PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ØVRE TUEVEGEN 75D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

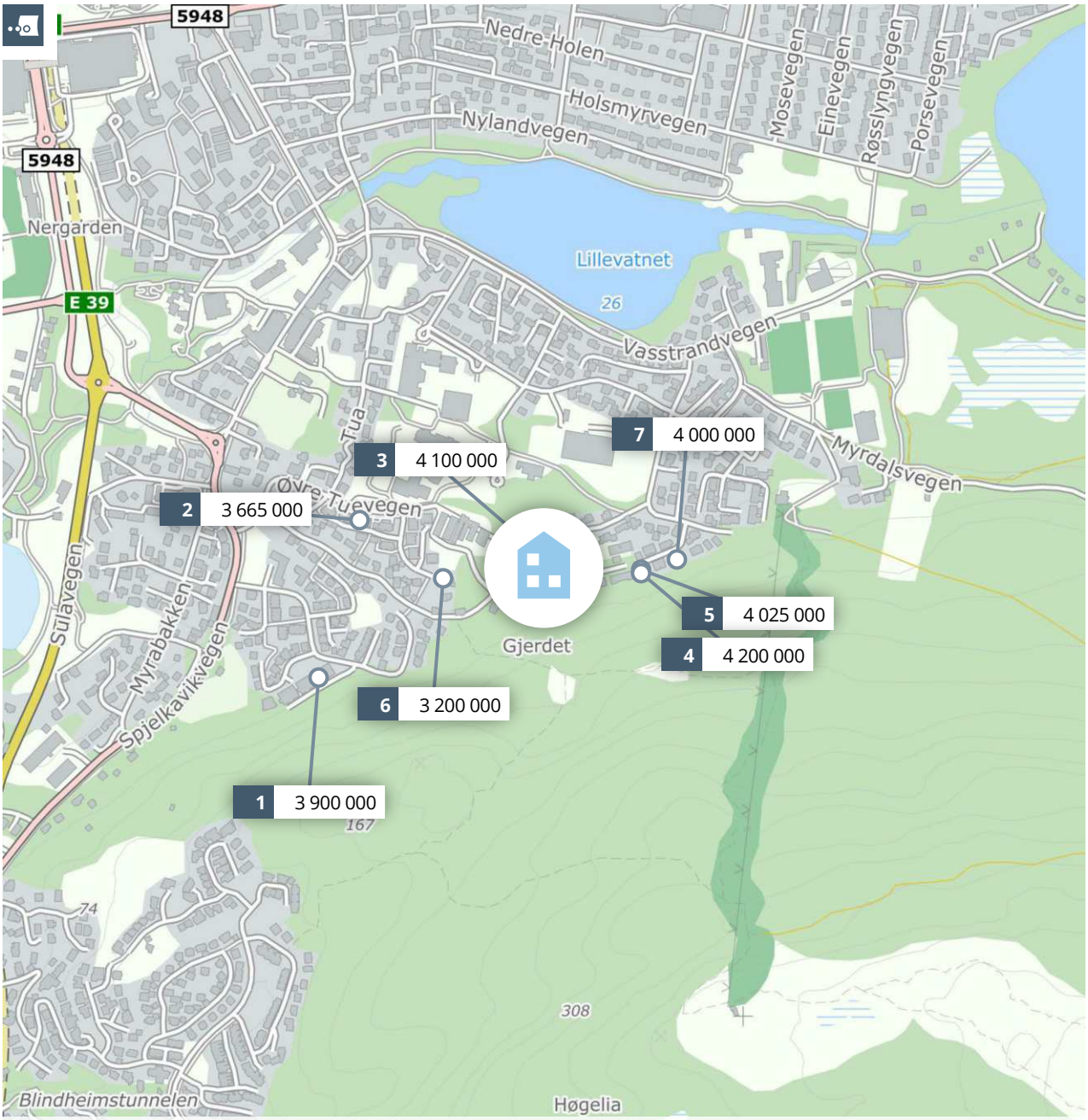
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE TUEVEGEN 75 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 05.06.2025

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

Øvre Tuevegen 75 D, 6010 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 23 BNR 240 FNR 0 SNR 25 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SPJELKAVIKA

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	56 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	5 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	1 200
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Syverlia terrasse 1 77 m² 1998 4. etg 2 sov				26.11.2024	3 900 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**50 649**
2	Storegjerde 16 77 m² 2003 2. etg 2 sov				20.03.2025	3 490 000	**3 665 000**	0	3 665 000	**47 597**
3	Øvre Tuevegen 55 B 74 m² 2023 1. etg 2 sov				13.05.2025	4 150 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**55 405**
4	Fjellfoten 9 D 82 m² 2018 3. etg 3 sov				30.06.2023	4 100 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**51 220**
5	Fjellfoten 9 C 82 m² 2018 2. etg 3 sov				16.08.2023	3 990 000	**4 025 000**	0	4 025 000	**49 085**
6	Storegjerde 43 72 m² 2005 1. etg 2 sov				13.09.2023	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**44 444**
7	Fjellfoten 5 A 88 m² 2019 3. etg 3 sov				05.11.2023	4 100 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**45 455**

Meget lekker 3-roms selveierleilighet fra 2023 i barnevennlig område. Carport med sportsbod. Sydvendt terrasse.

Eiendommen ligger fint til i et nyere og familievennlig område i Spjelkavika. Her bor du godt med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder. Samt gåavstand til butikker og Moa senterområde. Med bil tar det ca. 15-20 min til Ålesund sentrum.

Det er meget gode solforhold på eiendommen som kan nytes fra en sydvendt terrasse på 18 kvm som kan enkelt innredes i flere soner.

Leiligheten holder meget god standard på innredninger og overflater. Pent og moderne fargevalg og god planløsning med optimal arealutnyttelse.

Tiltalende og velutstyrt innredning fra Sigdal med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er belysning i underkant av overskap. Integrerte hvitevarer. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Delikat helfliset bad med gulvvarme. Innredet med servantinnredning med hvite fronter og nedfelt servant, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør.

Separat vaskerom med malte flater på vegger. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør.

Inneholder:
1.etasje: Entré, bad, vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom.
Carport med sportsbod.

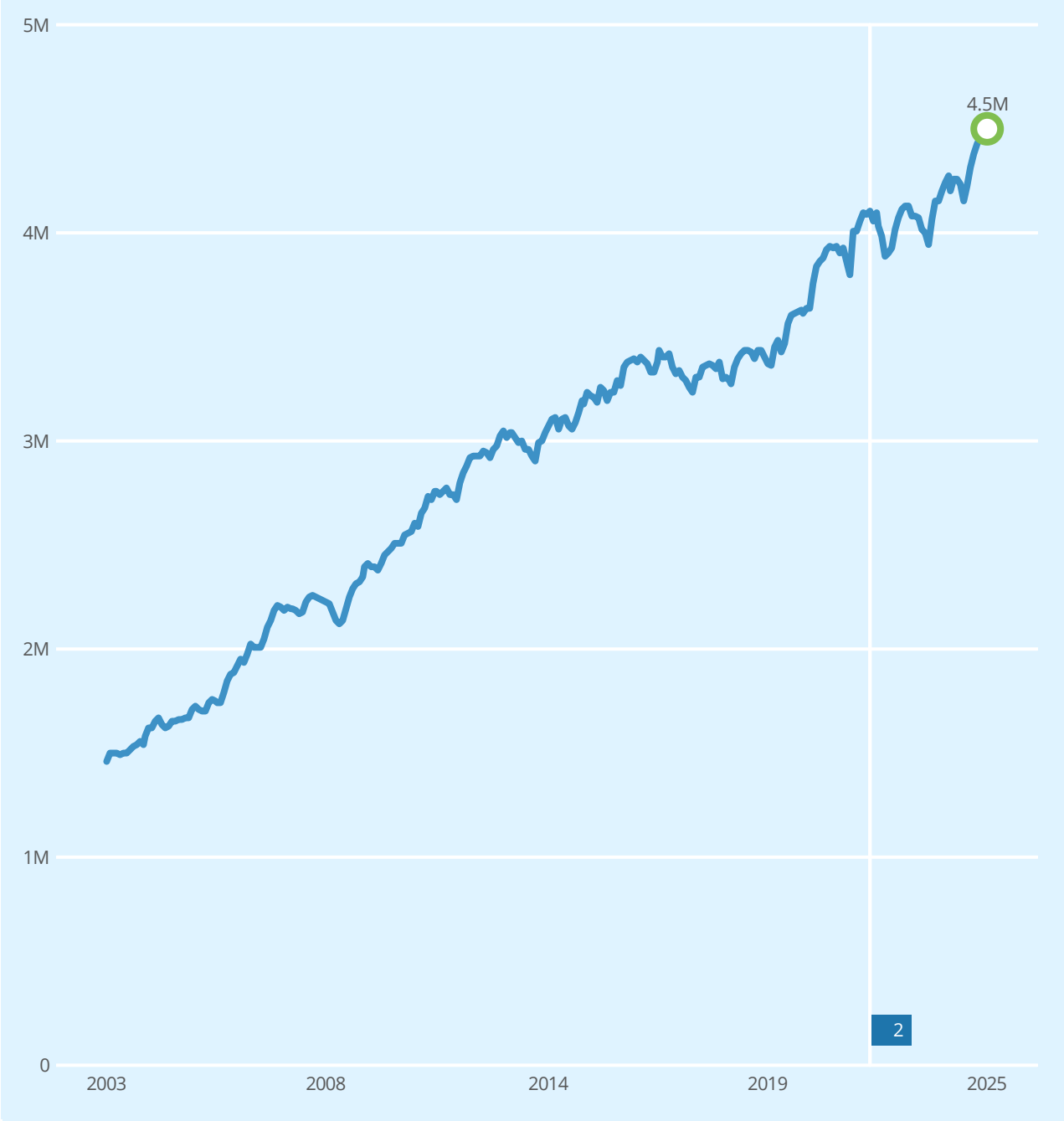
Overflater
Himling: Malte plater.
Vegger: Malte plater og fliser på bad.
Gulv: Parkett, fliser på bad og vaskerom.

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 Garasje, anneks

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.10.2023		16.10.2023	-	3 953 112	-	3 953 112

Leiligheter til salgs i 6010 ÅLESUND nå

6
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 578 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Leiligheter solgt i 6010 ÅLESUND siste 6 mnd

18
leiligheter solgt

3.3M
3 283 000 Salgspris i snitt
3 268 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

56 250 Øvre Tuevegen 75 D
Totalpris 4 500 000

44 128 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd
42 799 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre Tuevegen 75 D, 6010 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 23, bnr. 240, snr. 25

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 10.12.2024 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20030-1810 **Referansenummer:** NB6654

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

TTE Consult AS

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.erik@tteconsult.no

464 45 070

Norsk takst

TTEconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i leilighetsbygg oppført i 2023. Den aktuelle enheten ligger i 1. etasje og har terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 18 m2. Leiligheten disponerer carport med bod i bakkant. Leiligheten fremstår med normal standard. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og fasade plater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på soverommene og malte trevinduer med 3-lags glass i stue/kjøkken.
Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Det er terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 18 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre.
Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er betongdekke og etasjeskiller av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er varmekabler i gang og stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Laser plasser på gulv midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør.
Det er ikke utført hulltaking, da våtrommet er under 5 år, og ikke viser noen tegn til alvorlige feil eller mangler. Det er utført fuktsøk i våtsoner, uten at det gir utslag for forhøyede verdier.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 9mm. Laser plasser på gulv midt i døråpningen. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør.
Det er ikke utført hulltaking, da våtrommet er under 5 år, og ikke viser noen tegn til alvorlige feil eller mangler. Det er utført fuktsøk i våtsoner, uten at det gir utslag for forhøyede verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra Sigdal og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er belysning i underkant av overskap.Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk. Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget er plassert i vaskerom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i vaskerom. Det er sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vaskerom. Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I forhold til tegninger datert 26.03.2021 benyttes boden nå som vaskerom. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiver på at dette er omsøkt.

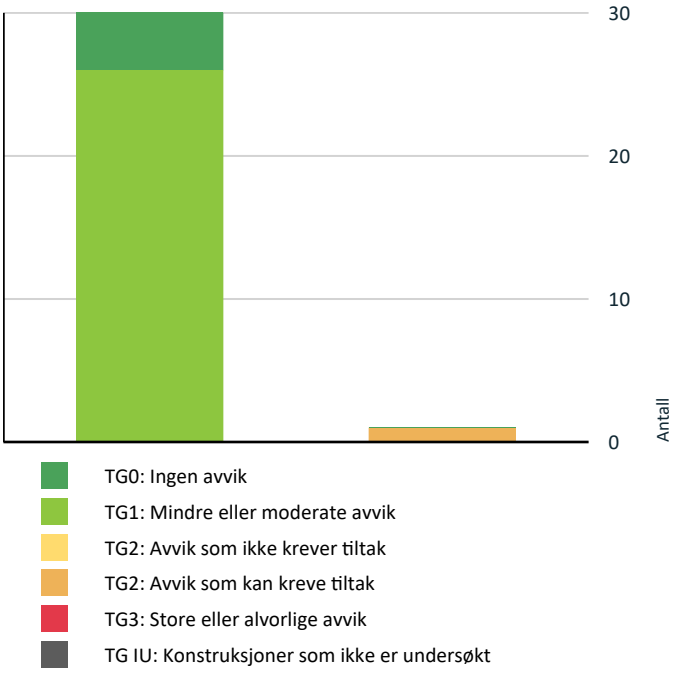
Carport med bod i bakkant

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

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke innhentet opplysninger vedrørende sameiet hva gjelder eventuell fellesgjeld/fellesutgifter/vedtekter m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende det

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Ref ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning og fasade plater.
Merknad: Under befaring ble det registret manglende lufting i øvre del av kledning på terrassen samt at kledning lå for nærme bakkenivå på terrassen. I etterkant av befaringen har utbygger utbedret dette. TG1 settes på denne bakgrunnen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i soverommene og malte trevinduer med 3-lags glass i stue/kjøkken.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Merk: Det er registrert skader på låsemekanismen til skyvedøren, det er ukjent årsak til dette.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 18 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre.





TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

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

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er betongdekke og etasjeskiller av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Merknad: Vi har benyttet dokumentasjon mottatt for annen leilighet i det samme bygget

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er varmekabler i i gang og stue/kjøkken.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Laser plasser på gulv midt i døråpningen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking, da våtrommet er under 5 år, og ikke viser noen tegn til alvorlige feil eller mangler. Det er utført fuktsøk i våtsoner, uten at det gir utslag for forhøyede verdier.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 9mm. Laser plasser på gulv midt i døråpningen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via spalte i dør.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking, da våtrommet er under 5 år, og ikke viser noen tegn til alvorlige feil eller mangler. Det er utført fuktsøk i våtsoner, uten at det gir utslag for forhøyede verdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra Sigdal og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er belysning i underkant av overskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskerom.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Staking via sluk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i vaskerom.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i vaskerom.





TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vaskerom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Carport med bod i bakkant



Anvendelse
Carport

Byggeår
2023

Kommentar
Ref ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Leiligheten disponere en asfaltert carport med plass til 1 bil. Carport/bod har bindingsverk av tre og stående kledning. Det er tilnærmet flatt tak som ikke er besiktet grunnet manglende tilkomst. Det er en uinnredet bod på siden av carport på ca. 5 m2 som har betong gulv. Det er diverse hyller i boden. Inngang til bod på siden av bygget. Boden har en ytterdør av malt tre, denne tar i karm ved åpning/lukking, denne burde justeres. Det er ellers felles gjesteparkering. Carport og bod er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/80 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Carport med bod i bakkant
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering

Leilighet beliggende i leilighetsbygg oppført i 2023. Den aktuelle enheten ligger i 1. etasje og har terrasse med utgang fra stue/kjøkken på ca 18 m2. Leiligheten disponerer carport med bod i bakkant. Eiendommen ligger sentralt til med kort avstand til barnehager , barneskole og videregående skoler. Kort avstand også til Spjelkavik sentrum med alle sine fasiliteter samt til Moa hvor du finner Moa Amfi kjøpesenter. Flotte turmuligheter i nærområdet. Leiligheten fremstår med normal standard. Utvendige bygningsdeler som ikke direkte berører leiligheten er ikke vurdert, bare beskrevet, da det normalt er et felles ansvar for sameiet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellfoten 9D ,6011 ÅLESUND 82 m²	2018	3 sov	29-06-2023	4 100 000	**4 200 000**		4 200 000	**51 220**
2	Fjellfoten 9C ,6011 ÅLESUND 82 m²	2018	3 sov	15-08-2023	3 990 000	**4 025 000**		4 025 000	**49 085**
3	Fjellfoten 5D ,6011 ÅLESUND 88 m²	2019	2 sov	08-03-2023	3 890 000	**4 150 000**		4 150 000	**47 159**
4	Fjellfoten 5A ,6011 ÅLESUND 88 m²	2019	3 sov	04-11-2023	4 100 000	**4 000 000**		4 000 000	**45 455**
5	Fjellfoten 8A ,6011 ÅLESUND 83 m²	2017	3 sov	29-01-2023	3 690 000	**3 750 000**		3 750 000	**45 181**
6	Fjellfoten 9A ,6011 ÅLESUND 88 m²	2018	2 sov	28-02-2024	3 990 000	**3 950 000**		3 950 000	**44 886**
7	Storegjerde 43 ,6010 ÅLESUND 72 m²	2005	2 sov	12-09-2023	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**44 444**
8	Storegjerde 49 ,6010 ÅLESUND 77 m²	2006	2 sov	20-09-2021	2 990 000	**2 990 000**		2 990 000	**38 831**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca.	Kr.		9 424
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**9 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 950 000**

Carport med bod i bakkant

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Carport med bod i bakkant	Kr.		**80 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 030 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

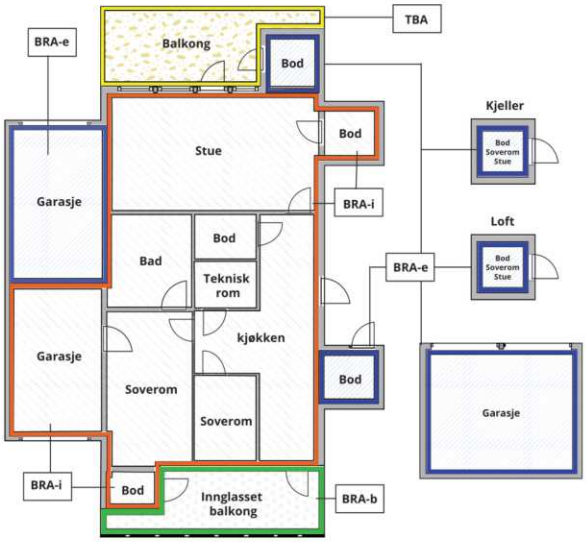
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller 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 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)**
Etasje	80			80	18
SUM	**80**				**18**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til tegninger datert 26.03.2021 benyttes boden nå som vaskerom. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiver på at dette er omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ble bygd i 2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carport med bod i bakkant

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bod i bakkant av carport. Carport har ikke målverdig areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg 2023

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0
Carport med bod i bakkant	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2024	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Mona Uri Myren	Kunde
	Espen Geving	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	23	240		25	13100 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Øvre Tuevegen 75 D

Hjemmelshaver
Myren Mona Uri

Kommentar
Areal gjelder sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Øvre Tuevegen sør-øst for Spjelkavik sentrum. Eiendommen ligger sentralt til med kort avstand til barnehager , barneskole og videregående skoler. Kort avstand også til Spjelkavik sentrum med alle sine fasiliteter samt til Moa hvor du finner Moa Amfi kjøpesenter. Flotte turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Eiendommen ligger til privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1508 1504679 Detaljreguleringsplan med bestemmelser for Nedregården, gnr.23 bnr.4 og gnr.23 bnr.55, Spjelkavik øst I. (6.9.2012)
1508 2020000314 Spjelkavik øst I, BK2 - Spjelkavikgjerdet - detaljregulering (24.9.2020) Annet uteoppholdsareal
1508 2020000314 Spjelkavik øst I, BK2 - Spjelkavikgjerdet - detaljregulering (24.9.2020) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
1508 2020000314 Spjelkavik øst I, BK2 - Spjelkavikgjerdet - detaljregulering (24.9.2020) Krav vedrørende infrastruktur
1508 2020000314 Spjelkavik øst I, BK2 - Spjelkavikgjerdet - detaljregulering (24.9.2020) Lekeplass
Relaterte planer:
1504231 Spjelkavik øst I, reg.plan m/best (6.5.1975)
1504231e Mindre vesentlig endring vedr. omr. O5 til B7 (20.5.1999)
1504679 Detaljreguleringsplan med bestemmelser for Nedregården, gnr.23 bnr.4 og gnr.23 bnr.55, Spjelkavik øst I. (6.9.2012)
2020000314 Spjelkavik øst I, BK2 - Spjelkavikgjerdet - detaljregulering (24.9.2020)
Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid:
1508 2020001126 Ny E39 Vegsund - Breivika
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Eiet tomt for sameiet. I henhold til den tinglyste oppdelingsbegjæringen og sameiets vedtekter er tomten og alle deler av bygningen som ikke er skilt ut som egen bruksenhet, fellesareal. Den enkelte seksjonseier har midlertidig enerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhørende vedtekter, der uteareal er avmerket med samme nummer som vedkommende sitt seksjonsnummer.

Tinglyste/andre forhold

Nybygg har fritak fra eiendomsskatt ut året det er gitt MB/FA + 2år
Sameiebrøk: 1/44

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 953 112	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	26.05.2025		Gjennomgått		Nei

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	09.06.2025	
3	09.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NB6654

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251010

Selger 1 navn
Mona Uri Myren

Gateadresse
Øvre Tuevegen 75D

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251010

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251010

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

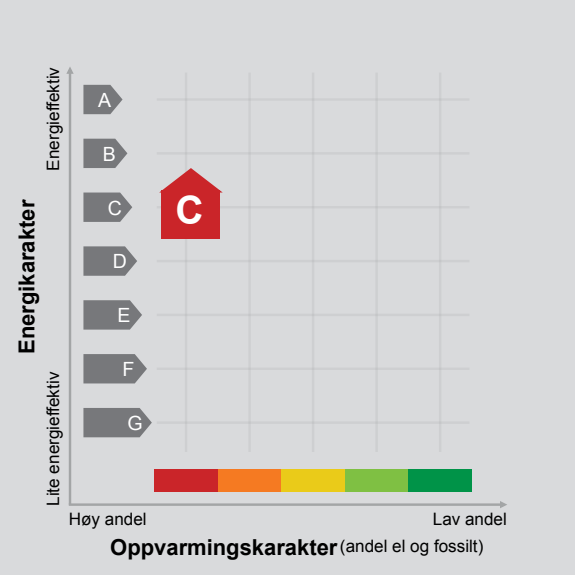
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Myren	03c5e8f986e1f3d20d272ba2ce870cdafabec6ad	31.05.2025 17:41:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251010

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Tuevegen 75D
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301077868
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131388
Dato	05.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ålesund kommune

Din Bolig As
Postboks 69
6151 ØRSTA

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	22/4724, 23/152211	L42 23/240	08.12.2023

Gbnr. 23/240 - Midlertidig brukstillatelse - Øvre Tuevegen 75A-D OG 77A-D - Spjelkavik - To firemannsboliger i kjede, fire carporter med bod og terrengmur (BKS 1, H6)

Tiltak:	To firemannsboliger i kjede, fire carporter med bod og terrengmur (BKS 1, H6)
Byggested:	Gbnr. 23/240
Tiltakshaver:	Din Bolig As
Ansvarlig søker:	Din Bolig As
Søknad komplett:	06.12.2023
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer 607/22, datert 17.06.2022
Bygningsnummer:	301077868

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Brukstillatelsen gjelder for Øvre Tuevegen 77C, 77D og 75D. Gjenstående arbeid er mindre listverk ved resterende seksjoner og på carporter, tilstelling av plen, asfaltering på parkering og gangareal. Arbeid skal være ferdig senest 31.08.2024. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32**.

Det legges til grunn for brukstillatelse av reguleringsplanens rekkefølgekrav er oppfylt.

Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 22/4724» og gbnr. 23/240.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/

Dokument fra før 2020 finner du her https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/

Med hilsen
Emma Molnes
juridisk rådgiver
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
6_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

V E D T E K T E R

f o r

SPJELKAVIK ØST - GNR. 23, BNR. 240 i ÅLESUND

§ 1 Eigedomen

Eigedomens namn er "Spjelkavik Øst - gnr. 23, bnr. 240 i Ålesund".
Eigedomen har gnr. 23 bnr. 240 i Ålesund kommune, og er delt i 44 eigarseksjonar fordelt på 8 bygningar.
For kvar seksjon er det fastsett ein sameigebrøk i samsvar med krav om oppdeling av eigarseksjonar datert 24.04.2023.

Sameigebrøken regulerer sameigarane sine forholdsmessige eigardelar i sameiget. Eigarane har einerett til bruk av ein bestemt brukseining, med tillegg av ev. tilleggsareal i eigedomen. Seksjonen kan ikkje skiljast ut frå sameiget.

Tomta og alle delar av bygningen som ikkje er skilt ut som eigen brukseining, er fellesareal. Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

§ 2 Avgrensing for kjøp av fleire seksjonar

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve fleire enn to bustadseksjonar i eitt og same eigarseksjonssameige.

§ 3 Seksjonseigarens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseigaren disponerer fritt over eigen seksjon med dei avgrensingar som følgjer av sameigeforholdet, eigarseksjonslova og desse vedtekter. Seksjonseigaren kan fritt selje, pantsette og leige ut sin eigen seksjon. Seksjonseigaren kan også påhefte seksjonen servituttar, forkjøpsrettar eller andre løysingsrettar og foreta andre rettslige disposisjonar over seksjonen.

Overdraging av seksjon skal skriftleg meldast til styreleiaren.
Ved sal av seksjon plikter seljaren å gjere ny eigar kjend med vedtekter, ordensreglar og andre vedtak i sameigemøte som har betyding for sameige.

Ny eigar plikter å vedta vedtektene som bindande for seg.

§ 4 Seksjonseigarens rett til bruk av eigedomen og fellesareal

Den einskilde seksjonseigar har einerett til bruk av sin brukseining. Seksjonseigaren har også rett til å nytte fellesareala til den bruk dei vanlegvis er berekna til, eller vanlegvis vert nytta til, og elles i samsvar med tida og forholda.

Den einskilde seksjonseigar har midlertidig einerett til bruk av uteareal i samsvar med skisse tilhøyrande vedtekter, der uteareal er avmerkt med same nummer som vedkomande sitt seksjonsnummer.

Den einskilde brukseining og fellesareal må ikkje nyttast slik at andre seksjonseigarar vert påført skade eller ulempe på ein urimeleg eller unødig måte.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig fleirtal. Seksjonseigarane pliktar å følgje dei til ein kvar tid gjeldande ordensreglar.

§ 5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridar

Ein seksjonseigar kan med samtykke frå styret etablere ladepunkt for elbil og ladbare hybridar i tilknyting til ein parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre stader som styret anviser. Styret kan berre nekte samtykke dersom det ligg føre saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehald og straum dekkast av den enkelte seksjonseigar. Strøm betalast etter målt forbruk der måler er installert, eller ved eit beløp fastsatt av styret dersom det ikkje er eigen målar.

§ 6 Parkering og andre tiltak for seksjonseigarar med nedsett funksjonsevne

Alternativ 1
For kvar seksjon er det i samsvar med skisse for disponering av uteareal, vist plassering av sportsbod samt parkeringsplass i garasje/carport, der desse er avmerkt med vedkomande sitt seksjonsnummer.

Parkeringsplassar merka med "HC-parkering" er tilpassa forflyttingshemma. Tilrettelagte parkeringsplasser er tiltenkt bebuarar som på grunn av nedsett funksjonsevne har eit dokumentert behov for tilrettelagt plass. Desse bebuarane har krav på å få tilgang til plassen mot eit midlertidig bytte av eigen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge bebuarane har eit dokumentert behov. Styret kan gi nærmare reglar om tildelingskriterier. Plassen skal byttast tilbake ved sal av seksjonen.

§ 7 Ordensreglar og dyrehald

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensreglar for eigedomen.

Dyrehald er lovleg så lenge dette ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for dei øvrige brukarane av eigedomen.

§ 8 Vedlikehald

Innvendig vedlikehald ligg til den einskilde seksjonseigar som også har vedlikehaldet av areal vedkomande har einerett til bruk av, jfr. § 1, 3. avsnitt og til garasje/carport oppført på slik areal.

Dersom ein sameigar lar vere å foreta det vedlikehald som er nødvendig for å bevare felles-eigedomens verdi eller for å avverje ulemper, kan sameigarane etter vedtak på sameigarmøte sørgje for vedlikehald for vedkomande si rekning.

§ 9 Fellesutgifter

Kostnadar med eigedomen som ikkje knyter seg til den einskilde brukseining, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordelast mellom seksjonseigarane etter sameigebrøken frå det tidspunkt brukseiningane får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar skal betale eit akontobeløp som vert fastsatt av seksjonseigarane på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin del av felleskostnadane. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midlar til framtidig vedlikehald, påkost, oppgraderingar eller andre fellestiltak på eigendomen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Fellesutgifter vert belasta frå det tidspunkt brukseiningar får bruksløyve og vert tatt i bruk.

Den einskilde seksjonseigar hefter for fellesansvar og forpliktingar etter sin sameigebrøk.

§ 10 Panterett for seksjonseigars forplikting

Dei andre seksjonseigarar har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseigaren som følgje av sameigeforholdet. Pantekravet kan ikkje overstige eit beløp som for kvar brukseining svarer til to gongar folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning vert kravd gjennomført. Panteretten omfattar også krav som skulle vert betalt etter at det har kome inn begjæring til namsmyndigheiter om tvangsdekning.

§ 11 Seksjonseigars plikt til å vedlikehalde brukseininga

Seksjonseigaren skal vedlikehalde brukseininga slik at skader på fellesareal og andre brukseiningar vert førebygt, og slik at dei øvrige seksjonseigarar slepp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar også eventuelle tilleggsdeler til brukseininga.

Seksjonseigarens vedlikehaldsplikt omfattar slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vaskar
c) apparat, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmar
e) listverk, skiljeveggar, tapet
f) golvbelegg, varmekablar, membran og sluk
g) vegg-, golv- og himlingsplater
h) rør, leidningar, sikringsskap frå og med første hovudsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseigaren skal vedlikehalde våtrom slik at lekkasjar vert unngått. Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikehaldsplikta omfattar ikkje reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærande veggkonstruksjonar og rør eller leidningar som er bygget inn i bærande konstruksjonar.

Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaka av uvær, innbrot eller hærverk.

§ 12 Sameigets plikt til å vedlikehalde og utbetre fellesareal m.m.

Sameiget skal holde utvendige og innvendige fellesareal, inkludert bygning og felles installasjonar, forsvarlig ved like. Vedlikehaldet skal utføres slik at skader på fellesareala og dei einskilde brukseiningar førebyggast, og slik at seksjonseigarane slipp ulemper. Vedlikehaldsplikta omfattar alt som ikkje fell inn under den enkelte seksjonseigars vedlikehaldsplikt etter §11. Vedlikehaldsplikta omfattar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbetring av tilfeldige skader.

§ 13 Bygningsmessige arbeid

Utskifting av vindauge og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fargar eller liknande, skal skje etter ein samla plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseigarane sjølve, må dette berre skje etter godkjenning av styret.

§ 14 Seksjonseigars erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Ein seksjonseigar som ikkje oppfyller vedlikehaldsplikta etter §11, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseigarar. Seksjonseigar skal likevel ikkje erstatte tapet dersom han eller ho kan sannsynliggjere at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring utanfor hans eller hennes kontroll og det ikkje er rimelig å forvente at seksjonseigaren skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 15 Sameigets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehald

Dersom sameiget ikkje oppfyller sin vedlikehaldsplikt etter §12, skal sameiget erstatte tap dette påfører seksjonseigar gjennom skader på brukseininga. Sameiget skal likevel ikkje erstatte tap dersom sameiget kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikehaldet skyldast ei hindring også utanfor sameigets kontroll, og det ikkje er rimelig å forvente at sameiget skulle ha rekna med hindringa, hindra den, eller unngått følgjene av denne.

§ 16 Pålegg om sal av seksjonen

Dersom ein seksjonseigar til tross for skriftlig åtvaring vesentleg mislegheld sine forpliktingar, kan styret pålegge vedkommande å selje seksjonen, jf. eigarseksjonslova § 38.

§ 17 Fråvikelse av brukseining (utkasting)

Dersom seksjonseigarens oppførsel medfører fare for øydelegging eller vesentlig verditap for eigendomen, eller seksjonseigarens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eigedomens øvrige brukarar, kan styret krevje fråvikelse av brukseininga etter tvangsfullbyrdelseslova kapittel 13, jf. eigarseksjonslova § 39.

§ 18 Årsmøtets myndighet. Mindretalsvern

Årsmøtet har den øvre myndigheten i sameiget. Eit fleirtall på årsmøtet kan ikkje ta avgjersler som fører til å gi nokre seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 19 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal haldast kvart år innan utgangen av juni. Styret skal på førehand varsle seksjonseigarane om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som vert ønska behandla.

§ 20 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret finner dette nødvendig, eller når minst to seksjonseigarar som til saman har minst ti prosent av stemmene, krev dette og samtidig opplyser kva saker dei ønskjer behandla.

§ 21 Innkalling til årsmøte

Styret innkallar til årsmøtet med eit varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue kalenderdagar. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortare varsel, men varselet kan aldri være kortare enn tre dagar.

Innkallinga skal vere skriftleg og tydleg angi dei sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredels fleirtal av dei avgitte stemmene, må hovudinnhaldet være angitt i innkallinga.

Saker som ein seksjonseigar ønskjer å behandle i det ordinære årsmøtet, skal nemnast i innkallinga når styret har mottatt krav om det før fristen etter §19.

§ 22 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle dei saker som er angitt i innkallinga til møtet.

Utan omsyn til om sakene er nemnt i innkallinga, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets rekneskap for føregåande kalenderår
c) velje styremedlemmar.

Årsmelding, rekneskap og eventuell revisjonsmelding skal seinast ei veke før ordinært årsmøte sendast ut til alle seksjonseigarar med kjent adresse. Dokument skal dessutan være tilgjengelege under årsmøtet.

§ 23 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett frå saker som skal behandlast av ordinært årsmøte etter §19 andre ledd, kan årsmøtet bare ta avgjersle i saker som er angitt i innkallinga til møtet i samsvar med §21 fjerde ledd. Dersom alle seksjonseigarar er til stades på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta avgjersle i saker som ikkje er nemnt i innkallinga. At saker ikkje er nemnt i innkallinga, er ikkje til hinder for at styret kan bestemme å innkalle til nytt årsmøte for å avgjere forslag som er set fram på møtet.

§ 24 Kven som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseigarar har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, sambuar eller andre medlemmar av husstanden til eigaren, har rett til å være til stades og til å uttale seg.

Styremedlemmar, forretningsførar, revisor og leigetakar av bustadseksjon har rett til å være til stades på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleiar og forretningsførar har plikt til å være til stades med mindre det er klart unødvendig eller dei har gyldig forfall.

Ein seksjonseigar kan møte ved fullmektig. Fullmakt kan når som helst kallast tilbake. Seksjonseigaren har rett til å ta med ein rådgjevar til årsmøtet. Rådgjevaren har berre rett til å uttale seg dersom eit fleirtal på årsmøtet tillèt det.

§ 25 Leiing av årsmøtet

Styreleiaren leier årsmøtet med mindre årsmøtet vel ein annen møteleiar. Møteleiaren treng ikkje å være seksjonseigar.

§ 26 Fleirtalskrav ved ulike avgjersler på årsmøtet. Særlig avgrensing i årsmøtets myndigheit

Avgjersler på årsmøtet vert tatt med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmer dersom ikkje andre fleirtalskrav er fastsatt i lova eller vedtektene. Vedtektene kan ikkje fastsette strengare fleirtalskrav enn det som er fastsatt i lova.

Det vert kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet for å ta avgjersle om
a) ombygging, påbygging eller andre endringar for bygningar eller tomta som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehald i det aktuelle sameiget
b) omgjering av fellesareal til nye brukseiningar eller utviding av eksisterande brukseiningar
c) sal, kjøp, utleige eller leige av fast eigedom, inkludert seksjonar i sameiget som tilhøyrer eller skal tilhøyre seksjonseigarane i fellesskap, eller andre rettslige disposisjonar over fast eigendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for ein eller fleire brukseiningar vert endra frå bustadføremål til anna føremål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nemnt i eigarseksjonslova § 20 andre ledd andre punktum.

§ 27 Fleirtalskrav for særlige bumiljøtiltak

Tiltak som har samanheng med seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, vert avgjort med vanlig fleirtal av dei avgitte stemmene på årsmøtet. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseigarane i fellesskap på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadar, vert det kravd eit fleirtall på minst to tredjedelar av dei avgitte stemmene på årsmøtet.

Dersom tiltak etter første ledd fører med seg eit samla økonomisk ansvar eller utlegg for einskilde seksjonseigarar på meir enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket vert avgjort, kan tiltaket berre gjennomførast dersom desse seksjonseigarar uttrykkelig seier seg einige.

§ 28 Avgjersler som krev einighet frå alle seksjonseigarar

Alle seksjonseigarar må, enten på årsmøtet eller anna tidspunkt, uttrykkeleg seie seg einige dersom sameiget skal kunne ta avgjersle om
a) sal eller bortfeste av heile eller vesentlege delar av eigendomen
b) oppløysing av sameiget
c) tiltak som medfører ein vesentleg endring av sameigets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseigarens bu- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av kor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører den einskilde seksjonseigar.

§ 29 Berekning av fleirtal og oppteljing av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har kvar seksjon ei stemme, og fleirtalet vert rekna etter antall stemmer.

Ved oppteljing av stemmer, vert blanke stemmer rekna som ikkje avgitt. Vert røystinga lik, vert saka avgjort ved loddtrekning.

§ 30 Protokoll frå årsmøtet

Møteleiaren har ansvar for at det vert ført protokoll over alle saker som vert behandla, og alle avgjersler som vert tatt på årsmøtet. Møteleiaren og minst ein seksjonseigar som vert utpeika av årsmøtet blant dei som er til stades, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til ein kvar tid haldast tilgjengeleg for seksjonseigarane.

Protokollen skal innehalde namn på alle som er til stades, eventuelt kor mange seksjonseigarar som er representert ved fullmektig. Den kan også innehalde referat frå innlegg på årsmøtet. Ved avstemmingar som krev samtykke frå den det gjeld bør det protokollførast kven som har gitt samtykke.

§ 31 Plikt til å ha eit styre. Styrets samansetning

Sameiget skal ha eit styre. Styret skal ha ein leiar. Styret skal ha tre medlemmar.

I sameige med åtte eller færre seksjonar kan det, dersom alle seksjonseigarane uttrykkelig har sagt seg einige i det, fastsetjast i vedtektene at alle seksjonseigarane skal være medlemmar av styret.

§ 32 Val av styre

Årsmøtet skal velje styre med vanleg fleirtal i høve dei avgitte stemmer.

Styret skal som hovudregel vere samansett av tre styremedlemmar. Ein av medlemene skal vere leiar og skal veljast særskild. Dei to andre medlemmar vert valt til kasserar og styremedlem. Årsmøtet kan også velje varamedlemmer til styret.

Styremedlemmar tenestegjer i to år dersom ikkje årsmøtet har bestemt noko anna. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmar.

§ 33 Styremøter

Styreleiaren skal sørgje for at styret møtast så ofte som det er behov for. Ein styremedlem eller forretningsførar kan krevje at styret vert kalla saman.

Styremøtet skal leiast av styreleiaren. Styret kan ta avgjersler når meir enn halvparten av alle styremedlemmar er til stades. Avgjersler kan treffast med meir enn halvparten av dei avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjere møteleiarens stemme utslaget. Dei som stemmer for ein avgjersle, må likevel utgjere meir enn ein tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll frå styremøter, der alle frammøtte skal underteikne protokollen.

§ 34 Styrets oppgåver

Styret skal sørgje for vedlikehald og drift av eigendomen og elles sørgje for forvaltninga av sameigets interesser i samsvar med lov, vedtekter og avgjersler på årsmøtet.

§ 35 Styrets myndighet. Mindretalsvern.

Styret skal ta alle avgjersler som ikkje i lova eller vedtektene er lagt til andre organ. Avgjersler som kan takast med et vanlig fleirtall på årsmøtet, kan også takast av styret om ikkje anna følgjer av lov, vedtekter eller årsmøtets avgjersle i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikkje ta avgjersler eller handle på ein måte som kan føre til å gi nokon seksjonseigarar eller utanforståande ein urimelig fordel på andre seksjonseigarars bekostning.

§ 36 Styrets representasjonstilgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseigarane og forplikte dei med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseigarars felles rettigheiter og plikter. Dette omfattar å gjennomføre avgjersler avgjort av årsmøtet eller styret, og rettigheiter og plikter som elles angår fellesareal og fast eigedom.

§ 37 Tilsetje eller engasjere forretningsførar

Årsmøtet kan med vanlig fleirtal avgjere at sameiget skal ha ein forretningsførar.

Om vedtektene ikkje bestemmer noko anna, er det styrets oppgåve å tilsetje eller engasjere forretningsførar og andre funksjonærar, gi instruks, fastsetje løn og/eller godtgjersle, føre tilsyn med at dei oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjement.

§ 38 Plikt til å føre rekneskap

Styret skal sørgje for ordentleg og tilstrekkeleg rekneskapsførsel. Styret skal legge fram rekneskapen for tidlegare kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 39 Plikt til å ha revisor

Sameiger med 21 eller fleire seksjonar skal ha ein eller fleire statsautoriserte revisorar. Årsmøtet vel revisor som skal tenestegjere inntil annan revisor vert valt.

§ 40 Endringar av vedtekter

Endringar i sameigets vedtekter kan berre fastsetjast eller endrast på årsmøtet med minst to tredjedels fleirtal av dei avgitte stemmer, med mindre eigarseksjonslova stiller strengare krav.

§ 41 Forholdet til lov om eigarseksjonar

For så vidt ikkje anna følgjer av desse vedtekter, gjelder reglane i lov om eigarseksjonar av 16. juni 2017 nr. 65.

Ørsta, 24.04.2023

BankID Signing
Ole Mikal Sætremyr
2025-04-29

Årsoppgjør for

SPJELKAVIK ØST - GNR 23, BNR 240 I ÅLESUND

934305434

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold Side

Forside 2
Resultatregnskap 3
Eiendeler 4
Egenkapital og gjeld 5
Noter 6

BankID Signing
Ole Mikal Sætremyr
2025-04-29

Årsregnskap for

SPJELKAVIK ØST - GNR 23, BNR 240 I ÅLESUND

934305434

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

BankID Signing
Ole Mikal Sætremyr
2025-04-29

Resultatregnskap

	Note	2024	
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		27 600	0
Sum driftsinntekter		**27 600**	**0**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-16 887	0
Regnskapshonorar og system	2	-10 084	0
Sum driftskostnader		**-26 971**	**0**
Driftsresultat		**629**	**0**
Årsresultat		**629**	**0**
Overføringer			
Annen egenkapital	3	629	0
Sum overføringer		**629**	**0**

BankID Signing
Ole Mikal Sætremyr
2025-04-29

Balanse

	Note	31.12.2024
EIENDELER		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		1 200
Andre kortsiktige fordringer	4	8 220
Sum fordringer		**9 420**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3, 5	45 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**45 966**
Sum omløpsmidler		**55 386**
SUM EIENDELER		**55 386**

BankID Signing
Ole Mikal Sætremyr
2025-04-29

Balanse

	Note	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	6	46 000
Sum innskutt egenkapital	3, 7	**46 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6	629
Sum opptjent egenkapital		**629**
Sum egenkapital		**46 629**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3	3 957
Annen kortsiktig gjeld		4 800
Sum kortsiktig gjeld	3	**8 757**
Sum gjeld		**8 757**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**55 386**

Henry Steinnes styrets leder	Ole Mikal Sætremyr styremedlem	Adrian Ingebrigtsen styremedlem

BankID Signing
Ole Mikal Sætremyr
2025-04-29

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.
Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Annen driftskostnad

Annen driftskostnad fordeler seg slik:

Bank- og kortgebyr	680
Forsikring	13 551
Brønnøysundregistrene	2 656
Sum andre driftskostnader	16 887

Note 2 - Regnskapshonorar og system

	2024	**2023**
Løpende regnskapsførsel	8 627	0
Annen bistand	1 364	0
Systemkostnader	93	0
Sum regnskapsførerhonorar og system	10 084	0

Note 3 - Disponible midler

	2024	**2023**
Disponible midler fra foregående år	0	0
Årets resultat	629	0
Annen innskutt egenkapital	46 000	0
Avsetning vedlikehold	0	0
Disponible midler pr 31.12.	**46 629**	**0**
Årets endring i disponible midler	46 629	0

	2024	**2023**
Omløpsmidler	55 386	0
Kortsiktig gjeld	-8 757	0
Disponible midler pr 31.12.	**46 629**	**0**

BankID Signing
Ole Mikal Sætremyr
2025-04-29

Note 4 - Andre kortsiktige fordringer

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader fordelt slik:

IF Skadeforsikring	8 220
Sum forskuddsbetalte kostnader	**8 220**

Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l

	2024	**2023**
Driftskonto	45 966	0

Note 6 - Egenkapital

	Selskapskapital	**Opptjent egenkapital**	**Sum**
Årsresultat	0	629	629
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	46 000	0	46 000
Egenkapital 31.12.2024	**46 000**	**629**	**46 629**

Note 7 - Innskudd fra seksjoner

Innbetalt innskudd pr. 31.12.2024 er kr 46 000 fordelt på 23 seksjoner.

Nye seksjonseiere i resterende 21 seksjonene betaler inn innskudd ved overtakelse.

Protokoll

Skipingsmøte "Spjelkavik Øst - gnr. 23, bnr. 240 i Ålesund"

Det vart den 12.09.24 halde skipingsmøte for sameiget "Spjelkavik Øst - gnr. 23, bnr. 240 i Ålesund". Skipingsmøtet vart i samsvar med innkalling halde på Sunde Fjord Hotel på Eidsnes. Det var ingen merknader til innkallinga, og møtet godkjende denne.

Sameiget består av 44 seksjonar, og ved stiftinga var 32 sameigarar representert, der utbyggar Din Bolig AS var representert med 21 seksjonar. På skipingsmøtet vart gjennomgått og godkjent plan for parkering og uteområde, vedtekter, samt valt styre med følgjande samansetning:

Styreleiar:	Henry Steinnes
Kasserar:	Adrian Ingebrigtsen
Styremedlem:	Ole Mikal Sætremyr

Det vart vidare fastsett månadlege innbetalingar til sameiget:

Kr. 1.200,- pr. mnd., (kr. 300 til forsikring + kr. 900 til drift og vedlikehald), betalt innan den 1. i kvar månad.

Det vart vidare avtalt ei ekstra innbetaling på kr. 2.000,- ved innflytting.

Første innbetaling vart avtalt den 01.10.24.

Som lovpålagt revisor vart valt Hovden & Vatne Statsautoriserte Revisorar AS.

Det vart informert om at sameiget må etablere eigen forsikring for bygning frå det tidspunkt siste seksjon i ein bygningen vert overtatt. Frå dette tidspunktet går forsikringa til Din Bolig AS ut. Dette gjeld pr. bygning.

Ålesund, den 12.09.24

Roar Eiken
.....
Møteleiar

.....
Møtedeltakar

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 240	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Øvre Tuevegen 75D 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

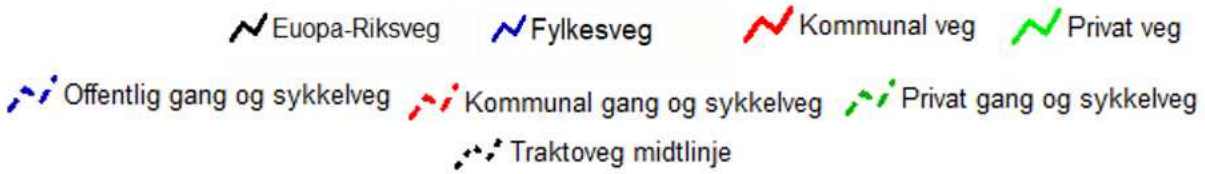
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Samferdsel tiltak	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang
Voll	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Tribune	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Anleggsområde
Lekeplass	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 240	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Øvre Tuevegen 75D 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Grunnmur

Mønelinje

Takkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Hekk

MurLoddrett

Gjerde

Loddrett mur

Voll

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 1m Ålesund

Kanal og grøft

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Samferdsel tiltak

Byggetiltak Stikningsberegnet

RpFareGrense

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

RpInfrastrukturGrense

RpDetaljeringGrense

RpBestemmelseGrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Byggelinje

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert støttemur

Måle- og avstandslinje

Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlig bebyggelse

Gartneri

Kjøreveg

Parkeringsplass

RpBestemmelseOmråde

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Ras- og skredfare

Krav vedrørende infrastruktur

Frisikt

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Annet uteoppholdsareal

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Turdrag

Turveg

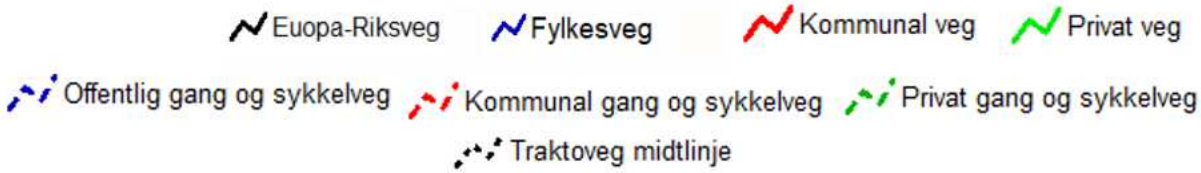
Friområde

Friluftsformål

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Detaljreguleringsplan for

Spjelkavik øst - Hjellen

Planidentifikasjon:	ACOS-nr.	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
1507-2020000314	20/314	24.09.2020	Ålesund kommunestyre

§1. - GENERELT

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense/plangrense. Innanfor plangrensa skal areala nyttast slik som planen (plankart, føresegner og situasjonsplan) fastset.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) samt gjeldande bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

Etter at denne reguleringsplanen er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

Unntak frå planen kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen.

§2. – REGULERINGSFØREMÅL

Areala innanfor planen sine avgrensingslinjer er regulert til følgjande føremål:

2.1. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

1111-Bustader frittliggande småhus (BFS)
1112-Bustader konsentrert småhus (BKS)
1113-Bustader blokker (BBB)
1550-Renovasjonsanlegg (BRE)
1610-Leikeplass (BLK)
1690-Anna uteopphaldsareal (BAU)

2.2. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

2011-Køyreveg (SKV)
2012-Fortau (SF)
2015-Gang- og sykkelveg (SGS)
2018-Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
2019-Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

2.3. GRØNTSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

3031-Turveg (GT)
3040-Friområde (GF)

2.4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)

5130-Friluftsformål (LF)

2.5. OMSYNSSONER (PBL §12-6)

H140-Frisiktsone (H140_)

H310-Ras- og skredsone (H310_1)
H410-Infrastruktursone (H410_)
H910-Sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (H910_)

§3. - FELLESVEDTEKTER

3.1. PLASSERING OG DEFINISJONAR

Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulerte byggjegrenser med unntak for bygningar vist med linje for planlagd bebyggelse (sosi-kode 1213), og støttemurar. Det tillatast avvik på inntil 1m i høve linje for planlagd bebyggelse. Tillate bebygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bebygd areal av tomta sitt nettoareal. Krav til parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde reknast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng der ikkje anna er spesifisert.

3.2. BYGNINGAR SI FORM, PLASSERING, MATERIALBRUK OG FARGE

Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknader sjå til at bebyggelsen får ei god form og materialbehandling, og at det leggast vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Ved byggjemelding skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ei sams og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate og kommunen kan i spesielle høve stille krav til fargeval.

Garasjar og carportar skal byggjemeldast samtidig med bustadane, sjølv om desse skal oppførast seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.3. TERRENGHANDSAMING, UTOMHUSPLAN

Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalande. Fyllingar og støttemurar skal så langt mogleg unngåast og det er ikkje tillate med skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følgje av utgraving/planering av tomta skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Der det er behov for støttemur mot nabotomt eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på støttemuren vert redusert.

Saman med søknad om byggjeløyve kan kommunen krevje at det vert utarbeidd ein utomhusplan for den bebygde delen av tomta. Denne skal i tillegg til å vise bebygd areal, også vise terrenghandsaming og eksisterande samt ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mogleg grad søkast å ta vare på og nytte eksisterande terreng, vegetasjon og kulturminne slik som steingardar m.m. i samband med utbygginga. Bekkar skal som hovudregel haldast opne og i si naturlege form med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

3.4. HØGDE PÅ TERRENG, GJERDE M.V MOT OFFENTLEG VEG OG GRØNTAREAL

Terreng, gjerde, hekkar og liknande. i formålsgrensa langs offentleg veg skal ikkje vere høgare enn 1,2m over vegnivået og 0,5m ved kryss eller avkøyrsler, jfr. kommunen sine normer. Sjå elles føresegnene for frisiktsoner.

3.5. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

Innanfor byggjeområdet tillatast oppført trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske installasjonar der dette er nødvendig. Frittståande bygg skal tilpassast staden sin bebyggelse m.o.t form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6. **DRENERING, TILGANG TIL KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG**

Innanfor byggjeområdet må utbyggjar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.
Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggjeområda.

Så lang mogleg bør det leggast til rette for at overflatevatn kan sige ned i grunnen på eiga tomt. Overflata bør berre forseglast så langt det er nødvendig (t.d. for parkering).

3.7. **LEIKEPLASSAR**

For planen gjeld kapittel 12 i vedtektene til kommunedelplanen for Ålesund sin arealdel 2016-2028, samt statlege retningslinjer for sikkerheit av leikeplassutstyr. Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

3.8. **PARKERING**

Der ikkje anna er nemnt i desse føresegnene, bereknast tal parkeringsplassar for bil og sykkel iht. kapittel 8 i vedtektene til kommunedelplanen for Ålesund sin arealdel 2016-2028.

3.9. **UNIVERSELL UTFORMING**

Planlegging og utbygging skal baserer seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

3.10. **BYGGJEGRENSE**

Utbygging skal skje innanfor byggjegrensene som er vist i plankartet. Unntak frå dette kan gjerast gjeldande for støttemurar ved behov. Elles gjeld plan- og bygningslova sine krav til avstand til nabogrense – jf. § 29-4.

3.11. **AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE**

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere eit automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stanse arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring – jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.12. **TOMTEINNDELING**

Tomteinndeling vist i plankartet er vegleiande og kan fråvikast ved grunngjeven frådelingssøknad dersom kommunen finn det hensiktsmessig ut frå tilhøve på staden.

3.13. **KOMMUNALE NORMER OG UTBYGGINGSAVTALE**

Offentlege trafikkområde og VA-anlegg for kommunal overtaking, skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer. Det skal i slike høve også utarbeidast utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen i samsvar med kapittel 3 i vedtektene til kommunedelplanen for Ålesund sin arealdel 2016-2028.

§4. – BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. FRITTLIGGANDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)

Innanfor områda skal det byggast frittliggande småhus som einebustad ev. med utleigedel.

- For bustadar med vanleg saltak gjeld maksimal gesimshøgd=6,0m og maksimal mønehøgd=9,0m. For arker og takopplett gjeld maksimal gesimshøgd=8,0m.
- For bustadar med flatt tak settast maksimal gesimshøgd til 7,0m.
- For carport/garasje gjeld maksimal gesimshøgd=3,5m, maksimal mønehøgd=4,5m og maksimal grunnflate=50m2.

Grad av utnytting skal ikkje overstige:
- %-BYA=30% for BFS1 – BFS3

4.2. KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS)

Innanfor BKS-områda skal det byggast konsentrert småhusbebyggelse som kjeda eller frittståande 4-mannsbustadar med slik fordeling:

BKS1:
- 5 stk. bustadbygg som 4-mannsbustad (totalt 20 einingar)
- 1 stk. bustadbygg som kjeda 4-mannsbustad (totalt 8 einingar)
- 2 stk. garasjebygg m. bod i to plan (totalt 14 bilar)
- 2 stk. enkle carportar m. bod i eitt plan (totalt 2 bilar)
- 6 stk. doble carportar m. bod i eitt plan (totalt 12 bilar)

BKS2:
- 2 stk. bustadbygg som kjeda 4-mannsbustad (totalt 16 einingar)
- 8 stk. doble carportar m. bod i eitt plan (totalt 16 bilar)

- Bustadbygg med pulttak skal ha maksimal møne-/gesimshøgd inntil 9,0m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Garasjar skal ikkje ha større mønehøgd enn 4,5m og gesimshøgd ikkje over 3,5m. For garasjar i to plan skal maksimal møne-/gesimshøgd referere til golvnivå øvre plan.
- Det skal setjast av minst 1,25 parkeringsplass pr. bueining – derav minst 1 overdekt.
- Det skal setjast av minst 2 sykkelplassar pr. bueining.

Grad av utnytting skal ikkje overstige:
- %-BYA=40% for BKS1.
- %-BYA=45% for BKS2.

4.3. BUSTADER – BLOKKER (BBB)

Innanfor BBB skal det byggast lavblokker med garasjekjellar og 10 bueiningar i kvar blokk.

- Bygningane skal ha flate tak med maksimal møne-/gesimshøgd inntil 10,5m frå gjennomsnittleg planert terreng.
- Ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg på tak kan overstige maksimal gesims-høgd. Storleiken på desse bygningsdelane skal avgrensast til bygget sin funksjon
- Det skal skal setjast av minst 1,25 parkeringsplass pr. bueining – derav minst 1 overdekt.
- Det skal setjast av minst 2 sykkelplassar pr. bueining.

Grad av utnytting skal ikkje overstige:
- %-BYA=45% for BBB.

4.4. **RENOVASJONSANLEGG (BRE), FELLES**

Innanfor BRE1 og 2 skal det etablerast felles avfallsløysing i form av nedgravde avfallscontainerar. Antal og type avklarast med lokalt renovasjonsselskap. BRE1 og 2 er felles for BKS1, BKS2 og BBB.

4.5. **LEIKEPLASSAR (BLK), FELLES**

Det skal opparbeidast leikeplassar i samsvar med gjeldande kommuneplan. Områda skal nyttast til nær- og kvartalsleikeplass og som sosialt samlings- og aktivitetsområde for dei som bur i feltet.

- BLK1: Nærleikeplass (200 m^2) for BKS1 og liten kvartalsleikeplass (750 m^2) for heile planområdet. Totalt 950 m^2.
- BLK2: Nærleikeplass (200 m^2) for BKS1/BKS2 og liten kvartalsleikeplass (750 m^2) for heile planområdet. Totalt 950 m^2.
- BLK3: Nærleikeplass (200 m^2) for BKS2.
- BLK4: Nærleikeplass (400 m^2) for BBB.

Delar av BLK1 skal kunne ha funksjon også som fordrøyningsanlegg/-basseng for overvatn frå feltet i samsvar med VA-rammeplan.

BLK1-4 kan opparbeidast med beplanting, murar, belysning, leikeapparat, benkar, gangstiar, vassarrangement, sitteplassar og andre parkmessige installasjonar og skal minst opparbeidast med utstyr i samsvar med gjeldande kommuneplan.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murar, skjering og skråning kviler på utbyggar/tomteeigar – jf. plan- og bygningslova. Mot veg skal leikeplassar sikrast med gjerde.

4.6. **ANNA UTEOPPHALDSAREAL (BAU), FELLES**

BAU1-3 skal opparbeidast som felles uteopphaldsareal/møteplass for bebuarane innanfor BKS1 og BKS2. Det er høve til å plassere ut leikeapparat, benkar, utemøblar, grill og anna som sameiget ønskjer for å skape trivsel og fremje sosialt samvær.

§5. – SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1. **KØYREVEGAR (SKV)**

Innanfor områda skal det byggast køyrevegar i samsvar med traséar og reguleringsbreidder som er vist på plankartet og etter Ålesund kommune si kommunaltekniske veg- og gatenorm av 20.04.2017:

- SKV1: Vegtype S1
- SKV2: Vegtype A2
- SKV3: Vegtype A1. Skal stengast med bom i vestre ende.
- SKV4: Vegtype A1

Eigartilhøve for veg er i plankartet vist med prefiks o_ for offentleg og f_ for privat/felles.

5.2. **FORTAU (SF)**

Langs SKV1 og 2 skal det opparbeidast fortau i samsvar med trasear og reguleringsbreidder som er vist på plankartet og etter Ålesund kommune si kommunaltekniske veg- og gatenorm av 20.04.2017.

Eigartilhøve for fortau er i plankartet vist med prefiks o_ for offentleg og f_ for privat/felles.

5.3. GANG- OG SYKKELVEG (SGS), OFFENTLEG

I forlenging av o_SKV3 vestover, skal det opparbeidast gang- og sykkelveg i samsvar med trasear og reguleringsbreidder som er vist på plankartet og etter Ålesund kommune si kommunaltekniske veg- og gatenorm av 20.04.2017. Jfr. Rekkjefylgjekrav §9.1, for opparbeidingsstandard knytt til BKS1, BKS2 og BBB1.

I forlenging av fortau o_SF2 langs o_SKV2 skal gang- og sykkelveg o_SGS2 etablerast i samsvar med trasé og reguleringsbreidde som er vist på plankartet og som korresponderer med regulert gangveg aust for plangrensa.

5.4. GANGVEG/GANGAREAL (SGG), FELLES

Gjennom BAU2 skal det etablerast gangsti med fast dekke frå fortau SF2 til kvartalsleike-plass BLK2. Gangstien skal sikre gangtilkomst mellom BBB og BLK2 og opparbeidast i samsvar med prinsippa om universell utforming.

SGG er felles for bueiningar innanfor planområdet, men skal vere open for fri ferdsel.

5.5. ANNAN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (SVT), OFFENTLEG

Formålet gjeld nødvendig sideareal til veg/fortau som naturleg høyrer til vegen, som grøft, skjering, fylling m.m. og er viktig m.o.t gjerdeavstand og nødvendig snøopplag. Breidder og omfang elles framgår av plankart og kommunalteknisk veg- og gatenorm.

5.6. ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL (SVG), OFFENTLEG

Formålet gjeld grøntrabatt mellom fortau og køyreveg.

§6. – GRØNTSTRUKTUR

6.1. TURVEG (GT), OFFENTLEG

Innanfor området skal det opparbeidast offentleg turveg med grusdekke i 2 m breidde. Vegen skal ha funksjon som snarveg og vere open for allmenn ferdsel. Skjering/fylling tillatast lagt på tilstøytande areal, men skal så langt mogleg avgrensast.

6.2. FRIOMRÅDE (GF)

Innanfor området tillatast fyllings- ev. skjeringsutslag frå offentleg veg.

§7. – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1. FRILUFTSFORMÅL (LF)

Normal skjøtsel (m.a. rydding av rotvelter, tynning i kratt og liknande), tilrettelegging av turforbindelsar, avskjeringsgrøfter og liknande kan tillatast i området – jf. § 8.2.

§8. – OMSYNSSONER

8.1. FRISIKTSONER – H140

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt minimum 0,5m over nivået på tilgrensande vegar. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikta tillatast ikkje. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar vert fjerna.

8.2. **FARESONE SKRED – H310**

Området er avsett for vern mot snø- og jordskred. Det er ikkje tillate å ta ut skog som kan redusere vernefunksjonen.

8.3. **SONE FOR INFRASTRUKTUR – H410**

Område avsett til nødvendige konstruksjonar for oppsamling, fordrøying og bortleiing av overflatevatn.

8.4. **SONE DER GJELDANDE REGULERINGSPLAN FRAMLEIS SKAL GJELDE – H910**

I denne sona skal føresegnene i gjeldande/gammal reguleringsplan (231_Spjelkavik øst I) gjerast gjeldande for dei aktuelle formåla slik:

- For BOP skal føresegner tilknytt O5 gjelde.
- For BKS3 skal føresegner tilknytt BK2 gjelde.

§9. – REKKEFØLGJEKRAV

9.1. **INFRASTRUKTUR**

- Det kan ikkje gjevast bruksløyve i utbyggingsområde BKS1, BKS2 eller BBB1 før fortau/gang,- sykkelvegar; o_SF1, o_SF2, o_SF5, o_SGS2, o_SGS3 er utbygd i samsvar med detaljplanen. Det er tilstrekkeleg for oppfylging av rekkjefølgjekravet for gangveg o_SGS3 at denne vert ferdigstilt som gangveg/turveg med grusa toppdekke 3 meter breidde, den må førast frå o_SKV3 fram til o_SF1 (midlertidig over SKV4).
- Ved utbygging av o_BOP1 må kryss o_SKV4, fortau SF6 og gangveg o_SGS3 byggast ut som regulert.
- Det kan ikkje gjevast bruksløyve til utbyggingsområde BKS1, BKS2 eller BBB1 før veg o_SKV2 og o_SKV1 er utbygd i samsvar med detaljplanen. Bustadbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte trasear med anleggsvegstandard.
- Det kan ikkje gjevast bruksløyve for ny bustad på ubebygde tomter i BFS2 og BFS3 før vendehammar #2 er utbygd i samsvar med detaljplanen.
- Det kan ikkje gjevast bruksløyve til bustad innanfor BKS1, BKS2, BBB1 (eller nye bustadar på BFS2 og BFS3) før høgspentkabel luftlinje er erstatta med jordkabel. Rekkjefølgjekravet gjeld ikkje eksisterande bustadar.

9.2. **LEIKEPLASSAR**

- Før bustadar innanfor BKS1 kan få bruksløyve, skal det vere opparbeidd nærleike-plass i avstand maks. 50 m frå aktuell bustad – hv. f_BLK1 og/eller f_BLK2.
- Før bustadar innanfor BKS2 kan få bruksløyve, skal det vere opparbeidd nærleike-plass i avstand maks. 50 m frå aktuell bustad – hv. f_BLK2 og/eller f_BLK3.
- Før bustadar innanfor BBB kan få bruksløyve, skal nærleikeplass f_BLK4 vere opparbeidd.
- Før den 10. seksjonen får bruksløyve, skal kvartalsleikeplassen innanfor f_BLK1 eller f_BLK2 vere opparbeidd.

*

Per Mulvik AS, 08.02.2020
Sist revidert 07.06.2021, HG, revisjon D klagebehandling

***

Eigengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 24.09.2020 sak 162/20

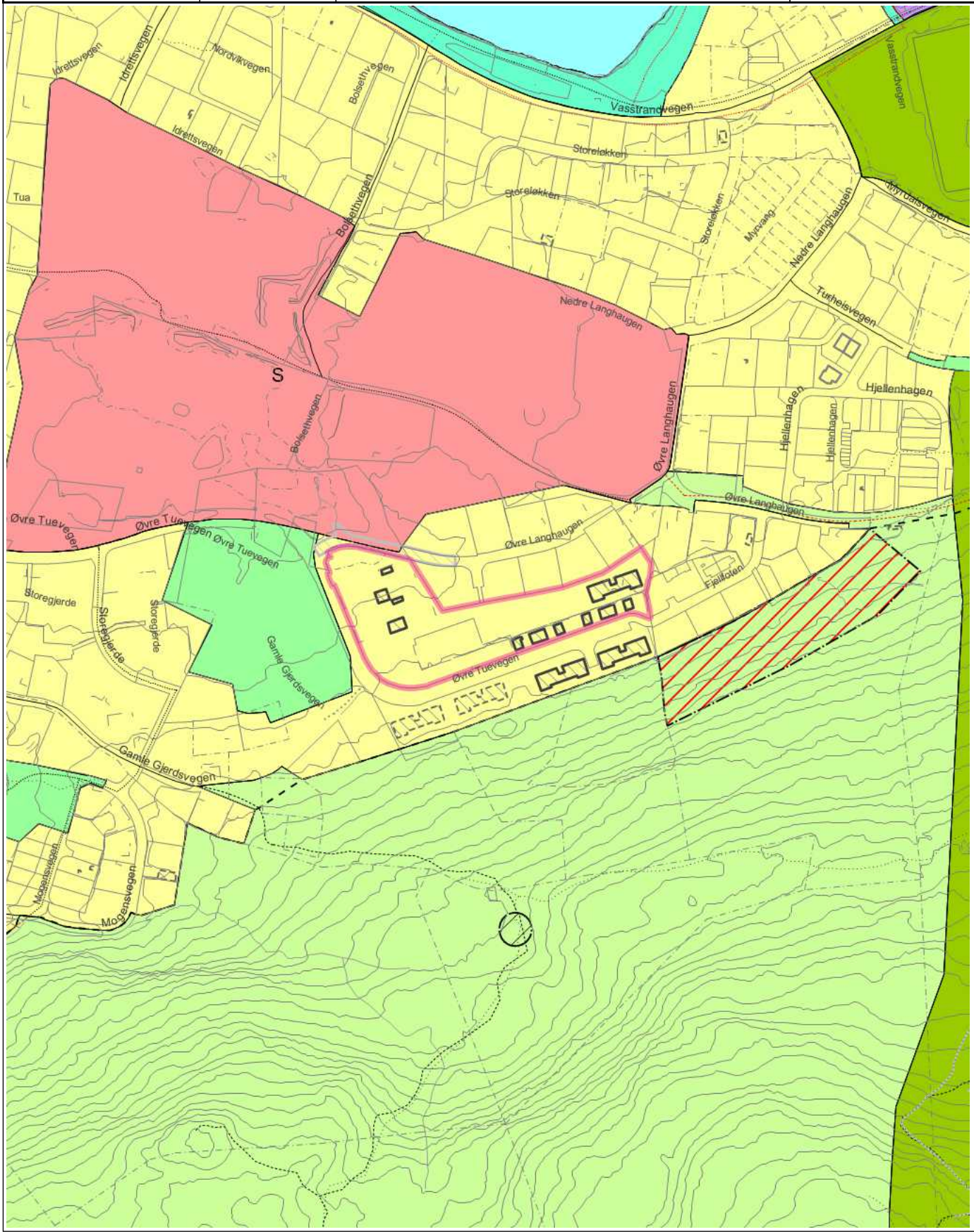
_____	_____
Eva Vinje Aurdal	Astrid Eidsvik
-ordførar-	- kommunedirektør-

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 240	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Øvre Tuevegen 75D 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

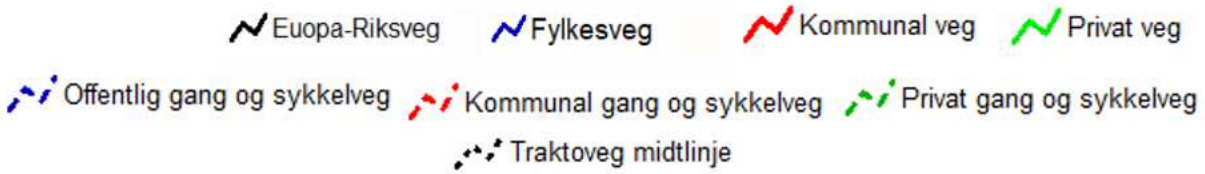
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Sti/traktorveg med belysning
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



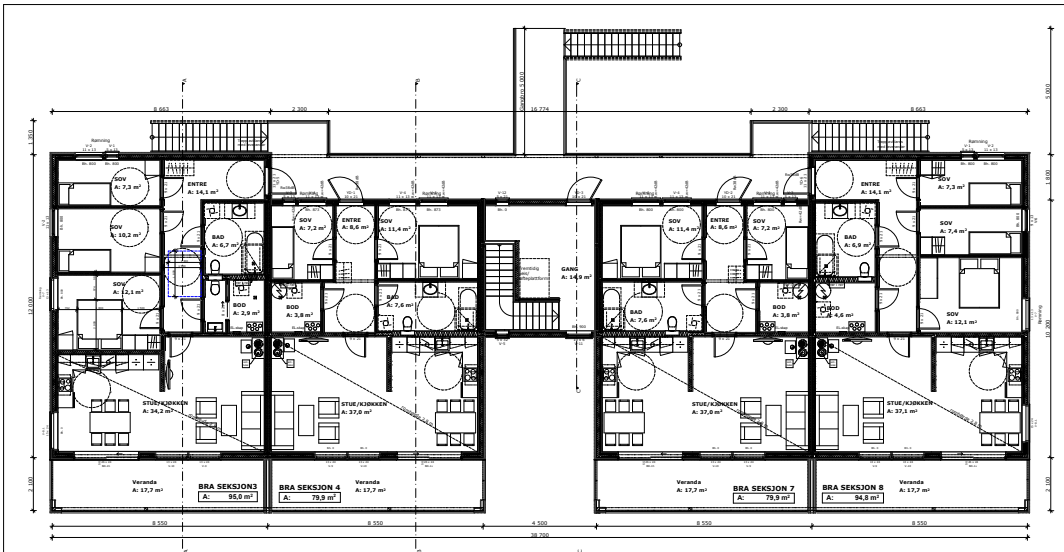
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

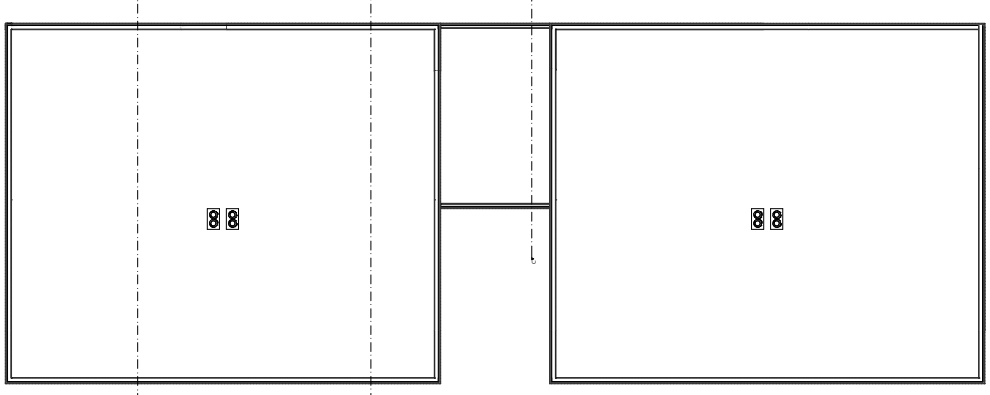
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

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	



1:150 H02



1:150 Takplan

VEDLEGG E2

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sportsbod plasseres i garasje

Prosjektering iht TEK 17

Det er gjort kundetilpasninger i boenhet 6 og 8 (garderobeskap), og som bygget-versjon viser at ikke disse leiligheter tilfredsstiller kravet til tilgjengelig boenhet. Det kreves ikke større bygningsmessige tiltak for å tilrettelegge for tilgjengelighet, og løsninger anses derfor som tilfredsstillende.

	H01	H02	Sum BRA
Seksjon nr. 1:	94,8 m²		94,8 m²
Seksjon nr. 2:	79,9 m²		79,9 m²
Seksjon nr. 3:		94,8 m²	94,8 m²
Seksjon nr. 4:		79,9 m²	79,9 m²
Seksjon nr. 5:	79,9 m²		79,9 m²
Seksjon nr. 6:	94,8 m²		94,8 m²
Seksjon nr. 7:		79,9 m²	79,9 m²
Seksjon nr. 8:		94,8 m²	94,8 m²

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	06.10.23	Som bygget	uis	-

ÅOA=ÅPENT OVERBYGD AREAL

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
758,6 m²	534,1 m²	- m³	B
BRA H01 + H02 + ÅOA: 379,3 m² + 379,3 m² + 211,2 m²		BRA TOTALT: 969,8 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
ADRESSE:			MOH:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
AH	MMOA/AH	26.03.21	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Spjelkavik Øst H6	20-0739
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan H02 og Takplan (1:150)	ARK-2-1-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:150

TILTAKSHAVER:

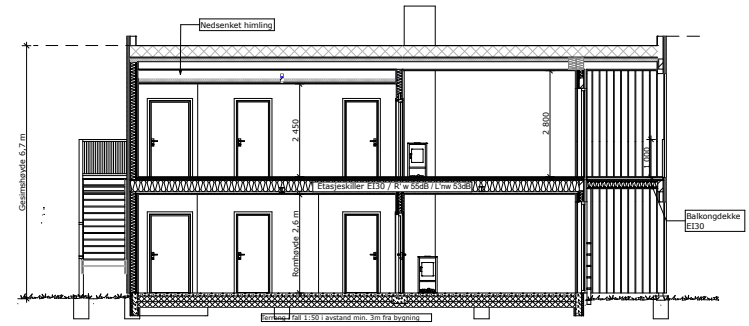
BYGGEFIRMA:

NORGESHUS Din Bolig as

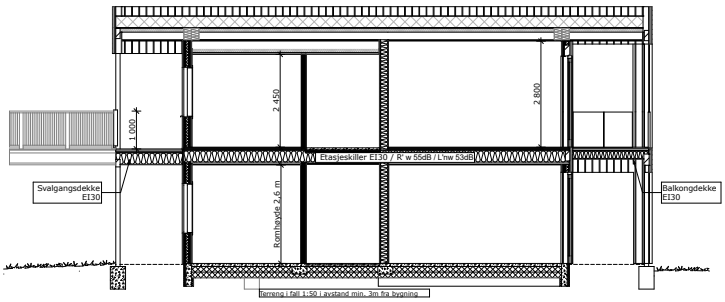
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. A



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

VEDLEGG E3

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sportsbod plasseres i garasje

Prosjektering iht TEK 17

	H01	H02	Sum BRA
Seksjon nr. 1:	94,8 m²		94,8 m²
Seksjon nr. 2:	79,9 m²		79,9 m²
Seksjon nr. 3:		94,8 m²	94,8 m²
Seksjon nr. 4:		79,9 m²	79,9 m²
Seksjon nr. 5:	79,9 m²		79,9 m²
Seksjon nr. 6:	94,8 m²		94,8 m²
Seksjon nr. 7:		79,9 m²	79,9 m²
Seksjon nr. 8:		94,8 m²	94,8 m²

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	06.10.23	Som bygget	uis	-

ÅOA=ÅPENT OVERBYGD AREAL

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
758,6 m²	534,1 m²	- m³	B
BRA H01 + H02 + ÅOA: 379,3 m² + 379,3 m² + 211,2 m²		BRA TOTALT: 969,8 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
ADRESSE:			MOH:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
AH	MMOA/AH	26.03.21	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Spjelkavik Øst H6	20-0739
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Snitt	ARK-2-2-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:

BYGGEFIRMA:

NORGESHUS Din Bolig as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

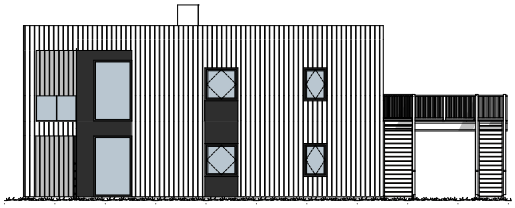
REV. A



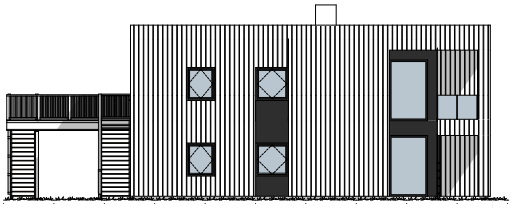
1:150 Fasade 1



1:150 Fasade 3



1:150 Fasade 2



1:150 Fasade 4

VEDLEGG E4

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sportsbod plasseres i garasje

Prosjektering iht TEK 17

	H01	H02	Sum BRA
Seksjon nr. 1:	94,8 m²		94,8 m²
Seksjon nr. 2:	79,9 m²		79,9 m²
Seksjon nr. 3:		94,8 m²	94,8 m²
Seksjon nr. 4:		79,9 m²	79,9 m²
Seksjon nr. 5:	79,9 m²		79,9 m²
Seksjon nr. 6:	94,8 m²		94,8 m²
Seksjon nr. 7:		79,9 m²	79,9 m²
Seksjon nr. 8:		94,8 m²	94,8 m²

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	06.10.23	Som bygget	uis	-

ÅOA=ÅPENT OVERBYGD AREAL

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
758,6 m²	534,1 m²	- m³	B
BRA H01 + H02 + ÅOA: 379,3 m² + 379,3 m² + 211,2 m²		BRA TOTALT: 969,8 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
ADRESSE:			MOH:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
AH	MMOA/AH	26.03.21	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Spjelkavik Øst H6	20-0739
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader (1:150)	ARK-2-3-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:150

TILTAKSHAVER:

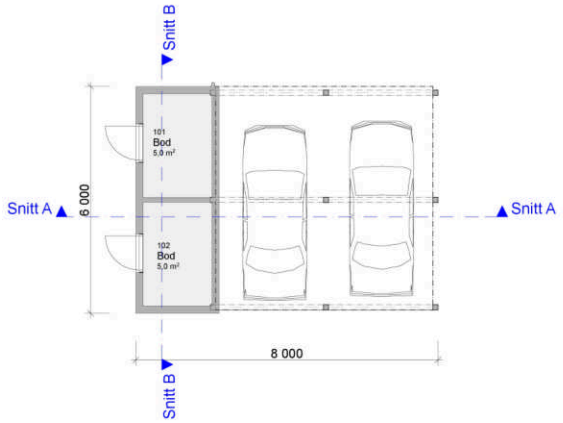
BYGGEFIRMA:

NORGESHUS Din Bolig as

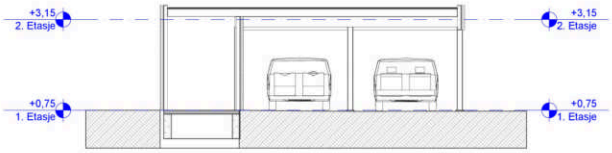
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

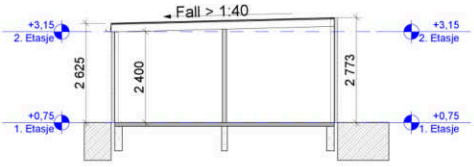
REV. A



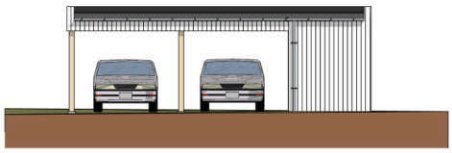
1. Etasje 1:100



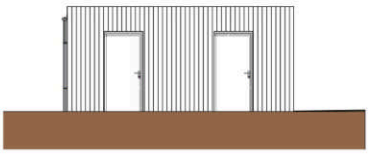
Snitt A 1:100



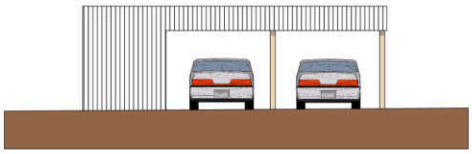
Snitt B 1:100



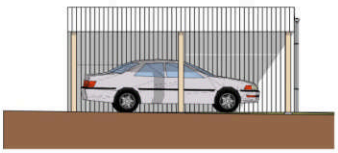
Fasade Nord 1:100



Fasade Vest 1:100



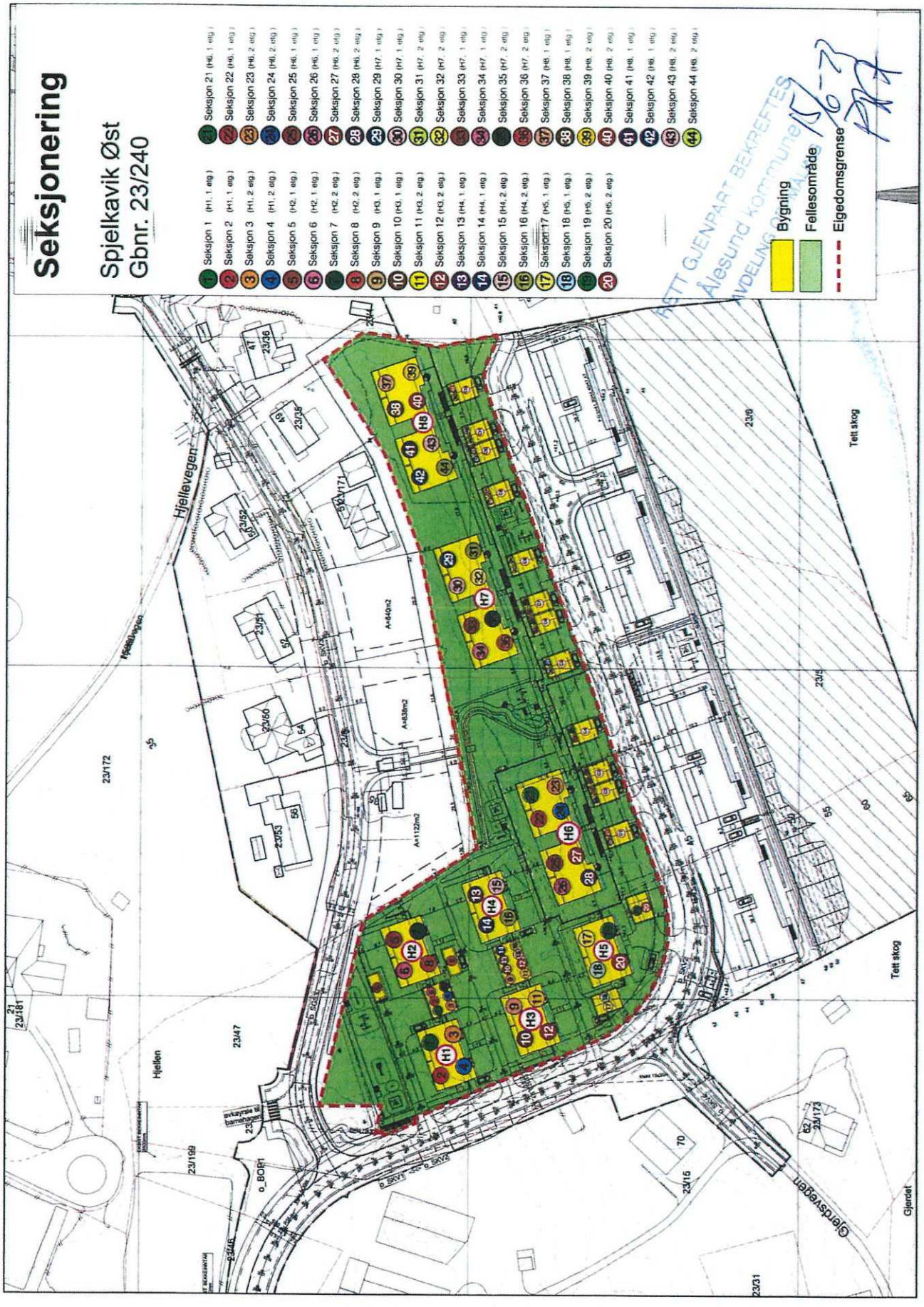
Fasade Sør 1:100



Fasade Øst 1:100

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\Vegard.DINBOLIG\Dropbox (Din Bolig as)\Vegard\Sjøelkavik Øst\Carport med bod 6x8 m H6, H8 og H10.pln

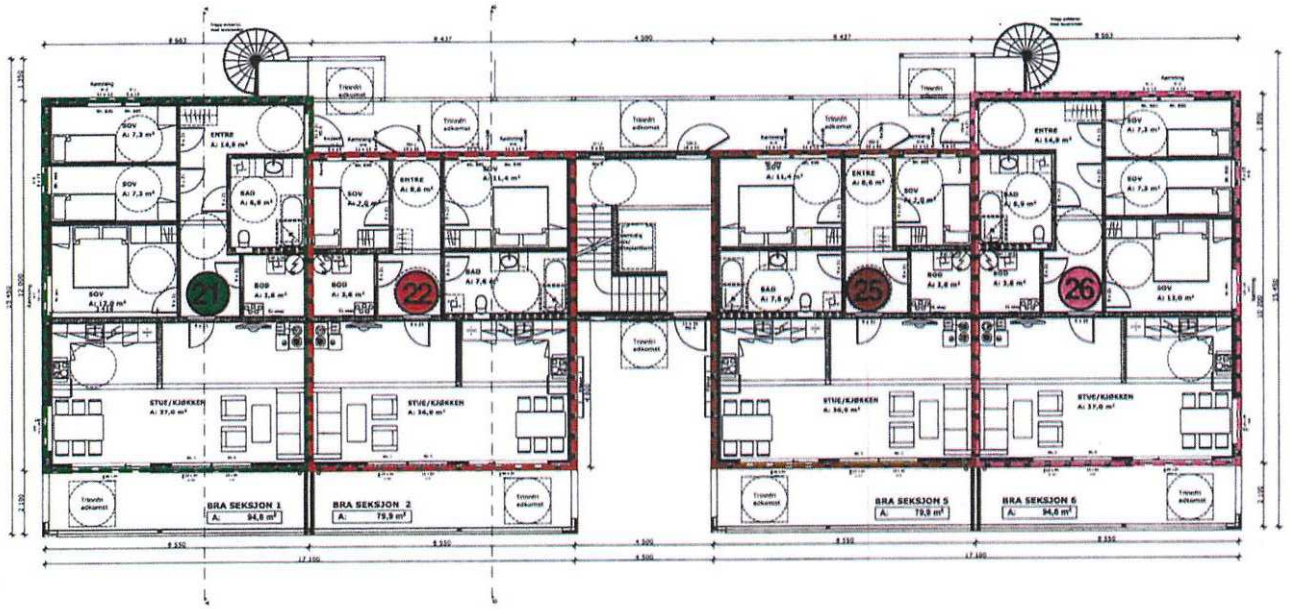
Prosjekt: **Carport med bod 6x8 m**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Norgeshus Din Bolig AS** Vikegeila 12 6150 Ørsta	Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festen**
Prosjekterende: **Norgeshus Din Bolig AS** Vikegeila 12 6150 Ørsta	NORGESHUS Din Bolig as
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Plan, snitt, fasade	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-01** Rev.: -


Seksjonering
Spjelkavik Øst
Gbnr. 23/240
Seksjon 1 (H1, 1 etg)
Seksjon 2 (H1, 1 etg)
Seksjon 3 (H1, 2 etg)
Seksjon 4 (H1, 2 etg)
Seksjon 5 (H2, 1 etg)
Seksjon 6 (H2, 1 etg)
Seksjon 7 (H2, 2 etg)
Seksjon 8 (H2, 2 etg)
Seksjon 9 (H3, 1 etg)
Seksjon 10 (H3, 1 etg)
Seksjon 11 (H3, 2 etg)
Seksjon 12 (H3, 2 etg)
Seksjon 13 (H4, 1 etg)
Seksjon 14 (H4, 1 etg)
Seksjon 15 (H4, 2 etg)
Seksjon 16 (H4, 2 etg)
Seksjon 17 (H5, 1 etg)
Seksjon 18 (H5, 1 etg)
Seksjon 19 (H5, 2 etg)
Seksjon 20 (H5, 2 etg)
Seksjon 21 (H6, 1 etg)
Seksjon 22 (H6, 1 etg)
Seksjon 23 (H6, 2 etg)
Seksjon 24 (H6, 2 etg)
Seksjon 25 (H6, 1 etg)
Seksjon 26 (H6, 1 etg)
Seksjon 27 (H6, 2 etg)
Seksjon 28 (H6, 2 etg)
Seksjon 29 (H7, 1 etg)
Seksjon 30 (H7, 1 etg)
Seksjon 31 (H7, 2 etg)
Seksjon 32 (H7, 2 etg)
Seksjon 33 (H7, 1 etg)
Seksjon 34 (H7, 1 etg)
Seksjon 35 (H7, 2 etg)
Seksjon 36 (H7, 2 etg)
Seksjon 37 (H8, 1 etg)
Seksjon 38 (H8, 1 etg)
Seksjon 39 (H8, 2 etg)
Seksjon 40 (H8, 2 etg)
Seksjon 41 (H8, 1 etg)
Seksjon 42 (H8, 1 etg)
Seksjon 43 (H8, 2 etg)
Seksjon 44 (H8, 2 etg)
Bygning
Fellesområde
Eigedomsgrense
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING
15-7
Hjellevegen
Tett skog
Hjellen
Gjerdet
Gjerdsvegen
23/172
23/181
23/47
23/199
23/15
23/31
23/173
A=840m2
A=838m2
A=1122m2
o_BOP1
o_SKV1
o_SKV2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/637603/200
Uthentet 2025-05-26 11:44

Seksjonering Spjelkavik Øst

Bygning H6
Plan H01



1:150 H01

SIGNERT PARTI BEKREFTES
[illegible] kommune
ANMELDING OPPMÅLING
15/6-23

TILTAKSHAVER:

BYGGEFIRMA:

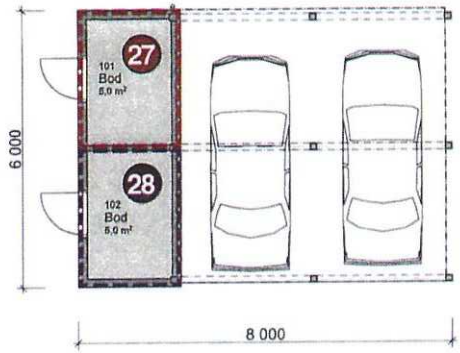
NORGESHUS
Din Bolig as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF.: 72 85 69 00

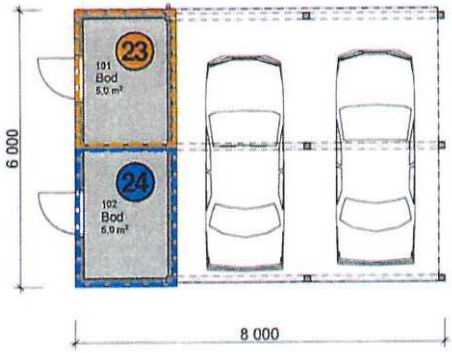
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. C.

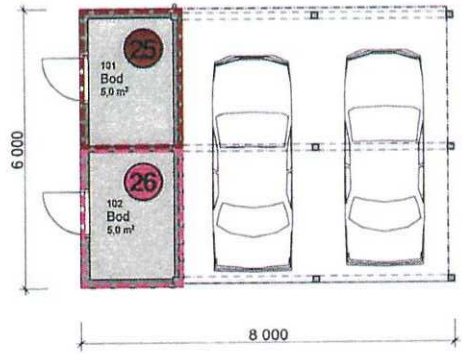
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/637603/200
Uthentet 2025-05-26 11:44



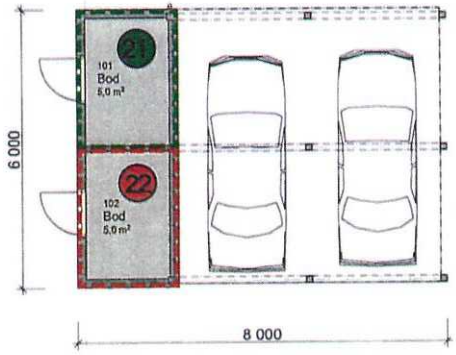
Carport 1 (C1) 1:100



Carport 2 (C2) 1:100



Carport 3 (C3) 1:100



Carport 4 (C4) 1:100

BEKREFTES
OPPMÅLING
15/6-23

Seksjonering Tilleggsareal

Prosjekt: **Carportar for H6**	Kontroll prosjekt: Sign. / Kontroll
Tiltakshaver: **Norgeshus Din Bolig AS** Vikegata 12 6150 Ørsta	Gnr./Bnr./Festenr: **Gnr/Bnr/Festen**
Prosjekterende: **Norgeshus Din Bolig AS** Vikegata 12 6150 Ørsta	NORGESHUS Din bolig as
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **Dato oppr.**
Tegning: Samla teikningar Plan	Målestokk: **1:100** Tegningsnr. / Rev.

Side 25 av 27

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:
Øvre Tuevegen 75D, 6010 Ålesund
Gnr. 23, Bnr. 240, Snr. 25, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251010

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.
