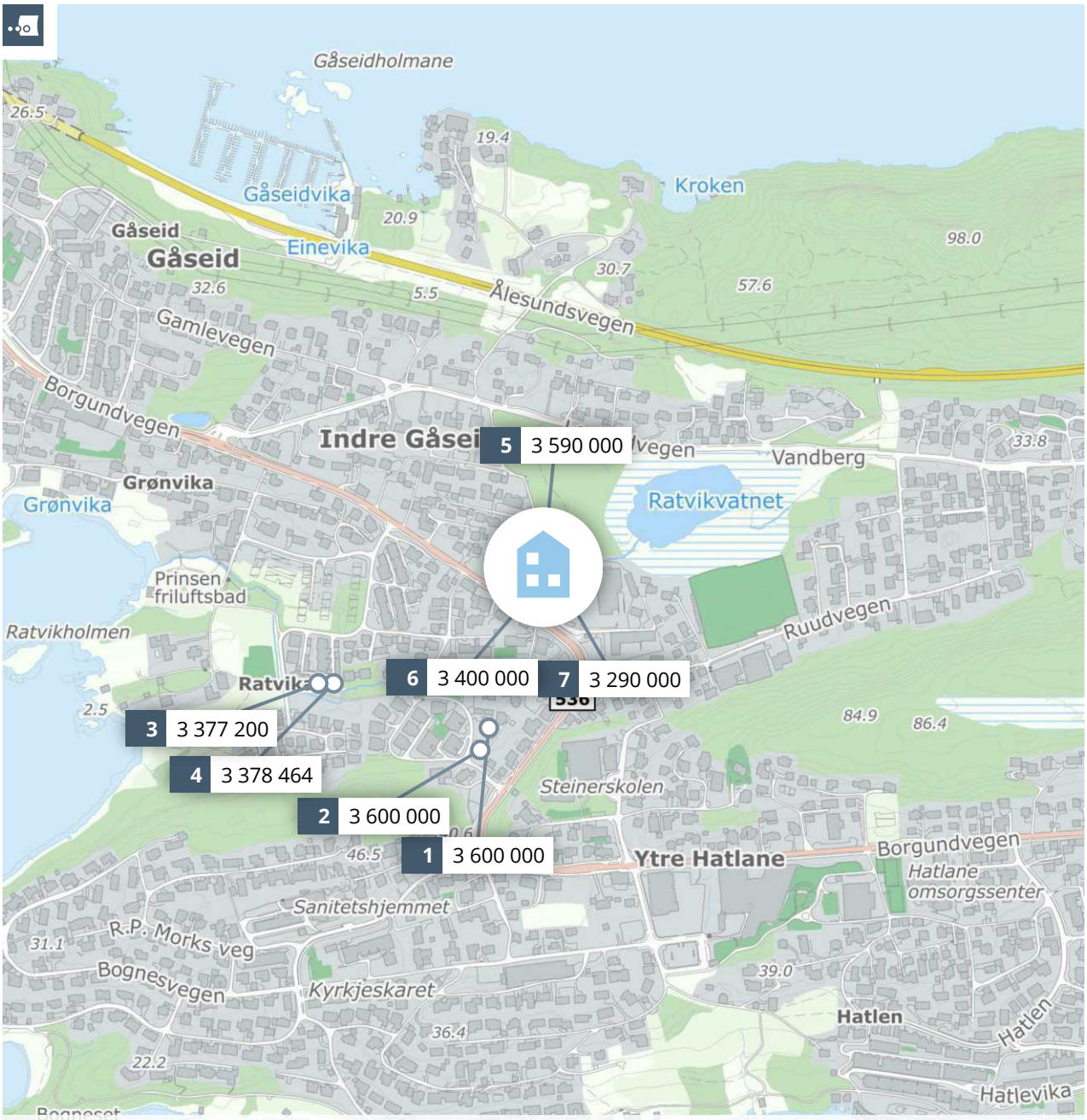
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDVEGEN 481 F

Hatleflua

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 16.09.2026

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

Borgundvegen 481 F, 6015 ÅLESUND

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2016

GNR 45 BNR 7 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS RATVIK

Verdivurdert til

3 750 000

6 803	3 756 802	62 613
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	1 300
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Søstrene Ratviks veg 10 D 60 m² 2006 1. etg 2 sov	17.03.2026	3 600 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**60 000**
2	Søstrene Ratviks veg 8 A 60 m² 2006 2. etg 2 sov	29.04.2026	3 590 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**60 000**
3	Ratvikvegen 69 B 59 m² 2009 2. etg 2 sov	02.06.2025	3 300 000	**3 300 000**	77 200	3 377 200	**57 241**
4	Ratvikvegen 63 A 59 m² 2011 1. etg 2 sov	23.05.2025	3 300 000	**3 300 000**	78 464	3 378 464	**57 262**
5	Borgundvegen 481 G 59 m² 2016 2. etg 2 sov	20.08.2025	3 590 000	**3 590 000**	0	3 590 000	**60 847**
6	Borgundvegen 481 H 56 m² 2016 1. etg 2 sov	08.07.2025	-	**3 400 000**	-	3 400 000	**60 714**
7	Borgundvegen 481 I 59 m² 2016 2. etg 2 sov	02.08.2024	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**55 763**

Tiltalende 3-roms selveierleilighet med meget god standard og solrik sydvendt terrasse.

Her bor man i et populært og barnevennlig område med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og fine tur- og friluftsområder. Dagligvarebutikk ligger rett ved, og nærmeste busstopp ligger 110 meter unna. Til NTNU og NMK er det ca. 2,1 km.

HTH kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter og laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Glassplate på vegg bak platetopp. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Helfliset bad med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning, speil med belysning over, et høyskap med speildør. Utstyrt med dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett med drensutløp.

Vaskerom (byggemeldt som innvendig bod) med flislagt gulv. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Overflater:
Innvendige gulvflater er belagt med eikeparkett og fliser.
Innvendige vegger med malte flater. Fliser på badet.

Himlinger er kledd med malte gipshimlinger.

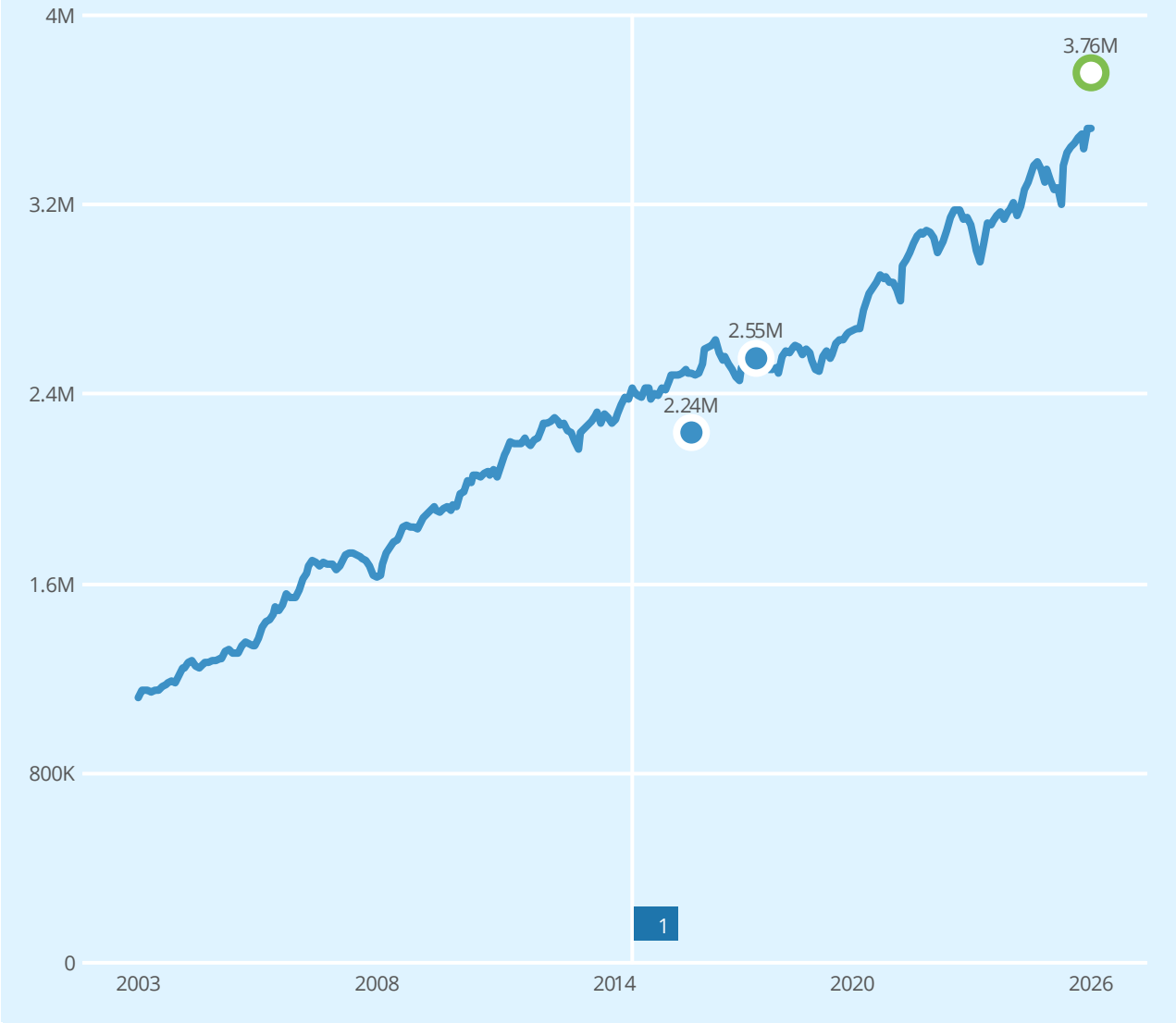
Inneholder:
1.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom.
Utvendig bod.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2018	25.05.2018	17.08.2018	2 450 000	2 550 000	0	2 550 000	
07.03.2017		07.03.2017	-	2 375 000	-	2 375 000	3
28.10.2016		28.10.2016	-	2 240 000	-	2 240 000	
09.02.2015		09.02.2015	-	5 000 000	-	5 000 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i RATVIK grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.4M
4.2M
4 100 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i RATVIK grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

4.0M
3 866 000 Prisantydning i snitt
3 803 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 613 Borgundvegen 481 F
Totalpris 3 756 802

54 091 RATVIK grunnkrets i snitt siste 12 mnd

47 991 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgundvegen 481 F 21, 6015 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 45, bnr. 7, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1979 **Eiendomsverdi ref nr:** HS3390

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Fundamentert med støpte ringmurer på planert grunn (ringmurselement). Drenert rundt huset med perforerte plastrør. Singlet over drensrør. Bindingsverk yttervegger. Utvendig stående bordkledning, dels kledd med "Stoventec" fasadeplater. Yttertak antas konstruert med rantibjelker. Yttertak på boligen er belagt med takpapp e.l. Aluminium nedløpsrør.
3-lags vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer. Lamellgardiner.
Hvit ytterdør med 2-lags glassfelt. 3-lags glass på sideglassfelt.
Verandadør med 3-lags pvc vedlikeholdsfrie karmer. Lamellgardiner.
Sydvendt terrasse på 16 m2 med terrassebord. Dels overbygd parti med trepanel. Dobbelkontakt og lampe. Tett vegg med stående bordkledning mot nabo.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater er belagt med eikeparkett og flis.
Innvendige vegger med malte flater. Flis på badet.
Himlinger er kledd med malte gipshimlinger.
Støpt isolert gulv på grunn.
Montert stålpipe på yttervegg (tilrettelagt for montering av ildsted).
Hvite fyllingsdører.
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Garderobeskap på begge soverom.Nye 2018. IKEA Pax på ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Plastsluk. Flis på vegger. Malt gipshimling. Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. Kompositt servant, og speil/lampe over servant. Dusjhjørne med 2 glassdører. Vegghengt wc med drensutløp. Takventil med utsug.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv. Malt platekledning vegger, og kantflis i overgang gulv/vegger. Malt gipshimling. Takventil med utsug. Opplegg for vaskemaskin. V.v.bereder 2016/200 liter. Stoppekran og vannstopper. Plastsluk.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Induksjonstopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskkum. FlowStop vannalarm. Komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannledninger i leiligheten. Fordelerskap på vaskerom. Plast avløpsrør.
Flexit Uni 2 R Balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nytt filter høst 2026.
V.v.bereder på 200 liter.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarsler. Også felles brannvarsling i bygget i følge eier.
Flexit CVR 1000 sentralstøvsuger med 1 kontakt.
Ledspotter/dimming entre/gang, stue/kjøkken og bad.
Varmekabler i del av flislagt entre i følge eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

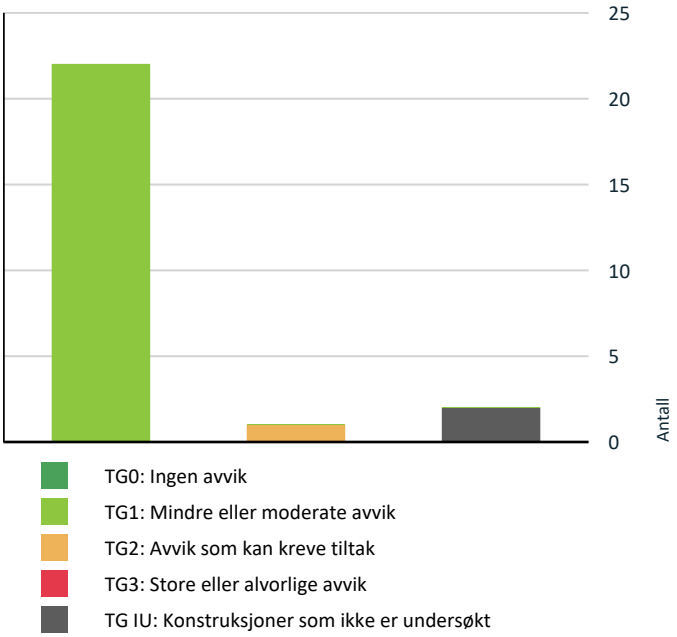
Vaskerom er angitt som bod på plantegning (søknadspliktig bruksendring).

Bod

- 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.

⚠ Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Sommeren 2024 ble begge ytterdører og alt mellom på vestsiden byttet pga råte. Ukjent hva som var årsaken men var noe feil mellom vegg, dør og trapp som gjorde at det kom litt vann inn bak kledningen. Dette er opplyst i eiers egenerklæring.
2022	Modernisering	1 nytt stuevindu (se egenerklæring).
2019	Modernisering	Montert screens solskjerming på stort stuevindu syd.
2018	Modernisering	Nye garderobeskap på begge soverom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

3-lags vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmer. Lamellgardiner.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hvit ytterdør med 2-lags glassfelt. 3-lags glass på sideglassfelt. Verandadør med 3-lags pvc vedlikeholdsfrie karmer. Lamellgardiner.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sydvendt terrasse på 16 m2 med terrassebord. Dels overbygd parti med trepanel. Dobbelkontakt og lampe. Tett vegg med stående bordkledning mot nabo.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er belagt med eikeparkett og flis.

Vurdering av avvik:
• Overflater på parkett har noe sår/bruksslitasje utover det en kan forvente. Bom under flere fliser i entre/gang.

Konsekvens/tiltak
• Pr.dato fungerer det med nevnte avvik. Ikke observert sprukne fliser på befaringsdagen. Noe som lett kan oppstå når det er bom under fliser.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger med malte flater. Flis på badet.
Himlinger er kledd med malte gipshimlinger.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Plastsluk. Flis på vegger. Malt gipshimling. Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. Kompositt servant, og speil/lampe over servant. Dusjhjørne med 2 glassdører. Vegghengt wc med drensutløp. Takventil med utsug.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest, noe som er en bekreftelse på at uavhengig kontroll på vanntett sjikt har funnet sted. Kontrollerklæring er ikke fremvist.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig slukmansjett, og smøremembran. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



Plastsluk med synlig slukmansjett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. Kompositt servant, og speil/lampe over servant. 1 høyskap med speildør (nytt 2019). Dusjhjørne med 2 glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utsug fra veggventil i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsone mot vaskerom, kjøkkeninnredning og mot naboleilighet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flislagt gulv. Malt platekledning vegger, og kantflis i overgang gulv/vegger. Malt gipshimling. Takventil med utsug. Opplegg for vaskemaskin. V.v.bereder 2016/200 liter. Stoppekran og vannstopper. Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest, noe som er en bekreftelse på at uavhengig kontroll på vanntett sjikt har funnet sted. Kontrollerklæring er ikke fremvist.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt platekledning vegger, og kantflis i overgang gulv/vegger. Malt gipshimling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er ingen varmekilde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig slukmansjett, og smøremembran på gulvet. Vanntette sjikt på gulv er skjult under gulvfliser og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig slukmansjett.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Stoppekran og FlowStop vannstopper.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsone mot bad og mot naboleilighet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Induksjonstopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Glassplate på vegg bak platetopp og oppvaskkum. FlowStop vannalarm. Komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannledninger i leiligheten. Fordelerskap på vaskerom. Hovedstoppekran og FlowStop vannalarm på vaskerommet.



Fordelerskap på vaskerom.



Hovedstoppekran og FlowStop vannalarm på vaskerommet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Flexit Uni 2 R Balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nytt filter høst 2026.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

V.v.bereder på 200 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

Tilstandsrapport



NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

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.



El-skap med automatsikringer

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler. Også felles brannvarsling i bygget i følge eier.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2016

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med utvendig stående bordkledning. Yttertak konstruert med trebjelker/trefiberplater. Antas tekket med papp e.l. Opplagt lys/strøm. Hvit glatt boddør.

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

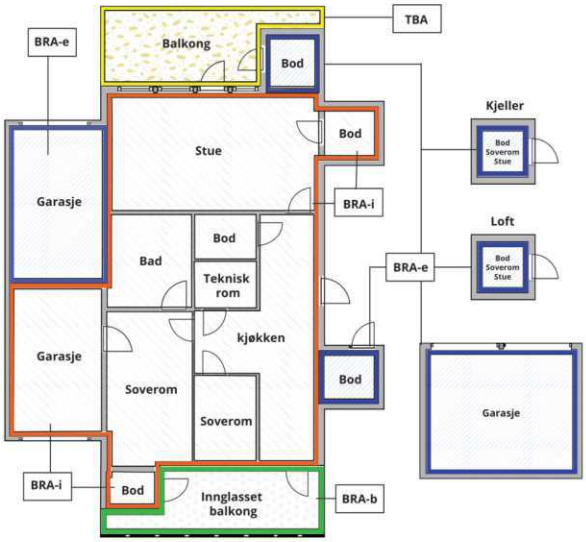
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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	60			60	16
SUM	**60**				**16**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vaskerom er angitt som bod på plantegning (søknadspliktig bruksendring).

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	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	

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Giuseppe Bjørnhaug Ligia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	45	7		4	2052.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 481 F

Hjemmelshaver
Ligia Giuseppe Bjørnhaug

Eierandel
65 / 620

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med beliggenhet på Indre Gåseid, ca. 6 km øst for Ålesund sentrum, og ca. 5,5 km til Moa/kjøpesentrene. Barneskole, barnehage, og bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen. Post, bank og dagligvareforretning ca. 1 km unna. Ungdomsskole på Kolvikbakken ca. 3 km, og kort avstand til høgskolen i Ålesund. Flott turterreng i nærområdet til Sunnmøre Museum, Høgnakken, Hatleåsen , og ned mot sjøen til friområde/badeplass v/Prinsen camping.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Singlet areal rundt firemannsboligen. Noe grøntareal på nordsiden. Asfaltert vei frem til firemannsboligen, med lett adkomst fra hovedvei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	3628334			

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.02.2014		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.11.2016		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.10.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260180
Addresse	Borgundvegen 481 F		
Postnr.	6015	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Giuseppe Årvik Ligia		
Selgers navn	Theresa Bjørnhaug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år 1 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

3628334

Våtrom

Initialer selger:
G L
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke i min leilighet men i leiligheten over meg som resulterte i at det kom litt vann ned på taket i badet mitt, deler av taket på badet mitt ble revet og tørket, lekkasjen som kom fra dusjen i leiligheten over meg ble fikset, alt tatt på forsikring. 2023

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det som er nevnt i punk 6.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alt tatt på forsikring, vet ikke hvilket firma som gjor jobben.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet det avlange vinduet i stue pga sprekk, som var selvforskyldt. Byttet November 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norst AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Sommeren 2024 ble begge ytterdører og alt i mellom på vestsiden byttet pga råte. Vet ikke helt hva som var årsaken men var noe feil mellom vegg, dør og trapp som gjor at det kom litt vann inn bak kledningen. Sjekket tilsvarende på motsatt side som var ok.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.09.2026

Signert av *Giuseppe Årvik Ligia*

Signert av *Theresa Bjørnhaug*

Initialer selger:
G L
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Borgundvegen 481F, 6015 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343813**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300492686**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **135,29**

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Brimstrond AS
Postboks 8035 Spjelkavik

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/16/6859-6/GBR - 45/7	29.11.2016

GNR. 45 BNR. 7 - FERDIGATTEST (HUS 4) - BOLSETH GRUPPEN AS - BORGUNDVEGEN 483
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 45 Bnr. 7	
Søknad av:	24.11.2016	
Bygningsnummer:	300492686	
Tiltakets art:	Firemannsbolig, adkomstveg, parkering, boder og felles lekeplass.	
Tiltakshaver:	Bolseth Gruppen AS	
Ansvarlig søker:	Brimstrond AS	
Byggetillatelse:	16.03.2015, del.sak nr. 216/15 - 29.11.2016, del.sak nr. 883/16	
Igangsettingstillatelse	20.04.2015	
Midlertidig brukstillatelse:	Ferdigattest datert 26.09.2016 omgjort til MB den 30.09.2016	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

VEDTEKTER FOR SEKSJONSSAMEIE,
GNR. 45, BNR. 7

BETEGNELSE: Eierseksjonene 1-7
Under gnr. 45, bnr. 7
KOMMUNE: 1504 Ålesund

1. ERKLÆRING

Eiendommen, med påstående tre eneboliger i rekke, en 4-mannsbolig og en bodrekke, begjæres i dag oppdelt i 7 eierseksjoner, sammenfallende med hva som er hensiktmessige bruksenheter etter de formål disse skal ha etter utnyttelsesmuligheter og foreliggende behov.

Bygningenes beskaffenhet fremgår av vedlagte plantegninger som viser bygningenes to plan, en 1. etasje, en 2. etasje.

Til hver sameieandel er knyttet enerett til bruk av angjeldende seksjon.

2. OPPDELINGEN

Bnr. 7 består av areal for tre eneboliger i rekke og en 4-mannsbolig. Eiendommens utvendig areal er i sin helhet avsatt til fellesareal som vist på vedlegg.

Eiendommen skal oppdeles i 7 eierseksjoner, seksjon nr. 1 til 7.

Seksjon nr. 1

Denne seksjon utgjøres av boligseksjon nr.1 i rekken av tre eneboliger.. Seksjonen består av følgende: 1. etasje med BRA 59,6 m^2 og 2 etasje med BRA 59,6 m^2, Carport 28,0 m^2, i alt BRA 147,2 m^2.

Eierseksjonen har sameiebrøk 120/620.

Seksjon nr. 2

Denne seksjon utgjøres av boligseksjon nr.2 i rekken av tre eneboliger.. Seksjonen består av følgende: 1. etasje med BRA 59,6 m^2 og 2 etasje med BRA 59,6 m^2, Carport 28,0 m^2, i alt BRA 147,2 m^2.

Eierseksjonen har sameiebrøk 120/620.

Seksjon nr. 3

Denne seksjon utgjøres av boligseksjon nr.3 i rekken av tre eneboliger.. Seksjonen består av følgende: 1. etasje med BRA 59,6 m^2 og 2 etasje med BRA 59,6 m^2, Carport 28,0 m^2, i alt BRA 147,2 m^2.

Eierseksjonen har sameiebrøk 120/620.

Seksjon nr. 4

Denne seksjon utgjøres av boligseksjon nr.4 i 4-mannsboligen. Seksjonen består av følgende: 1 etasje med BRA 59,6 m^2 og en utebod i frittliggene bodrekke på BRA 5,0 m^2, i alt BRA 64,6 m^2.

Eierseksjonen har sameiebrøk 65/620.

Seksjon nr. 5

Denne seksjon utgjøres av boligseksjon nr.5 i 4-mannsboligen. Seksjonen består av følgende: 1 etasje med BRA 59,6 m^2 og en utebod i frittliggene bodrekke på BRA 5,0 m^2, i alt BRA 64,6 m^2.

Eierseksjonen har sameiebrøk 65/620.

Seksjon nr. 6

Denne seksjon utgjøres av boligseksjon nr.6 i 4-mannsboligen. Seksjonen består av følgende: 2 etasje med BRA 59,6 m^2 og en utebod i frittliggene bodrekke på BRA 5,0 m^2, i alt BRA 64,6 m^2.

Eierseksjonen har sameiebrøk 65/620.

Seksjon nr. 7

Denne seksjon utgjøres av boligseksjon nr.7 i 4-mannsboligen. Seksjonen består av følgende: 2 etasje med BRA 59,6 m^2 og en utebod i frittliggene bodrekke på BRA 5,0 m^2, i alt BRA 64,6 m^2.

Eierseksjonen har sameiebrøk 65/620.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal i boligdelen inkl evt tilleggsdel. Grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre er angitt i tegninger vedlagt begjæring om tinglysing av oppdelingen.

For øvrig omfatter eiendommen fellesarealer slik situasjonsplan viser.

3. AVTALE OM BRUKSRETT TIL TOMTEAREAL

Nærværende vedtekter tjener som bekreftelse for at det er inngått avtale om at hver enkelt seksjon skal ha enerett til bruk av følgende fellesarealer:

a) Rett til bruk av parkeringsplass på forbeholdt plass.
b) Et nærmere avtalt uteareal som umiddelbart tilstøter den enkelte seksjon, se kart.

Vedlikeholdsplikt følger bruken.

4. RÅDERETT

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder diposisjons- og bruksrett, rett til salg, utleie og pantsettelse med den begrensning som gis i det etterfølgende. Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameievedtektene har vedtatt de forpliktelser som følger av disse.

Salg skal meddeles styret med minst 14-fjorten dagers varsel før innflytting/overtagelse av leiligheten.

Den enkelte bruksenhet må ikke benyttes slik at det oppstår unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen.

5. VEDLIKEHOLD OG FELLESUTGIFTER

Det fulle vedlikehold av bruksenheten og ansvaret for enhver skade på denne påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne må erstatte all skade som skyldes ham selv, fremleietaker eller andre som er gitt adgang til seksjonene, eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Sameierne svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for eller har gitt adgang til eiendommen eller seksjonen.

Sameierne kan foreta bygningsmessige forandringer i sin seksjon under forutsetning av at dette ikke svekker bygget eller fører til endret fasade, eller er til sjenanse for andre sameiere, eller fører til økt brannrisiko eller annen ulempe. Sameierne plikter i de tilfeller slik ombygging krever bygningsmyndighetenes samtykke, å innhente en sådan uten omkostninger for de øvrige sameierne. Det skal ikke foretas fasadeendringer, uten sameierens samtykke. Ved eventuell skifting av vinduer, skal de nye være av original utseende. Det er en forutsetning at seksjonene skal ha god standard. Hvis en av sameierne lar sin seksjon forfalle, kan de andre sameierne foreta reparasjoner og vedlikehold for førstenevntes regning, omfanget av arbeidet avgjøres i tilfelle uenighet av voldgift, i samsvar med tvistemålsloven kap. 32.

Ved oppføring av tilbygg til en eller flere av seksjonene som medfører en endring av BRA for boligdelen, skal sameiebrøken endres.

Utgiftene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Utgifter for uteboder og carport pliktes å betale av den enkelte eier av seksjonene.

6. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

7. ETTERSYN

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

8. MISLIGHOLD

Hvis en sameier gjentatte ganger eller med overlegg vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

9. SAMEIETS ORGANER

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

10. INNKALLING

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes ved behov, helst årlig.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.**OM SAMEIERMØTET**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme hver for hver seksjon de eier. Det ordinære sameiermøte skal behandler:

a) Årsrapport fra styret
b) Godkjenne årsregnskapet
c) Andre saker nevnt i innkallingen
d) Foreta valg

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre med to medlemmer som skal være sameierne i fellesskap. Det velges en formann.

Møte holdes når noen av sameierne krever det.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiermøtet vedtar hvordan regnskapet skal revideres.

Ålesund. 01.11.2016

Christoffer Bolsell
Bolseth Gruppen AS

Bolseth Gruppen AS
Ratvikvegen ~~119~~
6015 Ålesund

I forbindelse med hjemmelsovergang til den enkelte seksjon tiltres herved ovenstående vedtekter.

Ålesund. 01.11.2016

Kjøper av seksjon 1

Kjøper av seksjon 2

Kjøper av seksjon 3

Kjøper av seksjon 4

Kjøper av seksjon 5

Kjøper av seksjon 6

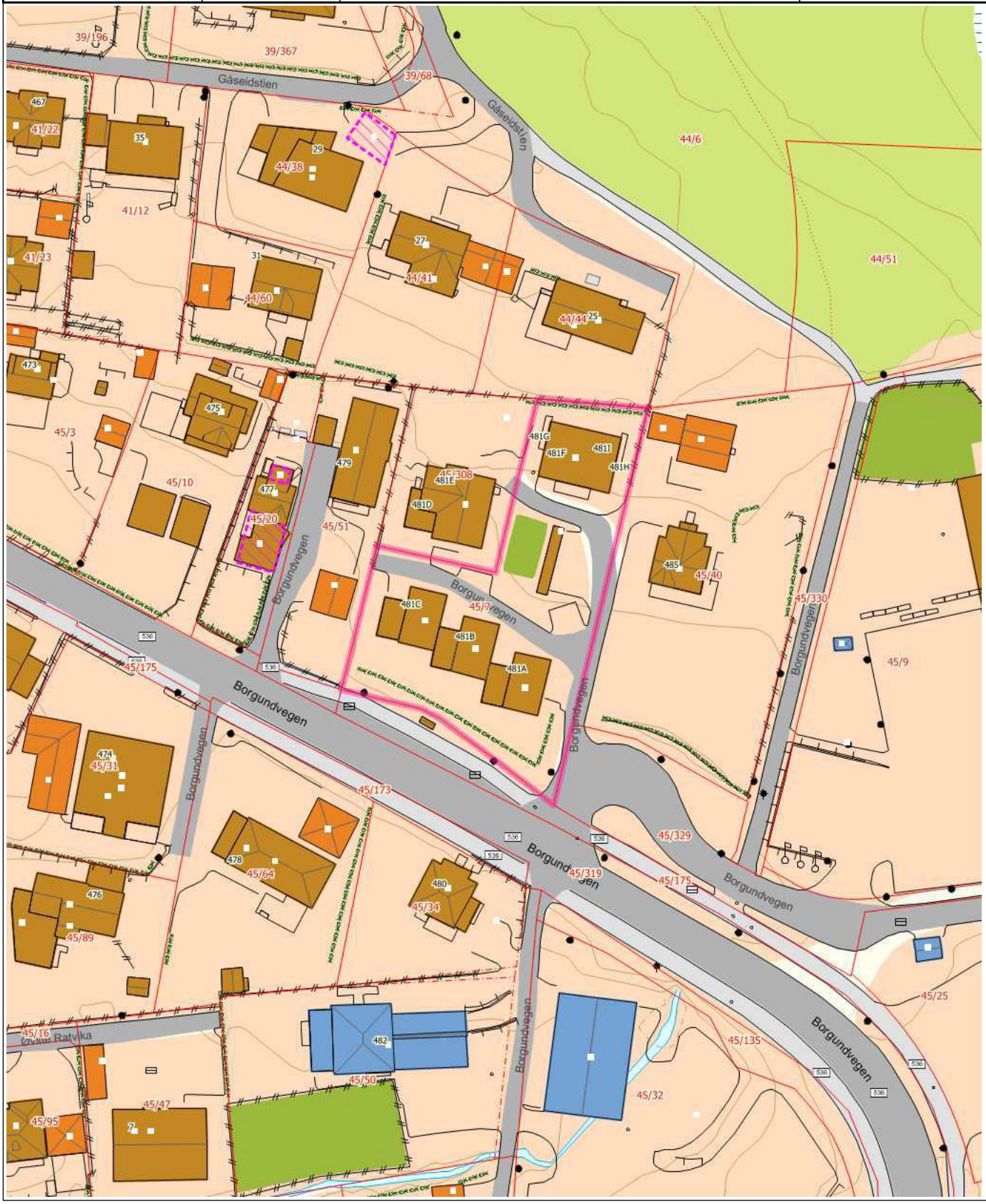
Kjøper av seksjon 7

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Borgundvegen 481F 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

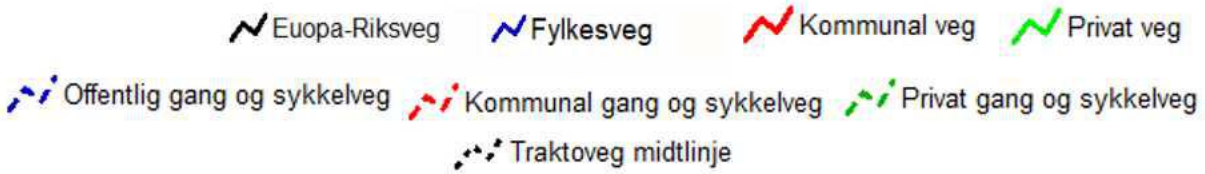
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Elv
- Bebygd område
- Annet
- Fylkesveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Voll
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Myr
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Loddrett mur
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Elvekant
- Lekeplass
- 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

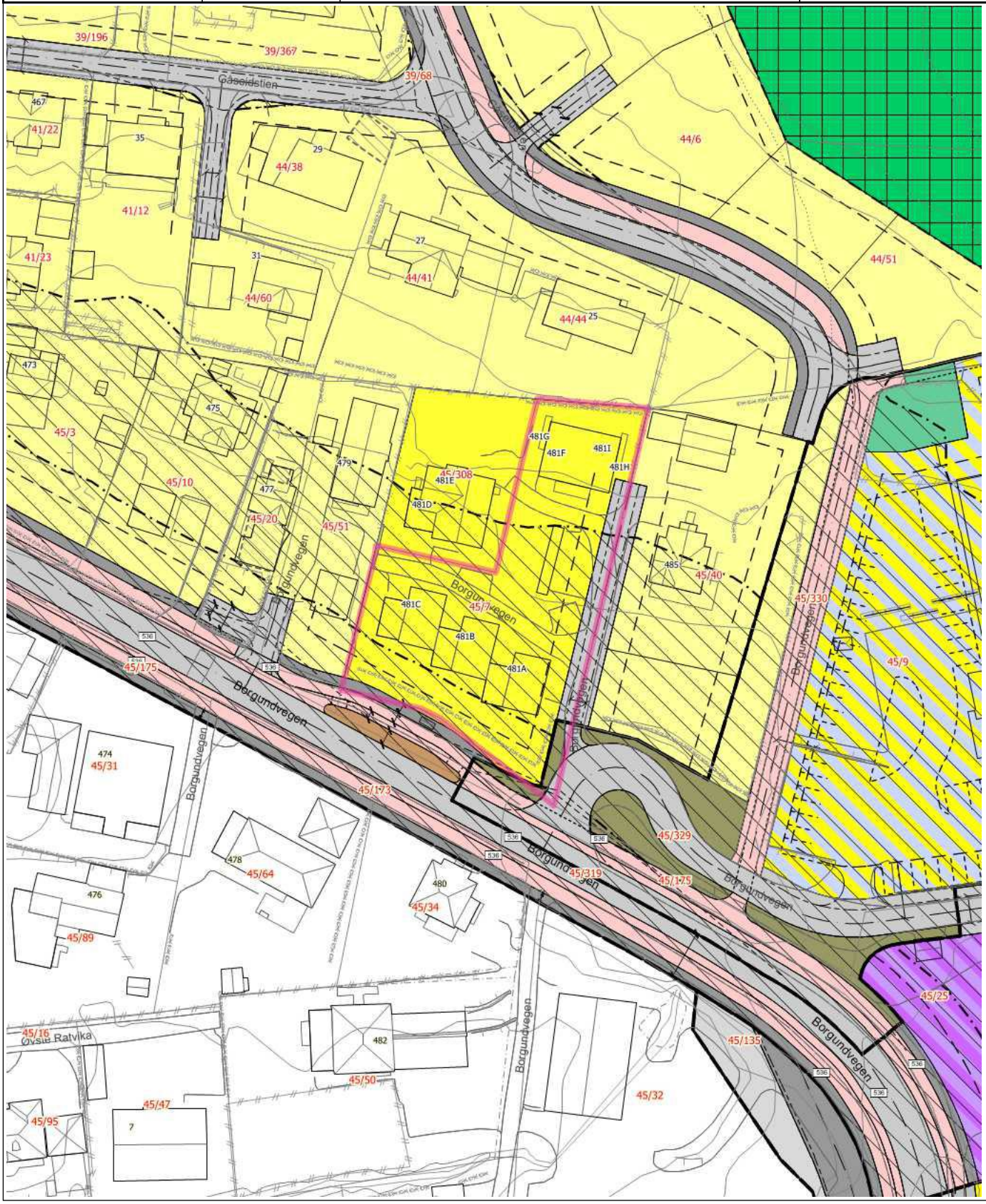
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Borgundvegen 481F 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

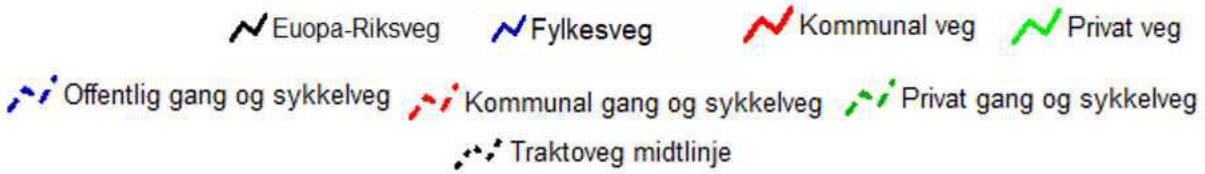
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Kombinert bolig og forretning
- Kombinert kontor og industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Holdeplass eller plattform
- Naturvern

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	

Detaljplan for Gåseid - Lerstad

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2012001969	700	06.02.2014	Ålesund bystyre

§ 1. GENERELT

1.1- Gyldighetsområde
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

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

1.3 - Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §12-5, 2.ledd nr.1)
   - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
   - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)
   - Idrett (BI)
   - Energianlegg (BAE)
   - Lekeplass (BUL)
   - Bolig/forretning/kontor (BKB)
   - Bolig/kontor (BKD)
   - Kontor/industri (BKP)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.2)
   - Kjøreveg (SVK)
   - Gang- og sykkelveg (SGS
   - Sykkelveg/-felt (SS)
   - Kollektivholdeplass (SKH)
   - Annen veggrunn – grøntareal (SAG)
   - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAT)

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.3)
   - Grønnstruktur (G)
   - Friområde (GF)
   - Turveg (GT)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §12-5, 1.ledd nr.5)
   - Naturvern (LNV)
   - Landbruksformål (LL)

5. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §12-5, 1.ledd nr.6)
   - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (V)

6. Hensynssoner (PBL §12-6)
   - Sikringssone, frisikt
   - Faresone, høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
   - Bevaring av naturtype
   - Støysone – Rød sone iht. T-1442/2012
   - Støysone – Gul sone iht. T-1442/2012
   - Båndlegging etter lov om naturvern

Forbokstav angir eierforhold:

o_ er areal som skal være i offentlig eie
f_ er areal som skal være i felleseie
a_ er areal som skal være i privat eie eller annet eieforhold.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. 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 henholdt til TEK § 4.2, 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, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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 med stedegen vegetasjon. 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.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

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.

3.5 - Lekeplasser:
For planen gjelder kommuneplanens bestemmelser, lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.6 - Parkering:
Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

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

3.8 – Byggegrense:
Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jf § 29-4.

3.9 – Kulturminne:

Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.10 – Tomteinndeling

Tomteinndeling som angitt i kartet er veiledende, men kan fravikes ved begrunnet fradelingssøknad og kommunen finner det hensiktsmessig ut fra forhold på stedet.

3.11 – Støy

Støybelastning skal beregnes ut fra veileder T-1442/2012. For støyutsatte boligområder skal bygningstekniske løsninger og lokal skjerming brukes foran vanlig støyskjerm. Vanlig støyskjerm mot veg tillates kun når det er dokumentert at bygningstekniske løsninger og lokal skjerm ikke er tilstrekkelig. Unntak fra krav om lokal skjerming gjelder de områdene som grenser mot E136 der det er innregulert støyskjerm i formålsområde SAG 1.

3.12 – Forbud mot grunnboring med mer

Det tillates ikke å bore etter jordvarme, brønner etc. i planområdet vest for o_SVK 22 og friområde GF3. Forbudet kan helt eller delvis oppheves av kommunen når endelig vegtrasevalg for Borgundfjordtunnelen er fastlagt og prosjektert.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBF 23 A, BBF 23 B og BBF 24 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA

- % BYA for frittliggende småhusbebyggelse settes til 30 og 35 %
    - 30 % for eneboliger og eneboliger med sokkelleilighet
    - 35 % for frittstående tomannsboliger
        - Differanse BRA mellom boenheter kan være maks 10 %

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse herunder boliger i kjede, flermannsboliger eller lignende.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBK 3 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak for den delen som er nord for BBF 24. (Per i dag del av gnr 38 bnr 34)

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet for de enkelte byggeområder.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45%.

I tillegg gjelder følgende krav om MUA (Minste uteoppholdsareal) uavhengig av % BYA.

Krav til MUA settes til 100 m² per boenhet.

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av MUA. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. F.eks. skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord/nordøst ikke tas med i beregningene.

Arealene som inngår i MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5.

Sandlekeplass for de minste på egen tomt, samt en forholdsmessig del av felles sandlekeplass og felles uteoppholdsarealer, kan regnes inn i MUA. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

4.3 Kontor/industri (BKP) :

Området skal brukes til kontor-, lager og industrivirksomhet. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Næringsområdet kan ikke brukes til plasskrevende varer. Kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare og lignende, antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Gjennomsnittlig maksimal gesims- og byggehøyde skal ikke overstige 8 meter. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 60%
For område BKP_3 gjelder %BYA=70%

Det eksisterende utbygde arealet for gnr. 44 bnr. 9 og gnr. 44 bnr. 51 som ligger innenfor reservatet, tas med ved beregning av utnyttelsesgrad for BKP 1 ,jf. vedtak i Ålesund byrett 25.09.1990

Krav til parkering

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr.50 m² kontorlokale og 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjons- og lagerlokale. Anviste plasser for funksjonshemmede skal opparbeides i tråd med Statens vegvesen Håndbok 017 B.3.3.3.

4.4 – Bolig/forretning/kontor (BKB)
Området kan brukes bolig og forretning/kontor. Graden av utnytting settes til maks %-BYA=25%

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter.

4.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)

Området skal brukes til bensinstasjon med tilhørende anlegg. Størst tillatt byggehøyde 5 meter. Grad av utnytting settes til maks %-BYA=60 %

4.6 - Anlegg for idrett og sport (BI)

Området BI 1 Ratvika stadion er regulert til fotballanlegg med bane og tilhørende klubbhus BI 2.

Etablering av lysmaster og oppsetting av reklameskilt skal byggemeldes. Reklameskilt langs/rundt fotballbanen skal være av et lyddempende materiale for å redusere støy.

Lysmastene skal være slått av etter kl 22.00.

BI 2 klubbhus
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. Maks %-BYA= 80%

4.7 Lekeplasser (BUL)

I henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune skal det opparbeides nærlekeplasser.

Nærlekeplassene skal minimum inneholde 1 sandkasse og 1 huskestativ.

Lekeplassene BUL 2, BUL 3 og BUL 11 er kvartalslekeplasser og skal i tillegg til kravene for nærlekeplasser inneholde minimum 1 balløkke. Ballbinger bør unngås med tanke på støyproblematikk. BUL 3 er en naturlig kolle og kan ha stor verdi som naturlekeplass. Utstyrskravene må derfor tilpasses i samråd med parkvesenet.

BUL 11 ligger innenfor gul støysone og nødvendige støytiltak jamfør veileder T-1442/2012 må gjennomføres.

4.9 Energianlegg (BAE)

Område for energitekniske installasjoner herunder transformatorstasjoner.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

I tillegg til viste kjøreveger og gang- og sykkelveger/felt, kommer nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar, jf. pbl. § 35. Der vegen får skjeringers/fyllingsutslag større enn 2 meter utenfor regulert formålgrense, skal det settes opp forstøtningsmur i naturstein for å redusere utslaget

5.2 Kjøreveg (VEG)

Kjørevegene skal opparbeides i samsvar med de trasèer og reguleringsbredder som er vist på plankartet, og etter Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007.

Unntaket er SVK 18 (Borgundvegen) som har regulert bredde på 15,0 meter. Dette fordeler seg på kjørebane 6 m, sykkelfelt 2x1,5 m og gangveg/fortau regulert med 3,0 m, dvs 2,5 m fortau og 0,5 skulder.

For å minimere inngrep i slåttemarklokaliteten skal inngrepet gjøres så skånsomt som mulig med oppbygging av tørrmurer med sikring for å redusere skråningsutslag. Vernemyndigheten v/ Fylkesmannen i Møre og Romsdal skal involveres i arbeidet både før, under og etter igangsetting av tiltak.

Det vises til planbeskrivelsens kapittel «Vurdering av planen jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12»

5.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides i samsvar med plankart og Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007. Gang/sykkelveg reguleres med 5,5 m bredde, dvs 3,0 m gangfelt og 0,5 m skulder på hver side + gjerdeavstand på 0,75 m. Gang/sykkelveger langs etter offentlige kjøreveger reguleres med 2,5 m gangfelt og 0,5 m skulder. Standard for vegen er påført plankartet.

5.5 - Annen veggrunn – grønt areal (SAG)

Dette formålet omfatter større areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m.
Det skal etableres støyskjerm/støyvoll i området.

5.6 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAV)
Dette formålet omfatter nødvendig sideareal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m. og er viktig med tanke på gjerdeavstand og nødvendig snøopplag vinterstid.

5.7 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 36 opparbeides som kantstopp som vist på plankartet

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 18 (Borgundvegen – FV 399) opparbeides som kantstopp med passering for sykkelfelt på baksiden som vist på plankartet.

5.8 Gangveg (SG1)

Gangveg SG1 opparbeides som en trapp med nøktern turvegstandard med sykkelrenne for å kunne transportere sykkel i trappen.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grøntdrag (G)

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

6.2 Friområder (GF):
Det er ikke anledning til å bygge synlige kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor friområdene.

GF 1, GF 2, GF 3

Friområdene skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for flest mulig mennesker. Turveg av enkel standard etableres gjennom friområdene. Turveg skal legges så skånsomt som råd i terrenget, for å ta vare på naturen i området, men om mulig tilrettelegges for rullestolbrukere.

6.3 Turveg (GT)

Turveger skal være åpne for alminnelig ferdsel.

GT 1, GT 2 er lokale snarveger og reguleres i 2m bredde
GT 3 er forbindelse mellom friområde og reguleres i 3m bredde
GT 4 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 4m bredde
GT 5 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 2m bredde
GT 6 er forbindelse mellom undergangen for innfartsvegenved o_SVK 80 og friområde i øst.
GT 7 er forbindelse mellom SVK 79 og SVK 68. Reguleres i 5 meter bredde med kjørbar bredde 2,5 meter. Gjennomkjøring kun tillatt for renovasjon, vedlikehold og brøyting.

§ 7. LANDBRUKSOMRÅDER OG SJØ OG VASSDRAG

7.1 Landbruksområder (LL)

Områder skal nyttes til jord- og skogbruksformål. Innenfor byggegrensene tillates ikke etablering av nye boenheter eller ombygging med etablering av rom for varig opphold, overnatting eller lignende.

7.2 Naturvern (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

Området tilhører Ratvikvatnet naturreservat. Bruk av området skal skje i tråd med FOR 1988-05-27 nr 389: Forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal.

§ 8. HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg – H_370

Faresone- høyspentanlegg

Ingen tiltak etter planen kan iverksettes i strid med de til enhver tid gjeldende restriksjoner for høyspent ledning som går gjennom området. Tiltak for permanent opphold bør i størst mulig grad unngås og ved planlegging av nye boliger, lekearealer for barn, og offentlige bygg skal styrken på magnetfelt ikke overstige anbefalt utredningsnivå på 0,4 mikroTesla. (Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg, Strålevernrapport 2005:8).

Dette skal dokumenteres og høyeste belastning av kraftlinjene skal legges til grunn. Dokumentasjonen skal medfølge søknad om tiltak.

8.2 Støy

Gul sone – H220 (jf støyvarselskart) er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T- 1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig

utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse/situasjonsplan. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være vist på situasjonsplanen. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Rød sone – H210, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

8.3 Bevaring av naturmiljø – H_560

Området er registrert å inneholde den viktige naturtypen slåttemark. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates. Inngrep i området skal avklares med Fylkesmannen i Møre og Romsdal

8.3 Naturvern – H_720

Ratvikvatnet med kringliggende landområder er et naturreservat. Området ble fredet i 1988 og for områder gjelder egne regler, se forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal (http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/lf/lf/lf-19880527-0389.html)

Eiendommen 39/19

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

8.4 Frisiktsoner ved veg

Det stilles krav til frisiktsoner som vist på plankartet.
Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra vegplanum. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernes.

§ 9 Fellesområder

Områder under angir hvilke arealer som er i felleseie. Når bestemmelsene angir deler av et område menes den delen av området som på grunn av vegtilknytning og/eller turvegtilknytning har kort tilkomst til det aktuelle området. Om ikke annet er angitt gjelder også disse for eventuelle fremtidige fradelinger samt vedlikehold.

9.1 Felles kjøreveg

Fellesavkjørslene er felles for tilstøtende eiendommer innenfor delfeltene, og ev. framtidige fradelinger fra disse, se tabell:

Avkjørselsveger	Felles avkjørsler for feltene:
SVK 1	BBF 5
SVK 2	Deler av BBF 6
SVK 3, 4, 5, 6, og 7	BBF 7, BBF8, BBK1 og deler av BBF 6
SVK 8	BBF 2, BBF 3 og deler av BBF 6
SVK 9, 10, 11, 12 og 13	BBF 1
SVK 15	BBF 4
SVK 17 og 18	BKP1, BKP2, BBF9, BBF10 og BKD 1
SVK 20, 21, 22 og 23	Deler av BBF 12
SVK 25, 26, 27 og 28	BBF 13, del av BBF 14, BBF 15, BBK 2, BBF 17 og del av BBF 18
SVK 29 og 30	BBF 18 og del av BBF 19
SVK 31, 32 og 34	BBF 20, 21, 22
SVK 33	BBF 23 A og B samt del av BBF 24
SVK 38, 39, 40 og 41	BBF 26, 27 og del av BBF 28
SVK 42, 43, 44, 45 og 46	BBF 28
SVK 47,48 og 49	BBF 30
SVK 50 og 52	BBF 31 og BBK 4
SVK 53, 54, 56 og 57	BBF 32 samt 1 tomt BBF 33
SVK 58, 59, 61 og 62	BKD 2, BBF 33, BBF 34 og BBK 4
SVK 63	BBF 35, 36 og del av BBF 37
SVK 64 og 65	BBF 37
SVK 66 og 67	BBF 38
SVK 68, 69, og 70	BBF 38 samt 1 tomt BBF 39
SVK 71, 72, 73, 74, 75	BBF 39 samt del av BBF 40
SVK 76 og 79	BBF 40 og BBK 5
SVK 77	BBF 41

SVK 51 er fjernet jf. revisjon mars 2013

9.2 Felles gangareal (f_SG)

f_SG1 er felles trapp/gangareal mellom SVK 33 og SVK 37 og er felles for delfeltene BBF 23 A og B, BBK 3 og nybyggdelen til BBF 26.

9.3 Felles lekeplasser (f_BUL)

Område BUL 1 er felles for BBF2 og BBF3.
Område BUL 3 er felles for BBF 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19 og BBK 2
Område BUL 4 er felles for BBF 23 A og B og BBF 24.
Område BUL 5 er felles for BBF 26, BBF 27 og BBK 3
Område BUL 6 er felles for deler av BBF 28
Område BUL 7 er felles for deler av BBF 28, BBF 29 og deler av BBF 30
Område BUL 8 er felles for deler av BBF 31 og BBK 4
Område BUL 9 er felles for deler av BBF 33, BBF 34, BKB 1 og BBK 5
Område BUL 10 er felles for BBF 35, BBF 36 og deler av BBF 37

9.4 Felles turveg (f_GT)

GT 1 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for BBF2 og deler av BBF6
GT 2 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF6 og deler av BBF 6
GT 3 er felles turveg/snarveg i 3m regulert bredde for BBF 19, deler av BBF 20, BBF 21, BBF 23 A og B og BBF 22, BBF 24
GT 4 er felles turveg/snarveg i 4m regulert bredde for BBF 26, BBF 27 og BBF 28
GT 5 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF 31
GT 7 er felles turveg/kjørbar veg i 5m regulert bredde for deler av BBF 38, deler av BBF 40 og BBK 5

§ 10 Offentlige områder

Arealer definert under skal være i offentlig eie

10.1 Offentlig kjøreveg
Følgende kjøreveger skal være offentlige

SVK 18 (Borgundvegen), SVK 14, SVK 19, SVK 22, SVK 24, SVK 36, SVK 37, SVK 40, SVK 78, SVK 79 og SVK 80

10.2 Offentlig sykkelfelt
Gjelder alle sykkelfelt regulert i planen

10.3 Offentlig gang- og sykkelveg
Gjelder alle regulerte gang og sykkelveger i planen.

10.4 Offentlig fortau/gangveg
Gjelder alle gangveger og fortau i planen med unntak av f_SG 1

10.5 Offentlig turveg
Gjelder o_GT 6 som er en turveg fra friområdet i øst mot undergang ved SVK 80

10.6 Offentlig lekeplasser
Følgende lekeplasser skal være i offentlige eie

BUL 2, BUL3 og BUL 11 som er offentlige kvartalslekeplasser.

10.6 Kollektivholdeplass med leskur/plattform

Gjelder alle regulerte kollektivholdefelt i planen med tilhørende plattform og leskur

10.7 Offentlig friområde

GF1 er et offentlig friområde med turveg som forbinder SVK 23, SVK 28, SVK 31 med Hatlaåsen. I friområdets sørøstlige hjørnet er det avsatt et område for naturlek. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som friområde/naturlek tillates.

GF2 er et offentlig friområde som forbinder boligområdene mot Hatlaåsen. Turveg tillates opparbeid som vist i plankartet. Skjøtsel tillates

GF3 er et offentlig friområde. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates.

10.8 Offentlig grøntdrag

G1 er et offentlig grøntdrag i sammenheng med Ratvikvatnet naturreservat

10.9 Offentlig Naturvernområde (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

LNV_1 og V_1 er en del av Ratvika naturreservat.

§ 11 - REKKEFØLGEKRAV

11.1 - 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.

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

~~**11.2 - Skolekapasitet:**~~
~~Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av kommunen med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet~~

11.3 Offentlig lekeplass
Før de nye boligene i området BBF 2, BBF 3, BBF 4 BBF 6, BBF 7 og BBF 8 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 2 være opparbeidet.

Før de nye boligene i området BBF 38, BBF 39, BBF 40 BBF 41 og BBK 5 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 11 være opparbeidet.

11.4 Felles gangveg:

De felles gangvegene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene gangvegen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene gangvegen er felles for.

11.5 Felles lekeplass:

De felles lekeplassene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene lekeplassen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene leikeplassen er felles for.

*

VH Plan og bygning, 26.10.2017

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 06.02.2014, sak 007/14
Rekkefølgekrav § 11.2 utgår jamfør Fylkesmannen i Møre og Romsdal sitt vedtak i klagesak 18.05.2015
§§ 4.1 og 4.2 endret som følge av vedtak av mindre endring, Plan og byggesaksutvalget 07.11.2017 i sak PBU-143/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Astrid Eidsvik
- rådmann -

ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING MITTETFABRIKKEN

GNR 45 BNR 9 M.FL.

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2014001095	14/1095	29.09.2016	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.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Bolig/Forretning (BKB)
- Lekeplass - (BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg (SVK)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn - grøntareal

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Naturområde (GN)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140
- Støysone – H290_1

§ 3 - Fellesbestemmelse

3.1- Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. 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, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

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 med stedegen vegetasjon. 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.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

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 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 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:
Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 - Leikeplasser:
For planen gjelder Lekeplassnorm for Ålesund kommune, stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, 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.

3.8 - Støy:
For bebyggelsen og felles lekeplass gjelder miljøverndepartementets bestemmelser T-1442:2016 om utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB. Skjermingstiltak skal utføres i henhold til støyvurdering datert 02.10.17. Jf. § 8.2 – Rekkefølgekrav.

Bestemmelser i T-1442:2016 om utendørs støynivå gjelder også under gjennomføring av utbygging i planområdet.

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

3.10 - Energi:
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

3.11 - 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 kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.12 - 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 gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. 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).

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

Krav til sykkelparkering er 2 plasser per boenhet og 1 per 150m² BRA for forretning.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Bolig, frittliggende småhusbebyggelse (BFS):

Planen omfatter to områder for frittliggende småhusbebyggelse, merket BFS1 og BFS2 på plankartet. BFS1 omfatter en eksisterende boligeiendom. BFS2 omfatter et tilleggsareal til område a_BBF8 i reguleringsplan for Gåseid-Lerstad.

For område BFS1 gjelder følgende:

Det kan etableres inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m, og mønehøyde ikke over 9,5 m. Dette tilsvarer høydene på eksisterende bygg på eiendommen.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30% for enebolig
Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35% for enebolig

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Boliger/Forretning (BKB):

Område merket BKB1 på plankartet er satt av til kombinert formål boliger/forretning. Området kan bygges ut med forretning i 1. etasje og boliger i 1.-4. etasje. I tillegg kan det etableres parkeringskjeller. Det kan etableres detaljhandel med bruksareal BRA inntil 1400 m². Salgsflaten kan ikke overstige 1200m² BRA. Med salgsflate menes areal tilgjengelig for kunder i butikken.

Graden av utnytting er satt til maks. %-BYA=50%. Utvendig parkeringsareal skal regnes med i utnyttingsgraden. Det eksisterende utbygde arealet for gnr. 44 bnr. 9 som ligger innenfor reservatet, tas med ved beregning av utnyttelsesgrad for BKP 1,jf. vedtak i Ålesund byrett 25.09.1990.

Innenfor bestemmelsesområde 1, merket #1 på plankartet, er maksimal byggehøyde satt til 15 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
På øvrig areal innenfor byggegrensene er maksimal byggehøyde satt til 5,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Planlagt bebyggelse med tilhørende gangareal, parkering og varemottak er vist på plankartet. Utforming og plassering er retningsgivende, men ikke bindende for utbygging. Endelig utforming og plassering skal avklares gjennom byggesøknad, og skal vises på situasjonsplan.

For utearealene skal illustrasjonsplanen legges til grunn. Mindre avvik kan tillates så fremt det etter kommunens skjønn vil gi en bedre totalløsning.

Situasjonsplanen skal vise:

- Parkeringsløsninger inkludert sykkelparkering, varelevering og fotgjengerareal innenfor BKB1.

- 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 nærleikeareal i henhold til kommunens leikeplassnorm og fellesbestemmelsenes § 3.7.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon av nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.
- Kotesatte høyder.

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr 150 m² bruksareal for forretning, med utendørs lokalisering. Av disse skal 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne etableres nær inngangspartiet til forretningsinngangen.

Det skal etableres 1,25 parkeringsplass pr leilighet. Disse kan plasseres i parkeringskjeller. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis/ inngang.

Det er krav om trinnfri tilkomst til bygget på gateplan, og trinnfrie overganger mellom fortau og avkjørsler/ fotgjengeroverganger.

Det må ikke legges hageavfall. masser, jord eller annet materiale inn til eller inn i det tilgrensende Ratvikvatnet naturreservat.

Bekken gjennom planområdet skal dimensjoneres og sikres i samsvar med rapporten 417797-RIVass-NOT-001 fra Multiconsult, datert 24.06.2016. Alternativt kan åpen bekkeløsning vurderes Dette må eventuelt avklares med kommunens vann- og avløpsavdeling.

Det skal i BKB etableres tiltak med hensyn til støy og trafikksikring mot felles lekeplass f_BLK, Jf. § 8.2 og 8.6 Rekkefølgekrav.

Ved etablering av takterrasse over forretningsdelen, skal takterrassen og balkonger skjermes mot støy med et 1,2 m høyt tett gjerde/rekkverk, samt støydempende tiltak for demping av reflektert støy fra tak over i utplasser, balkonger og svalganger i henhold til beskrivelse i støyrapport 15327001 fra Sweco, revidert 02.10.2017.

Varelevering i tidsrommet 23-07 tillates ikke

4.3- Lekeplass

Innenfor BKB1 skal det etableres felles nærleikeplass i størrelse som vist på plankartet.- Leikeplassen skal være felles for leilighetene i BKB1. Utforming og en opparbeidelse skal gi mulighet for opphold og lek på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Gode lysforhold skal dokumenteres i byggesaken. Sikring av lekemiljøet hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_SVK)
Veg o_SVK1 omfatter Borgundvegen.

5.2 - Veg, felles (f_SVK):
Fellesavkjørselen merket f_SVK1 på plankartet er en forlengelse av veg f_SVK17 i reguleringsplan for Lerstad-Gåseid. F_SVK1 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, 45/40, 45/7 og 45/308, samt framtidige fradelinger fra disse. I tillegg skal vegen være felles for eiendommene som knyttes til veg f_SVK17 i reguleringsplan for Lerstad-Gåseid, samt framtidige fradelinger fra disse.

Veg f_SVK1 skal etableres som vist på plankartet, etter nærmere detaljplan godkjent av kommunen.

5.3 – Gang-/sykkelveg (o_SGS1):
Gang- og sykkelveg skal opparbeides i samsvar med plankart og Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende fra 01.01.2007.

§ 6 – Grønnstruktur

6.1 – Naturområde
Området merket GN1 på plankartet skal opparbeides som grønn buffersone mot Ratvikvatnet naturreservat.

Innenfor GN1 kan det ikke plantes arter som er oppført på Norsk svartliste 2012 eller seinere versjoner, og som ikke finnes naturlig på stedet. Det må ikke legges hageavfall. masser, jord eller annet materiale inn til eller inn i det tilgrensende Ratvikvatnet naturreservat.

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor GN1.

§ 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 - Støysone
Gul støysone i henhold til veileder T-1442 er markert på plankartet som H220_1.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:
Regulert vegløsning må opparbeides før ny bebyggelse i område BKB1 kan tas i bruk. Utbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før første boenhet blir tatt i bruk.

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

8.2 - Støyreduserende tiltak:
Det skal utføres støyskjermingstiltak i henhold til støyvurderinger revidert 02.10.17. Før boligene i område BKB1 kan innflyttes, skal nødvendige støydempingstiltak på bygg og leikeplass være gjennomført. Avviker bygningsmassen fra gjennomført støyvurdering skal ny støyvurdering vedlegges byggesøknaden. Denne skal ta høyde for eventuelle kjøleanlegg og ventilasjon innenfor planområdet, samt eventuelt nødvendig støyreduserende tiltak.

8.3 - Felles leikeplasser og friområder:
Før det gis brukstillatelse til første bolig i BKB1 skal det dokumenteres at felles leikeplasser innenfor området er ferdig opparbeidet. Overstiger antall leiligheter 24 boenheter skal kvartalslekeplass i tilgrensende reguleringsplan for Gåseid – Lerstad o_BUL2 opparbeides.

8.4 – Etablering av buffersone mot Ratvikvatnet naturreservat
Før det gis brukstillatelse til første bolig i BKB1 skal det dokumenteres at buffersone GN1 mot Ratvikvatnet naturreservat er opparbeidet.

8.5 – Sikring av bekk
Bekken gjennom planområdet skal dimensjoneres og sikres i samsvar med rapporten 417797-RIVass-NOT-001 fra Multiconsult, datert 24.06.2016, før ny bebyggelse i område BKB1 kan tas i bruk. Alternativt kan åpen bekkeløsning vurderes Dette må eventuelt avklares med kommunens vann- og avløpsavdeling.

8.6 – Sikring av lekeplass
Før brukstillatelse til første bolig i BKB1 skal dokumenteres at felles lekeplass i områder f_BLK er sikret mot trafikkområder/parkeringsplasser i planområdet.

*

Plot arkitekter as /VH Plan og bygning, 21.05.2015, rev. 15.09.2016 Rev A
Mindre endring Sporstøl Arkikteter AS/VH Plan og bygning, revidert 14.03.2018 Rev B
Mindre endring VH Plan og bygning – revidert 22.05.2018. Rev C

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 29.09.2016, sak 089/16.
Endret av Plan- og bygningsutvalget i møte 05.06.2018, sak 069/18

Eva Vinje Aurdal
-ordfører-

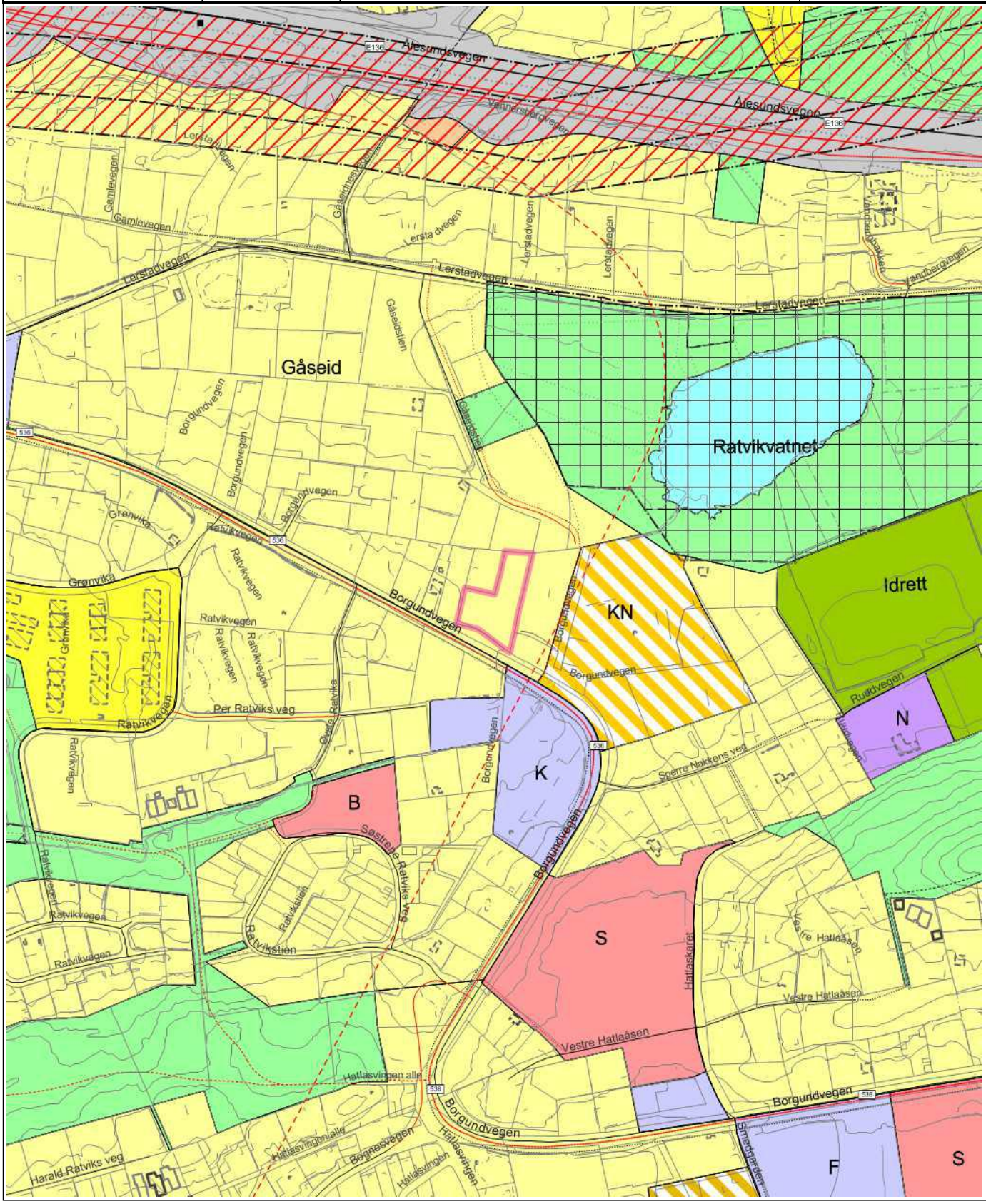
Liv Stette
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Borgundvegen 481F 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

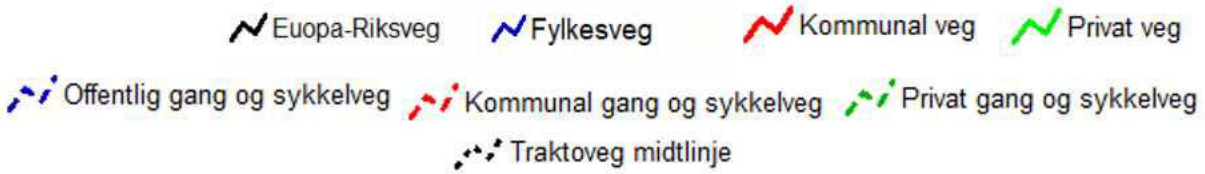
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - Tunnel - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Naturområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

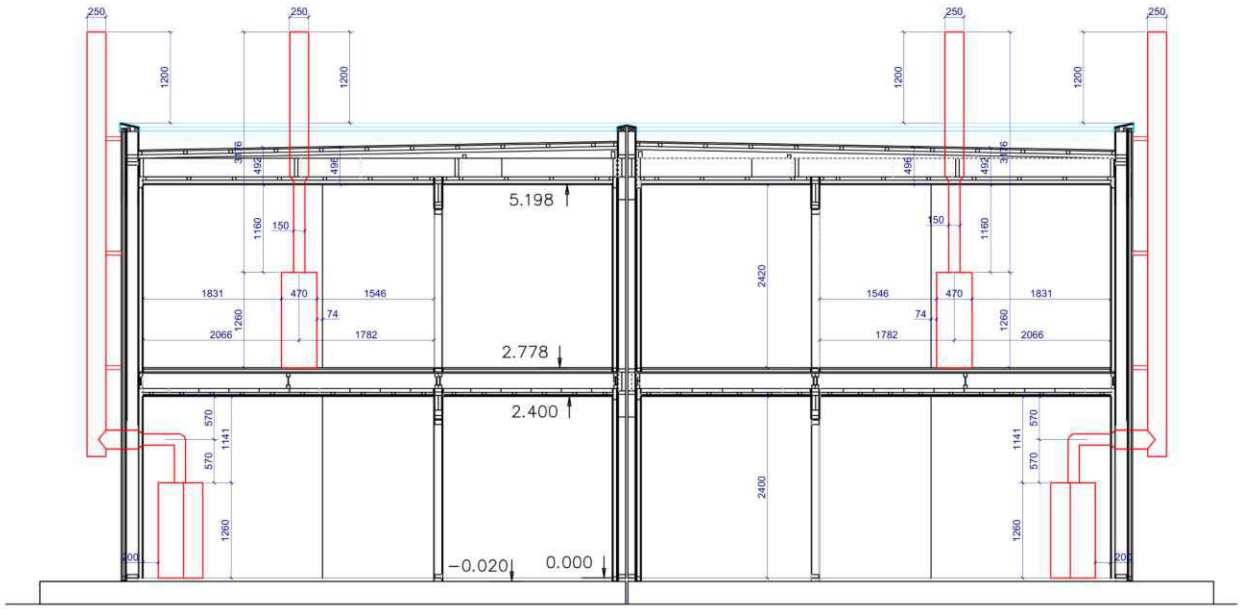
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

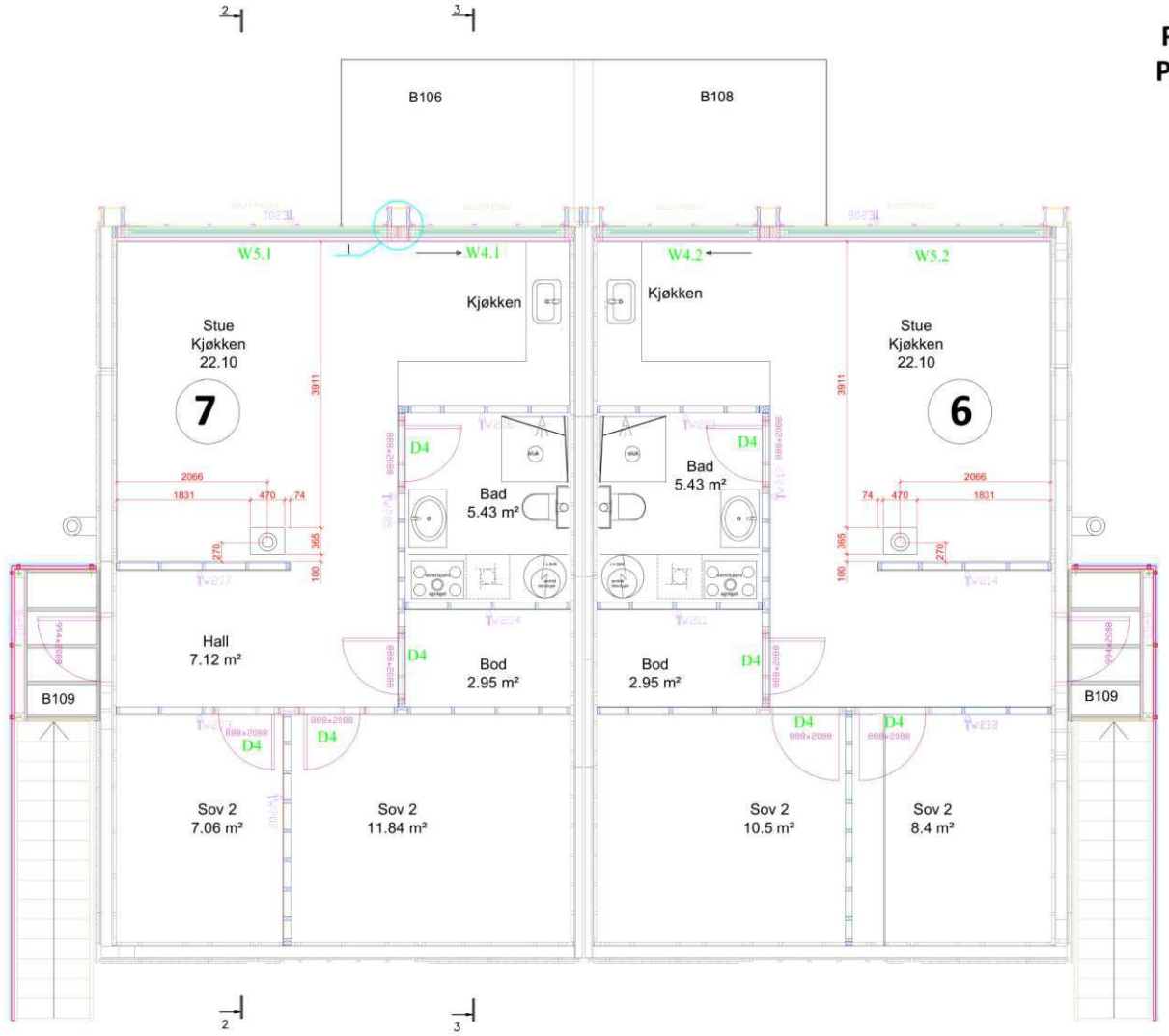
RATVIKA 10



Snitt 1-1

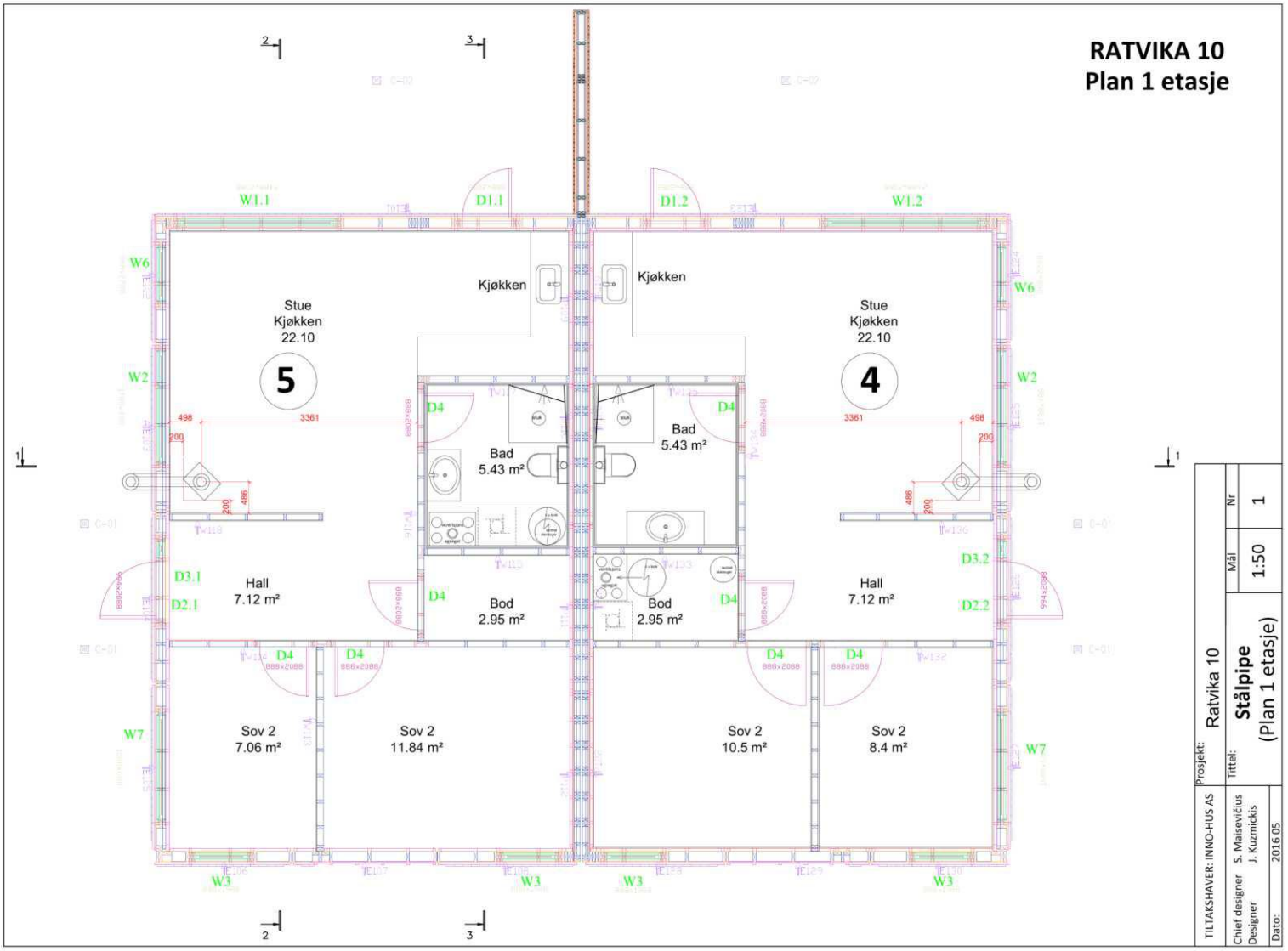
TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Prosjekt: Ratvika 10		
Chief designer S. Maisevičius Designer J. Kuzmickis	Tittel: **Stålpipe** (Snitt 1-1)	Mål	Nr
Dato: 2016 05		1:50	3

RATVIKA 10
Plan 2 etasje



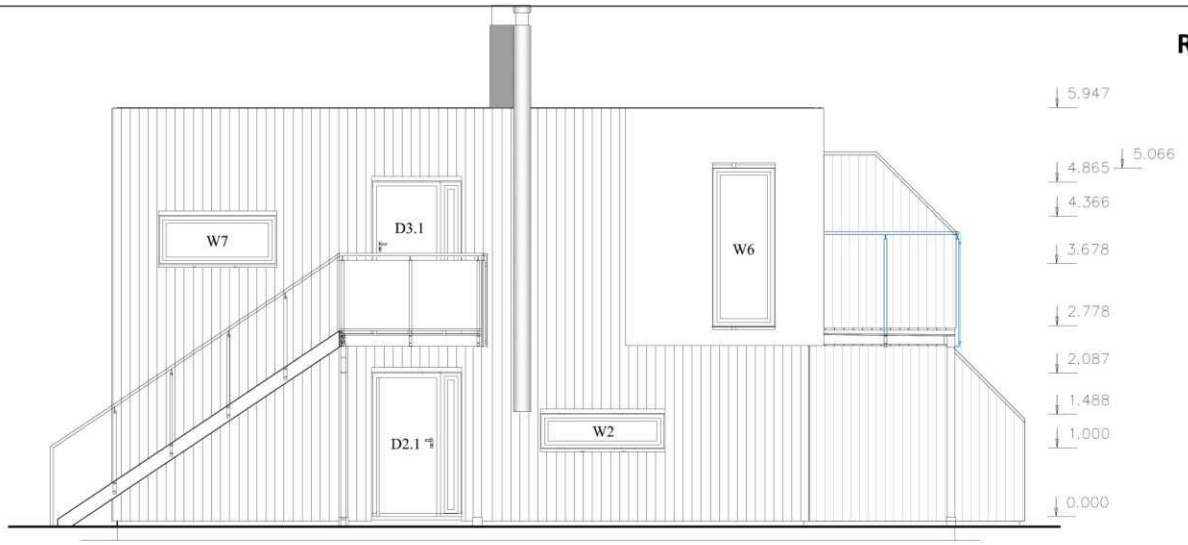
TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Prosjekt: Ratvika 10	Mål 1:50	Nr 2
Chief designer S. Maisevičius Designer J. Kuzmickis	Tittel: **Stålpipe** (Plan 2 etasje)		
Dato: 2016 05			

RATVIKA 10
Plan 1 etasje



TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Prosjekt: Ratvika 10
Chief designer S. Maisevičius Designer J. Kuzmickis	Tittel: **Stålpipe** (Plan 1 etasje)
Dato: 2016 05	Mål 1:50
	Nr 1

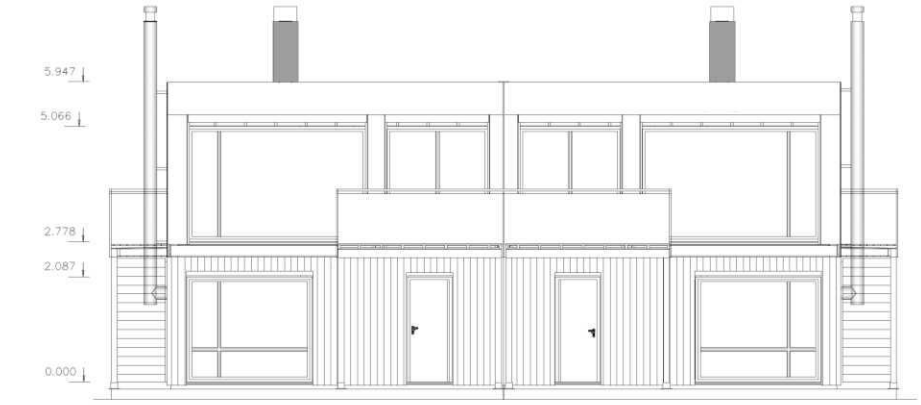
RATVIKA 10
Fasader

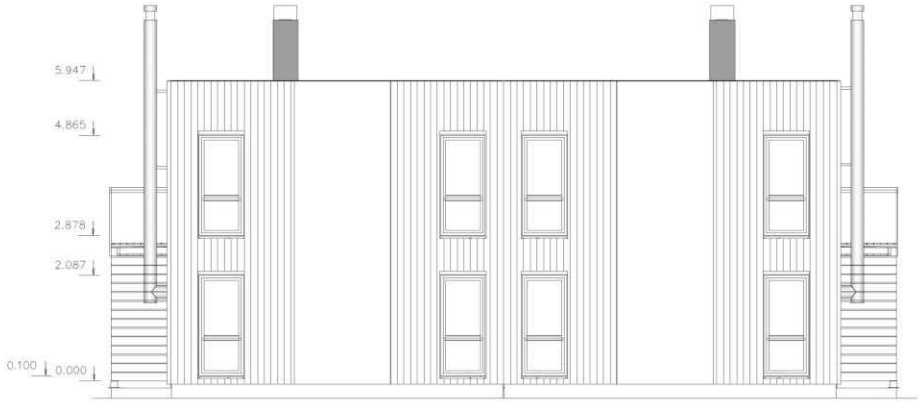




TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Prosjekt: Ratvika 10	Mål 1:55	Nr. 1
	Tittel: **FASADER**		
			Data: 2016 05

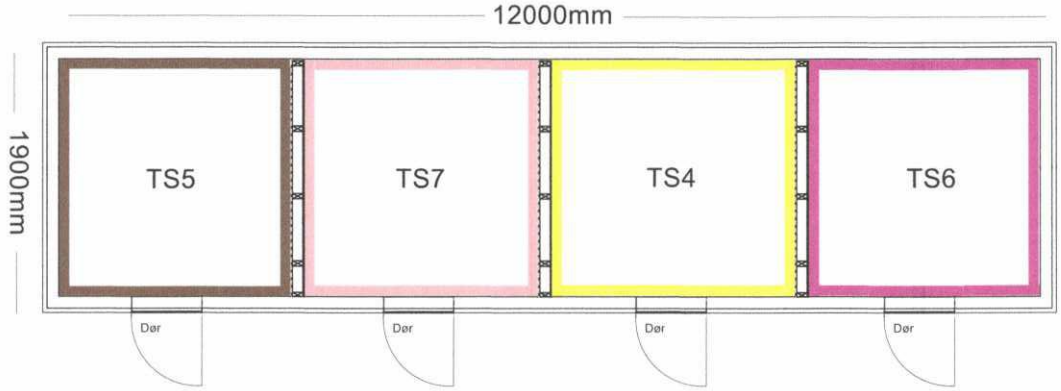
RATVIKA 10
Fasader





TILTAKSHAVER: INNO-HUS AS	Prosjekt: Ratvika 10	
	Tittel: **FASADER**	Mål 1:75
Data: 2016 05		

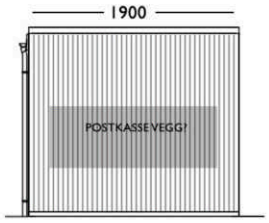
Bodrekke Firemannsbolig



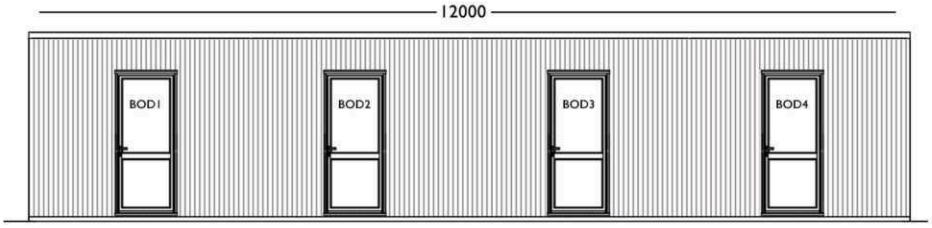
Seksjonering tomt Vedlegg 5

6015 ÅLESUND (KNR 1501)
GNR 45 BNR 7

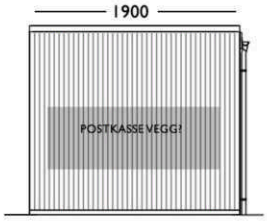
Dato 25.02.2015



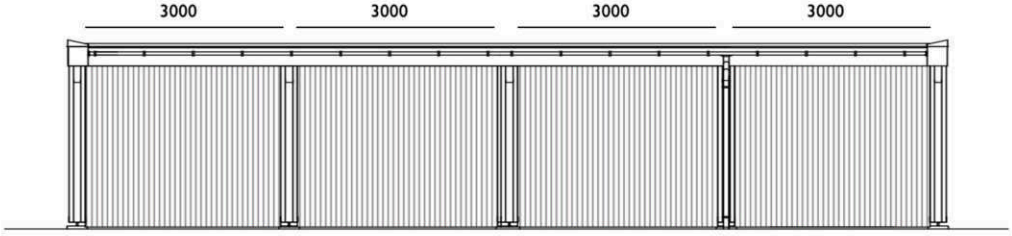
FASADE SØR



FASADE ØST

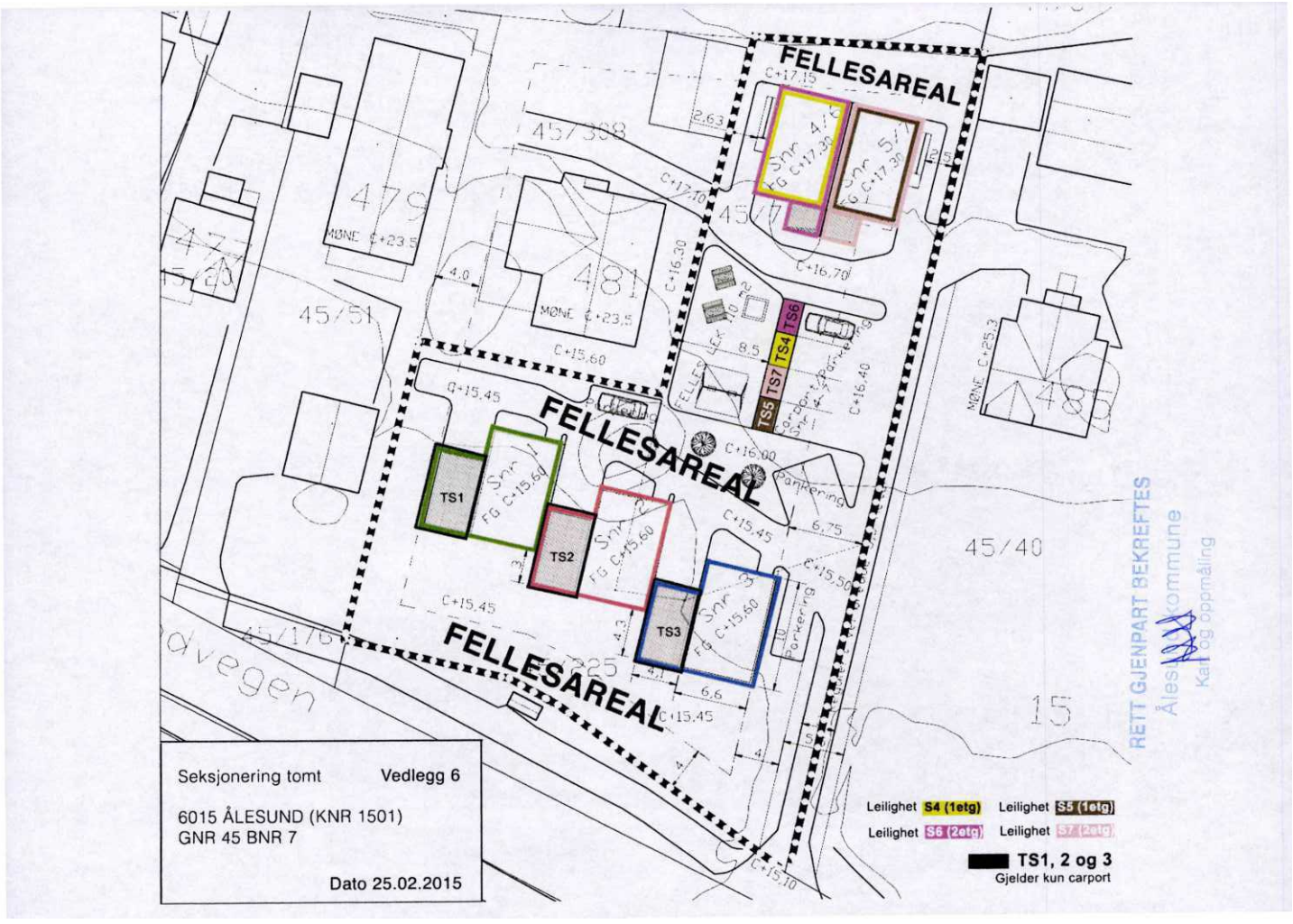


FASADE NORD



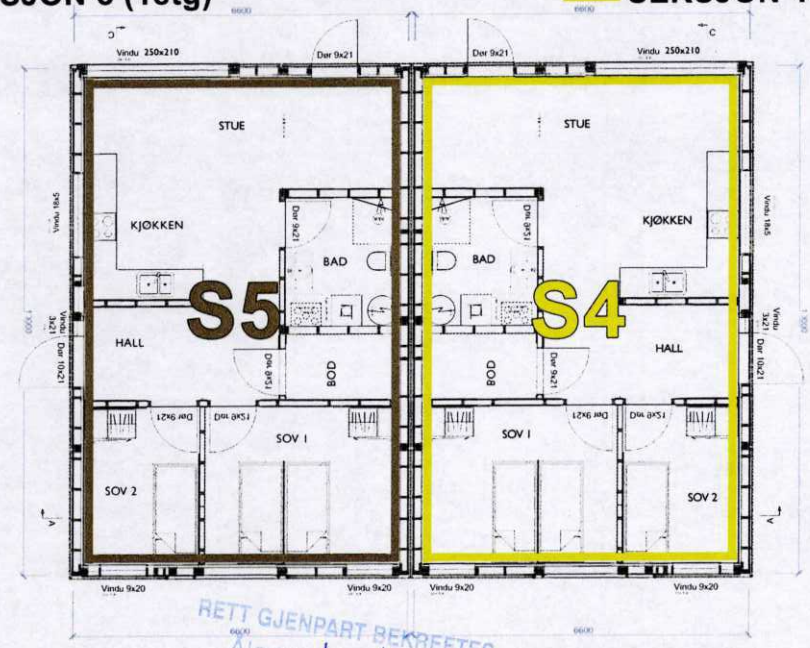
FASADE VEST

Side 5 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2015/347690/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-03 13:43
Kartverket



SEKSJON 5 (1etg)

SEKSJON 4 (1etg)



Seksjonering tomt Vedlegg 3

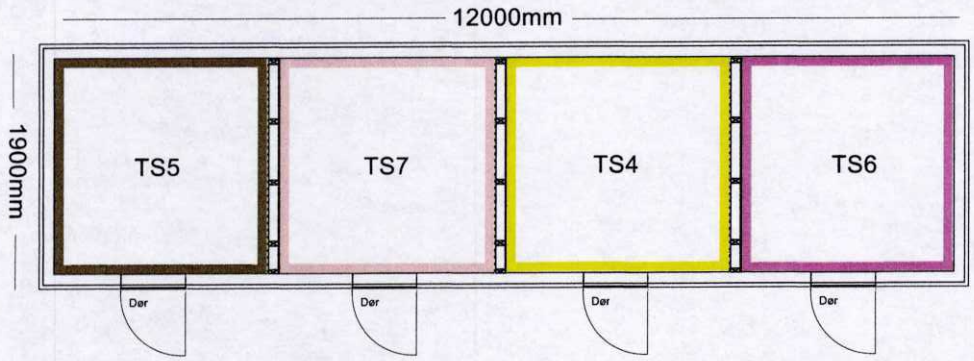
6015 ÅLESUND (KNR 1501)
GNR 45 BNR 7

Dato 25.02.2015

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/347690/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-03 13:43

Bodrekke Firemannsbolig



Seksjonering tomt **Vedlegg 5**

6015 ÅLESUND (KNR 1501)
GNR 45 BNR 7

Dato 25.02.2015

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og [illegible]ing

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/347690/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-03 13:43

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:
Borgundvegen 481 F, 6015 Ålesund
Gnr. 45, Bnr. 7, Snr. 4, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260180

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.
