PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RØRSTADVEGEN 8A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Årsregnskap / Budsjett

Protokoll fra årsmøte

Vedtekter

Ordensregler

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

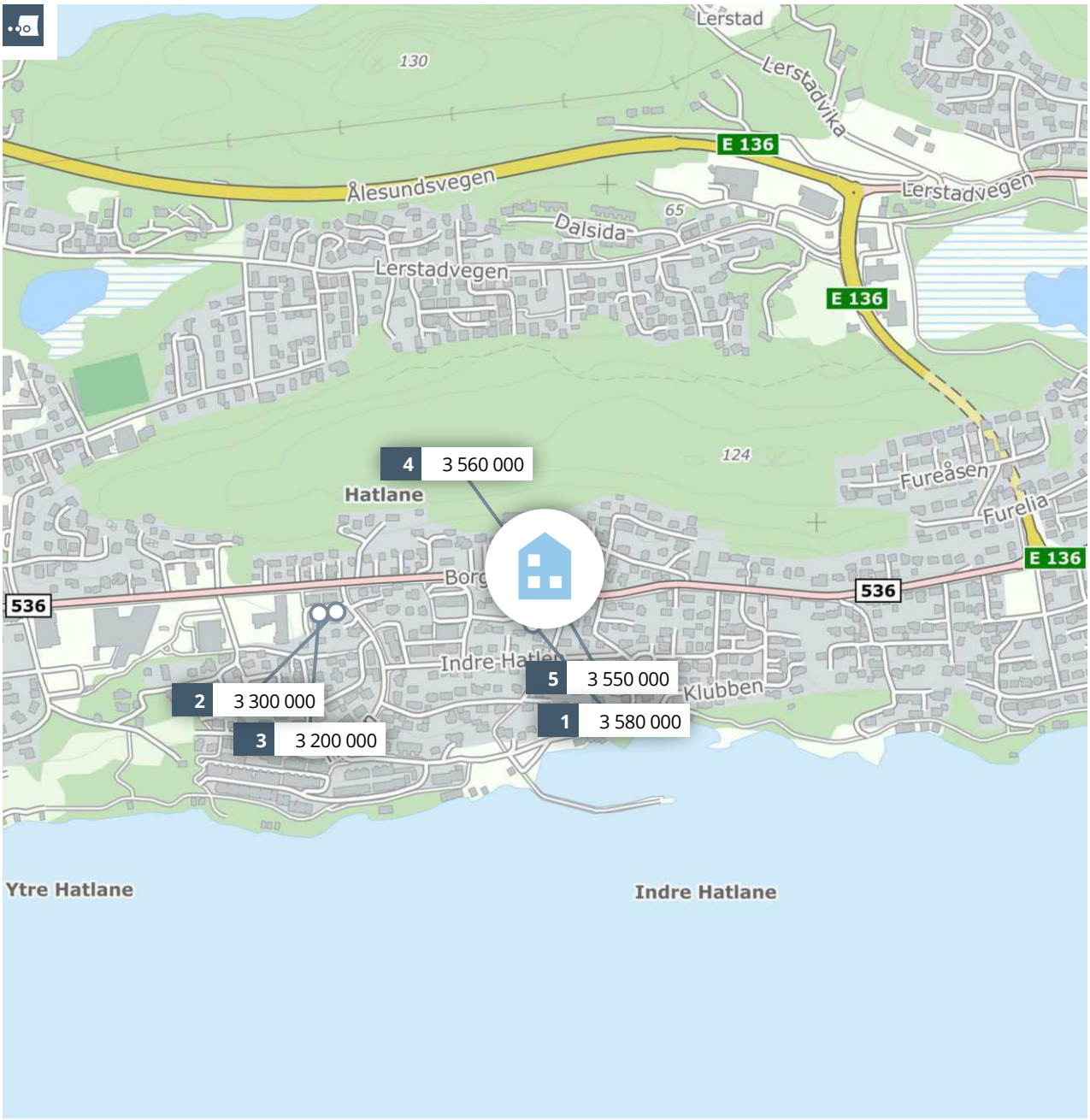
Kommunedelplan

Seksjonering

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØRSTADVEGEN 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 10.04.2025

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: Helene Sætre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rørstadvegen 8 A, 6016 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 49 BNR 430 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEVIKA

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	52 174
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	1 616
Formue	11 199
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hatlahagen 16 73 m² 2002 1. etg 2 sov	22.08.2023	3 400 000	**3 580 000**	0	3 580 000	**49 041**
2 Bernmarka 1 63 m² 2008 1. etg 2 sov	04.05.2023	2 990 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**52 381**
3 Bernmarka 3 64 m² 2008 1. etg 2 sov	31.08.2022	2 990 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**50 000**
4 Rørstadvegen 4 A 69 m² 2012 1. etg 2 sov	09.10.2024	3 400 000	**3 560 000**	0	3 560 000	**51 594**
5 Rørstadvegen 6 B 69 m² 2012 2. etg 2 sov	14.05.2024	3 350 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**51 449**

Moderne 3-roms eierleilighet med sentral beliggenhet i 1.etasje av en firemannsbolig. Leiligheten har en sørvendt beliggenhet med svært gode solforhold som kan nytes fra markterrassen. I front av terrassen er det frodig plen med beplantning. Fra eiendommer man kort avstand til daglige service tilbud.

Leiligheten holder en meget god standard og har balansert ventilasjon.

Innehold: Entré, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken i åpen løsning.
Parkering i carport med sportsbod i bakkant.

Romslig åpen-stue løsning med utgang til solrik markterrasse på ca. 22 kvm. Kjøkkenet har hvite glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Helfliset bad med elektriske varmekabler. Her er det utstyrt med dusjhjørne med innsvingbare dører, toalett og romslig baderomsmøbel.

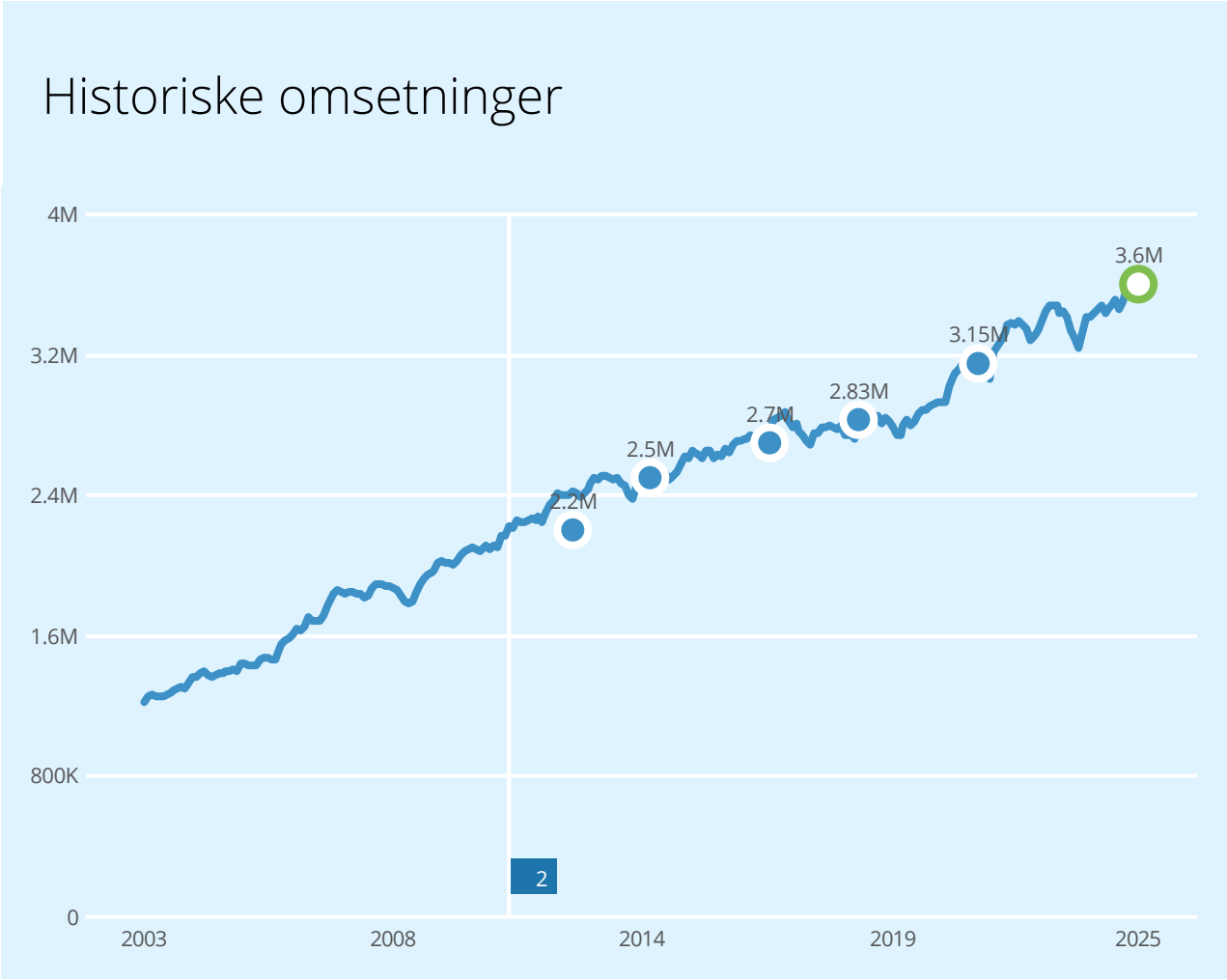
To romslige soverom, hvorav hovedsoverommet har en stor skyvedørsgarderobe.

Flislagt entré med tilkomst til innvendig bod. Boden benyttes i dag som vaskerom, har sluk på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.
Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.09.2021	28.09.2021	01.11.2021	3 200 000	3 150 000	0	3 150 000
15.01.2019	25.01.2019	01.03.2019	2 800 000	2 830 000	0	2 830 000
30.09.2016	26.01.2017	07.03.2017	2 750 000	2 700 000	0	2 700 000
14.05.2014	22.05.2014	19.06.2014	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000
14.08.2012		14.08.2012	-	2 200 000	-	2 200 000

Leiligheter til salgs i 6016 ÅLESUND nå

4
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 393 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
14
dager

Leiligheter solgt i 6016 ÅLESUND siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

2 835 000 Prisantydning i snitt
2 827 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

52 174 Rørstadvegen 8 A Totalpris 3 600 000

42 877 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd
41 891 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rørstadvegen 8A , 6016 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 49, bnr. 430, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1009 **Referansenummer:** HY7654

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52502075

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

Medansvarlig

Nils Strand
Uavhengig Takstingeniør
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekking er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Det er registrert at vann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

Nedløp og beslag er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning med stedvise fasadeplater mellom vinduer og ved inngangsparti.

Veggkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Levegg er montert mot øst og vest.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Gulv på grunn er av plasstøpt betong.

Det ble på befaringsdato utført nivellering av gulv uten funn av avvik.

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

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har elementpipe.

Ingen ildsted er montert.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser.
Malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.

Det er steinmosakikk i dusjsone.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har våtromstapet.
Innvendig tak er malt.
Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 20

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 21 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.

Beskrivelse av eiendommen

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på vaskerom.

Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon montert på vaskerom.

Ifølge eier så er filter utskiftet årlig.
Det er montert vannutkaster ved hovedinngangsdør.

Det er montert inspeksjonsluke for vannutkaster i gang.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vaskerom
Skjult installasjon.
Håndslukker vaskerom og brannslange er montert på vaskerom

Det er montert brannsentral av typen Noby 220iR2 som varsler alle boenhetene i sameiet ved en eventuell brann.

Røykdetektorer montert i stue og gang

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

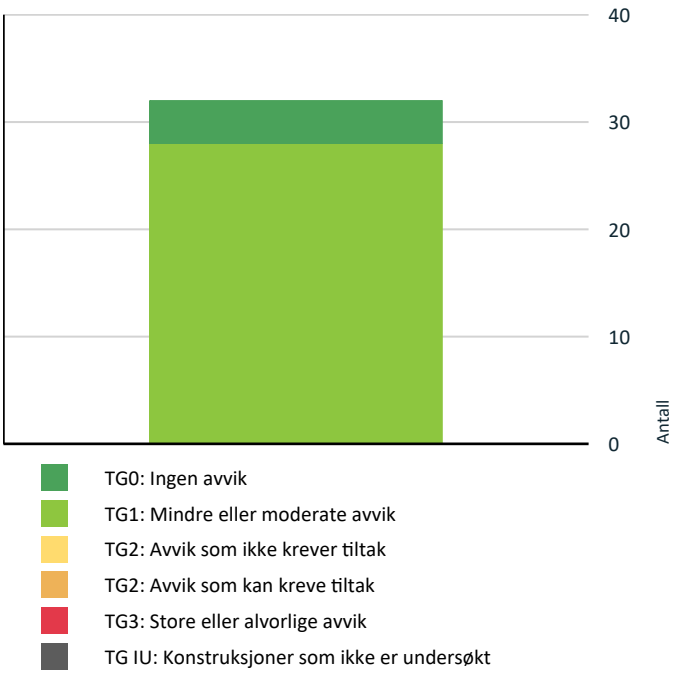
Følgende endring er registrert i fremlagte plantegninger datert 29.01.2010

- Rom som er definert på tegning som bod er idag nyttet som vaskerom.

Endring av rommets bruk fra tilleggsdel til hoveddel faller inn under søknadspliktig tiltak. Innhent dokumentajson om mulig. Ytterligere undersøkelse er anbefalt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Byttet røykdetektorer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Det er registrert at vann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

Nedløp og beslag er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning med stedvise fasadeplater mellom vinduer og ved inngangsparti.

Veggkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Hovedinngangsdør

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Levegg med stående tett kledning er montert mot vest, levegg med bambusspiler mot øst.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

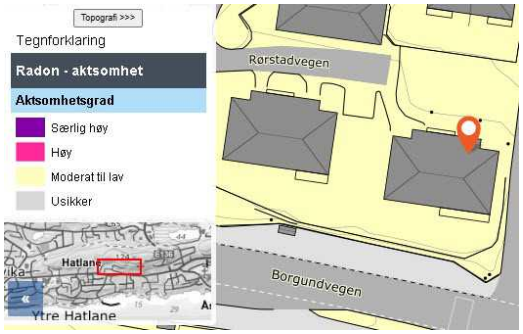
Gulv på grunn er av plasstøpt betong.

Det ble på befaringsdato utført nivellering av gulv uten funn av avvik.

TG 0 Radon

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

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav
Det foreligger ikke målerapport.



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Tilstandsrapport

Ingen ildsted er montert.



Ubrennbar plate under sotluke

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er steinmosakikk i dusjsone.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 30.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +11 mm pr.meter

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig membran i klemring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

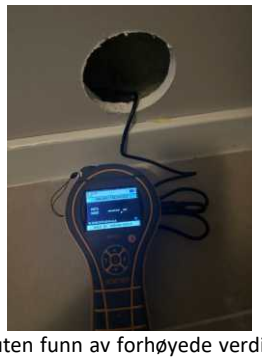
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 8,0 vekt%

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet.
Innvendig tak er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg som er ført opp 50mm langs vegg med fuget dørterskel.

Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 20

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til: + 21 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk med synlig vinylbelegg i klemring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 8,0 vektprosent.

Tilstandsrapport

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 8,0 vekt%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

1. 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 lokalisert på vaskerom.

Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.

Tilstandsrapport



Rørskap lokalisert på vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert på vaskerom.

Balansert ventilasjonsanlegg sist kontrollert i januar 2025 av Egseth Ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannutkaster ved hovedinngangsdør.

Det er montert inspeksjonsluke for vannutkaster i gang.



Vannutkaster montert på vegg mot nord.



Inspeksjonsluke for vannutkaster i gang.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter lokalisert på vaskerom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vaskerom
Skjult installasjon.

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.
   2012

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

   Samsvarserklæring for nybygg datert 26.06.2012

   Samsvarserklæring for montasje av AMS måler datert 16.08.2018

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



Sikringsskap med kursfortegnelse lokalisert på vaskerom.

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.

Håndslukker vaskerom og brannslange er montert på vaskerom

Det er montert brannsentral av typen Noby 220iR2 som varsler alle boenhetene i sameiet ved en eventuell brann.

Røykdetektorer montert i stue og gang

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 Røykvarslere ble byttet i 2024



Håndslukker er lokalisert på vaskerom.



Brannslange er lokalisert på vaskerom.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2012

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Carport oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med murer av betong.
- Bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Pulttak med sperrer av tre, belagt med profilerte stålplater.
- Innlagt strøm
- Fremlagt strømkabel til EL-bil lader, ikke montert ladeboks.
- Sportsbod i bakkant av carport.

Normal tilstand og vedlikehold ut ifra alder.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

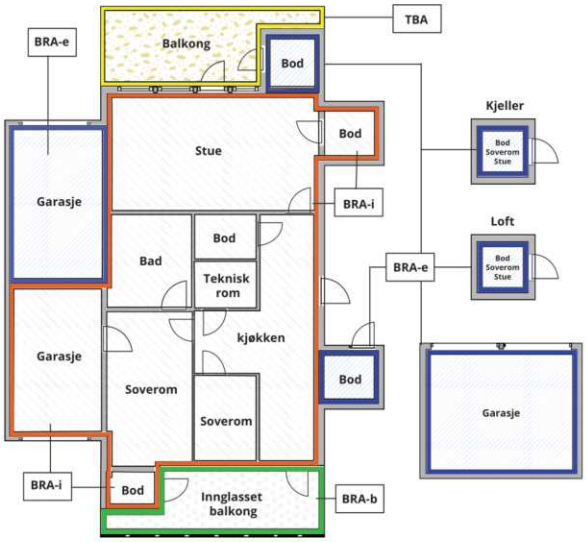
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	69			69	22
SUM	**69**				**22**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Åpent areal (TBA) omfatter:

Platting mot sør på 22 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Følgende endring er registrert i fremlagte plantegninger datert 29.01.2010

- Rom som er definert på tegning som bod er idag nyttet som vaskerom.

Endring av rommets bruk fra tilleggsdel til hoveddel faller inn under søknadspliktig tiltak. Innhent dokumentajson om mulig. Ytterligere undersøkelse er anbefalt.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Carport		Sportsbod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter:

Sportsbod på 5kvm.

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	69	0
Carport	0	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålt på befaringsdato.

Carport

Oppmålt på befaringsdato.

S-rom omfatter:

Sportsbod på 5kvm.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Sara Konstanse Årseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	49	430		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rørstadvegen 8A

Hjemmelshaver
Årseth Sara Konstanse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt leilighet beliggende i Hatlane i Ålesund Kommune. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Området har et godt kollektivtilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med plenarealer, hekker og asfaltert innkjørsel mot nord.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	27.03.2025		Gjennomgått	94	Nei
Reguleringsplaner	31.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	28.03.2011		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	31.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.12.2012		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	26.06.2012		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

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/HY7654

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.
313251047

Selger 1 navn
Sara Konstanse Årseth

Gateadresse
Rørstadvegen 8A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: NSF innboforsikring

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: 313251047

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbytting av alle røykvarslere i sameiet, juni 2024.

Arbeid utført av: EL24

Filer

15.03.2025, 13_57.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av balansert ventilasjon, januar 2025. Utført av Egseth Ventilasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplegg for ladeboks i carport. Ikkje kjøpt inn ladeboks.

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

Document reference: 313251047

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251047

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: 313251047

E-Signing validated

secured by nets

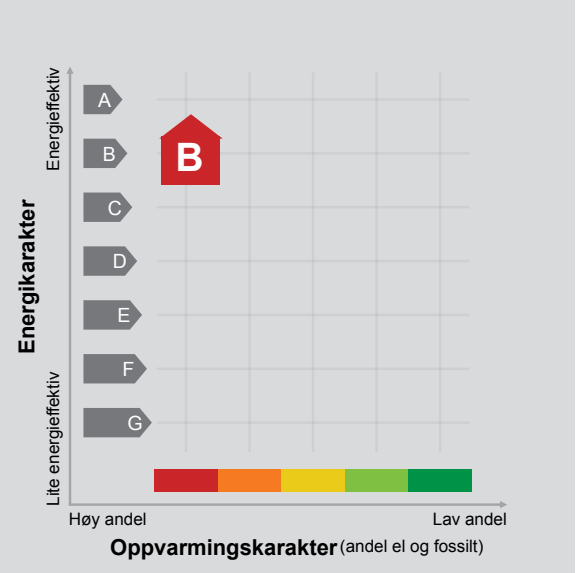
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Konstanse Årseth	903f1b581114196060cb89526ebfcf3414402631	15.03.2025 13:07:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251047

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Rørstadvegen 8A
Postnummer	6016
Sted	ÅLESUND
Kommunenamn	Ålesund
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	430
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300163164
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102741
Dato	04.04.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 797 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra.
Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

7 797 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Regnskap 2022

Saldo 01.01.2022		**113,616.19**
Inntekter	Innbetaling	163,733.00
	Sum inntekter	**163,733.00**
Utgifter	Bankgebyr	- 101.00
	Styrehonorar	- 5,000.00
	Strøm	- 5,616.34
	Kommunale avgifter	- 101,872.79
	Forsikring	- 30,898.00
	Drift og veldikehold	- 4,724.00
	Elbillading	- 69,348.00
	Sum utgifter	**- 217,560.13**
Resultat		**- 53,827.13**
Saldo 31.12.2022		**59,789.06**

Regnskap 2023

Saldo 01.01.2023		**59,789.06**
Inntekter	Innbetaling	191,695.20
	Sum inntekter	**191,695.20**
Utgifter	Bankgebyr	- 122.50
	Styrehonorar	- 5,000.00
	Strøm	- 7,415.60
	Kommunale avgifter	- 132,389.23
	Forsikring	- 34,344.00
	Egenandel forsikringssa	- 10,000.00
	Drift og vedlikehold	- 5,104.59
	Sum utgifter	**- 194,375.92**
Resultat		**- 2,680.72**
Saldo 31.12.2023		**57,108.34**

Regnskap 2024

Saldo 01.01.2024		**57,108.34**
Inntekter	Innbetaling	214,769.60
	Sum inntekter	**214,769.60**
Utgifter	Bankgebyr	- 73.00
	Styrehonorar	- 11,000.00
	Strøm	- 6,908.00
	Kommunale avgifter	- 70,908.01
	Forsikring	- 30,976.00
	Drift og vedlikehold	- 5,729.40
	Bytte av røykdetektorer	- 19,360.00
	Sum utgifter	**-144,954.41**
Resultat		**69,815.19**
Saldo 31.12.2024		**126,923.53**

Budsjett 2025

Saldo 01.01.2025		**126,923.53**
Inntekter	Fellesinntekter	kr 214,770.00
Utgifter	Forsikring	- 38,000.00
	Strøm	- 10,000.00
	Kommunale avgifter	- 125,000.00
	Honorar til styret	- 11,000.00
	Drift og vedlikehold	- 10,000.00
Budsjettert overskudd		**20,770.00**
Forventet balanse 31.12.2025		**147,693.53**

Justering fra april 2025

	5%	10%	15%	20%
	kr 54,942	kr 54,942	kr 54,942	kr 54,942
	kr 173,067	kr 181,309	kr 189,550	kr 197,791
	kr 228,009	kr 236,251	kr 244,492	kr 252,733
Økt inntekt	kr 28,233	kr 36,475	kr 44,716	kr 52,957
4-manns 1616	1697	1778	1858	1939
2-manns 2693	2828	2962	3097	3232

Protokoll årsmøte 14.03.2024 Sameiet Rørstadvegen 2-12

Org. Nr. 999 144 233

Sted: Rørstadvegen 6B

Møtedeltakere:

2A	
2B	
4A	Marius
4B	Elin Bentzen
6A	
6B	Sigbjørn
8A	
8B	Heidi F. Kobbevik
10	Aleksander
12	

Saksliste:

1. Godkjenning av møteinnkalling

   Godkjent

2. Valg av ordfører, referent og signerer av protokoll.

   Ordfører: Sigbjørn

   Referent: Heidi

   Signerer av protokoll: Sigbjørn og Heidi

3. Valg av revisor

Elin stiller til gjenvalg som revisor

4. Regnskap 2023

Gikk i minus i regnskap 2023, men det er pga. feilavlesing på vann og avløp. Får igjen i 2024.

Godkjent regnskap.

5. Budsjett 2024

Godkjent

6. Justere månedlig innbetaling til felleskostnad

Øker felleskostnad med 10% frå april.
Det økes da til: 4-manns 1616 kr
2-manns 2693 kr

7. Gjennomgang av sameiets ordensregler

Ok.

8. Nye vedtekter

Blir vedtatt.

9. Fastsette styrehonorar for 2024 Uendra beløp.
10. Gjennomgang av vedlikeholdsplan inkludert plan for finansiering av tiltak.

Gjennomgått

11. Valg av nytt styre.

Beholder styret som det er.

12. Søppelhåndtering

Fungerer slik det er.

13. Eventuelt andre saker

Skal sjekke opp i leikestativ til fellesområdet som kan være aktuelt.

14. Bestemme dato og gjøremål for vårdugnad.

7 mai 2024.

Gjøremål blir som tidligere år.

Godkjent 14.03.24

Heidi F. Kobbeltvedt

Sigbjørn Lindland

Regnskap 2022 for sameiet

Saldo 01.01.2022		**113 616,19**
Inntekter	Innbetaling	163 733,00
	Sum inntekter	**163 733,00**
Utgifter	Bankgebyr	- 101,00
	Styrehonorar	- 5 000,00
	Strøm	- 5 616,34
	Kommunale avgifter	-101 872,79
	Forsikring	- 30 898,00
	Drift og veldikehold	- 4 724,00
	Elbillading	- 69 348,00
	Sum utgifter	**-217 560,13**
Resultat		**- 53 827,13**
Saldo 31.12.2022		**59 789,06**

Regnskap 2023 for sameiet

Saldo 01.01.2022		**59 789,06**
Inntekter	Innbetaling	191 695,20
	Sum inntekter	**191 695,20**
Utgifter	Bankgebyr	- 122,50
	Styrehonorar	- 5 000,00
	Strøm	- 7 415,60
	Kommunale avgifter	- 132 389,23
	Forsikring	- 34 344,00
	Egenandel forsikringssak	- 10 000,00
	Drift og vedlikehold	- 5 104,59
	Sum utgifter	**- 194 375,92**
Resultat		**- 2 680,72**
Saldo 31.12.2022		**57 108,34**

Budsjett 2024 for sameiet

Saldo 01.01.2023		**57 108,34**
Inntekter	Fellesinntekter	kr 214 760,00
Utgifter	Forsikring	- 32 000,00
	Strøm	- 10 000,00
	Kommunale avgifter	- 124 000,00
	Tilbakebetaling av forskudd vann og avløp	45 962,00
	Honorar til styret	- 5 000,00
	Drift og vedlikehold	- 10 000,00
Budsjettert overskudd		**79 722,00**
Forventet balanse 01.01.25		**136 830,34**

Overskudd trekt fra tilbakebetaling kommunale avgifter 33 760,00

SAMEIET RØRSTADVEGEN 2-12

VEDTEKTER FOR
RØRSTADVEGEN 2A, 2B, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B, 10 OG 12
GNR 49 BNR 430 I ÅLESUND

1. BOLIGSAMEIETS FORMÅL

Boligsameiets formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som eiere av en ideell andel av eiendommen gnr 49 bnr 430 i Ålesund.
Sameiet består av 10 seksjoner og fellesarealer.
Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 10 som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet:

Seksjon nr	Betegnelse	Sameiebrøk	Formål
1	Rørstadvegen 8A	69/782	Bolig
2	Rørstadvegen 8B	69/782	Bolig
3	Rørstadvegen 6A	69/782	Bolig
4	Rørstadvegen 6B	69/782	Bolig
5	Rørstadvegen 4A	69/782	Bolig
6	Rørstadvegen 4B	69/782	Bolig
7	Rørstadvegen 2A	69/782	Bolig
8	Rørstadvegen 2B	69/782	Bolig
9	Rørstadvegen 10	115/782	Bolig
10	Rørstadvegen 12	115/782	Bolig

og er beregnet ut fra den enkelte seksjons bruksareal.

2. MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

Medlemmene skal rette seg etter Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, sameiermøtets vedtak, boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av styret.

Hver enkelt bolig har eksklusiv bruksrett til den del av tomten som er angitt på situasjonsplan. Hjemmelshaver til den enkelte seksjon skal ha eksklusiv bruksrett til altan / terrasse i tilknytning til egen seksjon, Eksklusiv bruksrett til carport / parkeringsplass, samt eksklusiv bruksrett til utebod i felles utebodanlegg ihht situasjonsplan seksjonering datert 01.10.2011.

Hjemmelshaver til seksjon i første etasje skal ha eksklusiv bruksrett til areal seksjon ihht situasjonsplan seksjonering datert 01.10.2011.

Sammen med bruksretten følger ansvaret for drift og vedlikehold av ovennevnte.

3. SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er boligsameiets øverste myndighet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Hver bolig skal ha én stemme. Eier flere én bolig sammen, har bare én stemmerett. Medlem kan stemme ved fullmakt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Sameiermøtet er beslutningsdyktig når minst 2/3 av de stemmeberettigede medlemmer møter.

Alle medlemmer kan velges til verv i boligsameiet. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, og kan ikke sitte mer enn to perioder sammenhengende.
Fraværende medlemmer kan velges.

Innkallelse til sameiermøte skjer skriftlig med minimum 8 dager og maksimum 20 dagers varsel. Innkalling til sameiermøte kan skje innen 8 dager før møtet, så lenge ordinær innkalling blir sendt ut minimum 3 dager før møtet.

Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskapet, årsberetning, forslag til styremedlemmer samt en kort orientering om de saker som for øvrig skal behandles. Saker som skal behandles, må foreligge for styret innen utgangen av februar.

Sameiermøtet fastsetter årsavgift og betalingsterminer.

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller minst 2 av stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5. STYRET

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal bestå av 3 medlemmer som må være myndige og som velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger 1 varamedlem til styret. Styreleder og øvrige styremedlemmer og varamedlem velges for ett år. Styreleder plikter ikke å stille til gjenvalg første påfølgende år.

Styret forestår den daglige drift av boligsameiet i samsvar med sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt har styreleder dobbeltstemme.

Styret kan ikke forplikte boligsameiet ut over kr 30.000,- pr. år i tillegg til de ordinære felleskostnadene, bortsett fra tilfeller som er godkjent i sameiermøtet.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Det samme gjelder for forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité.

Styrets leder og ett styremedlem har signatur i fellesskap.

Honorar til styret fastsettes ved årsmøte.

6. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår og utarbeidet årsoppgjør samt eventuell revisjonsberetning skal legges fram på ordinært sameiermøte.

7. REVISOR

Regnskapet skal revideres av en person som blir valgt av sameiermøtet.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.
Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor gjennomgår årsregnskapet og forelegger sine bemerkninger senest på ordinært sameiermøte.
Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

8. UTLEIE

Dersom et medlem leier ut sin bolig, garasje eller parkeringsplass, skal hun/han påse at leietakeren skriftlig forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter vedtatt av sameiermøtet.

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet avgjør hvorvidt det skal ansettes forretningsfører. Styret ansetter denne, gir instruks, fastsetter lønn, fører tilsyn med denne og eventuelt sier denne opp.

10. FELLESUTGIFTER

Medlemmene har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter som de blir pålagt av sameiermøtet.

Fellesutgifter omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med kommunale avgifter, drift og vedlikehold av bygninger, garasjeanlegg, fellesareal, fellesveger, gatebelysning, samt felles tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsledninger fram til offentlige anlegg.

Kostnadene fordeles iht. sameiebrøken.
Fellesutgifter betales månedlig med forfall den 25 i hver måned.

11. BEPLANTING

Ved planting av hekk og trær kreves 2/3 flertall.
All beplanting rundt firemannsboligene som er over etasjeskillet må beskjæres eller fjernest.
Indre hekk skal ikke bli høyere enn 1,8m

12. ENDRINGER

Alle søkbare endringer skal legges frem med tegning.

På alle endringer skal det brukes materiale og farge av samme type, som er brukt på bygningene så langt.

Utvidelse av løstliggende platt krever 2/3 flertall.

Ved utbedringer en har fått godkjent, skal den enheten som har søkt og fått godkjent endringen også vedlikeholde det som er endret. Denne plikten følger enheten, og ny seksjonseier overtar dette ansvaret ved kjøp av enhet.

13. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

14. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Lov om eierseksjon § 27.

Oppdaterte vedtekter etter årsmøte 10. mai 2020.

Ordensregler:

- To dugnader vår og høst, og ved behov flere dugnader. Minst en per boenhet stiller.
- Langtids gjesteparkering tillates ikke.
- Lek i garasjen tillates ikke.
- Ved spyling av uteplass i andre etasje i firemannsbolig, skal enhet i første etasje varsles i god tid.
- Bolig må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.
- Ved uklarhet vedrørende brudd på ordensregler, skal styret vektlegge ordensreglenes intensjon, og finne en løsning. Ref. sameieloven.
- Alle er selv ansvarlig for å holde orden på sin utdel. Kommer det klager som er berettiget av styret, gis det 3 advarsler før det fjernes på påklagedes regning.
- Søppel skal i dunker og knyttes. Er dunk full, finn en med ledig plass.
- Klipping og vedlikehold av uteareal tilknyttet bruksareal skal holdes i orden av den med bruksrett.
- Rolig i sameiet etter klokken 23.00 på hverdager, og klokken 24.00 helg. Nabovarsel i forkant ved overskridelse av gitte tider.
- Kjæledyr skal ikke være til sjenanse.
- Det skal utøves forsiktighet ved lek på fellesområder.
- Det tillates ikke lek i trapp eller oppgang til andre etasje.
- Beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er vedtatt.
- Sameier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall eller annet som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene.

Ved spørsmål om ordensregler kontaktes styret.

Ordensregler etter sameiermøte 8. mai 2018

ÅLESUND KOMMUNE
«Soa_Navn»

Planor Bolig AS
Myrabakken Næringssenter

6010 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	LRL/12/9631-2/ 49/430	27.12.2012

GNR 49 BNR 430 - FERDIGATTEST - PLANOR BOLIG AS - RØRSTADVEGEN

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	05	Grunnkrets nr.:	0506
Adresse:	Gnr. 49	Bnr. 430		
Søknad av:	18.02.10			
Bygningsnr.	300163114, 300163159, 300163164, 300136166			
Tiltakets art:	Nybygg/boliger			
Tiltakshaver:	Planor Bolig AS			
Ansvarlig søker:	Planor Bolig AS			
Byggetillatelse:	15.10.10, del. sak nr. 660/10			
Igangsettingstillatelse	28.03.11			
Midlertidig brukstillatelse:	03.07.12, 27.08.12			

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

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

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 430	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Rørstadvegen 8A 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

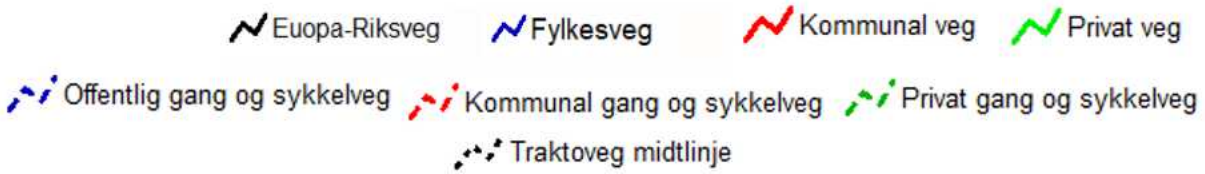
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Skjerm
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**49**	**430**	**0**	**1**	Rørstadvegen 8A, 6016 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	2737.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	1508 1504448	Hatlane-bebyggelseplan for gnr 49 bnr , og gnr 49 bnr 9 (6.4.2000)	Felles avkjørsel	108.01m^2
	1508 1504448	Hatlane-bebyggelseplan for gnr 49 bnr , og gnr 49 bnr 9 (6.4.2000)	Felles lekeareal	201.48m^2
	1508 1504448	Hatlane-bebyggelseplan for gnr 49 bnr , og gnr 49 bnr 9 (6.4.2000)	Gang-/sykkelvei	43.45m^2
	1508 1504448	Hatlane-bebyggelseplan for gnr 49 bnr , og gnr 49 bnr 9 (6.4.2000)	Konsentrert småhusbebyggelse	2383.69m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 430	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Rørstadvegen 8A 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Grunnmur

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Skjerm

Hekk

MurFrittstående

MurLoddrett

Gjerde

Frittstående mur

Loddrett mur

Skjerm

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

GangfeltAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Høydekurve 1m Ålesund

Kanal og grøft

Skjerm

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Bygg godkjent revet

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøreveg

Gate m/fortau

Gang-/sykkelveg

Bussholdeplass

Felles avkjørsel

Felles lekeareal

Frisikt

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Lekeplass

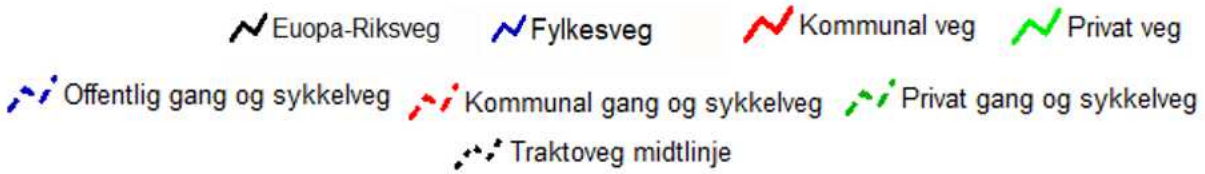
Veg

Parkeringsplasser

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	

SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER A/S
Lihauggata 8 B
6002 ÅLESUND
Tlf. 70 12 40 54 - Fax 70 12 78 14 - Mobiltlf. 913 85723

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GNR./BNR. 49/2 OG 49/137 INNENFOR AREALPLAN FOR NØRVASUND / SPJELKAVIK.

§1 – GENERELT

1 A. Det regulerte området er på bebyggelsesplanen vist med plangrense. Arealet innenfor er regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1).

   - BK – Konsentrert og boligbebyggelse.
   - B - Småhusbebyggelse.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL §25, 1. ledd nr. 3).

3. FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 7).

1 B. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt FUP, som i Ålesund kommune p.t. er Hovedutvalget for plansaker, heretter kalt HP, håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§2 – FELLESBESTEMMELSER

2 A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Landskapstilpasning av bygninger er et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillat, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fagevalg.

2 B. Tomtebehandling, situasjonsplan

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise terreng-behandling og eksisterende og eventuell ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene.

2C. Vegetasjon og inngjerding / forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De utbebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av FUP. Hvor planering medfører forstøtningsmurer, kan høyden bestemmes av FUP.

2D. Reklame og skilting.

2E. Trafo, pumpehus, o.l.

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebygelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP.

2F. Støyskjerming.

Se pkt. 3L.

2G. Vedtekter knyttet til forhold i bydelen / planområdet.

2H. Lekeplasser.

For planen gjelder Lekeplassnorm for Ålesund kommune stadfestet 5.1.1995 av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

2I. Parkering.

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

2J. Unntak.

Minder vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§3 – BYGGEOMRÅDER

3A. Planen er vist som Bebyggelsesplan.

3B. Type bebyggelse:

- B 1 – Frittliggende småhusbebyggelse.
- BK2 – Konsentrert småhusbebyggelse.
- BK3 – Konsentrert boligbebyggelse.

3C. Evt. Klausuler / forutsetninger vedr. fellesareal.

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves / klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr. Plan- og bygningslovens §67a.

3D. Etasjetall, byggehøyde.

I område B 1 og BK2 kan oppføres bebyggelse på maksimum to etasjer ekskl. evt. kjeller og loft. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 m. Gesimshøyde måles fra tilliggende terreng til skjæringspunktet mellom tak og yttervegg.
I område BK3 kan oppføres bebyggelse i inntil fire etasjer eksklusiv evt. kjeller og loft. Cotehøygde på 1. etasjes boligplan skal mot øst ligge på ca. C+ 53, mot vest ca. C+ 56. Gesimshøgde skal ikke overstige 12,5 m over planert utvendig terreng.

3E. Utnyttelsesgrad

Innenfor område B 1 skal BYA være max. 20%.
Innenfor område BK2 skal BYA være max. 25%.
Innenfor område BK3 skal BYA være max. 25%.
Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

3F. Formingsbestemmelser.

3G. Plassering av bebyggelse.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.
På situasjonsplanen skal vises detaljerte utomhusplaner som tilfredsstiller krav til tilgjengelighet for funskjonshemmede.

3H. Garasjeplassering

Plassering av garasje / carport og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemelding, selv om garasjen / carporten ikke oppføres samtidig med øvrig bebyggelse.

3I. Garasje / uthus utforming

Garasje og uthus kan bare oppføres i en etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse.

3J. Evt. Begrensninger / rekkefølge på bebyggelse.

3K. Evt. Krav til infrastruktur før bebyggelse.

3L. Støyskjerming evt. Fasadeisolering eller andre tiltak.

Det stilles krav til støyskjerming av bebyggelse langs Borgundvegen. Lydnivå fra utendørs kilder skal ikke være høyere enn 30 dB(A) i oppholdsrom.

3M. Krav til parkering.

Jfr. Pkt. 2I.
For BK3 skal parkering være i felles parkeringsanlegg i kjelleretasje. Det avsettes min. 1,25 p-plasser / bolig.

§4 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4A. Regulerte veger, avkjørsler og gangveger skal være opparbeidet før brukstillatelse innenfor byggeområdene gis.

§5 – FELLESOMRÅDER

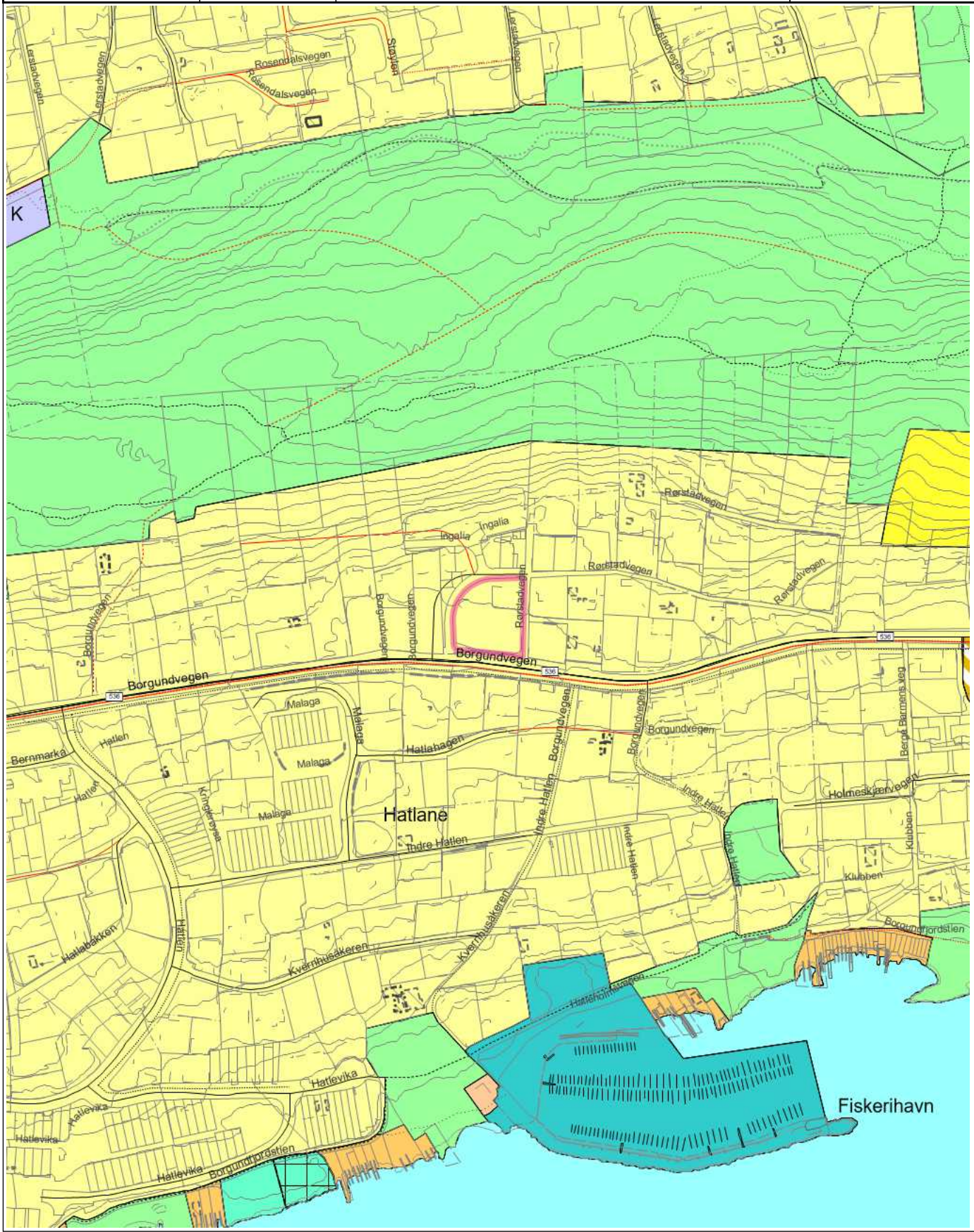
5A. Opparbeidelse av leikeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved leikeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet. For leikeplasser gjelder leikeplassnormen for Ålesund kommune. Gj.før pkt. 2H.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 430	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Rørstadvegen 8A 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

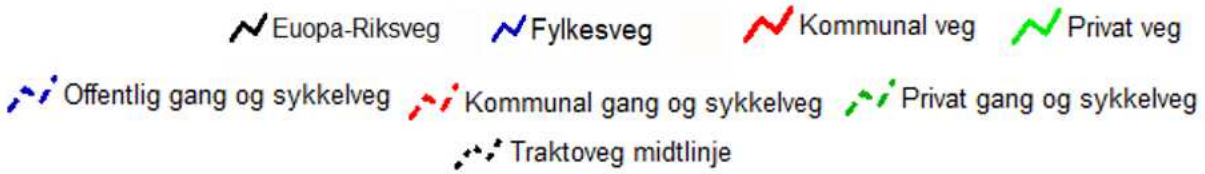
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601153288
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942953119	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
942510969	PLANOR BOLIG AS		Sofus Jørgensenvei 5, 6415 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1504	49	430

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1504	49	430	0	1	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	2	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	3	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	4	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	5	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	6	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	7	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	8	69 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	9	115 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	49	430	0	10	115 / 782	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

MATRIKKELFØRT
10 OKT 2011
ÅLESUND KOMMUNE

Doknr: 843896 Tinglyst: 17.10.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/843896/200
Uthentet 2025-03-18 10:42

Begjæringsskjemaet sendes til

Ålesund Kommune
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Tromsø kommune for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som ønskes seksjonert/Seksjonen(e) som ønskes reseksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1504	ÅLESUND	49	430		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
942510969	Planor Bolig AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av følgende fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	69	B	11				21				31			
2	B	69	B	12				22				32			
3	B	69	B	13				23				33			
4	B	69	B	14				24				34			
5	B	69	B	15				25				35			
6	B	69	B	16				26				36			
7	B	69	B	17				27				37			
8	B	69	B	18				28				38			
9	B	115	B	19				29				39			
10	B	115	B	20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 782 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Hjemmelshaver til den enkelte seksjon skal ha eksklusive bruksrett til balkong/terrasse i tilknytning til egen seksjon, samt eksklusiv bruksrett til carport og bod i felles carportanlegg.

MATRIKKELFØRT
10 OKT 2011
ÅLESUND KOMMUNE

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. (Eks.:"Vedlegg side X av Y")

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan: Kart som viser eiendommen og bygning(er) (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokstaver	Ektefelle/registrert partner [9]
Ålesund 28.09.11	Bente Ove Vågsæter	BERNT OVE VÅGSÆTER	
Ålesund 28.09.2011	Ståle Gjære	STÅLE GJÆRE	

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokstaver.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Det erklæres at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
49	430		1-10	i Ålesund kommune

Dato	Underskrift	Stempel
10.10.2011	Stein Bjørkhaug kart og oppm. sjef	Ålesund kommune Kart og oppmåling

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Eventuelt kan tas med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el. lign.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

ÅLESUND KOMMUNE

SAKSOVERSIKT DELEGERT SAK

Saksnummer.: Saksbehandler: Stein Egil Aambø
JournalID: 11/120237 ArkivsakID: 11/3741-2 Arkiv: 49/420

Organ:	*Møtedato:*	*Sak nr.*
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	10.10.2011	**953/11**

GNR. 49 BNR. 430 - BEGJÆRING OM EIERSEKSJONERING KART OG OPPMÅLING JNR. 242/11 EIER: PLANOR BOLIG AS BELIGGENDE PÅ ÅSESTRANDA

Det vises til begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 28.09.2011, registrert mottatt 29.09.2011, av ovenfor nevnte eiendom.

Saksopplysninger

På eiendommen er det oppført 3 stk. nybygg, 2 stk. fire-mannsboliger samt en to-mannsbolig m/tilhørende carport/bod-bygning. Rammetilatelse er gitt den 15.9.2010, kfr.del.sak nr. 660/10.

Vurdering

Framsatt begjæring om oppdeling av 2 fire-mannsboliger samt en to-mannsbolig på eiendommen i 10 stk. eierseksjoner til boligformål, egenerklæring, inkl. nødvendige tegningsvedlegg, situasjonsplan, samt vedtekter avklarer de enkelte bruksenheter og de enkelte bruksenheter sin beliggenhet i bygningene. Dette er i samsvar med de krav eierseksjonsloven stiller for at en eiendom kan oppdeles i eierseksjoner.

Vedtak:

I medhold av eierseksjonsloven § 9 gis herved tillatelse til at eiendomen gnr. 49 bnr.430 oppdeles i 10 stk. eierseksjoner, snr. 1-10, til boligformål, slik det går fram Av mottatt begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 28.09.2011, jfr.jnr.242/11 v/ Kart og oppmåling. Avgrensningen av de enkelte bruksenheter m/tilleggsdeler bygning (carport/bod) er klargjort gjennom vedleggene som følger begjæringen.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Stein Egil Aambø
Kart og oppmålingssjef

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Helge Henriksen
Avdelingsingeniør

Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom: Gnr: 49 Bnr: ~~420~~ 430 Fnr: 0 Snr: 0

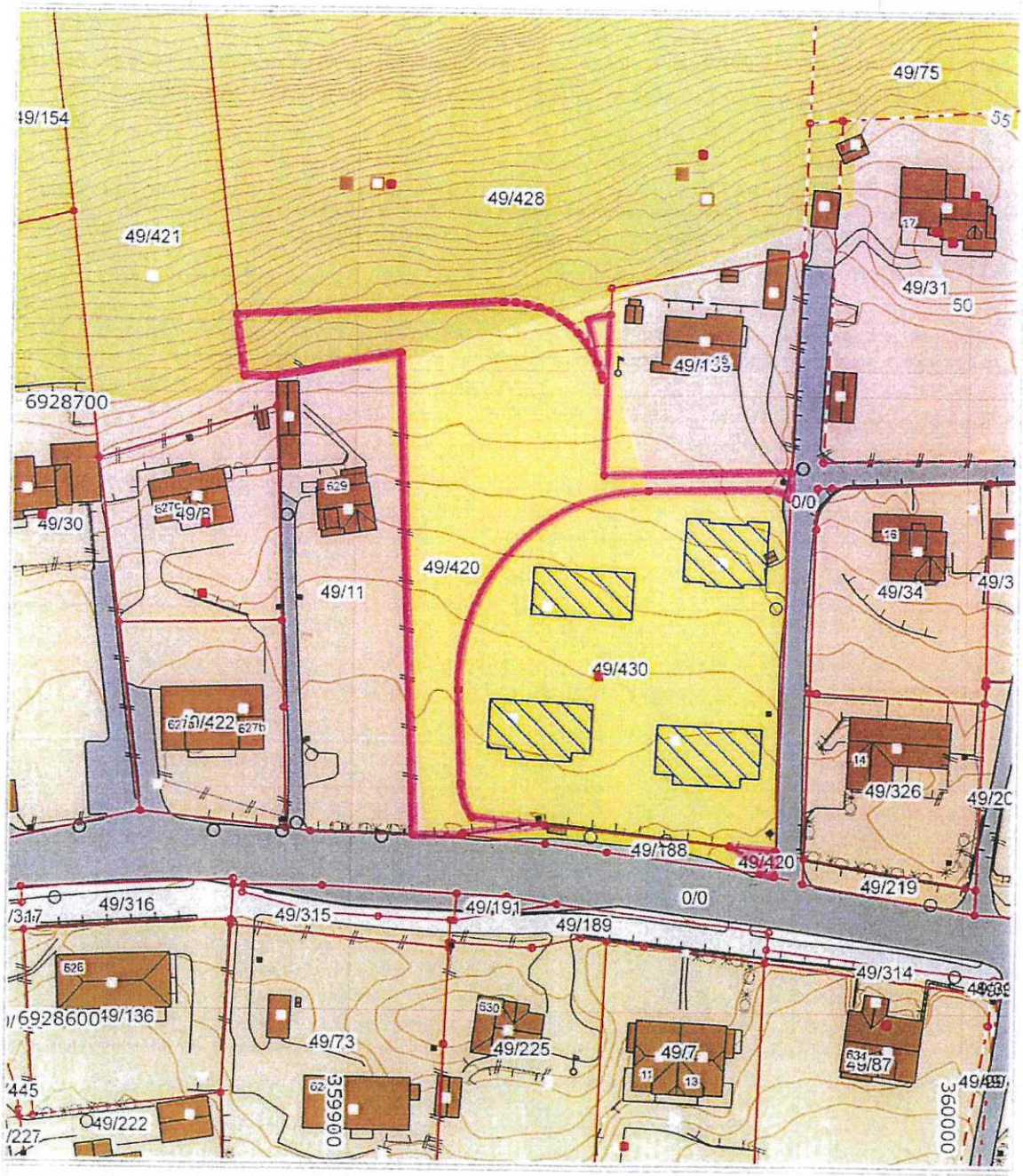
Adresse: 6016 ÅLESUND

Hj.haver/Fester:

ÅLESUND KOMMUNE

Dato: 21/9-2011 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

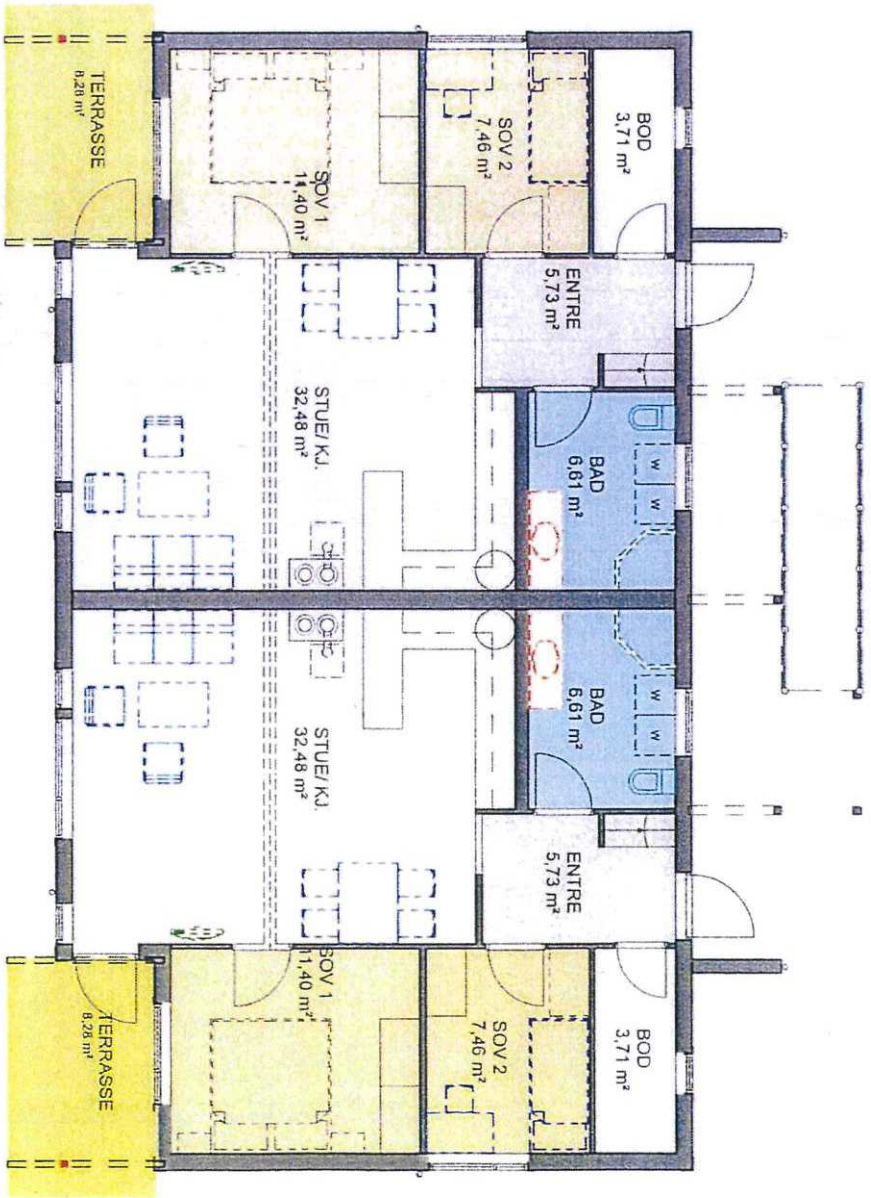
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling



Oversikt leiligheter



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

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:
Rørstadvegen 8A, 6016 Ålesund
Gnr. 49, Bnr. 430, Snr. 1, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251047

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Andrine Valde Viset

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 450 21 404

E-post: andrine.viset@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.
