PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

PER RATVIKS VEG 20A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

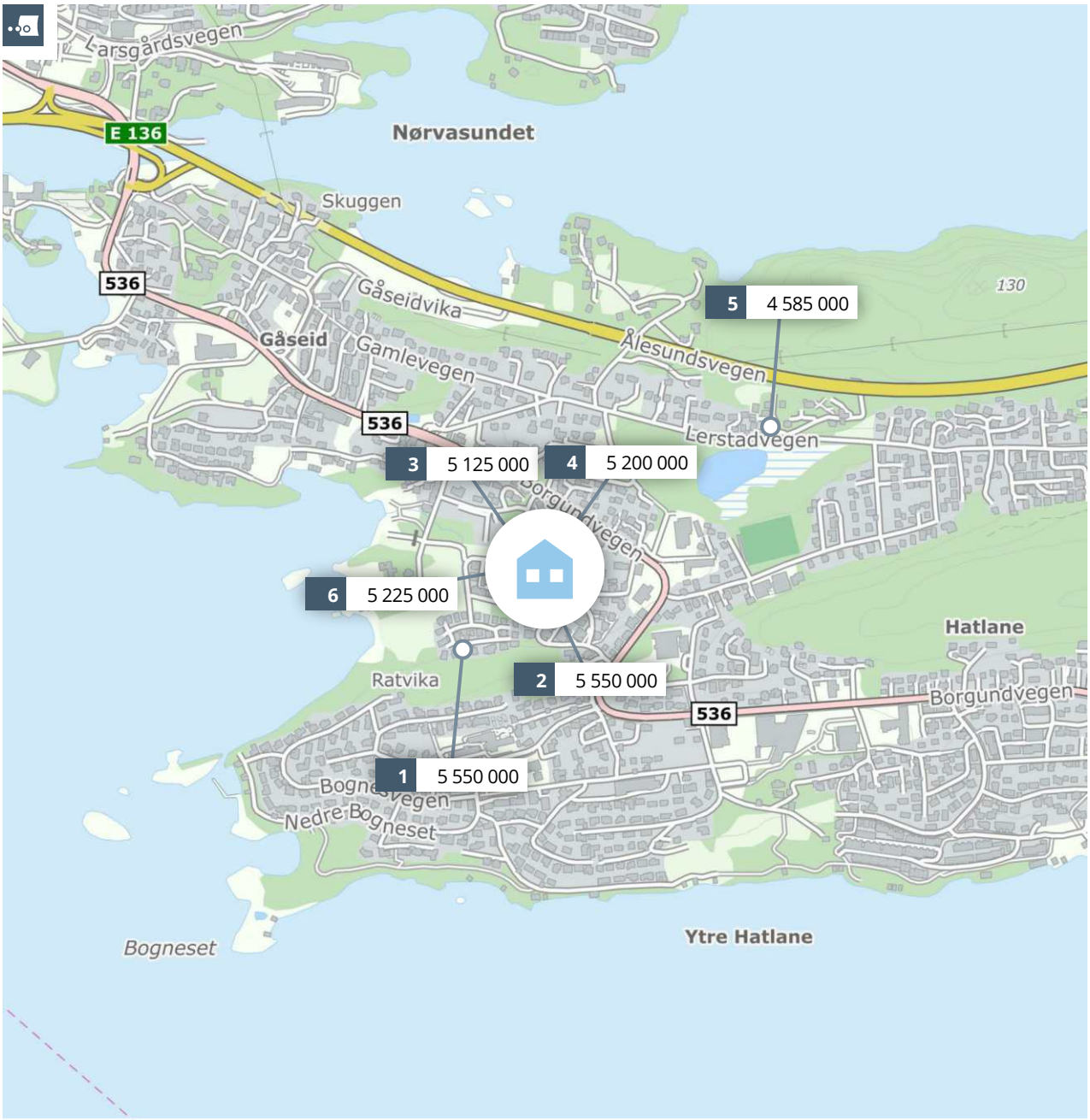
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PER RATVIKS VEG 20 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 25.04.2025

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Per Ratviks veg 20 A, 6015 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2016

GNR 45 BNR 316 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS RATVIK

Verdivurdert til

5 600 000

0	5 600 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	5 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt					5 127 m²	
Byggeår					2016	

Fellesutgifter	2 625
Formue	40 176
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ratvikvegen 126 A				03.12.2024	5 200 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**45 868**
	121 m²	2013	255 m²	4 sov						
2	Per Ratviks veg 18 B				22.08.2024	5 300 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**54 950**
	101 m²	2016	5 127 m²	3 sov						
3	Per Ratviks veg 18 A				26.10.2021	5 200 000	**5 125 000**	0	5 125 000	**47 454**
	108 m²	2016	5 127 m²	3 sov						
4	Per Ratviks veg 20 A				26.09.2022	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**49 057**
	106 m²	2016	5 127 m²	3 sov						
5	Vandbergbakken 1 B				18.10.2022	4 500 000	**4 585 000**	0	4 585 000	**50 944**
	90 m²	2020	554 m²	3 sov						
6	Per Ratviks veg 2 B				14.02.2023	5 000 000	**5 225 000**	0	5 225 000	**48 832**
	107 m²	2016	5 127 m²	3 sov						

Meget lekker halvpart av tomannsbolig med en fin beliggenhet i Ratvika, ca. 6,3 km unna Ålesund sentrum.

Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til alt man trenger i det daglige, skoler, barnehager og kollektivtransport. Det er også kort avstand til flotte tur og friluftsområde. Gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen.

Boligen som er fra 2016 går over to plan og holder gjennomgående god standard på innredninger og overflater.

1.etasje
Lyst helfliset bad med gulvvarme. Servantinnredning med hvite glatte fronter, helstøpt kompositt servantplate og speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Separat vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utsug fra takventil i rommet.

2.etasje
Innholdsrik kjøkkeninnredning fra Sigdal med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Fem overskap med vippeåpning, og spotter på undersiden. Kjøkkenøy fra 2023 med laminat benkeplate og skuffer mot kjøkkensiden. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fint helfliset bad med elektriske varmekabler. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heltre servantplate med overliggende

porselensservant og speil på vegg. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Utsug fra takventil.

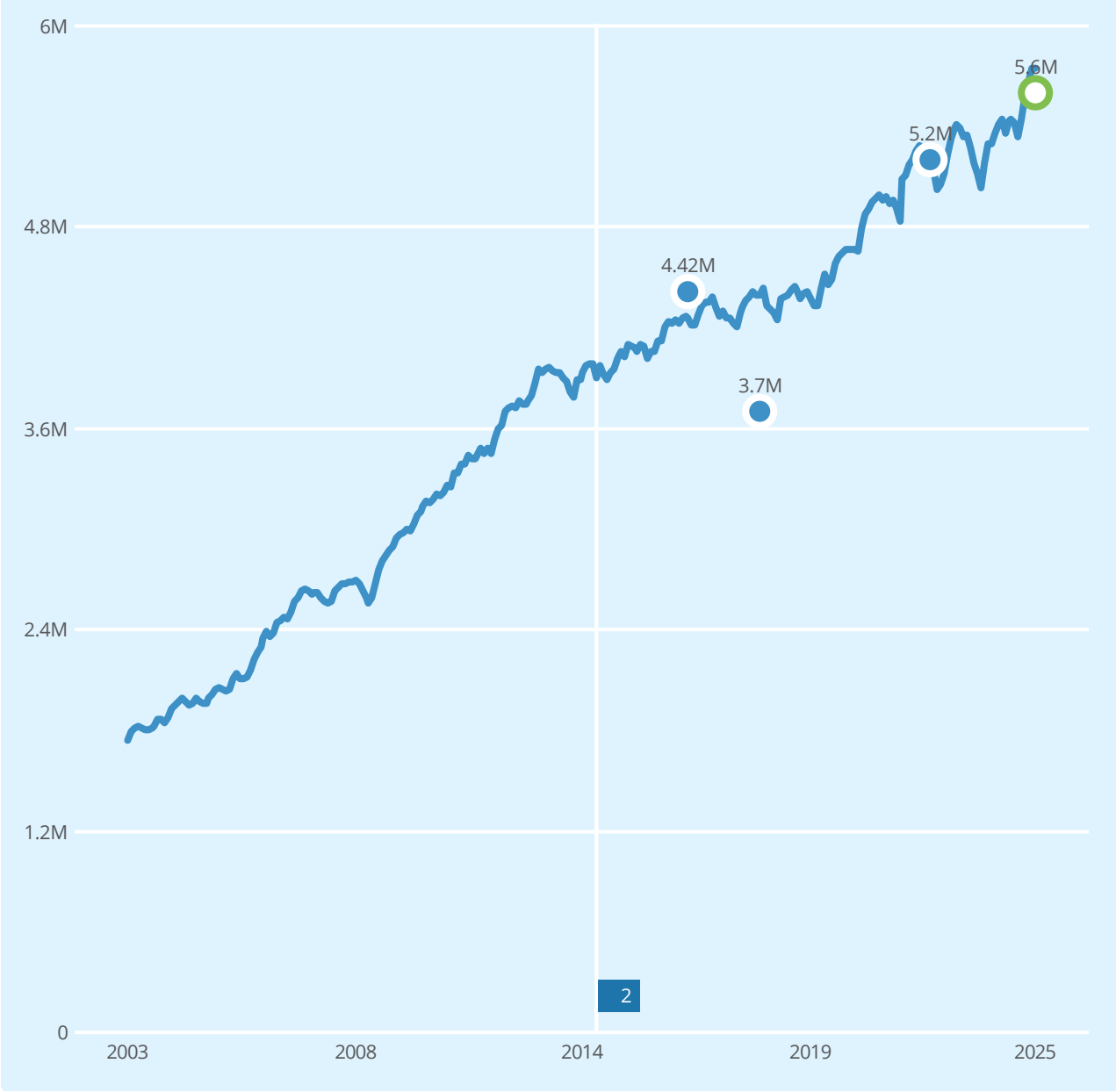
Overflater
Himling: Malte flater.
Vegger: Malte flater og fliser.
Gulv: Laminatgulv, våtromsbelegg og fliser.

Inneholder
1.etasje: Hall m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom, bod.
2.etasje: Stue/kjøkken m/trapp, bad, soverom.

Markterrasse, veranda, bod og carport med elbillader.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.09.2022	26.09.2022	13.10.2022	5 200 000	5 200 000	0	5 200 000
24.07.2018		24.07.2018	-	3 700 000	-	3 700 000
18.10.2016		18.10.2016	-	4 420 000	-	4 420 000

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

21
tomannsboliger til salgs

5.0M
4.8M
4 676 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

40
tomannsboliger solgt

4.9M
4.8M
4 751 000 Salgspris i snitt
4 674 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

50 000 Per Ratviks veg 20 A
Totalpris 5 600 000

41 585 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

32 406 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Per Ratviks veg 20A 21, 6015 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 45, bnr. 316, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 20.04.2025 **Rapportdato:** 23.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1742 **Referansenummer:** KV1150

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taksluk med innvendig taknedløp. Metallbeslag på parapeter.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning og fasadeplater med armert pusset overflate.
Yttertak konstruert med I-bjelker/trebjelkelag. Observert lufting bak/under metallbeslag på parapeter.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I følge eier/egenerklæring er det pågående felles garantisak med leverandør angående vinduer på bygninger i sameiet.
Malt hovedytterdør med rundt glassfelt.
Balkongdører med trekarmer og 3-lags isolerglass.
Sydvendt veranda på ca. 13 m2 med møre Royal terrassebord, og glassrekkverk. Dobbelkontakt og lampe.
Treterrasse på ca.14 m2 med Møre Royal terrassebord.
Dobbelkontakt og lampe.
Støpt plate ved hovedytterdør. Takoverbygg ved døren.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, våtromsbelegg og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller antas med I-bjelker/trebjelkelag.
Boligen har stålpipe. Contura vedovn på glassplate i stuen.
Malt tretrapp med åpne opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Stålspiler på rekkverket.
Swedoor hvite glatte innerdører.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i hall 1.etasje.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører på hovedsoverom 1.etasje.
Garderobeskap på 2 soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Servantinnredning med hvite glatte fronter, og med helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

Vaskerom 1.etasje:
Innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 2.etasje:
Servantinnredning med hvite glatte fronter, og heltre servantplate med overliggende porselensservant. Speil på vegg over servant.
Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. 5 Overskap med vippeåpning, og spotter på undersiden. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Øy inntil vegg med laminat barbenkeplate. Hvite skuffer på kjøkkensiden. Vannalarm i benkeskapet. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran og vannmåler på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast. Det er ikke påvist stakeluke i leiligheten, staking kan evt utføres fra wc eller sluk.
Flexit UNI 2 R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nye filter 2025.
Service/rengjøring utført juni 2022.
Varmtvannsbereder på 200 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.
Ledspotter/dimming begge bad og i hall 1.etasje.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen antas å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.. Utelukkende vurdert utifra alder.
Antas støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

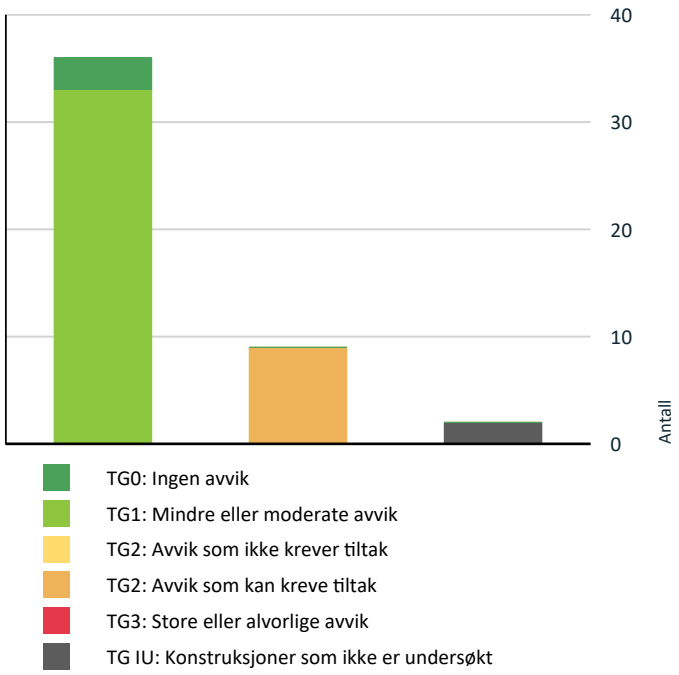
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod og carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

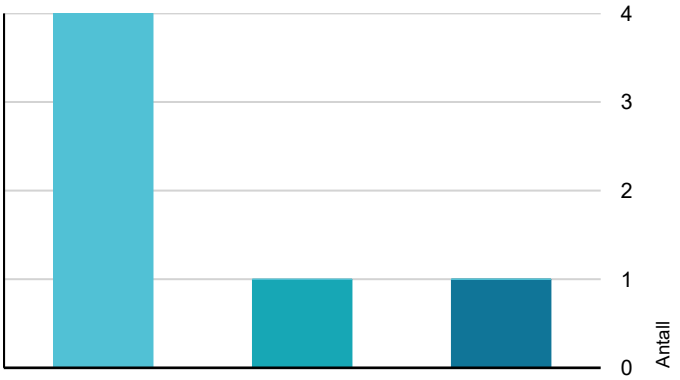
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vindusforing soverom	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Ny kjøkkenøy.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pvc takfolie.



Pvc-duk



Pvc-duk



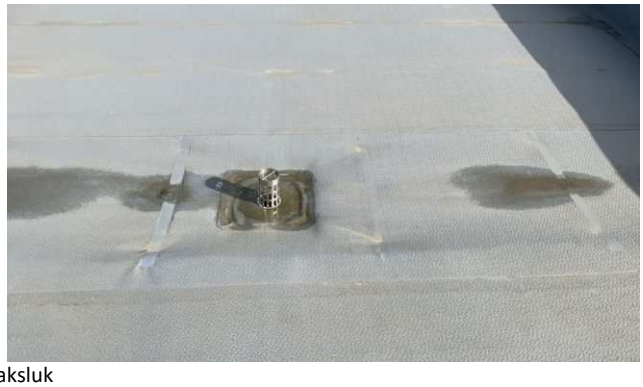
Pvc-duk



Pvc-duk

TG 1 Nedløp og beslag

Taksluk med innvendig taknedløp. Metallbeslag på parapeter.



Taksluk

Tilstandsrapport



Overløp.



Fasade vest med skadet fiberpuss.



Metallbeslag på parapet.



Glis mellom listverk og vinduskarm.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning og fasadeplater med armert pusset overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fasade vest med skadet fiberpuss. Bordkledning har kurvet seg, og derfor glis i underkant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å lese protokoll fra ekstraordinært årsmøte i sameiet angående pågående sak med utbedringer

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bordkledning har kurvet seg, og derfor glis i underkant



Fasade vest med skadet fiberpuss.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak konstruert med I-bjelker/trebjelkelag. Observert lufting bak/under metallbeslag på parapeter.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Fungerende tak-konstruksjon utifra alder og tegninger.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. I følge eier/egenerklæring er det pågående felles garantisak med leverandør angående vinduer på bygninger i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Observert glis mellom vinduskarm og utvendig listverk på vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytre tetting må utbedres for å lukke avviket. Garantisak med leverandør angående vinduer på bygninger i sameiet er ikke kostnadsestimert da dette gjelder sameiet..

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Vindusforing soverom

Mdf-vindusforing soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Blemmer/slitasje på foring ene soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny foring må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Blemmer/slitasje på foring ene soverom.

TG 1 Dører

Malt hovedytterdør med rundt glassfelt.

TG 2 Balkongdører

Balkongdører med trekarmer og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Balkongdør 2.etasje har treg åpne/lukkefunksjon.
Slitt pakning på balkongdør i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Åpne/lukkefunksjon på balkongdør må utbedres.
Pakninger på balkongdør i 1.etasje må fornyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje på karm pga. treg dør.



Slitt pakning på balkongdør i 1.etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt veranda på ca. 13 m2 med møre Royal terrassebord, og glassrekkverk. Dobbelkontakt og lampe.
Treterrasse på ca.14 m2 med Møre Royal terrassebord. Dobbelkontakt og lampe.

TG 2 Andre utvendige forhold

Støpt plate ved hovedytterdør. Takoverbygg ved døren.

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater med laminatgulv, våtromsbelegg og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Noe småskader etter dørtrykkert mot gipsplater på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadde partier med småskade må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller antas med I-bjelker/trebjelkelag.

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

Avvik på 10 mm stue/kjøkken.
Avvik på 10 mm soverom 2.etasje.
Avvik på 5 mm ene soverom 1.etasje.
Avvik på 4 mm hall 1.etasje.
Knirk i gulv stue/kjøkken.

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

Knirk må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Det var krav til radonsperre mot grunnen ved gjeldende byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon for produkt eller utførelse.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe. Contura vedovn på glassplate i stuen.



Contura vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Stålspiler på rekkverket.



Malt tretrapp med åpne opptrinn.

TG 1 Innvendige dører

Swedoor hvite glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i hall 1.etasje.
Skyvedørsgarderobe med 2 dører på hovedsoverom 1.etasje.
Garderobeskap på 2 soverom.
Plissegardiner og lamellgardiner på vinduer. 0

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger, og flislagt vinduspost. Malt platekledning himling.
Ledspotter med dimming i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/smøremembran.



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantinnredning med hvite glatte fronter, og med helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater vegger/himling. Kantflis i overgang gulv/vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende. Dels ok fall, men parti med 10 mm fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/smøremembran.

Tilstandsrapport



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/smøremembran.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantinnredning med hvite glatte fronter, og heltre servantplate med overliggende porselensservant. Speil på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. 5 Overskap med vippeåpning, og spotter på undersiden. Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Øy inntil vegg med laminat barbenkeplate. Hvite skuffer på kjøkkensiden. Vannalarm i benkeskapet. Komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

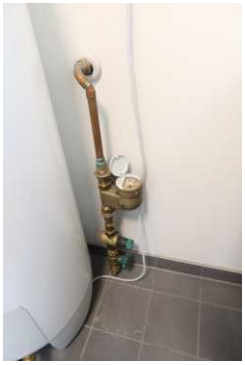
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran og vannmåler på vaskerommet.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran og vannmåler på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke påvist stakeluke i leiligheten, staking kan evt utføres fra wc eller sluk.

TG 1 Ventilasjon

Flexit UNI 2 R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nye filter 2025.
Service/rengjøring utført juni 2022.



Service/rengjøring utført juni 2022.

TG 1 Varmtvannstank

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



NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

TG 1 Andre installasjoner

Ledspotter/dimming begge bad og i hall 1.etasje.
Varmekabler i hall.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-skap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   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.
   2016 Nytt el-anlegg byggeår 2016.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El-kontroll februar 2020.

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

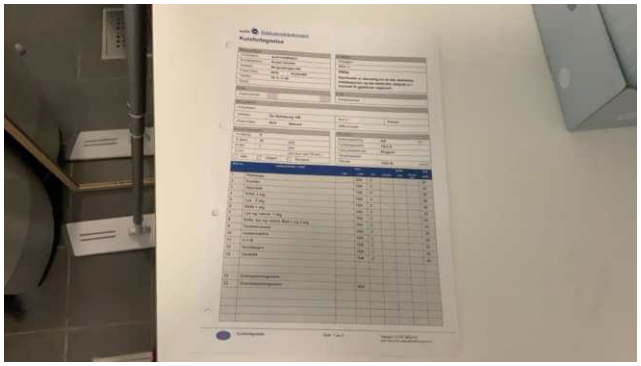
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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



El-kontroll februar 2020.


El-skap med automatsikringer


Kursfortegnelse

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen antas å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.. Utelukkende vurdert utifra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antas støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod og carport



Anvendelse
Bod

Byggeår
2017

Kommentar

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Halvpart av dobbel carport med boder. Carporten er oppført med ringmur av betong og støpt gulv på grunnen. Ytterveggene er av bindingsverk med utvendig/innvendig kledning av tre. Tak som pulttak tekket med pvc takfolie. Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass.Tredør til boden. Opplagt lys i boden. Sensor på lys i carport. Zaptec elbil-lader.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny Zaptec elbil-lader.

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

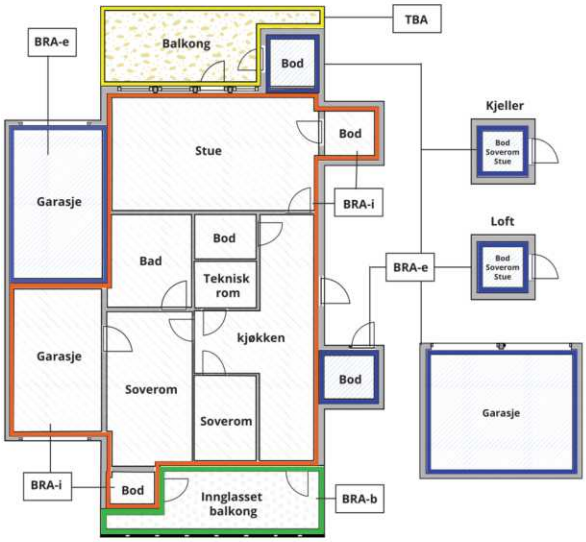
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

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	55			55	14
2. Etasje	57			57	13
SUM	**112**				**27**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Bod		
2. Etasje	Stue/kjøkken m/trapp, Bad, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert ny kjøkkenøy desember 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod og carport

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		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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)
Tomannsbolig	108	4
Bod og carport	0	5

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Jon Olav Bakke Nesvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	45	316		6	5127 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Per Ratviks veg 20 A

Hjemmelshaver

Nesvold Jon Olav Bakke, Nesvold Marianne Bakke

Kommentar

Sameietomt. Arealet gjelder for hele sameiet.

Eierandel

101 / 1595

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig med beliggenhet i Ratvika, ca 6 km øst for Ålesund sentrum, og ca 5,5 km til Moa/kjøpesentrene. Barneskole, barnehage, og bussholdeplass i nærområdet, og kort avstand til høgskolen i Ålesund. Flott turterreng i nærområdet til Sunnmøre Museum, Høgnakken, Hatleåsen , og ned mot sjøen til friområde/badeplass v/Prinsen camping.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomteområdet er opparbeidet med grøntareal og asfalterte veier/gangareal. Lett adkomst til sameiet fra hovedvei. Utsikt syd/vest. Gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
EIKA	1114647			

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.04.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann			Fremvist		Nei
Tegninger	19.06.2015		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	02.05.2002		Fremvist		Nei
Situasjonskart	26.03.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	26.03.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	08.05.2017		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	19.11.2023	Gjelder elbil-lader.	Fremvist		Nei
Igangsettingstillatelse	21.07.2014		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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/KV1150

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.
313251061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Olav Bakke Nesvold	Marianne Bakke Nesvold

Gateadresse
Per Ratviks veg 20A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 313251061

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

Beskrivelse: Skjevhet i verandadør i 2. etg som medfører vansker med å åpne/lukke. Pågående felles garantisak med leverandør i regi av sameiet angående dører og vinduer. Tilsvarende defekt dør i annen enhet er blitt skiftet ut.

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

Beskrivelse: Sprekker/avskalling i utvendig murpuss på vestvendt fasade. Sameiets ansvarsområde, planlagt ferdig utbedret sommeren 2025.

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: Installasjon av elbil-lader i carport utført november 2023.

Arbeid utført av: Acel AS

Filer

72398.pdf 72397.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: El-tilsyn utført i 2020 (forrige eier).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Pro

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

Document reference: 313251061

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 313251061

Tilleggskommentar

Etterinstallert kjøkkenøy i desember 2022, utført av montør fra Sigdal.

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: 313251061

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Olav Bakke Nesvold	09068c3f9e2b8ab841f6166 9d473292d1eb42ffb	17.04.2025 20:07:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Bakke Nesvold	3f5fc3d8baab5cd376924b8 b486b2f00bfb70a14	17.04.2025 20:08:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251061

- 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Olav Bakke Nesvold	Marianne Bakke Nesvold

Gateadresse
Per Ratviks veg 20A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 313251061

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

Beskrivelse: Skjevhet i verandadør i 2. etg som medfører vansker med å åpne/lukke. Pågående felles garantisak med leverandør i regi av sameiet angående dører og vinduer. Tilsvarende defekt dør i annen enhet er blitt skiftet ut.

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

Beskrivelse: Sprekker/avskalling i utvendig murpuss på vestvendt fasade. Sameiets ansvarsområde, planlagt ferdig utbedret sommeren 2025.

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: Installasjon av elbil-lader i carport utført november 2023.

Arbeid utført av: Acel AS

Filer

72398.pdf 72397.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: El-tilsyn utført i 2020 (forrige eier).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Pro

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

Document reference: 313251061

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 313251061

Tilleggskommentar

Etterinstallert kjøkkenøy i desember 2022, utført av montør fra Sigdal.

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: 313251061

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Olav Bakke Nesvold	09068c3f9e2b8ab841f6166 9d473292d1eb42ffb	17.04.2025 20:07:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Bakke Nesvold	3f5fc3d8baab5cd376924b8 b486b2f00bfb70a14	17.04.2025 20:08:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

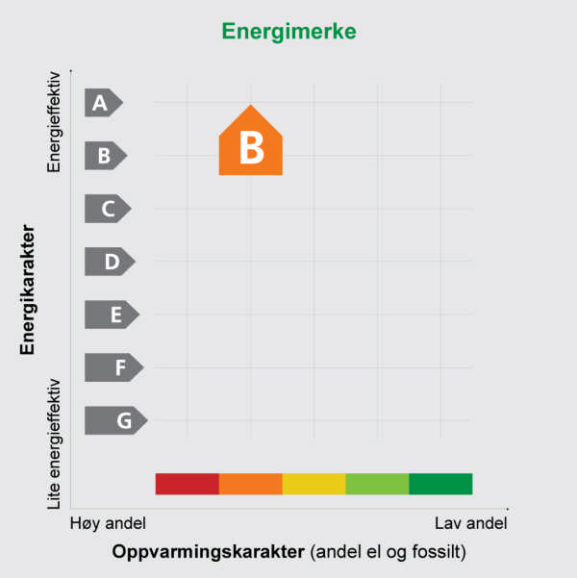
Document reference: 313251061

- 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

ENOVA

Adresse	Per Ratviks veg 20 A
Postnr	6015
Sted	Ålesund
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	45
Bnr.	316
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1440745
Dato	16.09.2022



Innmeldt av	

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Planor Bolig AS
Myrabakken Næringssenter

6010 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/13/1952-22/GBR - 45/316, GBR - 45/208	08.05.2017

GNR. 45 BNR. 316 SNR. 5 OG 6 - FERDIGATTEST (HUS B1Ø) OG CARPORT NORD FOR BOLIG - PLANOR BOLIG AS - PER RATVIKSVEG 20A OG 20B - RATVIKA
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05 Grunnkrets nr.: 0502
Adresse:	Gnr. 45 Bnr. 316
Søknad av:	30.03.2017
Bygningsnummer:	Bolig B1ØV 300378160, Bolig B1ØØ 300378158 og carport 300511671.
Tiltakets art:	Tomannsbolig hus merket B1Ø og carport nord for boligene.
Tiltakshaver:	Planor Bolig AS
Ansvarlig søker:	Planor Bolig AS
Byggetillatelse:	18.06.2013, del.sak nr. 524/13
Igangsettingstillatelse	21.07.2013
Midlertidig brukstillatelse:	13.04.2016

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

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET DEN LILLE HAGE

Vedtatt i årsmøte
den 30. mai 2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er SAMEIET DEN LILLE HAGE, og har gårdsnummer 45 og bruksnummer 316 i Ålesund kommune.

Sameiet består av 16 boligseksjoner og fellesarealer.

Deltakerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 16 som hver eier følgende ideelle andeler i sameiet:

Seksjon nr	Betegnelse	Sameiebrøk	Formål
1	Bolig C1 – 1. etasje	120 / 1595	Bolig
2	Bolig C1 – 2. etasje	120 / 1595	Bolig
3	Bolig C2 – 1. etasje	120 / 1595	Bolig
4	Bolig C2 – 2. etasje	120 / 1595	Bolig
5	Bolig B1Ø – Øst	101 / 1595	Bolig
6	Bolig B1Ø – Vest	112 / 1595	Bolig
7	Bolig B1 V – Vest	101 / 1595	Bolig
8	Bolig B1 V – Øst	112 / 1595	Bolig
9	Bolig B2 – Nord	101 / 1595	Bolig
10	Bolig B2 – Syd	112 / 1595	Bolig
11	Bolig A1 – 1. etasje	85 / 1595	Bolig
12	Bolig A1 – 2. etasje	85 / 1595	Bolig
13	Bolig A2 – 1. etasje	74 / 1595	Bolig
14	Bolig A2 – 2. etasje	79 / 1595	Bolig
15	Bolig A3 – 1. etasje	74 / 1595	Bolig
16	Bolig A3 – 2. etasje	79 / 1595	Bolig
SUM		**1595 / 1595**	

Sameiebrøken er beregnet ut fra den enkelte seksjons bruksareal (BRA). Bruksareal for sportsboder inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Seksjonseier må følge styrets retningslinjer for installasjon og bruk av ladepunkt.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens brukers, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ett varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Styrets årsrapport for 2024

Oversikt over hvem som sitter i styret:
Styret i sameiet har siden 27. februar 2024 bestått av følgende personer:

Styreleder (2 år):	Jetmund Fure Grøtting
Styremedlem/ kasserer (1 år):	Ingrid Bentzen
Styremedlem (1 år):	Jan Erik Dyb
Styremedlem (1 år):	Janne Sponland
Æresvaramedlem (1 år):	Torbjørn Sæther

Forretningsfører:
V-Økonomi AS

Bygninger og forsikringer:
Sameiet består av 16 seksjoner og har forsikring i Storebrand (polisenummer 6439290)
Bygningsmassen består av 8 bygninger (tomannsboliger) og 5 carporter.

G.nr/B.nr:	45/316 i Ålesund kommune
Adresse:	Per Ratviks veg 2, 4, 6, 8, 18, 20, 22 og 24, 6015 Ålesund

Økonomien for året som har gått:
Resultat pr. 31.12.24 viser underskudd med 83 691 kroner.

Dette er 33 588 kroner i avvik fra resultatbudsjett for 2024 som estimerte et resultat på -117 279 kroner etter ekstraordinære kostnader. Det var satt av 50 000 kroner til utbedring av fasadepuss på bolig 20 A som likevel ikke ble utført i 2024.

Blant uforutsette utgifter i 2024 var innkjøp av robotklipper til øvre del av sameiet (8 499 kroner), diverse elektrikerarbeid (6 283,15 kroner) og advokatbistand (10 250 kroner). Til sammen 25 032,15 kroner.

Det var i 2023 investert i hagemaskin og tilleggsinstallasjon for el-bil ladere med totalt 77 052 kroner. Samlet avskrivning i 2024 av driftsmidlene utgjør 22 593 kroner.

Egenkapital per 01.01.24 var kr 655 852. Pr 31.12.2024 er kr 572 160.
Endring tilsvarer underskudd i perioden.

Saldo bankkontoer per 31.12.2024: 506 154 kroner (-49 592 kroner fra saldo per 31.12.2023)

Når det kommer til el-billading, er det utfakturert administrasjonsgebyr 9 800 kroner.

Sameiets faktiske administrasjonskostnader knyttet til lading av el-bil var i 2024 på 8 187 kroner: Fakturering/regnskap knyttet til el-bil 5 652 kroner + mobilt bredbånd 2 535 kroner. Dette utgjør et overskudd på 184 kroner etter at fjorårets avvik på 1 429 kroner er trukket fra.

Styremøter og styrets arbeid:
Det har vært et aktivt år for styret. Det ble gjennomført to styremøter i 2024. Det har også blitt lagt ned et stort antall arbeidstimer på ulike oppgaver. De viktigste er oppsummert under:

1. **Innkjøp av robotklipper til øvre del av sameiet**
   Robotklipper på øvre del stoppet å virke. Det ble derfor 10. juni 2024 kjøpt inn ny robotklipper til 8 499 kroner. Det ble lagt ned mye tid for å få ny robotklipper i drift.

2. **Diverse elektrikerarbeid**
   Vi hadde i juni og november 2024 besøk av ACEL for å feilsøke utelampe på øvre og utelys på nedre. Astrouret på nedre fungerte ikke som det skulle, og ble i denne forbindelse skiftet ut. Total kostnad kom på 6 283,15 kroner.

3. **Egeninnsats vedlikehold av Møre Royal trefasader**
   Det ble på årsmøtet 2024 vedtatt at innen 5 år må alle Møre Royal trefasader vedlikeholdes. Det ble etterkant av møtet publisert et skriv til alle seksjonseierne på Facebook og via e-post som informerte nærmere om dette:

   «Den enkelte seksjonseier har ansvar for etterfylling av olje på sin seksjon. Hver seksjonseier ordner og betaler for nødvendig rigg, utstyr og gjennomføring av arbeidet. (...) Frist for egeninnsats: 31. oktober 2027.

   (...) Dersom en seksjonseier ikke har utført sin andel egeninnsats innen 31. oktober 2027, vil styret leie inn håndverkere til å fullføre eventuelt gjenstående arbeid i 2028. Kostnaden for dette vil faktureres seksjonseier, inkludert et administrasjonsgebyr på 10 000 kroner.»

Sameiet den lille hage: Vedlikehold - Møre Royal etterfylling av olje

Oversikt over utført arbeid:

2 A	Nord	-		**18 A**	Nord	2024		**22 A og B**	Nord	2024		**Carport øvre**	Nord	-
	Sør				Sør	2024			Sør	2024			Sør	
	Øst				Øst	-			Øst	2024			Øst	
	Vest				Vest	2024			Vest	2024			Vest	2024
2 B	Nord			**18 B**	Nord			**24 A og B**	Nord	50 % i 2024		**Carport tilhørende 20**	Nord	
	Sør				Sør				Sør	2024			Sør	
	Øst	-			Øst				Øst				Øst	
	Vest				Vest	-			Vest	2024			Vest	-
4 A og B	Nord			**20 A**	Nord							**Carport tilhørende 18**	Nord	
	Sør				Sør								Sør	
	Øst				Øst	-							Øst	-
	Vest				Vest								Vest	
6 A og B	Nord	2024		**20 B**	Nord							**Carport nedre**	Nord	-
	Sør	2024			Sør								Sør	
	Øst				Øst								Øst	
	Vest	2024			Vest	-							Vest	
8 A og B	Nord													
	Sør													
	Øst													
	Vest													

4. **Maling av vinduskarmer:**
   På årsmøtet 2023 ble det gjort vedtak om at kun vinduskarmer som stod på skade skulle vedlikeholdes, samt at dette måtte finansieres med sameiets oppsparte midler. For å gjøre prosjektet praktisk og økonomisk mulig, bestemte styret til slutt at bare vinduer som stod på skade i 2. etasje skulle males av malerfirma.

Styret godtok i 2023 tilbud fra Malermester Bjørnøy AS. Malermester Bjørnøy AS hadde likevel ikke kapasitet til å utføre denne jobben i 2024 og arbeidet ble overført til Vest maling AS. De utførte malerjobben i juli og august 2024. Total kostnad kom på 200 760 kroner.

Resterende vinduskarmer må vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

5. **Skader på diverse pussede overflater**
   Fasadepuss på vestvegg på bolig 20 A må utbedres. Tilbud for utbedring av vestvegg 20 A ble akseptert i 2024, men det viste seg at leverandør ikke hadde kapasitet til å utføre jobben. Utbedring må derfor utsettes til vår/sommer 2025 og nye tilbud må innhentes.

   Utbedring av resterende fasadepuss og evt. maling må gjøres på sikt.

   Styret hadde i 2024 et møte med Tinde Advokater ved Are Opdahl for å rådføre seg angående vår sak, og mulighetene ved rettslig prosess. Advokatens anbefaling for veien videre var forliksklage og deretter stevning til tingretten. Dette ville sannsynligvis blitt både en langvarig og kostbar prosess med høy risiko. På bakgrunn av dette frarådet styreleder sameiet å gå videre med saken. Det ble på ekstraordinært årsmøte 19. november 2024 enstemmig vedtatt å ikke gå videre med rettslig prosess.

6. **Garantisak på vinduer og terrassedører**
   Det er oppdaget flere skader og mangler på vinduer og terrassedører i sameiet. Terrassedør hos 22 B ble høsten 2024 utbedret på garanti.

   Styret har vært i dialog med leverandør Nordvestvindu og trengte i denne forbindelse en fullstendig oversikt over vinduer og terrassedører med skader / mangler

   Hver enkelt seksjonseier fikk derfor beskjed om å gjøre en nøye inspeksjon av alle sine vinduer med tilhørende vinduskarm, samt terrassedører, dokumentere eventuelle skader / mangler, og rapporterte dette til styret på e-post innen 15. desember 2024.

7. **HMS-arbeid og internkontroll**
   Styret har gjennomført årlig internkontroll. Alle seksjonseiere ble i denne forbindelse bedt om å fylle ut en sjekkliste for boligen sin og bekrefte egenkontroll.

Styrets planer framover:
Vedlikehold av ytterkledning på sameiets boligmasse er de store prosjektene i vente. Det må også lages en plan for å utbedre vinduer og terrassedører i sameiet som har skader / mangler.

REFERAT ÅRSMØTE I SAMEIET DEN LILLE HAGE 27.02.24

1. **Konstituering**

   a. **Møtet er lovlig satt – enstemmig vedtatt**
   b. **Godkjenning av innkalling – enstemmig vedtatt**
   c. **11 seksjonseiere til stede, 2 deltok via fullmakt, dermed totalt 13 representert**
   d. **Jetmund Fure Grøtting ble valgt til møteleder**
   e. **Janne Sponland ble valgt til referent og Frida Lovise Myklebust og Ingrid Bentzen til å medundertegne protokoll**
   f. **Dagsorden enstemmig godkjent**

2. **Godkjenning av protokoll fra årsmøtet 2023**
   Godkjent

3. **Gjennomgang av styrets årsrapport for 2023**
   Godkjent

4. **Årsregnskap 2023 med kommentarer fra regnskapskontor**
   Resultatrapport, balanserapport og perioderapport var vedlagt innkalling og ble enstemmig godkjent

5. **Godkjenning av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag om kr 5000 til styreleder, kr 4000 til kasserer/styremedlem og kr 2000 per person til øvrige to styremedlemmer, totalt kr 13 000 som styrehonorar for 2024 med utbetaling i 2025 ble enstemmig godkjent

6. **Vedlikehold og finansiering av vedlikehold**
   Sameiet står i årene som kommer foran en rekke vedlikeholdsoppgaver. Styret har utarbeidet en vedlikeholdsrapport med en oversikt over de viktigste oppgavene i prioritert rekkefølge som er publisert på sameiets Facebookgruppe.

   Det vil i løpet av våren bli gjennomført planlagt maling av vinduer og utbedring av fasadepuss på bolig 20A. Dette har en estimert kostnad på ca kr 250 000 og dekkes vi felleskonto.

   Innen 5 år må alle trefasader vedlikeholdes med Møre Royal. Styret foreslo at dette gjøres via egeninnsats hvor hver seksjonseier ordner og betaler for

nødvendig rigg, utstyr og gjennomfører arbeidet. Det MÅ brukes Møre Royal i forhold til garanti og det vil bli utarbeidet en skriftlig plan for dette. Om noen ikke ønsker å gjøre dette selv må de sørge for å leie inn håndverkere og selv betale for dette innenfor fristen på 5 år. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

7. **Valg av dugnadsansvarlige**
   For å redusere arbeidsbelastningen på styret var det foreslått å utnevne en dugnadsanvarlig for øvre, midtre og nedre del. Denne skal ikke nødvendigvis selv utføre oppgavene, men ha et ansvar for å organisere dugnader og forefallende oppgaver som snømåking, klipping av hekk, robotgressklipper osv. Dette ble enstemmig vedtatt og ansvarlige for 2024 er.

   Øvre: Karl Jan Brennholm
   Midtre: Jetmund Fure Grøtting
   Nedre: Janne Sponland

8. **Gjennomgang av budsjett for 2024**

   a. **Økning av felleskostnader**
      Styret foreslo en økning i felleskostnader på 25% fra 1.juli 2024 for å ta høyde for inflasjon og sparing til kommende vedlikeholdsoppgaver. Dette ble enstemmig godkjent.

   b. **Økning i påslag på faktura for lading av el-bil**

      Styret har tidligere besluttet at alle som lader el-bil i sameiet selv skal bekoste administrasjonskostnader. Disse har vært beregnet til kr 75 pr måned, men regnskap for 2023 viser at reelle kostnader er høyere. Nytt påslag på kr 100 per måned fra 01.01.24 ble enstemmig vedtatt.

   c. **Kommentar til budsjett**
      Budsjett har lagt til grunn 25% økning i felleskostnader og 5% økning i driftskostnader og vil gi et estimert resultat på kr 131 721 før ekstraordinære kostnader. Ekstraordinære kostnader i 2024 er estimert til kr 250 000 (maling vinduer og utbedring puss i 20A) og vil gi et resultat på kr – 117 279 etter ekstraordinære kostnader.

9. **Valg av styre**

   Alle i styret står på valg. Alle styremedlemmer har deltatt på samtlige styremøter som har blitt avholdt, og det besluttes dermed at det ikke lenger er behov for å ha et varamedlem. Etter forslag og avstemning blir sameiets styre for 2024:

Styreleder :	Jetmund Fure Grøtting
Styremedlem/kasserer:	Ingrid Bentzen
Styremedlem:	Jan Erik Dyb
Styremedlem:	Janne Sponland
Æresvaramedlem:	Torbjørn Sæther

Referent Janne Sponland

Frida Lovise Myklebust

Ingrid Bentzen

02.02.2024

Innkalling til årsmøte i sameiet Den lille hage (DLH) 27. februar 2024

Tidspunkt: **kl 18:00**

Årsmøtet holdes hjemme hos; **Jetmund Fure Grøtting i Per Ratviks veg 18 A**.

1. **Konstituering**
    - **a.** Spørsmål om møtet er lovlig satt
    - **b.** Godkjenning av innkallingen
    - **c.** Opplysning om antall møtende, herunder antall fullmakter
    - **d.** Valg av møteleder
        i. Styret foreslår at *Jetmund Fure Grøtting* velges til møteleder
    - **e.** Valg av møtereferent og to personer til å medundertegne protokollen
        i. Styret foreslår at *Janne Sponland* velges til møtereferent
    - **f.** Godkjenning av dagsorden

2. **Godkjenning av protokoll fra årsmøtet 2023**
   Protokoll fra årsmøtet 2023 følger som vedlegg til innkallingen.

3. **Gjennomgang av styrets årsrapport for 2023**
   Styret årsrapport ligger vedlagt. Vi anbefaler at alle leser denne i forkant av årsmøtet.

4. **Årsregnskap 2023 med kommentarer fra regnskapskontor**
   Resultatrapport, balanserapport og perioderapport følger som vedlegg til innkallingen.

5. **Godkjenning av styrets honorar for 2024**
   Styret foreslår følgende styrehonorar:
    - 5 000 kroner til styreleder
    - 4 000 kroner til kasserer/ styremedlem
    - 2 000 kroner per person til øvrige to styremedlemmer

   Styret foreslår at dette skal gjelde for utbetaling av styrehonorar for året 2024 som utbetales i 2025. Totalt 13 000 kroner.

6. **Vedlikeholdsplan og finansering av vedlikehold**
   Styret har utarbeidet en vedlikeholdsrapport for sameiet. Denne inkluderer også en oversikt over de viktigste vedlikeholdsoppgavene i prioritert rekkefølge og en periodisk vedlikeholdsplan. Vi anbefaler at alle leser denne i forkant av årsmøtet. Rapporten er publisert på sameiets Facebookgruppe.

   Nødvendig vedlikehold de neste 5 årene er grovt estimert til 1 200 000 ved delvis egeninnsats og 2 000 000 kroner ved bruk av håndverker. Ved delvis egeninnsats er det lagt til grunn at hver enkelt seksjonseier ordner og betaler for nødvendig rigg og drift (leie av lift / stillas, treolje, malerutstyr, etc.) for maling av Møre Royal på sin seksjon, i tillegg til å utføre selve arbeidet.

Det er per i dag dekning på felleskonto for planlagt maling av vindu (ca. 200 000 kroner) og utbedring av fasadepuss på bolig 20 A (ca. 50 000 kroner).

Styrets vurdering av ulike finansieringsalternativ er utdypet i årsrapport for 2023.

Styret anbefaler økning i felleskostnader for å bygge opp et vedlikeholdsfond. Dersom fondet ikke er stort nok til å dekke kostnaden når behovet for nødvendig vedlikehold oppstår, bør resterende hentes inn via direkte innskudd fra seksjonseierne.

Styret foreslår at ordningen med egeninnsats videreføres for kommende vedlikeholdsprosjekter der det er hensiktsmessig. Egeninnsats bør vurderes ved vask og maling av MøreRoyal på boliger, carporter, gjerder og postkassestativ.

7. Gjennomgang av budsjett for 2024

Forslag til resultatbudsjett følger som vedlegg til innkallingen.

a. Økning av felleskostnader

Styret legger opp til en økning i felleskostnadene på 25 % fra 1. juli 2024 for å ta høyde for inflasjon og spare til kommende vedlikeholdsutgifter.

b. Økning i påslag på faktura – lading av el-bil

Styret har tidligere besluttet at alle som lader el-bil i sameiet skal bekoste administrasjonskostnadene. Disse har hittil vært beregnet med 75 kroner per måned fra 1. juli 2022. Regnskap for 2023 viser at påslaget må oppjusteres for 2024. Nytt påslag er beregnet til 100 kroner per måned fra 1. januar 2024.

c. Kommentar til budsjettet

Utkastet er basert på 25 % økning av «Felleskostnader» fra 1. juli 2024. Det er lagt til grunn 5 % økning på «Driftskostnader» foruten «Tv/Internett».

Dette gir et resultat på 132 721 kroner – <u>før ekstraordinære kostnader</u>

Ekstraordinære kostnader i 2024 er estimert til 250 000 kroner (maling av vindu ca. 200 000 kroner + utbedring av fasadepuss 20 A ca. 50 000 kr).

Dette gir et resultat på -117 279 kroner – <u>etter ekstraordinære kostnader</u>

8. Valg av styre

Styret i sameiet har siden 29. mars 2023 bestått av følgende personer:

Styreleder (2 år):	Jetmund Fure Grøtting
Styremedlem/ kasserer (1 år):	Ingrid Bentzen
Styremedlem (1 år):	Jan Erik Dyb

Styremedlem (1 år):	Janne Sponland
Varamedlem (1 år):	Sara Bergtun
Æresvaramedlem (1 år):	Torbjørn Sæther

Valg (1 stemme pr eierseksjon)

9. **Innkomne saker til behandling**
   Dersom noen ønsker å ta opp andre saker, ønsker styret å få beskjed om dette innen torsdag 15. februar 2024.

Vi anbefaler at minst en eier per seksjon stiller på møtet, eventuelt lar seg representere av en fullmektig (må dokumenteres med skriftlig fullmakt – se vedlegg).

Jetmund Fure Grøtting
Styreleder i Sameiet den lille hage

Resultatbudsjett

Periode: 2024

Budsjett Selskap

Resultatbudsjett (2024)

Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2024
Driftsinntekter													
3200 Felleskostnader	29 907	29 907	29 907	29 907	29 907	29 907	37 384	37 384	37 384	37 384	37 384	37 384	403 746
3205 Strøm Elbil				175		12 297						12 127	24 599
3206 Admin. gebyr strøm el-bil	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000
3900 Annen driftsrelatert inntekt												37	37
	30 907	**30 907**	**30 907**	**31 082**	**30 907**	**43 204**	**38 384**	**38 384**	**38 384**	**38 384**	**38 384**	**50 548**	**440 382**
Driftskostnader													
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling				13 000									13 000
5400 Arbeidsgiveravgift				1 833									1 833
6000 Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom												8 143	8 143
6015 Avskrivning på maskiner												9 433	9 433
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	5 168	5 168	5 168	5 551	5 551	5 551	5 560	5 560	5 560	5 560	5 560	5 560	65 517
6340 Lys, varme	3 183	2 603	2 648	2 759	2 057	1 902	1 802	1 710	1 561	2 093	3 735	5 164	31 217
6381 Uteareal / div.	394	394	394	394	394	394	394	393	393	393	393	393	4 723
6510 Verktøy / Utstyr	450	450	450	450	449	449	449	449	449	449	449	449	5 392
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	219	219	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218	2 618
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	4 620
6705 Honorar regnskap / fast pris pr seksjon						9 182						11 109	20 291
6709 Adm. honorar strøm el-bil						2 559						3 014	5 573
6710 Regnskap/ annen bistand						1 792							1 792
6810 Data/EDB-kostnad	856		886		821	1 902		1 309		1 278		1 163	8 215
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.			73										73
6900 Telefon	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	222	2 664
6905 Tv/Internett	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	4 784	57 408
7000 Drivstoff, gressklipper/snøfreser			303										303
7400 Kontingent, fradragsberettiget			2 090										2 090
7500 Forsikringspremie	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	5 214	62 568
7770 Bank og kortgebyrer	370	386	428	445	439	475	434	444	474	424	425	444	5 188
	21 245	**19 825**	**23 263**	**35 255**	**20 534**	**35 029**	**19 462**	**20 688**	**19 260**	**21 020**	**21 385**	**55 695**	**312 661**

Resultatbudsjett (2024)

Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2024
Finansinntekter													
8050 Annen renteinntekt	417	417	417	417	417	417	417	417	416	416	416	416	5 000
	417	**417**	**417**	**417**	**417**	**417**	**417**	**417**	**416**	**416**	**416**	**416**	**5 000**
Finanskostnader													
(Velg konto)													
Ekstraordinære inntekter													
(Velg konto)													
Ekstraordinære kostnader													
(Velg konto)													
Resultat													
Driftsinntekter	30 907	30 907	30 907	31 082	30 907	43 204	38 384	38 384	38 384	38 384	38 384	50 548	440 382
Driftskostnader	21 245	19 825	23 263	35 255	20 534	35 029	19 462	20 688	19 260	21 020	21 385	55 695	312 661
Driftsresultat	**9 662**	**11 082**	**7 644**	**-4 173**	**10 373**	**8 175**	**18 922**	**17 696**	**19 124**	**17 364**	**16 999**	**-5 147**	**127 721**
Finansinntekter	417	417	417	417	417	417	417	417	416	416	416	416	5 000
Finanskostnader													
Ekstraordinære inntekter													
Ekstraordinære kostnader													
Resultat før skatt	**10 079**	**11 499**	**8 061**	**-3 756**	**10 790**	**8 592**	**19 339**	**18 113**	**19 540**	**17 780**	**17 415**	**-4 731**	**132 721**

18.03.2024

Egeninnsats - Vedlikehold av MøreRoyal kledning i Sameiet Den lille hage

Fordeling av ansvar
Den enkelte seksjonseier har ansvar for etterfylling av olje på sin seksjon. Hver seksjonseier ordner og betaler for nødvendig rigg, utstyr og gjennomføring av arbeidet.

En vegg bør males med MøreRoyal treolje fra topp til bunn uten opphold. I horisontaldelte boliger kan man altså ikke dele opp ansvaret for en vegg midt på og utføre det som separate prosjekter.

Seksjonseierne i horisontaldelte boliger må derfor enten samarbeide om enkeltvegger, eller fordele de fire veggene mellom seg.

Om noen ikke ønsker å utføre vedlikeholdsjobben selv, kan de leie inn håndverkere i perioden 2024-2027 for egen kostnad.

Husk at du som seksjonseier er pliktig til å informere ny eier om dette dokumentet og eventuelt gjenstående arbeid, dersom du selger boligen din i løpet av denne perioden.

Prioritering
Inspiser kledningen og vurder tilstand. Sør- og vestvegg er normalt utsatt for større slitasje enn nord- og østvegg. Basert på befaring i sameiet, anbefaler vi at etterfylling av olje blir gjort i følgende rekkefølge:

1. Vestvegg
2. Sørvegg
3. Nordvegg
4. Østvegg



Frist for egeninnsats: 31. oktober 2027

Vi anbefaler at man vedlikeholder minst en vegg per år fremover.

MøreRoyal Treolje i fargen brun skal benyttes for etterfylling av olje. Husk å dokumentere at riktig olje blir benyttet for at garantibestemmelser skal gjelde.

Meld inn utført arbeid til styret
Meld inn årlig hvilke vegger som har fått etterfylt olje til styret (e-post til denlillehage@outlook.com). Legg ved bilde av vegg, samt dokumentasjon på at riktig olje er blitt benyttet (kvittering på treolje).

Tidsfrist og økonomiske konsekvenser
Det er styrets ansvar at fellesareal, inkludert utvendig kledning, blir vedlikeholdt.

Dersom en seksjonseier ikke har utført sin andel egeninnsats innen 31. oktober 2027, vil styret leie inn håndverkere til å fullføre eventuelt gjenstående arbeid i 2028.

Kostnaden for dette vil faktureres seksjonseier, inkludert et administrasjonsgebyr på 10 000 kroner.

18.03.2024

Slik gjør du det

Rengjøring:
Vask og rengjøring er avgjørende for et godt sluttresultat. Vask med mild husvask og vannslange med normalt trykk. Høytrykkspyler skal ikke benyttes, da den kan skade materialene og fjerne pigmenter som ikke skal fjernes. Bruk ikke sterke fettløsende midler. Disse vil løse opp oljen i materialene og den nye oljen som påføres. Vent til treet er helt tørt før du påfører MøreRoyal Treolje.

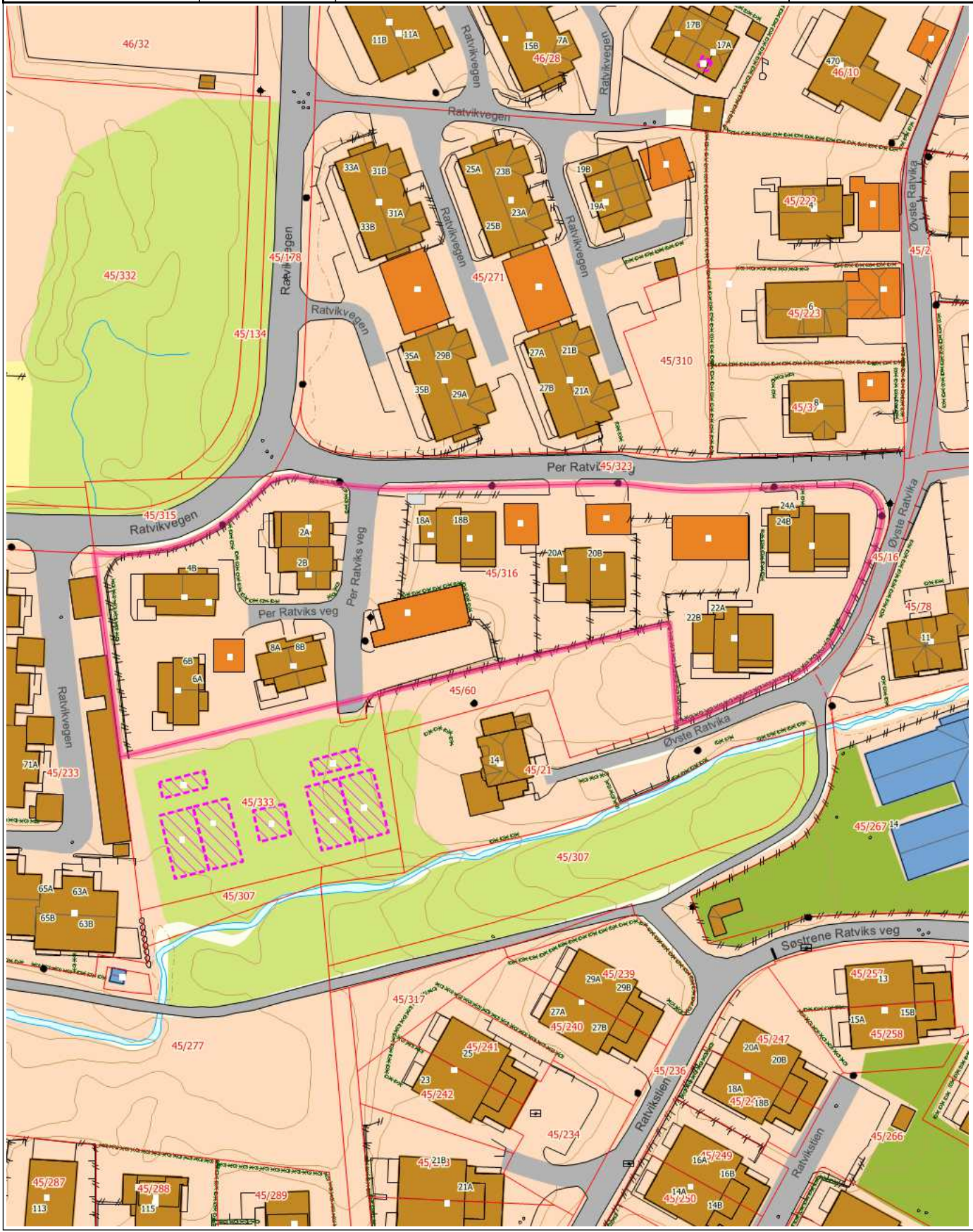
Påføring:
MøreRoyal Treolje er enkel å påføre. Bruk rull eller pensel og påfør i et tynt lag. Eventuelle harpiksutslag bør børstes / skrapes bort ved påføring av ny olje. Legg alle filler, kluter etc. i vann etter bruk, eller brenn dem, for å unngå selvantennelse. Tørketid vil avhenge av fuktighet. Tommelfingerregelen er ca. 24 timer ved 23℃ og 50 % luftfuktighet.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Per Ratviks veg 20A 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

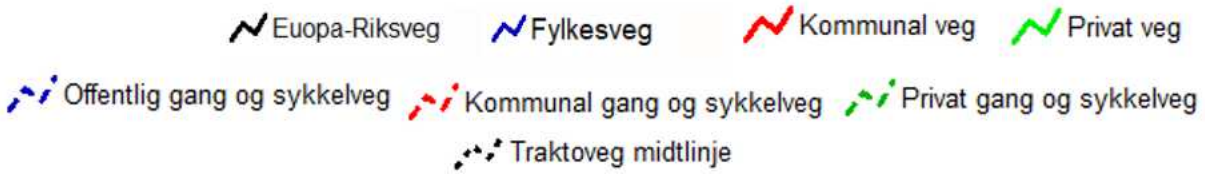
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

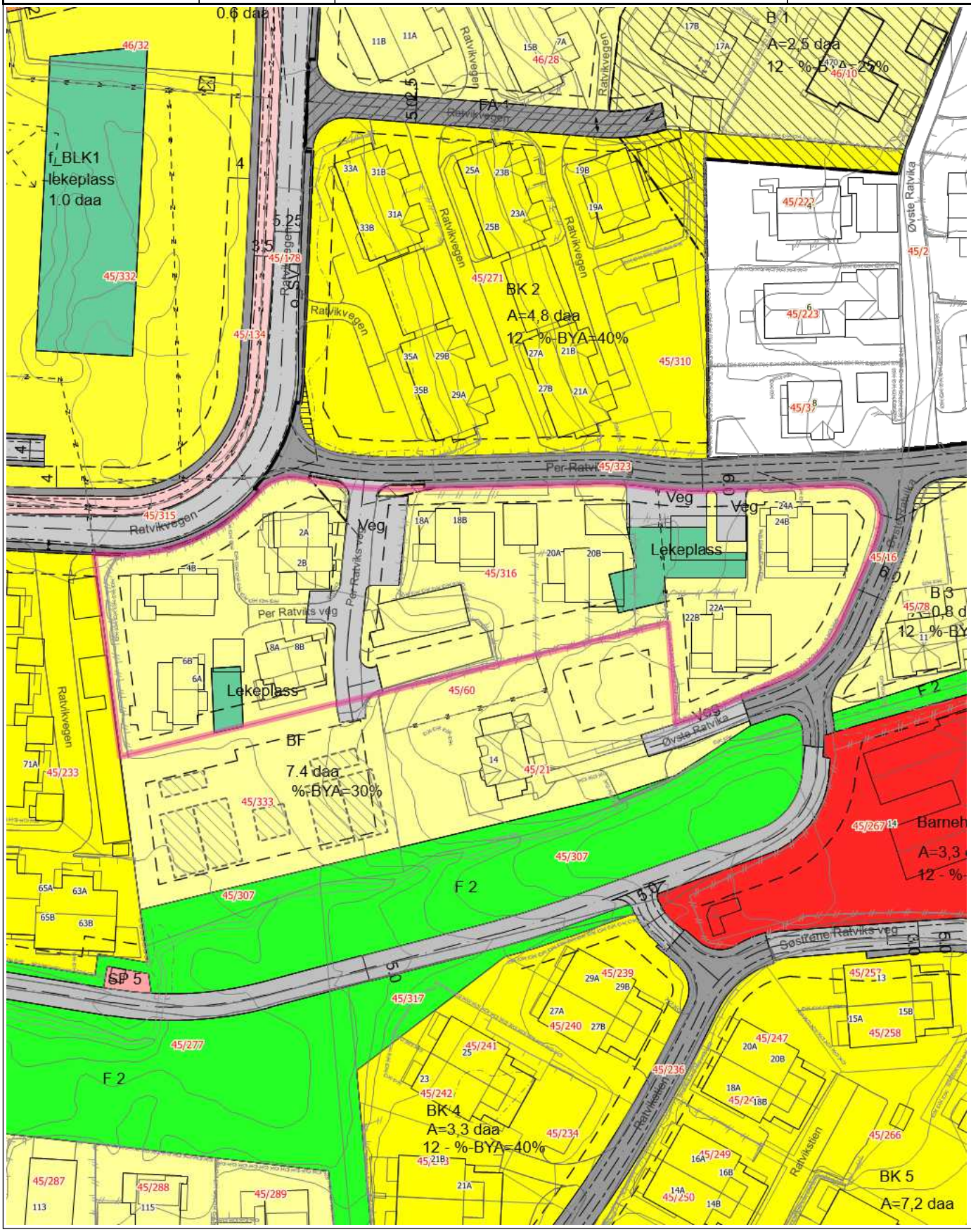
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Per Ratviks veg 20A 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

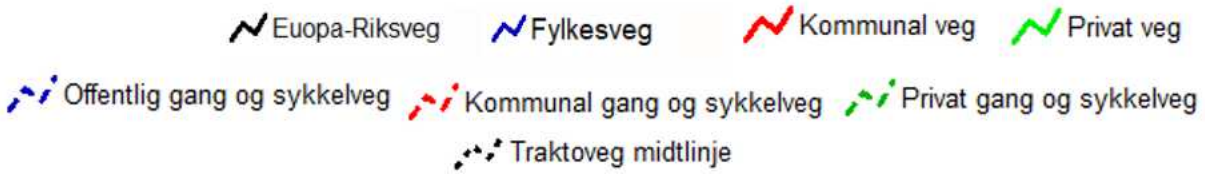
Målestokk
1:1000


f_BLK1
lekeplass
1.0 daa
BK 2
A=4,8 daa
12 - %-BYA=40%
BF
7.4 daa
%-BYA=30%
BK 4
A=3,3 daa
12 - %-BYA=40%
BK 5
A=7,2 daa
B 1
A=2,5 daa
12 - %-BYA=25%
Lekeplass
Lekeplass
Veg
Veg
Veg
Per Ratviks veg
Ratvikvegen
Ratvikvegen
Ratvikvegen

Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Særskilt angitt fare
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 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	

Prinsen, Ratvika

Utarbeidet: 05.09.19
revidert 22.11.2019 (før høringen)
revidert 08.06.2020 (etter høringen)
revidert 05.11.2020 (etter 2. gangs høring)

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2020000021	20/21	03.12.2020	Ålesund kommunestyre

§ 1 - Generelt

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

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse -frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Uthus/Naust (BUN)
- Energianlegg – trafo, (BE)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Leikeplass, felles (f_BLK)
- Kombinert bygge- og anleggsformål (BKB)
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig og felles (SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Sykkelveg, offentlig (o_SS)
- Annen veggrunn - teknisk anlegg, offentlig og fell (SVT)
- Parkeringsplass, offentlig og felles (SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Friområde, offentlig (o_GF)

- Turveg, offentlig (o_GT)
- Turveg, felles (f_GT)

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Badeområde (VB)

5. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Sikringssoner (herunder frisikt)
- Faresoner (flomfare)
- landskap

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser, unntatt trafostasjon, BE1, som kan bygges utenfor byggegrensen., jf. punkt 4.7.

Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og at den etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv (form og materialbehandling) og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Det skal legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til tilpasning til eksisterende landskap/terreng, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer.

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

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengmessig overgang til nabo-eiendommer skal gis en naturlig utforming. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein eller lignende kvalitet. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

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

Ratvikbekken skal holdes åpen.

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

For boligområder som grenser opp mot friområder og/eller felles grøntområder, skal en avgrensning synliggjøre skillet mellom boligareal og grøntareal. Avgrensningen må ikke hindre ferdselen i eller til grøntareala. Avgrensningen må stå ferdig før bruksløyve til boliger kan bli gitt.

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

3.6 - Overvannshåndtering
Overvann skal føres til Ratvikbekken, jf. VA-rammeplan utarbeidd av Asplan Viak, datert 20.06.19.

3.7 - Sykkelparkering:
For planen gjelder parkeringsbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

3.8 Plan for bygge- og anleggsperioden
Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsperioden der støy- og støvgenererende aktiviteter og eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes. Planen skal godkjennes ifbm. byggesøknader.
Retningslinjene T-1442 og T-1520 gjelder for begrensning av støy og luftforurensning fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

3.9 - Geoteknisk vurdering
På grunn av begrenset detaljgrunnlag av den geotekniske vurderingen knytt til planen er det behov for mer omfattende vurderinger. Det skal knyttes ansvarsrett til geoteknikk (RIG) for alle byggesaker i planområdet.

3.10 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 1-1).

Minimum 20 % av boligene skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet, jf. definisjon i TEK.

3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale
Offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med vedtatte kommunale normer og retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

Det vises til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet gjeldende kommuneplanens arealdel).

3.12 - Renovasjon
Håndtering av avfall skal skje iht. renovasjonsteknisk forskrift. Det skal etableres felles nedgravd løsning for hele boligfeltet. Prinsippløsning som går fram av planbeskrivelsen skal være retningsgivende. Avfallsbrønnene skal være i tråd med ÅRIM sine tekniske krav.

3.13 - Tiltaksplan, bekjempelse av fremmede plantearter
Tiltaksplan, som beskriver hvordan en kan hindre at fremmede arter spres med masse som fraktes ut av området, må foreligge før igangsetting av arbeid med fortau langs Ratvikvegen. Det er registrert plantearter som skal fjernes her. Disse skal fjernes av kvalifisert personell for å unngå spredning.

Jord som fjernes fra områder med fremmede invaderende arter skal behandles som spesial-avfall og deponeres i varig deponi.

3.14 - Automatisk fredede kulturminner:
Det er ikke gjort funn under gjennomført arkeologisk registrering. Dersom man under arbeid i området inkludert sjøen likevel kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket resp. Bergens sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Bolig frittliggende (BFS):
Omfatter bebygde eiendommer.

I BFS1 skal gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

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

4.2 – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1-2):
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, leilighetsbygg/flermannsboliger, rekkehus o.l.

Ferdsel mellom boenhet, uteoppholdsareal og tilhørende nærleikeplass skal kunne skje uten å måtte krysse trafikkareal.
Det skal etableres en hovedgangakse i øst -vest retning gjennom boligområdene BKS 1 og 2. Den skal bidra til kortest mulig gangavstand for alle boliger til kvartalsleikeplassen i o_GF10. Retningsgivende løsning er vist i illustrasjonsplan utarbeidet av Nordplan, datert 05.09.19.

Området BKS2 kan få tilkomst både via Grøvikvegen (o_SKV2) og via f_SKV3. Garasjer kan ha direkte avkjørsel til /fra Grønvikvegen (o_SKV2).

Minimum 20% av boligmassen skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet. Kravet skal dekkes innenfor tomtene BKB1 og 2. Ved trinnvis utbygging skal det i byggesøknaden dokumenteres status i oppfylling av kravet, og om og hvorfor den aktuelle utbyggingen skal bidra til realisering av kravet eller ikke.

Eneboliger, tomanns- og firemannsboliger
Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

For flatt tak og pulttak skal maksimal gesimshøyden ikke overstige 8 m.

Flermannsboliger/leilighetsbygg
Rekkehus/leilighetsbygg kan etableres langs Ratvikvegen i området BKS 1, og i sørvestre del av BKS2. Disse kan maksimalt ha tre boligetasjer. Bygningsmassens tredje etasje skal være oppbrutt med varierende høyder i to og tre etasjer. Det er ikke tillatt med ett sammenhengende bygg langs vestsiden av Ratvikvegen. Det må minimum etableres to bygninger. En hoved-gangakse vestover gjennom planområdet skal anlegges i mellomrommet mellom byggene.

Gesimshøyden skal ikke overstige 9 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyd ikke over 11,5 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

For flatt tak og pulttak skal maksimal gesimshøyden ikke overstige 11 m.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,25 parkeringsplass per boenhet i planområdet. Det kan etableres garasjekjeller under BKS1.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45 for området BKS1, og %-BYA=40 for området BKS2.

Kommunen kan kreve utarbeidet bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområdet dersom disse ikke inngår i samlet utbygging.

4.3 - Nærleikeplasser, felles (f_BLK1-2):
Felles leikeplass f_BLK1 skal være felles for området BKS1, og f_BLK2 skal være felles for området BKS2.

Innenfor f_BLK1 kan det anlegges overdekt sykkelparkering og trapperom/heisrom for garasjekjeller. Gjennom området skal det anlegges en hovedgangakse i øst-vest retning.

Områdene skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde.
Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal inneholde utstyr/leikeapparater iht. innholdskravet i arealplanens lekeplassbestemmelser, og kan ellers opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner.

Sikring av leikemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler etter TEK på utbygger/tomteeier.

4.4 – Kombinert bygge- og anleggsformål (BKB1)

Område kan nyttes til utleie/turismeformål og boligformål hver for seg eller i kombinasjon. Innenfor område er det i dag etablert utleiehytter og servicebygg.

Det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger, frittliggende tomannsboliger eller boliger i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Ved boligutbygging kan garasjer/carporter utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,25 parkeringsplass per boenhet.

Utnyttelsesgraden er %-BYA=35 for området.

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

For flatt tak og pulttak skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 8 m.

Ved riving og søknad om nybygg er det krav om bindende situasjonsplan som skal vise bygningsstruktur, tilkomst, parkeringsdekning, nærleikeplass og renovasjonsløsning.

4.5 - Naust (BUN)

Etablert naust blir regulert til naustformål. Ved ev. brann eller skade fra stormflo kan naustet bygges opp igjen i samme omfang som i dag. Naustet skal da bygges slik at den tåler oversvømmelse og påkjenning fra bølger, iht. TEK17 § 7-2.

Naustet skal være i tradisjonell stil med trekledning og gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement.

Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevares. Støer og vorer skal opparbeides/ utføres i naturstein. For å kunne ta ut og dra opp båtene på en hensiktsmessig måte, kan det tillates at støene blir støpt. De støpte støene skal ikke overstige bredden på åpningen for naustdørene. Støene skal være adskilt med stedbunden stein for hvert naust, men ikke hindre fri ferdsel. Støpte vorer tillates ikke. Utfyllinger i sjøen, moloer og flytebrygger eller bølgevern, tillates ikke.

Det tillates heller ikke opparbeiding av private uteområder (f.eks. plattinger, benker, inngjerding o.l.) i tilknytning til naust. Bruken av naustet skal være relatert til rekreasjon/ fritidsaktivitet i sjø/båt. Naust tillates ikke benyttet til fritidsbolig, overnatting eller varig opphold.

4.6 - Energianlegg (BE)

Området skal brukes til trafostasjon. Stasjonen kan etableres innenfor byggegrense til veg.

4.7 - Renovasjonsanlegg (BRE1-2))
Innenfor området BRE1 skal det bygges renovasjonsanlegg i form av nedgravd løsning med avfallsbrønner. BRE2 skal være avkjøringslomme som gir tilkomst for henting/tømming av brønner i anlegget.

4.8 - Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)

BG kan brukes til garasje eller uthus og gårdsplass for tilhørende boligeiendom gnr. 46 bnr. 16. Bygget kan vedlikeholdes eller erstattes med ny i samme dimensjoner som dagens bygg.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_SKV)
I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

Veg 1: Ratvikvegen er regulert med samlede bredde 6,25 meter i øvre del og 5,25 meter i nedre del.

Veg 2: Grønvikvegen er regulert med bredde 4,5 meter.

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

5.2 - Veg, felles (f_SKV):
Fellesvegene f_SKV3-4 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Vegene er regulert med samlet bredde på 6 meter.

5.3 - Fortau, offentlig (o_SF):
Fortauene langs Ratvikvegen og Grønvikvegen er regulert med samlet bredde 3,5 meter.

5.4 - Gang-sykkelveg, offentlig (o_SGS)
Arealet med eksisterende veg skal brukes for gang- og sykkeltrafikk. Gang-sykkelvegen er regulert med samlet bredde 5 meter.

5.5 - Sykkelfelt, offentlig (o_SS):
Arealet omfatter sykkelveg langs Borgundvegen, og er en tilpassing til gjeldende plan.

5.6 - Parkeringsplass, offentlig (o_SPP1):
Parkeringsplassen skal brukes til offentlig parkering for turgåere/brukerne av friområdet. Plassen skal heves til flomsikker nivå iht. TEK17 (sikkerhetsklasse F1).

5.7 - Parkeringsplass, felles (f_SPP2):
Felles parkering skal være felles for BUN og gbnr 45/237 (kloakkpumpestasjonen).

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Generelt
Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

Ledningstraseer under bakken gjennom grønnstrukturen kan tillates dersom de er samlokalisert med tilretteleggingstiltak i henhold til planen og ikke kommer i konflikt med verdifulle landskapselementer.

6.2 - Friområde, offentlig (o_GF1-10)
Områdene o_GF1-6 kan benyttes til sol- og oppholdsplass i tilknytning til badeplassen/-stranda. Det er adgang til å etablere benker, sitteplasser og grillplasser o.l. innenfor området. Det skal etableres bademulighet for rullestolbrukere og sykkelparkering.

I o_GF2 kan det etableres tursti i samband med eventuell videreføring langs fjorden sørover utenfor planområdet. Senterlinjen på plankartet er retningsgivende og ikke juridisk bindende trasé.

Dagens servicebygg i o_GF5 kan vurderes opprettholdt og brukt videre som toalettanlegg for badeplassen og for ikke-støyende møtevirksomhet av offentlig karakter, f.eks. politiske utvalg, lag og organisasjoner, maks til kl. 22 om kvelden.

Arealet langs Ratvikbekken er regulert som friområde, bekke- og turdrag (o_GF7-9). Bekken skal holdes åpen.

Arealet i o_GF7 og ei sone i o_GF8 på 6 m bredde fra bekkekant er definert som kantsone til Ratvikbekken, jf. vassdragsloven § 11. Områdets økologiske verdi skal utvikles gjennom etablering av mer variert kantvegetasjon av stedstilpassete trær, busker og bunnvegetasjon. Opplevelsen av trerekka langs bekkens nordside som landskapselement skal bevares, men rekka kan tynnes ut. Traseer til nødvendige tekniske anlegg slik som spillvanns- og overvannsledning til bekken skal planlegges slik at de ikke kommer i konflikt med vegetasjon som skal bevares. Økologiske hensyn skal ha prioritet.

I områdets nordre del kan det integreres enkel tursti som en del av den interne gangaksen for boligbebyggelsen til nær- og kvartalsleikeplass, med 1,0 til 1,5 m bredde i toppdekke.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan for hensynsonen som viser eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon som skal plantes (med planteliste), ledningstraseer under bakken og eventuell tursti. Planen skal utarbeides av fagperson innen økologi og/eller landskapsarkitektur, og skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om grunnarbeid og tekniske anlegg for boligområdene BKS1 og 2. Fylkesmannen og NVE skal få anledning til å uttale seg om planen.

I anleggsfasen skal det etableres anleggsgjerde for å unngå unødvendig skade på området, maks 4 m fra formålsgrense mot BKS2 og slik at bevaringsverdig vegetasjon i illustrasjonsplanen er sikret.

Området o_GF10 skal brukes til offentlig leikeplass for friområdet og badestranda. Det skal samtidig dekke behovet for kvartalsleikeplass for boligområdene i planområdet. Leikeplassen opparbeides i henhold til kommunens leikeplassnorm.

I området kan det oppføres anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som leikeplass. Retningsgivende løsning og funksjoner er vist i illustrasjonsplan utarbeidd av Nordplan AS, datert 03.06.19. Det skal vurderes om hele området skal heves til flomsikker nivå iht. TEK17 (sikkerhetsklasse F1), eller kun deler der det etableres kostbare anleggsdeler.

Detaljplan skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken. Jf. rekkefølgekrav i § 9 om opparbeiding av leikeplassene.

6.3 - Turveg, offentlig (o_GT1-2)
Turvegen skal være en del av kyststien fra Borgundgavlen og til Bogneset.
Turvegen er merket o_GT og har regulert samlet bredde på 7 meter. Den skal opparbeides med gruset toppdekke mellom 2,5 til 3 m bredde. Turvegen skal anlegges universelt utformet så langt som råd, uten trinn, og med minst mulig terrenginngrep. For hensynsonene H550_1 og _2 (landskap) skal terrengforhold dokumenteres særskilt gjennom ny innmåling, og det skal i byggesøknaden redegjøres gjennom tekst og tegning hvordan veganlegget skal tilpasses terrenget best mulig gjennom særskilte tiltak.

Det må tas særlig hensyn til trær som skal bevares og ligger inn mot stien.

Dersom utleiehytta lengst vest i o_GF4 fortsatt er i drift når turvegen etableres, skal det plantes hekk i formålsgrensen mellom turstien og o_GF4 foran denne hytta.

Turstien skal ikke være til hinder for kryssing med maskinelt utstyr for vedlikehold av friområdene (gressklipping o.l.), ved behov skal det etableres krysningspunkt. Dette avklares i forbindelse med prosjekteringen av stien.

6.4- Turveg, felles (f_GT3)

Felles turveg er en del av den interne gangaksen for boligbebyggelsen til leikeplassen i friområdet. Regulert samlet bredde 3 meter, med 1,0 til 1,5 m bredde i toppekke. Mindre justeringer av traseen innenfor grøntområdene kan aksepteres.

6.4 – Bevaring trær
Trærne som er markert i plankartet skal bevares. Det innebærer at det ikke skal gjøres inngrep i rotsona. Kommunen skal godkjenne tiltak i området for å sikre trærne nødvendig sone. I anleggsfasen skal trærne, med rotsone, inngjerdes for å unngå skade.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
Friluftsområde i sjø skal sikre allmennheten tilgang for rekreasjon og friluftsliv.
Det tillates ikke permanente installasjoner som brygger, flytebrygger eller permanente ankringsplasser.

7.2 - Badeområde (VB)
Omfatter eksisterende badeområde i sjøen.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 - Frisiktsoner:
Innenfor frisiktsonene merka H140 skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

8.2 - Faresone, flom:
Havnivåstigning og stormflo, og flomsone for Ratvikbekken er markert i hensynssone H320, dagens terreng. Flomsone er beregnet med 200-års gjentaksintervall både for flom i Ratvikbekken og stormflo, videre er det tatt hensyn til havnivåstigning (utslippsscenario RPC8.5).

Innenfor faresonen er det krav om risikoreduserende tiltak jf. TEK17 § 7-2. For boligprosjekt i områdene BKS1-2 og BKB1 skal o.k. gulv for 1. etasjeplan ligge på minimum kote 3. Dette kravet gjelder ikke parkeringskjeller, forutsatt at p-kjeller er tilfredsstillende flomsikret.

8.3 – Landskap

For hensynsone H550_1 og _2 langs turveg o_GT1 se § 6.3.

§ 9 - Bestemmelsesområder

9.1 – Bestemmelsesområde #1:
Innenfor området kan det ved behov etableres nærlekeplass for BKB1, med størrelse og innhold iht. gjeldende lekeplassnorm. Lekeplassen skal være felles for eiendommene i BKB1.

Innenfor området kan det etableres midlertidig redskapshus for drift av utearealet rundt hyttene og friområdet i den perioden der utleievirksomheten ved hyttene fortsatt pågår.

§ 10 - Rekkefølgekrav

10.1 Igangsetting av tekniske anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for tekniske anlegg, skal følgende planer være levert som en del av dokumentasjon til søknaden:

1. Detaljprosjektering av VA-anlegg iht. kommunale normer og retningslinjer, og iht. føringer og angitt behov for nærmere vurderinger i VA-rammeplanen. Herunder brannhydranter og -kummer, og innmåling av eks. ledningsnett. Eventuell

garasjekjeller under BKS1 må detaljprosjekteres med hensyn til høydebeliggenhet i VA-nettet.

2. Prosjektering av masseutskifting
3. Prosjektere flytting av trafo
4. gjennomføringsplan for fjerning av kjempebjørnekjeks
5. illustrasjonsplan for kantsone langs Ratvikbekken i o_GF7 og 8

10.2 Igangsetting av boligbygging

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal følgende tiltak være gjennomført:

6. Masseutskifting
7. Fundamentering av tiltak
8. Flomsikringstiltak langs Ratvikbekken, i samsvar med notat utarbeidet av Asplan Viak, datert 13.06.19, dog slik at terrengmur eller fyllingsfot for sikringstiltaket ligger i formålsgrense for boligområdene og innenfor arealet til nærlekeplassen f_BLK2.

10.3 Brukstillatelse for boliger

Før det gis brukstillatelse for boliger i BKS1 og BKS2, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

9. Fortau langs Ratvikvegen (o_SKV1), fra kryss med Borgundvegen og fram til og med kryss med f_SKV3, inkludert start av fortau vest for krysset.
10. Fortau langs Grønvikvegen (o_SKV2), fra kryss med f_SKV3 og fram til Ratvikvegen (o_SKV1).
11. Tilkomstvegene til de enkelte eiendommene, i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard.
12. Felles feltinterne parkeringsplasser slik som krevd etter planen
13. Kantsone rundt Ratvikbekken iht. illustrasjonsplanen (tiltak 5)
14. BKS1: leikeplass f_BLK1 og o_GF10 og tilkomst til disse, herunder felles turveg f_GT3
15. BKS2: leikeplass f_BLK2 og o_GF10 og tilkomst til disse

Før det gis brukstillatelse for boliger i BKB1, skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

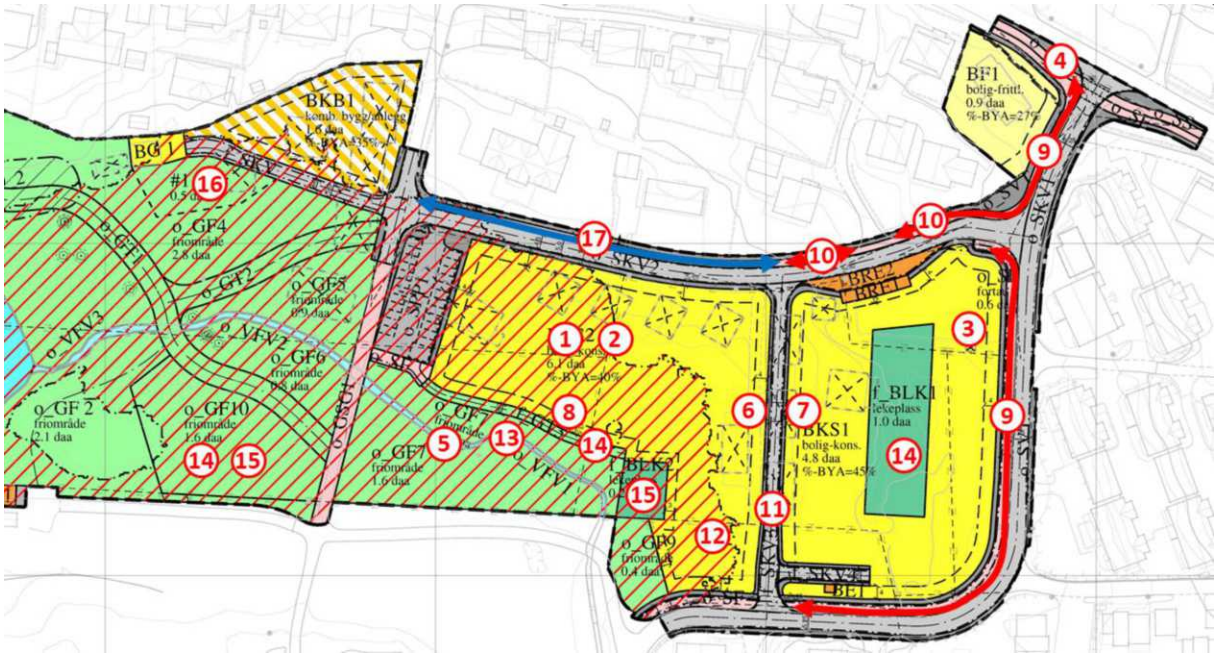
16. Ved 5 eller flere boenheter i BKB1 skal nærlekeplass innenfor bestemmelsesområdet #1 være opparbeidd og ferdigstilt.

10.4 Bruk av utfartsparkering og friområde

Før utfartsparkering o _SPP1 eller ny utvidet inngangsparti i o_GF4 og 5 med turveg o_GT2 tas i bruk, 16), skal fortau langs Grønvikvegen (o_SKV2) og trafikksikkerhetstiltak i vegen (fartshump) være ferdigstilt (tiltak 17 på kart nedenfor).

Utfartsparkeringen kan opparbeides uavhengig av friområdet o_GF4-5.

Oversikt over alle rekkefølgekrav:



*

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 03.12.2020, sak 228/20

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

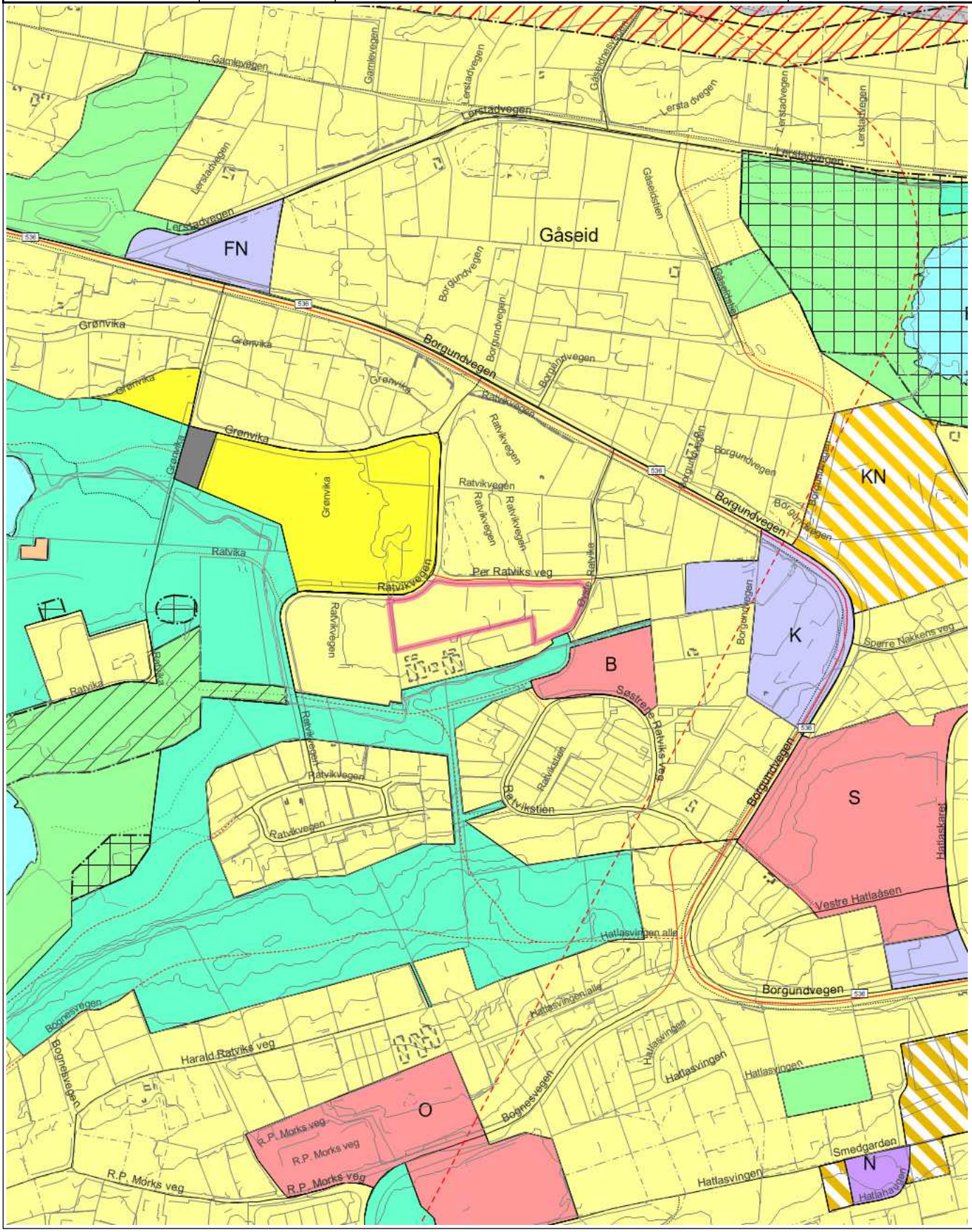
Astrid Eidsvik
- kommunedirektør -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 316	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Per Ratviks veg 20A 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

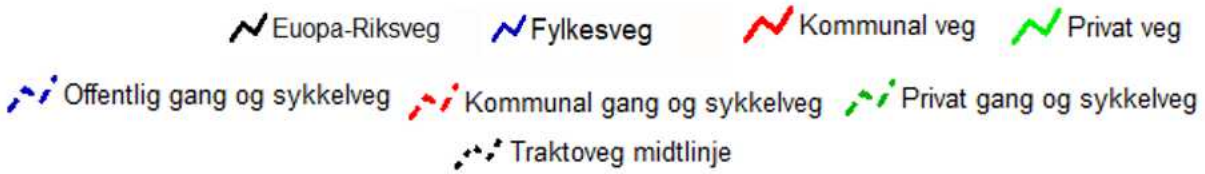
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
Frittstående mur	Loddrett mur	Ruin
Skjerm	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Kystkontur
Innsjøkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Samleveg - 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 - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner
Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern	Båndlegging etter lov om kulturminner	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse	Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Boligbebyggelse
Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Trase for teknisk infrastruktur
Parkering	Blågrønnstruktur	Naturområde
Friområde	Naturområde	Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



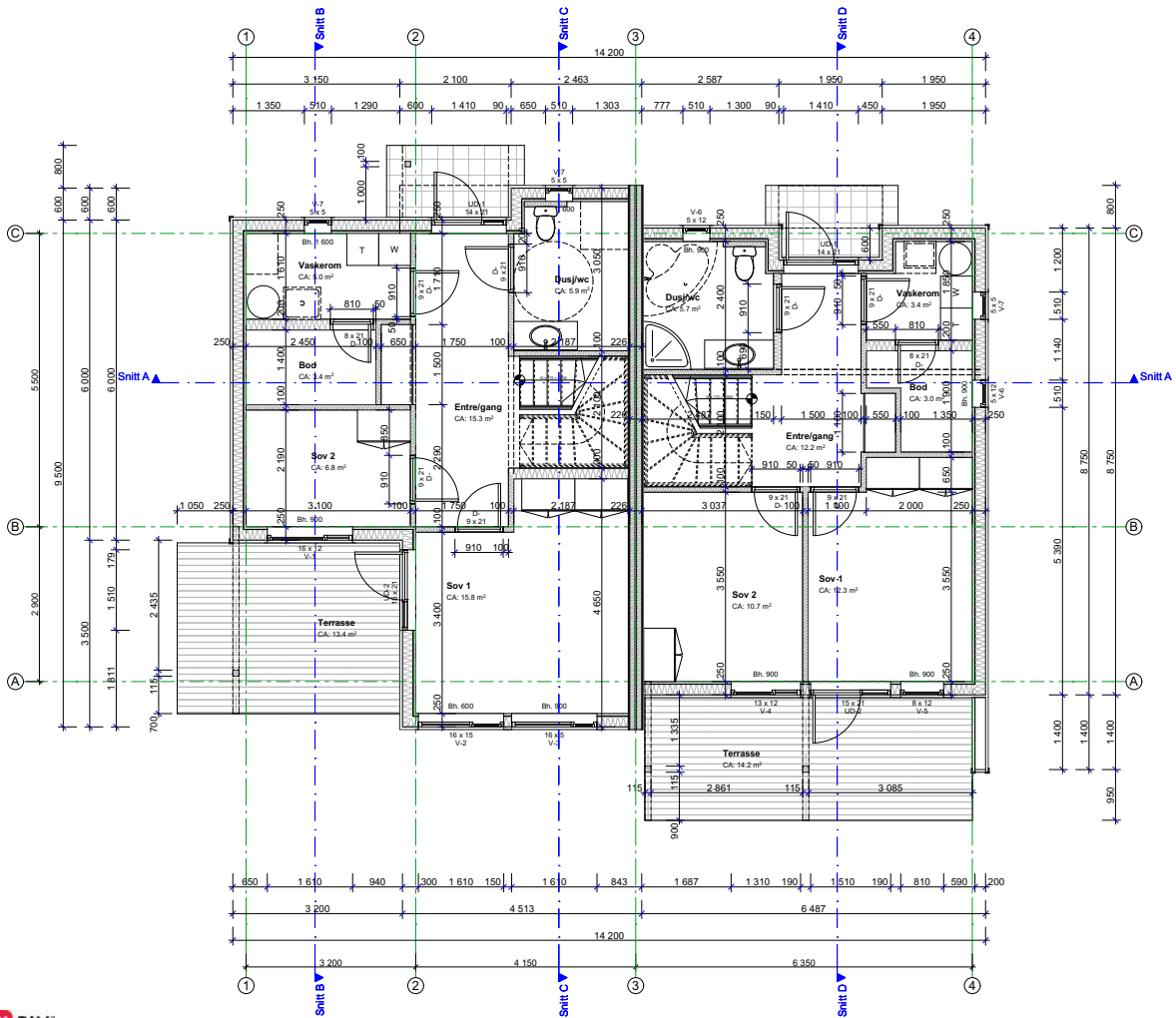
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\ODD\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1a.pln

Tegningsnr.: 314-B1ø-51

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering: N

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: HAK, Holen Arkitektkontor
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: ARBEIDSTEGNING

HOLEN ARKITEKTKONTOR
SIVILARKITEKT ODD HOLEN MNAL/DRLING
Storgata 1, Pb. 131, 6230 Sykkylven
Tlf. 70 25 10 80, Fax 70 25 44 53
www.holenark.no
holenark@broadpark.no

Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø

Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:

Filnavn: 314 Ratvika B1a.pln

Date: 19.06.15

Målestokk: 1:50

Kontroll

Sign.: Kontroll:

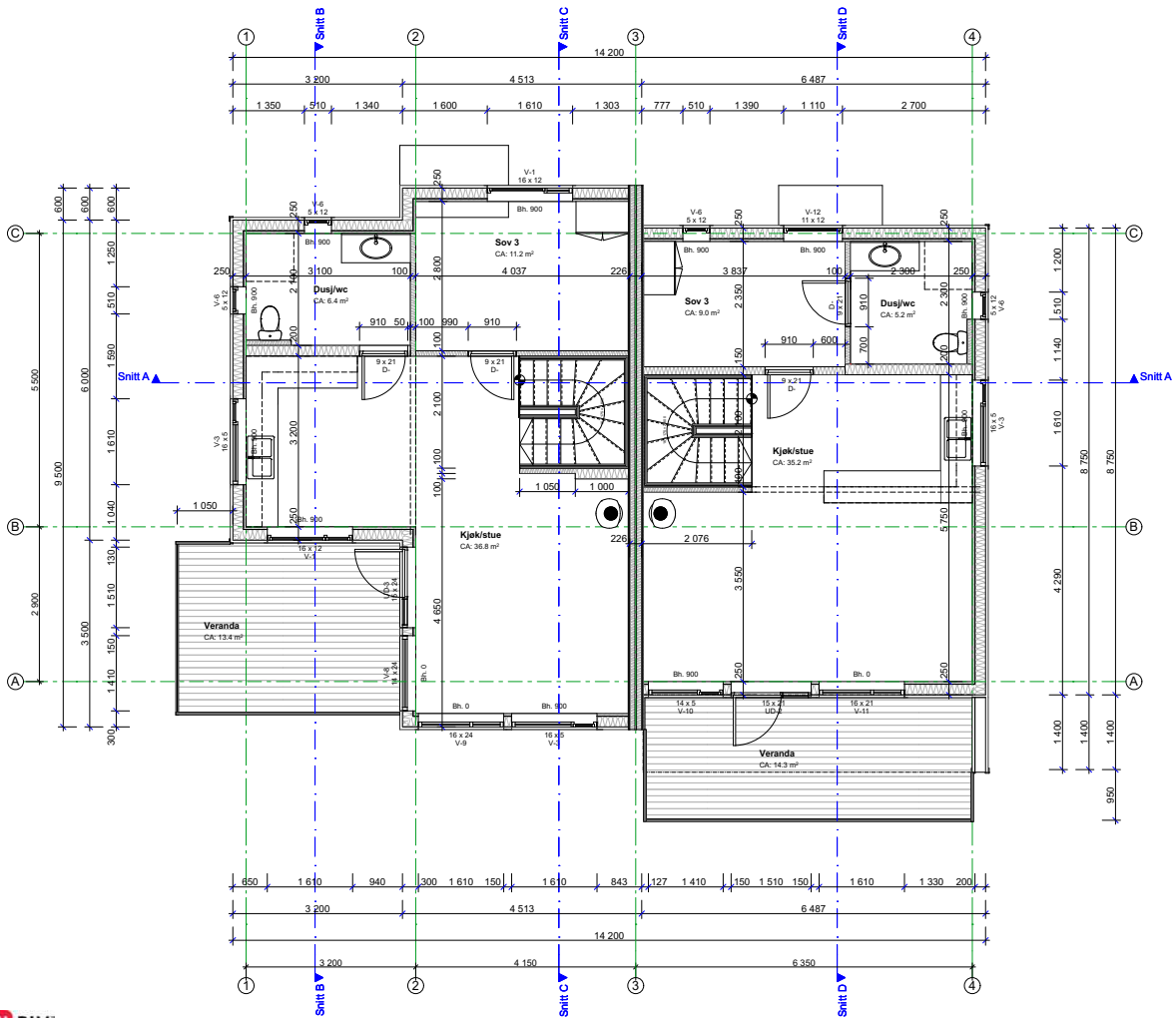
Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314

Tegningsnr.: 314-B1ø-51

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 1. Etasje



OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\ODD\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1ø.pln

Tegningsnr.: 314-B1ø-52

Revisjon nr.:

Type tegning: Plan 2. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
	27.10.15	Korr. Dusj/wc, Kjøk/stue, bolig akse 3-4	OH	

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK:	HAK, Holen Arkitektkontor	Adresse Postnr. Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ark@ark.no	
RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@rib.no	
RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@rie.no	
RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@riv.no	

Fase: ARBEIDSTEGNING

HAK
HOLEN ARKITEKTKONTOR
Norske arkitekters landsforbund
SIVILARKITEKT ODD HOLEN
MNAL/DRLING
Storgata 1, Pb. 131
6270 Sykkylven
Tlf. 70 25 10 80
Fax 70 25 44 53
www.holenark.no
holenark@broadpark.no

Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø

Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:

Filnavn: 314 Ratvika B1a.pln

Dato: 19.06.15

Målestokk: 1:50

Kontroll

Sign.: Kontroll:

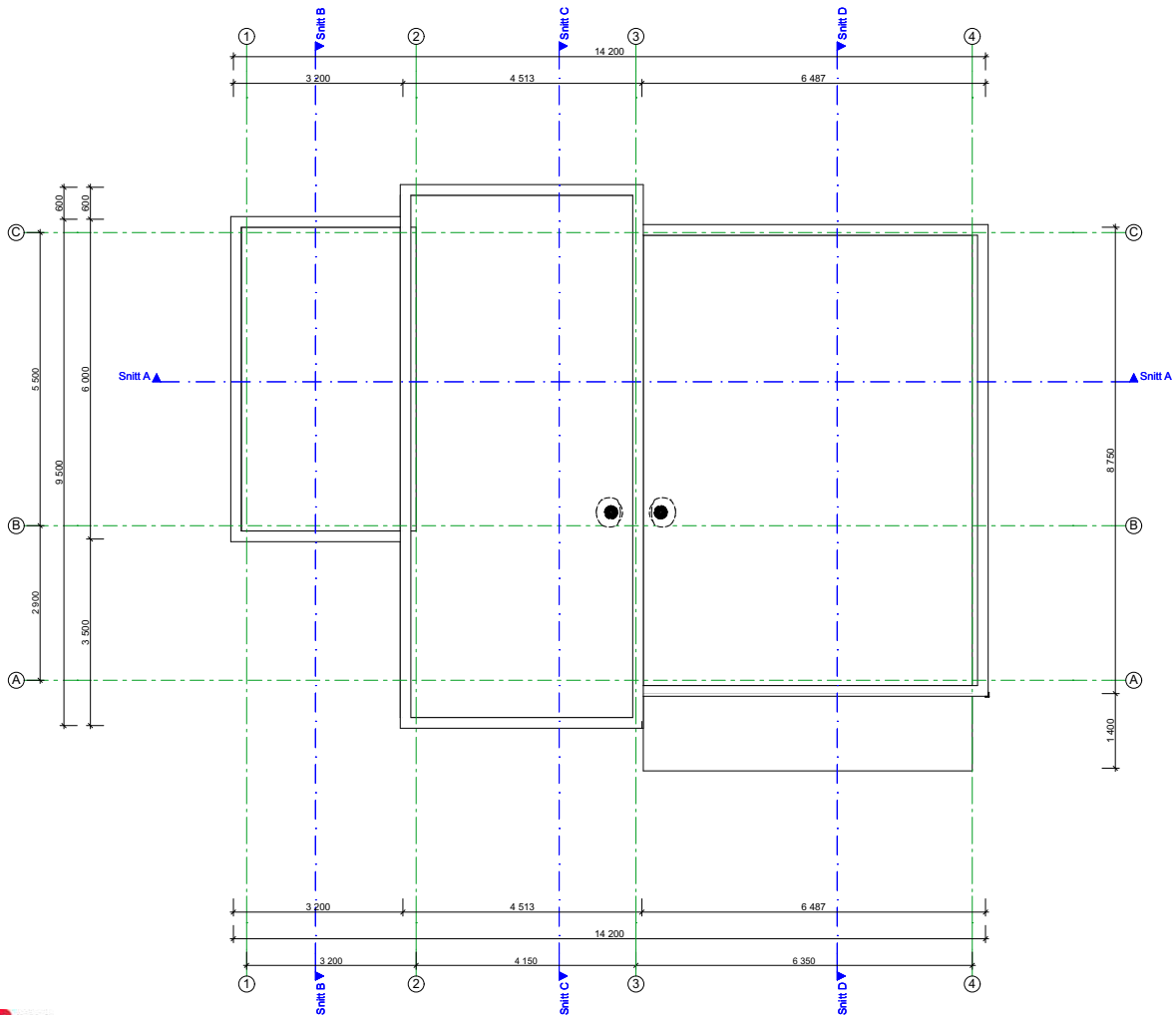
Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314

Tegningsnr.: 314-B1ø-52

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Plan 2. Etasje



Tegningsnr.: 314-B1ø-53
Revisjon nr.:
Type tegning: Takplan

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: HAK, Holen Arkitektkontor
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: ARBEIDSTEGNING

HOLEN ARKITEKTKONTOR
SIVILARKITEKT ODD HOLEN MNAL/DRLING
Storgata 1, Pb. 131, 6270 Sykkylven
Tlf. 70 25 10 80, Fax 70 25 44 53
www.holenark.no, holenark@broadpark.no

Tittel:

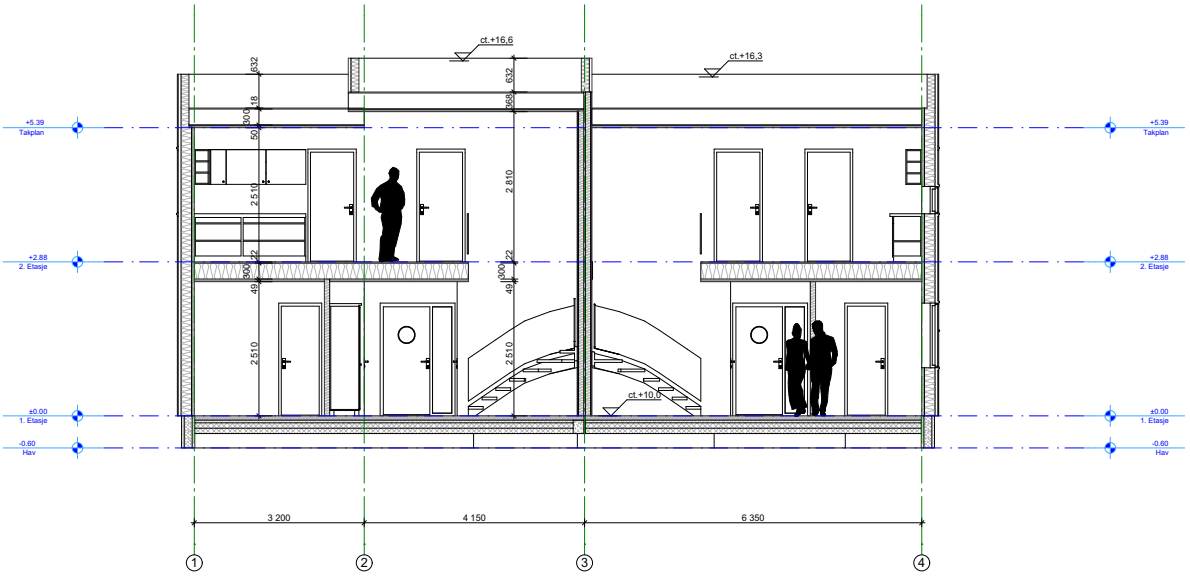
Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø
Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:
Filnavn: 314 Ratvika B1a.pln
Dato: 19.06.15
Målestokk: 1:50
Kontroll
Sign.: Kontroll:
Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314
Tegningsnr.: 314-B1ø-53
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Takplan

OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\ODD\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1a.pln



Tegningsnr.: 314-B1ø-54
Revisjon nr.:
Type tegning: Snitt A

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK:	HAK, Holen Arkitektkontor	Adresse Postnr. Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ark@ark.no
RIB:	Rådg. ing. Bygg	...veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@rib.no
RIE:	Rådg. ing. Elektro	...veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@rie.no
RIV:	Rådg. ing. Vent.	...veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@riv.no

Fase: ARBEIDSTEGNING

HOLEN ARKITEKTKONTOR
SIVILARKITEKT ODD HOLEN
MNAL/DRLNG
Storgata 1, Pb. 131, 6230 Sykkylven
Tlf. 70 25 10 80, Fax 70 25 44 53
www.holenark.no, holenark@broadpark.no

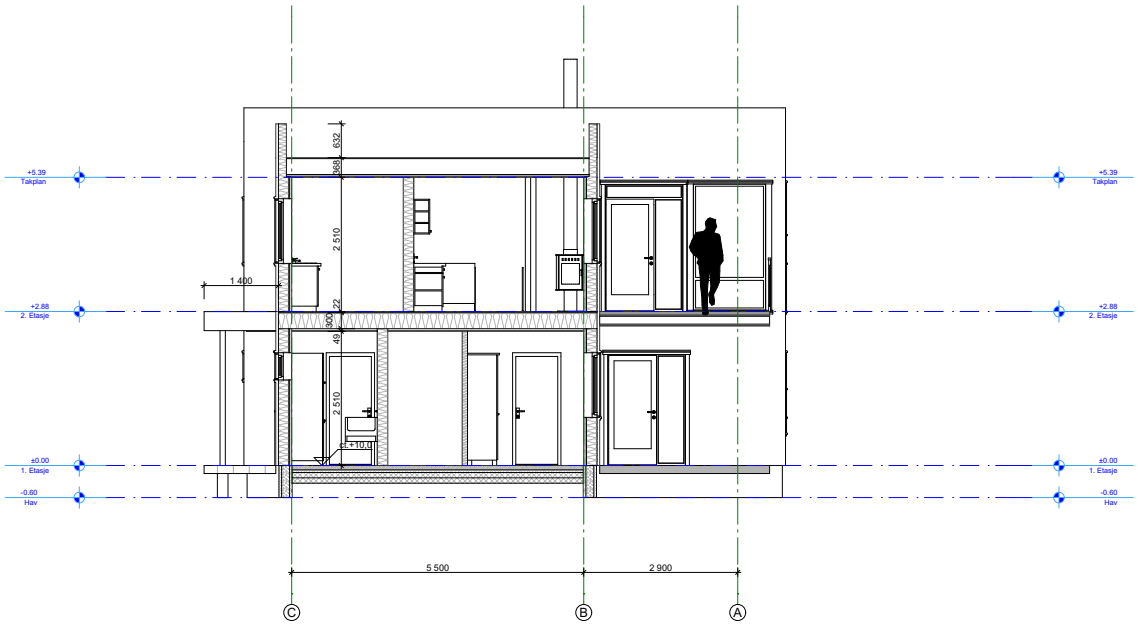
Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø
Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:
Filnavn: 314 Ratvika B1a.pln
Dato: 19.06.15
Målestokk: 1:50
Kontroll
Sign.: Kontroll:
Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314
Tegningsnr.: 314-B1ø-54
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Snitt A

OPEN BIM
BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\ODD\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1a.pln



Tegningsnr.: 314-B1ø-55
Revisjon nr.:
Type tegning: Snitt B

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : HAK, Holen Arkitektkontor
RIB : Rådg. ing. Bygg
RIE : Rådg. ing. Elektro
RIV : Rådg. ing. Vent.

Fase: ARBEIDSTEGNING

HOLEN ARKITEKTKONTOR
SIVILARKITEKT ODD HOLEN MNAL/DRLNG.
Storgata 1, Pb. 131, 6230 Sykkylven
Tlf. 70 25 10 80, Fax 70 25 44 53
www.holenark.no
holenark@broadpark.no

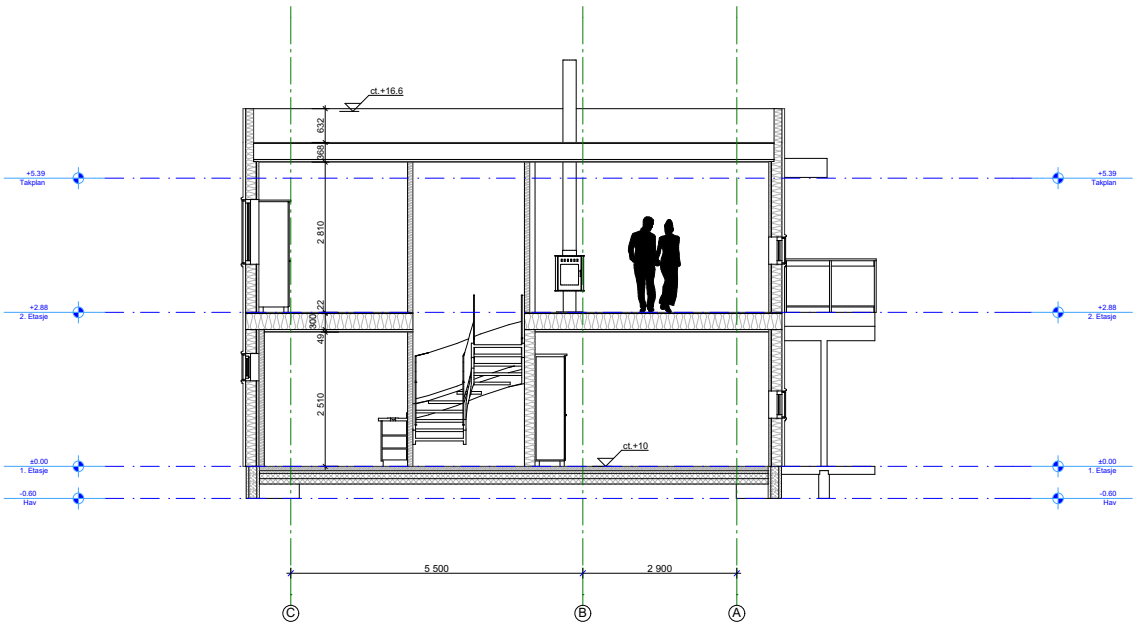
Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø
Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:
Filnavn: 314 Ratvika B1a.pln
Dato: 19.06.15
Målestokk: 1:50
Kontroll
Sign.: Kontroll:
Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314
Tegningsnr.: 314-B1ø-55
Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Snitt B

OPEN BIM
BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\ODD\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1a.pln



Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
314-B1ø-56	

Type tegning:
Snitt C

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK :	HAK, Holen Arkitektkontor	Adresse Postnr. Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ark@ark.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	....veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@rib.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	....veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@rie.no
RIV :	Rådg. ing. Vent.	....veien 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ....@riv.no

Fase:
ARBEIDSTEGNING

HOLEN ARKITEKTKONTOR
Norske arkitekters landsforbund
SIVILARKITEKT ODD HOLEN
MNAL/DRLNG.
Storgata 1, Pb. 131
6270 Sykkylven
Tlf. 70 25 10 86
Fax 70 25 44 53
www.holenark.no
holenark@broadpark.no

Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø
Ratvika
6015 ÅLESUND

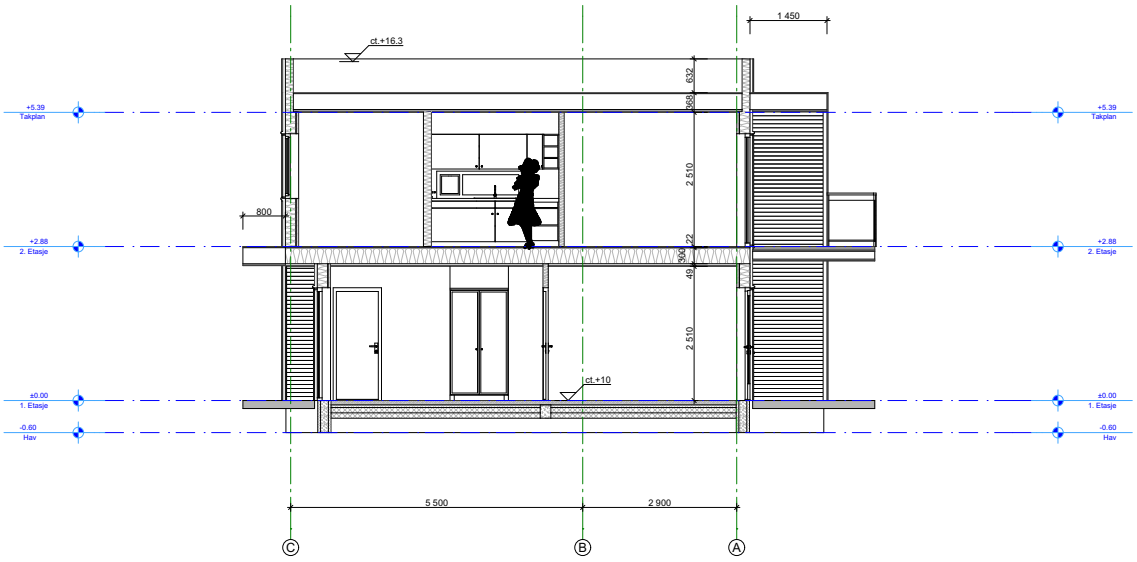
Godkjent:	
Filnavn:	314 Ratvika B1a.pln
Dato:	19.06.15
Målestokk:	1:50
Kontroll	
Sign.:	Kontroll:
Gnr./Bnr.:	Gnr/Bnr.

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
314	314-B1ø-56	

Type tegning:
Snitt C

OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\ODD\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1a.pln



Tegningsnr.: 314-B1ø-57

Revisjon nr.:

Type tegning: Snitt D

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

ARK : HAK, Holen Arkitektkontor

RIB : Rådg. ing. Bygg

RIE : Rådg. ing. Elektro

RIV : Rådg. ing. Vent.

Fase: ARBEIDSTEGNING

HOLEN ARKITEKTKONTOR

SIVILARKITEKT ODD HOLEN MNAL/DRLING

Storgata 1, Pb. 131, 6270 Sykkylvsvn. Tlf. 70 25 10 86, Fax 70 25 44 53. www.holenark.no, holenark@broadpark.no

Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø
Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:

Filnavn: 314 Ratvika B1a.pln

Dato: 19.06.15

Målestokk: 1:50

Kontroll

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314

Tegningsnr.: 314-B1ø-57

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

Type tegning: Snitt D

OPEN BIM

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\ODD\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1a.pln



1:50 Fasade Vest



OPEN BIM 1:50 Fasade Nord

BIM-verktøy: ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\2003\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1ø.pln

Tegningsnr.: 314-B1ø-58 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasade Nord og Vest

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering: N

Prosjekteringsgruppen:

ARK.	HAK, Holen Arkitektkontor	Adresse: Postnr. Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ark@ark.no
RIB.	Rådg. ing. Bygg	... adresse ... 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ... @rib.no
RIE.	Rådg. ing. Elektro	... adresse ... 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ... @rie.no
RIV.	Rådg. ing. Vent.	... adresse ... 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ... @riv.no

Fase: ARBEIDSTEGNING

HAK

HOLEN ARKITEKTKONTOR
Norske arkitekters landsforbund
SIVILARKITEKT ODD HOLEN
MNAL/DRLING
Storgata 1, Pb. 131, 6239 Sylte/Ivven
Tlf. 70 25 10 86, Fax 70 25 44 53
www.holenark.no, holenark@broadpark.no

Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø
Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:

Filnavn: 314 Ratvika B1ø.pln

Dato: 19.06.15

Målestokk: 1:50

Kontroll:

Sign.: Kontroll:

Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314

Tegningsnr.: 314-B1ø-58

Prosjektnr. for prosjekteringsfirkv:

Type tegning: Fasade Nord og Vest



1:50 Fasade øst



OPEN BIM 1:50 Fasade Sør

BIM-verktøy: ArchiCAD 17 NOR Filplassering: X:\0000\314 Boligprosjekt Ratvika\6 Prosjektmateriale\314 Ratvika B1ø.pln

Tegningsnr.: 314-B1ø-59 | Revisjon nr.:

Type tegning: Fasade Sør og Øst

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering: N

Prosjekteringsgruppen:

ARK.	HAK, Holen Arkitektkontor	Adresse: Postnr. Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ark@ark.no
RIB.	Rådg. ing. Bygg	... adresse 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ... @rib.no
RIE.	Rådg. ing. Elektro	... adresse 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ... @rie.no
RIV.	Rådg. ing. Vent.	... adresse 0 0000 Sted Tlf. 000 00 000 E-post: ... @riv.no

Fase: ARBEIDSTEGNING

HAK

HOLEN ARKITEKTKONTOR

Norske arkitekters landsforbund

SIVILARKITEKT ODD HOLEN MNAL/RIBNG

Storgata 1, Pb. 131, 6239 Sylte/Ulven | Tlf. 70 25 10 86, Fax 70 25 44 53 | www.holenark.no, holenark@broadpark.no

Tittel:

Planor Bolig AS
Ratvika, Hustype B1ø

Ratvika
6015 ÅLESUND

Godkjent:

Filnavn: 314 Ratvika B1ø.pln

Dato: 19.06.15

Målestokk: 1:50

Kontroll:

Sign.: | Kontroll:

Gnr./Bnr.: Gnr/Bnr.

Prosjektnr.: 314 | Tegningsnr.: 314-B1ø-59 | Prosjektnr. for prosjekterende/lev:

Type tegning: Fasade Sør og Øst

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601872424
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	45	316

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utean
1504	45	316	0	1	120 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	2	120 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	3	120 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	4	120 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	5	101 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	6	112 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	7	101 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	8	112 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	9	101 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	10	112 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	11	85 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	12	85 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	13	74 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	14	79 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	15	74 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	45	316	0	16	79 / 1595	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 620566 Tinglyst: 07.07.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT
0 3 JUL 2015
ÅLESUND KOMMUNE
PKA

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling 3/7-15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/620566/200
Utheentet 2025-03-27 11:56
Side 1 av 22

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Planor Bolig AS	
Adresse: Myrabakken næringssenter	
Postnr.: 6010 Poststed: Ålesund	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 942,510,969 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund kommune	45	316		

2. Hjemmelshaver(e)

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

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	120	B	13	B	74	B	25				37				49			
2	B	120	B	14	B	79	B	26				38				50			
3	B	120	B	15	B	74	B	27				39				51			
4	B	120	B	16	B	79	B	28				40				52			
5	B	101	B	17				29				41				53			
6	B	112	B	18				30				42				54			
7	B	101	B	19				31				43				55			
8	B	112	B	20				32				44				56			
9	B	101	B	21				33				45				57			
10	B	112	B	22				34				46				58			
11	B	85	B	23				35				47				59			
12	B	85	B	24				36				48				60			

MATRIKKELFØRT
03 JUL 2015
ÅLESUND KOMMUNE

Sum tellere:	1595	= nevner:	1595

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
01.06.2015	Bente Vigdahl Skålbjørn

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 eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens 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 fastslått 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 (§ 14)

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

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund 01.06.2015	Flatmor Bolig AS Bernt O. Vågsæter BERNT OVE VÅGSÆTER Ståle Gjære STÅLE GJÆRE	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
45	316		1-16	ÅLESUND

Dato	Stempel og underskrift
03.07.2015	Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
1/6-15	Bente Vågstøl Stella Gjære

EiendomsMegler 1

Ålesund kommune
att. Svein Ingebrigtsen
Postboks 1521
6025 ÅLESUND

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
31.7.15

Vår ref.:
24140314/EsJ

Ålesund,
01.07.2015

Samtykke til tinglysing av dokumenter på Den Lille Hage, gnr. 45 bnr. 316 i Ålesund kommune

Viser til tinglyst urådighet av 07.03.2013 med dagboksnr 196212 til Eiendomsmegler1 Midt-Norge AS, orgnr 936 159 419, og samtykker herved i tinglysing av

- fradeling av parseller med gnr. 45, bnr. 326 i Ålesund

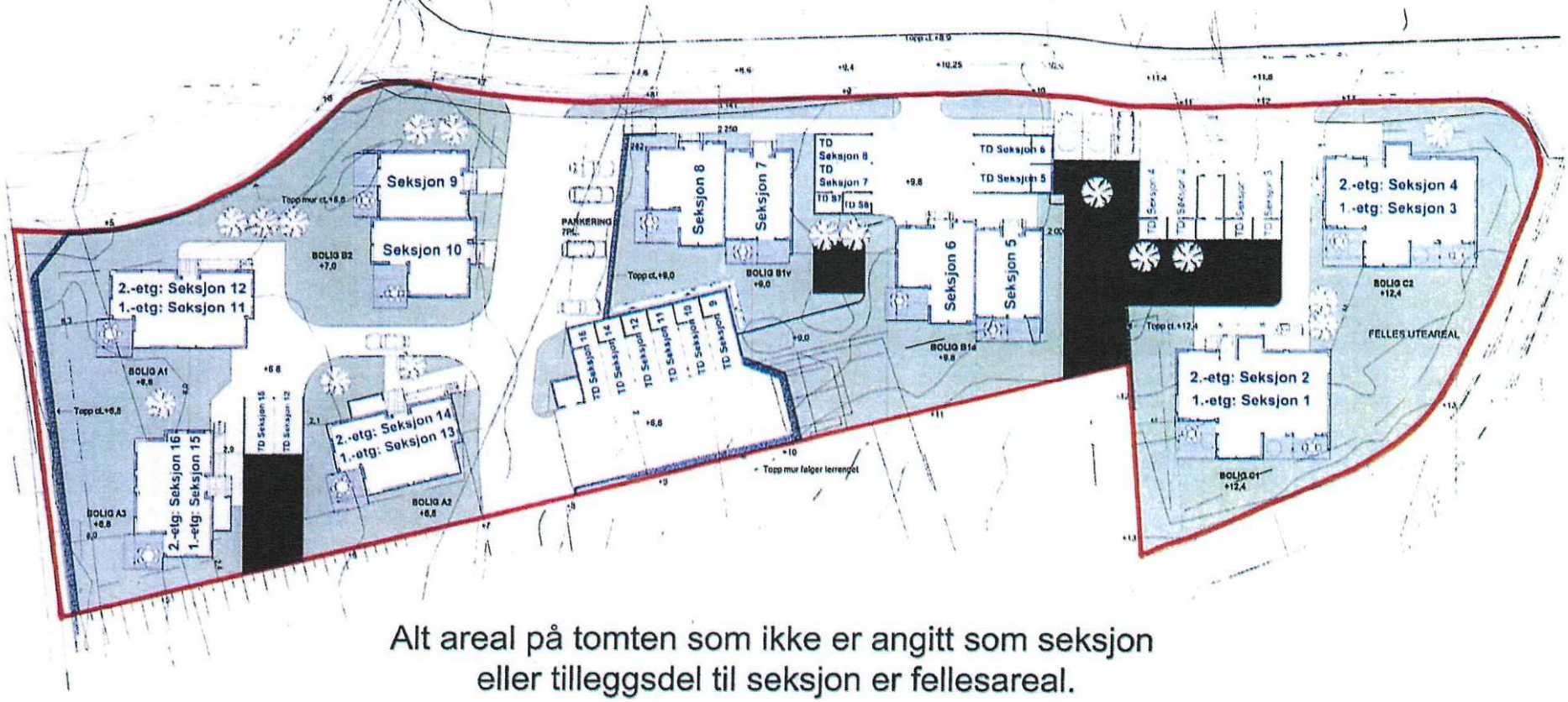
vedrørende ovennevnte eiendom(mer).

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1

Mona Wilhelmsen
saksbehandler
Dir. tlf: 907 45 626
E-mail: mona.wilhelmsen@em1mn.no

Seksjonering av gnr 45 Bnr 316 i Ålesund kommune

Seksjoner og tilleggsdel B for seksjon 1-16

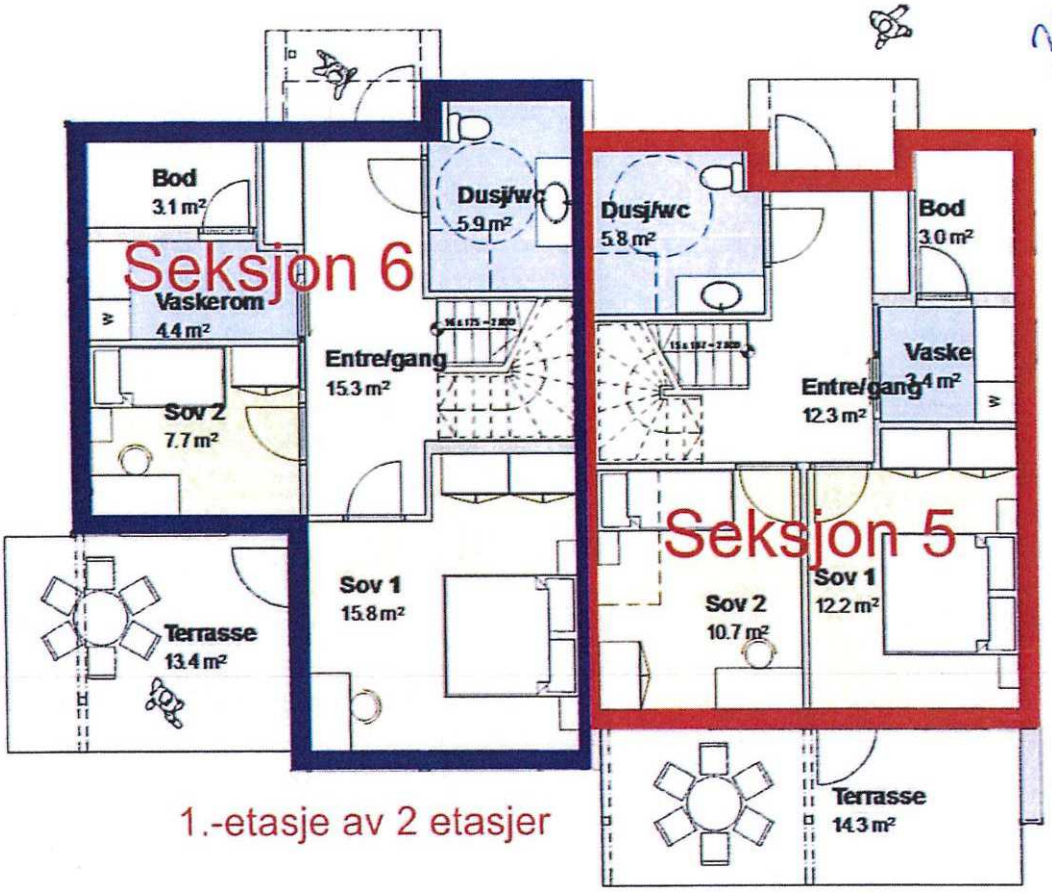


Alt areal på tomten som ikke er angitt som seksjon
eller tilleggsdel til seksjon er fellesareal.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/620566/200
Uthentet 2025-03-27 11:56

SEKSJONERING AV GNR 45 BNR 316 I ÅLESUND

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

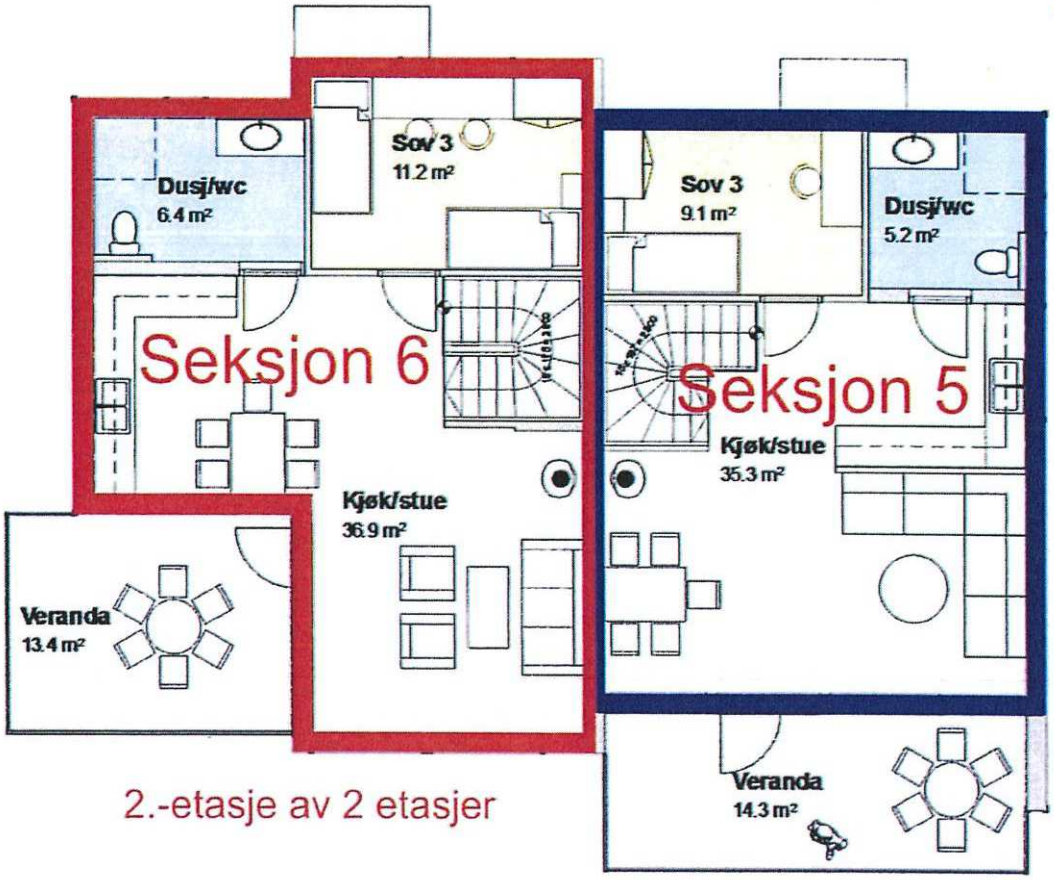


Seksjon 5 omfatter 1.-etasje og 2.-etasje øst for senter av brannskille i hus benevnt BIØ.
Seksjon 6 omfatter 1.-etasje og 2.-etasje vest for senter av brannskille i hus benevnt BIØ.



SEKSJONERING AV GNR 45 BNR 316 I ÅLESUND

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling



Seksjon 5 omfatter 1.-etasje og 2.-etasje øst for senter av brannskille i hus benevnt BIØ.
Seksjon 6 omfatter 1.-etasje og 2.-etasje vest for senter av brannskille i hus benevnt BIØ.



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:
Per Ratviks veg 20A, 6015 Ålesund
Gnr. 45, Bnr. 316, Snr. 6, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251061

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

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

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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