PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SEVERINBAKKEN 13C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

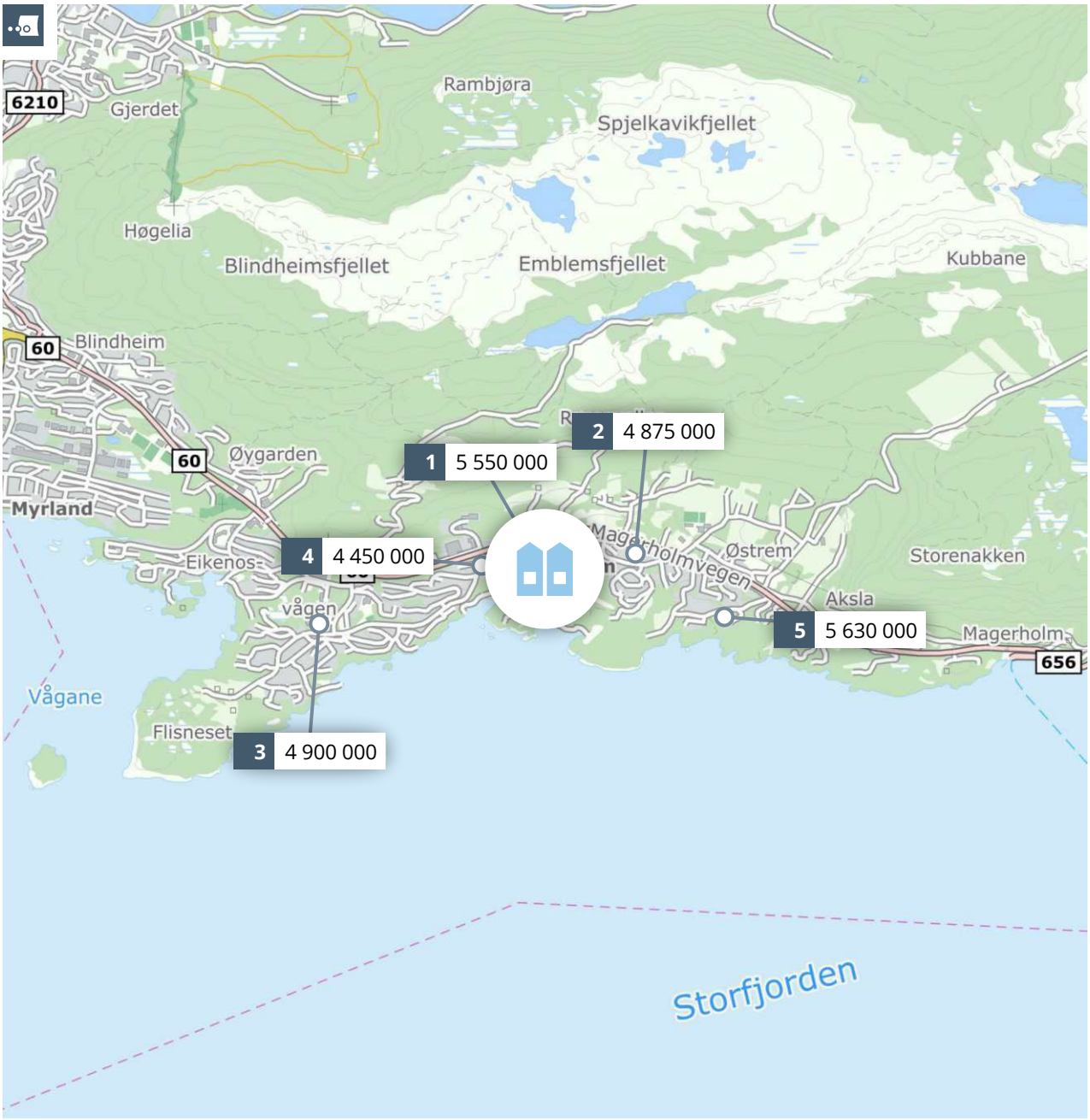
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SEVERINBAKKEN 13 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.10.2025

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

Severinbakken 13 C, 6013 ÅLESUND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 7 BNR 313 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS EMBLEM

Verdivurdert til

5 400 000

2 453	5 402 453	50 023
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	6 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt						33 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	1 994
Formue	10 016
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Severinbakken 13 A 114 m² 2023 196 m² 4 sov	01.05.2025	5 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**48 684**
2 Gamle Emblemsveg 74 C 125 m² 2018 265 m² 3 sov	30.09.2022	4 600 000	**4 875 000**	0	4 875 000	**39 000**
3 Flisnesringen 16 122 m² 2019 19,3 daa 4 sov	23.10.2024	4 790 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**40 164**
4 Ludvikplassen 4 A 115 m² 2020 151 m² 4 sov	18.04.2024	4 490 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**38 696**
5 Løvika 31 B 138 m² 2023 1 915 m² 4 sov	07.03.2024	5 590 000	**5 630 000**	0	5 630 000	**40 797**

Delikat trekkehus fra 2023 med tre soverom, carport, utsikt og meget gode solforhold i barnevennlig område.

Eiendommen ligger fint til i et nyere og familievennlig område i Severinbakken på Emblem. Kort avstand til barneskole, barnehage, idrettsanlegg, badeplasser og utmerket turterreng. Det er 8 km til Amfi Moa og ca. 18,2 km til Ålesund sentrum.

Det er meget gode solforhold på eiendommen som kan nytes fra en sydvendt balkong på 6 kvm eller en terrasse på ca. 21. Fin utsikt mot nærområdet, Storfjorden og mektige Sunnmørsfjell. Det er også en nordvendt terrasse med utgang fra kjøkkenet på ca. 38 kvm.

Boligen holder meget god standard på overflater og innredninger. Fargevalget er pent og moderne, og god planløsning med optimal arealutnyttelse. Svært god takhøyde.

Underetasje:
Delikat helfliset bad/vaskerom med varmekabler. I himling er det slett hvitmalt gips. Innredet med servantinnredning med to skuffer i mørke slette fronter, hvit helstøpt servant og speil med belysning bak. Videre er det dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, vv-bereder, vanninntak og vannfordelingsskap bak speilskyvedører. Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

Hovedetasje:

Lekker kjøkkeninnredning med mørke slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt sort oppvaskkum. Det er overskap og høyskap på ene veggen. Integrerte hvitevarer som platetopp med ventilator, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vasken. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp fra Siemens med integrert avtrekk i selve koketoppen.

Lyst og praktisk toalettrom med vinylbelegg. Det er malte vegger og himling. Innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, servantinnredning med underskap, speilskap med belysning over og ettgreps bladebatteri. Avtrekk er etablert i himling.

Overflater:
Gulv: Vinylgulv. Badet er flislagt.
Vegger: Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt. Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.
Himlinger: I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

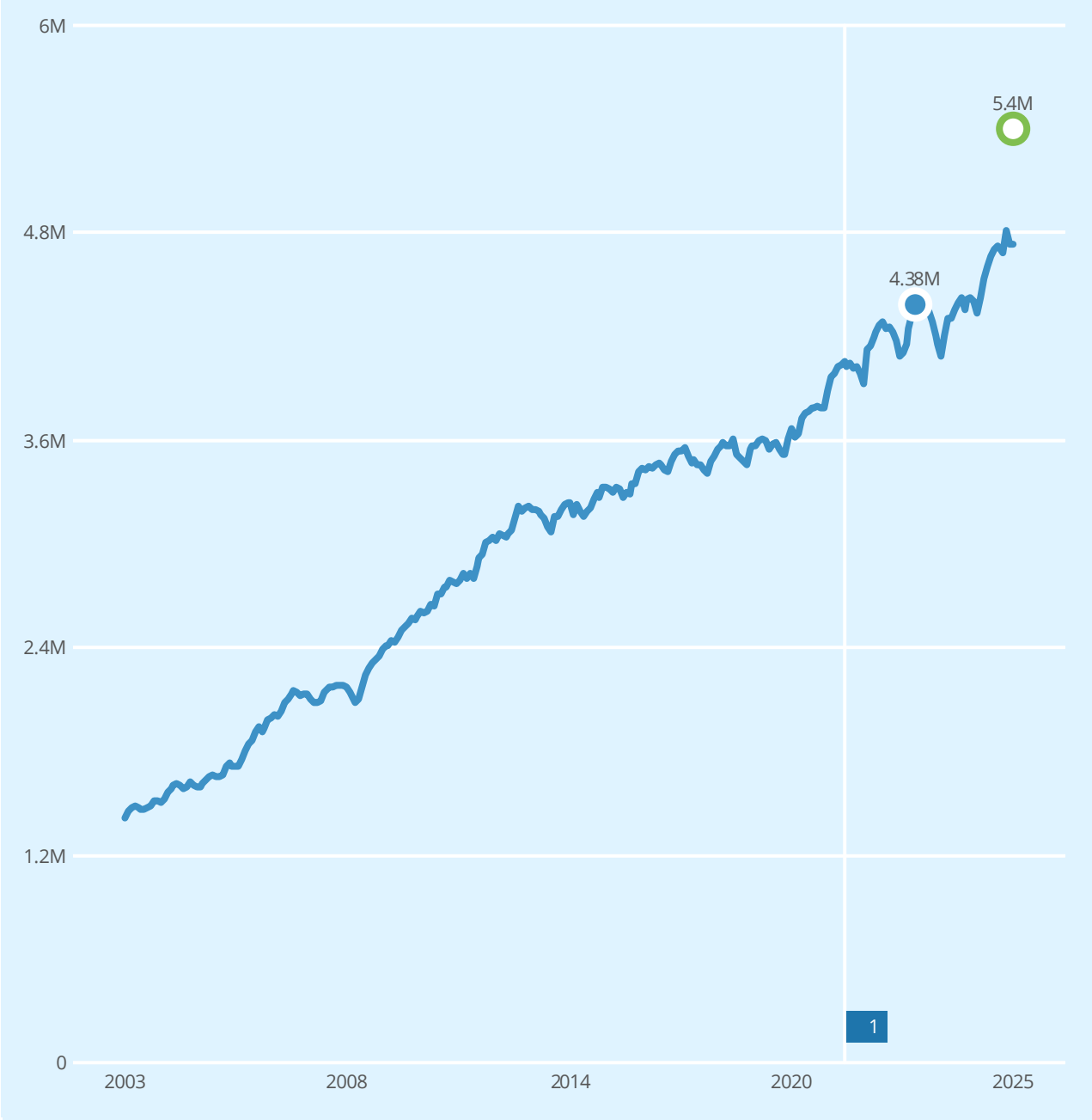
Inneholder:
Underetasje: Entré, gang, bad/vaskerom, tv-stue, 2 soverom, bod.
Hovedetasje: Stue/kjøkken, toalettrom, soverom.
Carport med sportsbod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.04.2023		14.04.2023	-	4 382 000	-	4 382 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert verdi gjenspeiler ikke dagens markedsverdi.

Rekkehus til salgs i 6013 ÅLESUND nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 6013 ÅLESUND siste 12 mnd

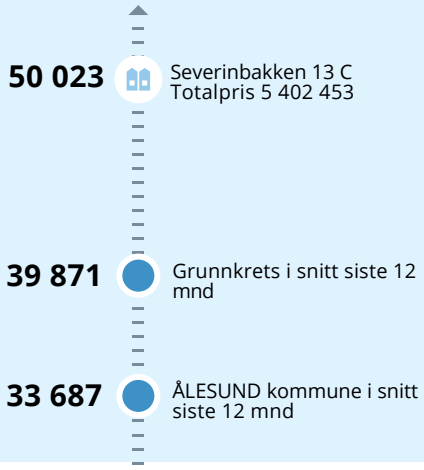
10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rekkehus

Severinbakken 13C , 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 7, bnr. 313, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 05.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1097 **Referansenummer:** CV2446

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er moderne og holder en normal/høy standard mtp alder, med bruk av kvalitetsmaterialer. Det er lite slitasje, og både overflater, innredning og tekniske installasjoner fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Objektet er et rekkehus på 2 etasjer, oppført i 2023.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende og stående bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Malt hovedytterdør med innfelte glassfelt.
Boddør i underetasje som tett malt.
Balkongdører i samme serie som vinduer på stue og soverom.

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har takkonstruksjon av pulttak.
Taket er tekket med PVC-folie eller tilsvarende folieprodukt.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.

Terrasser:
Det er en balkong av trekonstruksjoner foran hovedetasjen på ca 6m², med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.
Markterrasse mot nord med tilkomst fra kjøkken på ca 38m².
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.
Markterrasse mot sør ved inngangspart på ca 21m².
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det vinylgulv. Badet er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

RIPE
Boligen har isolert stålpipe.
Det er montert en peisovn stue med en glassplate på gulvet.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

INNERDØRER
Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse og sorte håndtak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning som skap med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Skyvedører som deler av badet og:
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vv-bereder, vanninntak og vannfordelingsskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap og høyskap på den ene veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp med ventilator.
Integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.
Kjøkkenet er utstyrt med platetopp med integrert avtrekk i selve koketoppen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har vinylgulv, malte vegger og himling.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Det er montert servant med underskap, speilskap med belysning samt ettgreps blandebatteri.
Avtrekk er etablert i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert på bad/vaskeromm.
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran på bad/vaskerom.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.

Beskrivelse av eiendommen

Aggregatet er plassert på bod i underetasjen.

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker ca 200 liter fra 2022 plassert på bad/vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap i entre..
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.
Digitalmåler og overspenningsvern er plassert i el-skap på ytterveggen mot nord.
El-bil lader på yttervegg i carport.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Boligen har ferdig attest datert 30.01.2024.

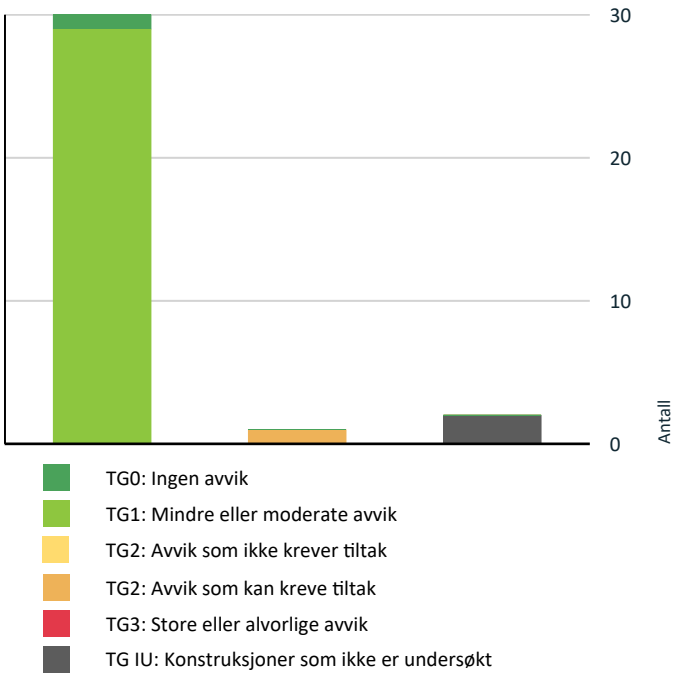
Carport og bod

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

Boligen har ferdig attest datert 30.01.2024.

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med PVC-folie eller tilsvarende folieprodukt.

Tekking og beslag fremstår med normal slitasje i forhold til alder, uten synlige tegn til skader eller mangler.
Tak er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende og stående bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av pulttak.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til skjevheter, fuktskader eller andre forhold som tilsier svikt.
Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Ingen avvik registrert.
Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

TG 1 Dører

Boligen har:

Malt hovedytterdør med innfelte glassfelt.
Boddør i underetasje som tett malt.

Balkongdører i samme serie som vinduer på stue og soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong av trekonstruksjoner foran hovedetasjen på ca 6m², med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Markterrasse mot nord med tilkomst fra kjøkken på ca 38m².
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Markterrasse mot sør ved inngangspart på ca 21m².
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av terrassebord og trerekkverk. Konstruksjonene er særlig utsatt for vær og fukt, og krever regelmessig overflatebehandling for å sikre lang levetid.
Normal slitasje mtp alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det vinylgulv. Badet er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Tilstandsrapport

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 5 mm avvik på underetasjen.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

TG 1 Radon

Bygget er oppført i 2023 og har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men det antas at det ligger radonsperre i grunnen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.
Det er montert en peisovn stue med en glassplate på gulvet.

TG 1 Rom Under Terreng

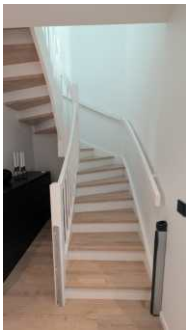
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Mot nord ligger yttervegger mot tilbakefyllt terreng.
- Hulltaking er foretatt mot nord på bod.
- Det er i hulltakingen påvist gipsplate - isolasjon - betongmur.
- Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Selv om målingene ikke viste utslag på fukt ved punktet der elektrodene ble brukt, kan fuktinnholdet
variere andre steder i veggen. Lokal måling gir kun informasjon om den spesifikke delen av veggen som ble testet, og
det kan derfor være fuktproblemer andre steder som ikke ble fanget opp.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse og sorte håndtak.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skap med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Skyvedører som deler av badet og:
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vv-bereder, vanninntak og vannfordelingsskap.







UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Ved befaring registreres hullyd/bom under enkelte av flisene på gulvet .
Dette er bekreftet utbedret av flislegger i etterkant av befaringen og TG settes til derfor til TG 1

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har synlig membran i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning som skap med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



Dersom fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap og høyskap på den ene veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp med ventilator.
Integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.





HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp fra Siemens med integrert avtrekk i selve koketoppen. Avtrekket trekker damp og os direkte ned i en kanal i midten av platetoppen, i stedet for via tradisjonell ventilator i overskap eller fritthengende hette.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylgulv, malte vegger og himling.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Det er montert servant med underskap, speilskap med belysning samt ettgreps blandebatteri.
Avtrekk er etablert i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert på bad/vaskeromm.
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran på bad/vaskerom.





TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på bod i underetasjen.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker ca 200 liter fra 2022 plassert på bad/vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Ekspansjonstanker skal ha jevnlig service.



TG IU 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.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap i entre..
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Digitalmåler og overspenningsvern er plassert i el-skap på ytterveggen mot nord.

El-bil lader på yttervegg i carport.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.
Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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

Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, sannsynligvis drensrør i plast. Vurdert ut i fra synlige observasjoner, alder og materiale.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget. Ut i fra byggeår antas det å være benyttet betongfundamenter.

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

TG IU Terrengforhold

Det er ikke synlig fall i terreng mot huset.

Tilstandsrapport

Det er bygget terrasse inntil husveggen og ikke mulig å undersøke fall på terrenget mot nord.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Bygninger på eiendommen

Carport og bod



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

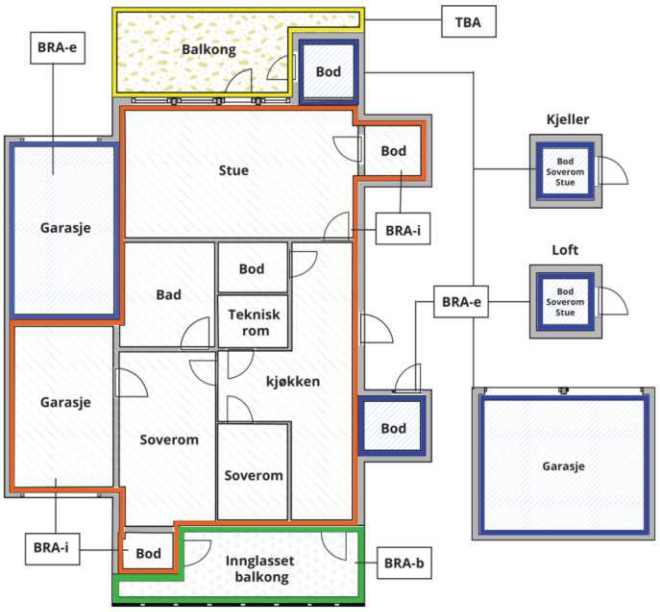
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	53			53	21
Hovedetasje	55			55	44
SUM	**108**				**65**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, bad/vaskerom, tv-stue, soverom, soverom 2, bod		
Hovedetasje	Stue/kjøkken, toalettrom, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 30.01.2024.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport og bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen har en carport i underetasje på ca 30m².
Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 30.01.2024.

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)
Rekkehus	105	3
Carport og bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	7	313		3	32.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Severinbakken 13C

Hjemmelshaver

Steffensen Martine Drønnen, Vatnehol Thomas André

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Severinbakken 13 C har en beliggenhet i nyetablert boligfelt på Flisnes, som ligger ca. 6 km fra Moa og 17 km fra Ålesund sentrum.

Det er gode solforhold på eiendommen.
Kort vei til fine badeplasser og utmerket tur-og friluftsterreng både langs sjø og på Emblemsfjellet.
Det er også kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, butikker og bussforbindelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader per 26.09.2025 på kr 1 994,-

Felleskostnadene går til honorar hos OBOS eiendomsforvaltning, husforsikring, fellesstrøm, snørydding, utstyr til vedlikehold av sameiet og andre evt. driftskostnader.
Kommunale avgifter betales pr. nå av den enkelte eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 382 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	25.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	02.10.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	30.01.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.02.2021		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	
2	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251190

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine D Steffensen	Thomas André Vatnehol

Gateadresse
Severinbakken 13C

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

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

Beskrivelse: Løs flis

Document reference: 313251190

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	To fliser er blitt byttet og fylt under og ny fuge
Arbeid utført av	Martin Uggedal AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garantisak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av el-bil lader
Arbeid utført av	Bravida

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja el-bil lader er montert

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: 313251190

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd platt på baksiden

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: 313251190

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251190

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
martine Steffensen	a09277e54556c66348d77 37de5acf90e89c9b56e	26.09.2025 15:32:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Vatnehol	74d90ce083ea4d8eb9de 355edbe07a2a950480c4	28.09.2025 19:51:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251190

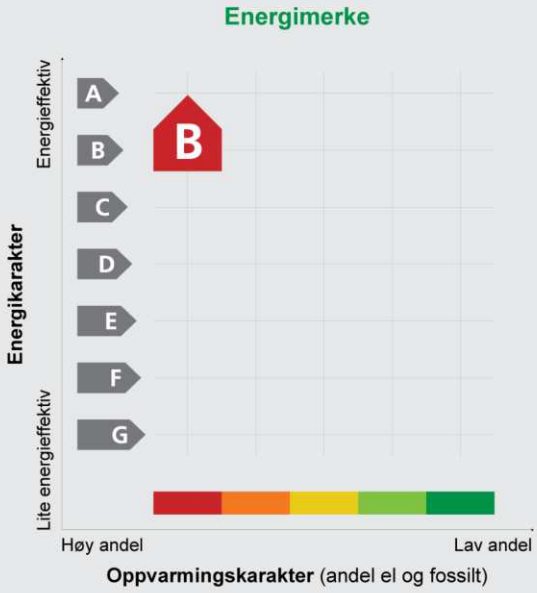
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Severinbakken 13 C
Postnr	6013
Sted	ÅLESUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	7
Bnr.	313
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300884927
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1477485
Dato	14.02.2023



Innmeldt av	OBOS Block Watne Entreprenør AS v/ Metathip Sihaklang

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

Obos Block Watne avd Møre og Romsdal
Ystenesgata 6b
6003 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/1999, 24/10676	L42	30.01.2024

Gbnr. 7/313 - Ferdigattest - Severinbakken 13A, B, C, D, E, F - Rekkehus med carport

Tiltak:	Rekkehus med carport
Byggested:	Gbnr. 7 / 313 Severinbakken 13A, B, C, D, E, F
Tiltakshaver:	Obos Block Watne avd Ålesund
Ansvarlig søker:	Obos Block Watne avd Møre og Romsdal
Søknad komplett:	24.01.2024
Byggetillatelse:	569/21, datert 01.06.2021
Bygningsnummer:	300884911, 300884921, 300884927, 300884931, 300884937, 300884946

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med helsing
Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
3_KORR_SluttrapportForBygningsavfall_Sluttrapport og kvittering for avfall Emblemsvågen BK3 hus 13 og 15 115500701.pdf
4_KORR_KvitteringForLevertAvfall_Sluttrapport og kvittering for avfall Emblemsvågen BK3 hus 13 og 15 115500701.pdf
7_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

***

VEDTEKTER

for

Sameiet Emblemsvågen BK3, org. nr. <organisasjonsnummer>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på årsmøte 13.02.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet BK3 leil. 13a-f og 15a-e. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.09.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 11 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, 313 i Ålesund kommune.

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

- Bod
- To parkeringsplasser i felles carportanlegg pr. bolig.
- Private uteareal
- Terrasse på carporttak.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Dette gjelder ikke ved førstegangsoverdragelse fra utbygger/selger. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) 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.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 23 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 22 parkeringsplasser i garasjeanlegg seksjonert som tilleggsdeler
- 1 HC parkeringsplass på fellesområdet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

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

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

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

HC PARKERINGSPLASS PÅ FELLESAREAL

4-3 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av HC parkeringsplass.

4-4 Kostnadsfordeling

- Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av HC parkeringsplass, fordeles mellom seksjonseierne.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret gir denne seksjonseier rett til å reservere HC-plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

(4) 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 5 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

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

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

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

(2) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

OBOS Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Vedtektenes punkt 2-2 om godkjenning av nye seksjonseiere gjelder ikke første gangs salg fra OBOS Block Watne, selv om det finnes usolgte seksjoner ved ferdigstillelse av prosjektet/etter at sameiet er konstituert.

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1239
SAMEIET EMBLEMSVÅGEN BK3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET EMBLEMSVÅGEN BK3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. april 2025 kl. 15:00, Emblem klubbhus, Markastien 17, 6013 Ålesund.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Bruk påmeldingsskjema her til å melde deg på: https://forms.office.com/r/ut8qZj49EW

Dersom noen ønsker å være med, men er bortreist, ber vi om at Hassan kontaktes for Teams-lenke.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Maling av skilleveggene, veranda og søppelplass
8. Dugnad o.l
9. Sittegruppe mellom hus 13 og 15
10. Lys i trappa til 13B-D
11. Valg av tillitsvalgte
12. Diverse orienteringer fra styret og evt. spørsmål fra beboere

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET EMBLEMSVÅGEN BK3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hassan Parandeh er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det godkjennes totalt [...] stemmeberettigede på møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Hassan Parandeh foreslått. Som protokollvitner ble Sander Vegsund Haavik og Marton Muren foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, og årets resultat overføres til egenkapital. Styret får i oppgave å utarbeide budsjett for neste år.

Vedlegg

1. 1239 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [...]

Sak 7

Maling av skilleveggene, veranda og søppelplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til sak 6 på styremøtet 25.03.2025. Der følgende ble vedtatt: Alle beboerne kjøper seg maling til formålet og sender kvittering til sameiet for refusjon. Fargekode: NCS S 7000-N.

Forslag til vedtak

Følgende tas til orientering: Alle beboerne kjøper seg maling til formålet og sender kvittering til sameiet for refusjon. Fargekode: NCS S 7000-N.

Sak 8

Dugnad o.l

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende foreslås:
- rullerende gressklippeplan
- dugnad for å rydde i fellesområdet
- sosiale arrangementer i regi av sameiet

Forslag til vedtak

Det utarbeides rullerende gressklippeplan jf. møtenotater. Det arrangeres minst en dugnad ila. våren for å rydde i fellesområdet. Det vil tilstrebes å arrangere sosial sammenkomst som grilling e.l. ila. året.

Sak 9

Sittegruppe mellom hus 13 og 15

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter ønske fra beboer i 15. Styret har valgt å ta dette opp på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Forslag kommer etter samtaler på årsmøtet.

Sak 10

Lys i trappa til 13B-D

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Reklamasjonssak fra 13C. Mørkt i trappa. OBOS har foreslått å montere lampe tilsvarende resten av sameie slik det er over carportene, men flere av dem dette gjelder ønsker heller LED-stripe under kledninga oppom trappa. OBOS tilbyr ikke noe annet enn det ovennevnte og har avslutta saken. Det ble i styret avtalt at man skulle undersøke om OBOS vil dekke evt. elektikerarbeid for en annen løsning enn det de selv har skissert. Svaret derfra er nei.

Styret har besluttet å ta opp saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Forslag kommer etter samtaler på årsmøtet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling kommer på årsmøtet. Det har ikke kommet forslag om kandidater og det er ennå usikkert hvem som vil stille som tillitsvalgt videre. Derfor kommer vi ikke med innstilling på innkallingstidspunkt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 12

Diverse orienteringer fra styret og evt. spørsmål fra beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Styrets årsrapport

Årsrapport

Hva vi har gjort:

I året som har gått har vi fått malt fasaden, noe som tok litt tid på grunn av skiftende vær. Dette var en stor jobb, og vi måtte ta opp et lån for å dekke de høye kostnadene knyttet til godkjent stillasmontering. I tillegg har det vært vanlige vedlikeholdsarbeid som brøyting, vindusvask og gressklipping.

Sosiale sammenkomster:

17. mai-frokosten var et høydepunkt i året. Det var hyggelig å samles og feire dagen sammen. Vi håper på å få til flere slike sosiale treff i året som kommer.

Styret:

Styret har hatt totalt 6 styremøter siden forrige årsmøte.

Styret har bestått av Hassan Parandeh (leder), Eirik Hustad og Sander Haavik Vegsund (styremedlemmer). Andreas Velsand og Karoline Løvoll Strømme har vært varamedlemmer.

Det har vært et godt samarbeid i styret, og alle, inkludert varaene, har bidratt på en god måte for å få gjennomført viktige oppgaver.

Fremover ønsker vi å legge til rette for flere sosiale møteplasser og samtidig sørge for at vedlikeholdet går som det skal.

SAMEIET EMBLEMSVÅGEN BK3
ORG.NR. 831 326 832, KUNDENR. 1239

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	237 081	140 612	0	0
Andre inntekter	3	7 067	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**244 148**	**140 612**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-32 645	-23 250	0	0
Konsulenthonorar	4	-364	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	-246 369	0	0	0
Forsikringer		-34 681	-22 520	0	0
Energi/fyring		-17 587	0	0	0
Andre driftskostnader	6	-25 326	-4 407	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-356 971**	**-50 177**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-112 824**	**90 435**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	931	559	0	0
Finanskostnader	8	-5 302	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 371**	**555**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-117 194**	**90 990**	**0**	**0**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	0	90 990
Fra opptjent egenkapital	-90 990	0
Udekket tap	-26 204	0

SAMEIET EMBLEMSVÅGEN BK3
ORG.NR. 831 326 832, KUNDENR. 1239

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	8 987
Forskuddsbetalte kostnader		8 970	7 181
Driftskonto OBOS-banken		98 587	75 225
SUM OMLØPSMIDLER		**107 557**	**91 392**
SUM EIENDELER		**107 557**	**91 392**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	90 990
Udekket tap	9	-26 204	0
SUM EGENKAPITAL		**-26 204**	**90 990**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	126 551	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**126 551**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 337	332
Leverandørgjeld		2 821	70
Påløpte renter		52	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 210**	**402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**107 557**	**91 392**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, __.__.2025
Styret i Sameiet Emblemsvågen Bk3

Hassan Parandeh Eirik Hustad Sander Haavik Vegsund

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	237 081
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**237 081**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Strømavregning	7 067
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 067**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-237 977
Kostnader dugnader	-8 393
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-246 369**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Renhold ved firmaer	-7 250
Snørydding	-12 500
Andre fremmede tjenester	-305
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-999
Andre kontorkostnader	-142
Bank- og kortgebyr	-2 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-25 326**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	583
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	348
SUM FINANSINNTEKTER	**931**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 302
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 302**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obosbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2024	-150 000	
Nedbetalt i år	23 449	
		-126 551
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-126 551**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.04.25
Selskapsnummer: 1239 **Selskapsnavn:** SAMEIET EMBLEMSVÅGEN BK3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET EMBLEMSVÅGEN BK3

Organisasjonsnummer: 831326832
Møtet ble avholdt 12. april kl. 15:00, Emblem klubbhus, Markastien 17, 6013 Ålesund.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Hassan Parandeh er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:
Det godkjennes totalt 9 stemmeberettigede på møtet.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Protokollfører: Hassan Parandeh. Protokollvitner Andreas Velsand og Marton Muren

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes, og årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 500,- pr. enhet, totalt 5500,-. Jf. vedtektene blir fordelingen bestemt av styret selv.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Maling av skilleveggene, veranda og søppelplass

Viser til sak 6 på styremøtet 25.03.2025. Der følgende ble vedtatt: Alle beboerne kjøper seg maling til formålet og sender kvittering til sameiet for refusjon. Fargekode: NCS S 7000-N.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tas til orientering: Alle beboerne kjøper seg maling til formålet og sender kvittering til sameiet for refusjon. Fargekode: NCS S 7000-N. Tillegg: Styret kommer med forslag på produkt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Dugnad o.l

Følgende foreslås:
- rullerende gressklippeplan
- dugnad for å rydde i fellesområdet
- sosiale arrangementer i regi av sameiet

> **Forslag til vedtak:**
> Det utarbeides rullerende gressklippeplan jf. møtenotater. Det arrangeres minst en dugnad ila. våren for å rydde i fellesområdet. Det vil tilstrebes å arrangere sosial sammenkomst som grilling e.l. ila. året. Første dugnad settes til 21. juni.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sittegruppe mellom hus 13 og 15

Etter ønske fra beboer i 15. Styret har valgt å ta dette opp på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjøpe inn én sittegruppe type piknikbord/-benk. Forsøksvis sette det mellom 13 og 15, men kan også evt. flyttes til lekeplassen ved behov.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Lys i trappa til 13B-D

Reklamasjonssak fra 13C. Mørkt i trappa. OBOS har foreslått å montere lampe tilsvarende resten av sameie slik det er over carportene, men flere av dem dette gjelder ønsker heller LED-stripe under kledninga oppom trappa. OBOS tilbyr ikke noe annet enn det ovennevnte og har avslutta saken. Det ble i styret avtalt at man skulle undersøke om OBOS vil dekke evt. elektikerarbeid for en annen løsning enn det de selv har skissert. Svaret derfra er nei.

Styret har besluttet å ta opp saken på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet ordner med oppsett av leddstripe under kledninga over trappa til 13B-D.
>
> ✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets innstilling kommer på årsmøtet. Det har ikke kommet forslag om kandidater og det er ennå usikkert hvem som vil stille som tillitsvalgt videre. Derfor kommer vi ikke med innstilling på innkallingstidspunkt.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Velsand

Følgende stilte til valg:
Andreas Velsand

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sander Haavik Vegsund
Hassan Parandeh

Følgende stilte til valg:
Sander Haavik Vegsund
Hassan Parandeh

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sofie Gulliksen
Marton Muren

Følgende stilte til valg:
Sofie Gulliksen
Marton Muren

12. Diverse orienteringer fra styret og evt. spørsmål fra beboere

Informasjon om elbillading, gatelys og evt. spm. fra beboere.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

✓ **Vedtatt.**

MARTON MUREN

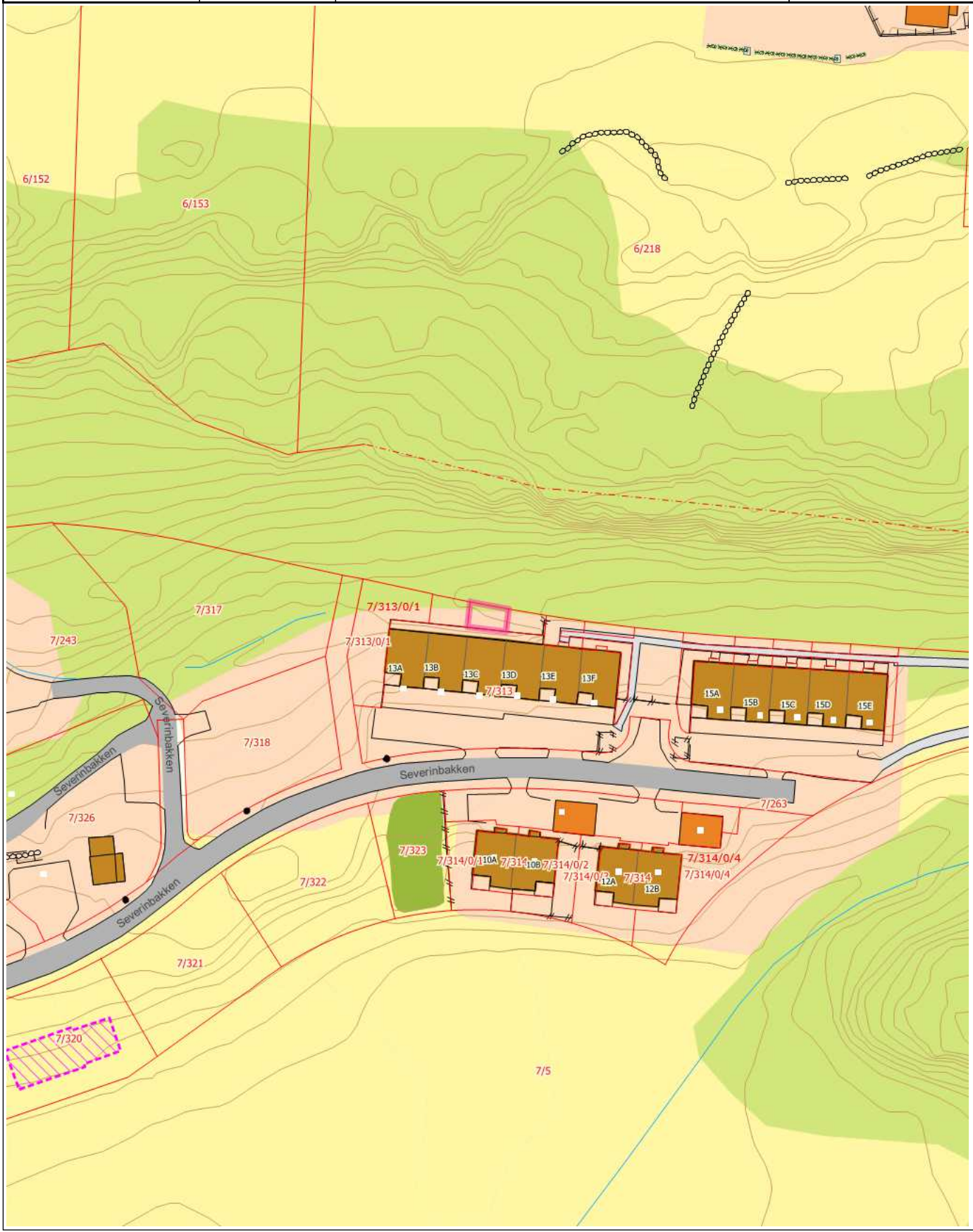
ANDREAS VELSAND

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 313	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Severinbakken 13C 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningsdelelinje	Takkant	Taksprang
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Lekeplass
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

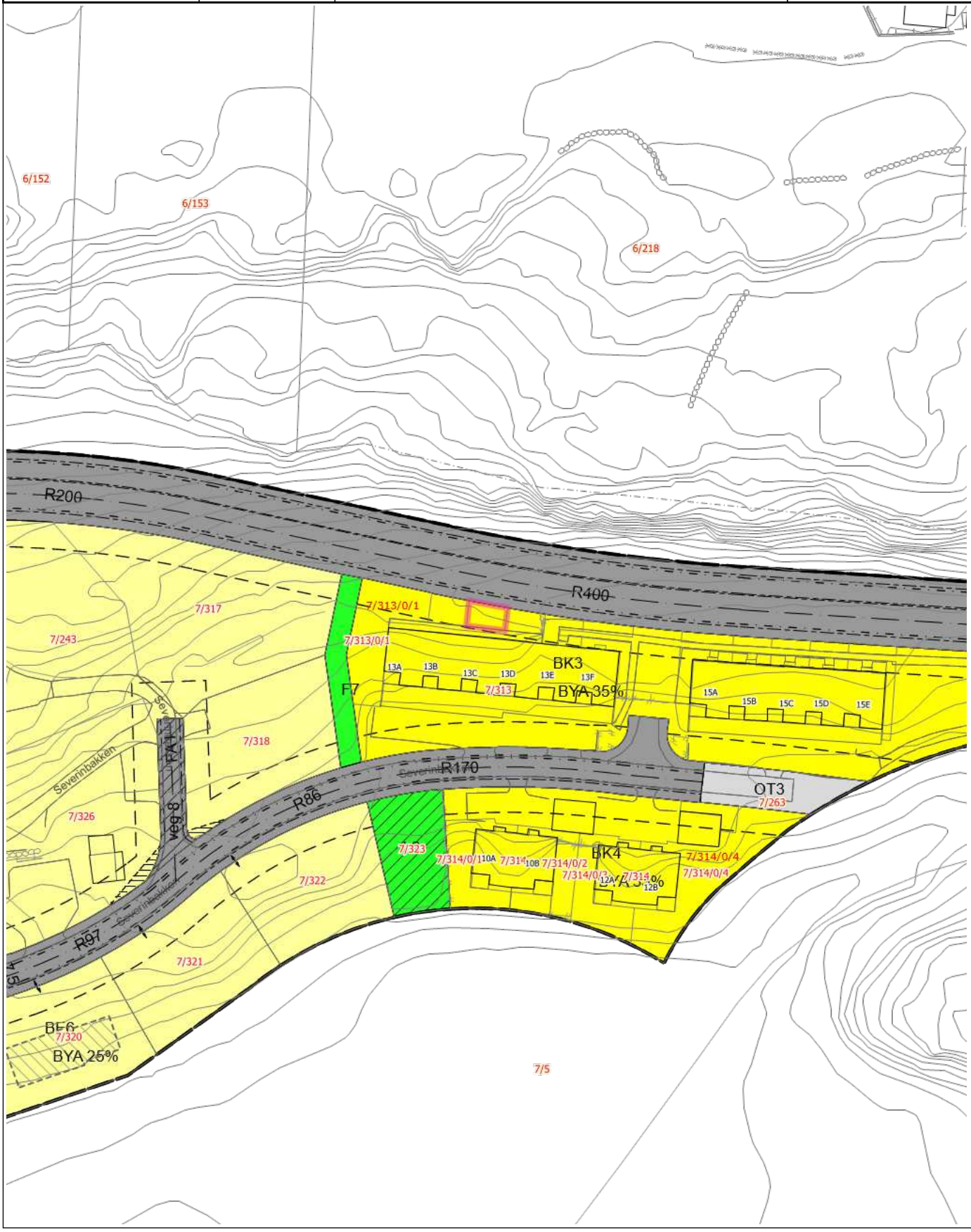
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 313	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Severinbakken 13C 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

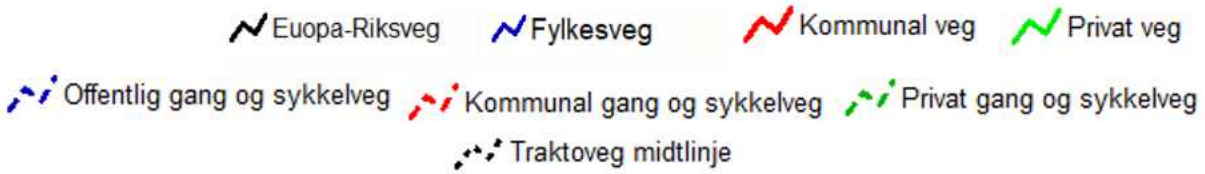
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Privatveg gatenavn.
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- 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	

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Emblemsvågen

INNHOLDFORTEGNELSE:

§ 1. GENERELT 2

§ 2. FELLESBESTEMMELSER 2

§ 3. BYGGEOMRÅDER 3

§ 3.1 BOLIGER 3

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER 6

§ 4.1 KJØREVEG 6
§ 4.2 GANG/SYKKELVEG 6
§ 4.3 BUSSLOMME 7
§ 4.2 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE 7

§ 5. FRIOMRÅDER 7

§ 5.1 PARK 7
§ 5.2 STI 8
§ 5.3 KVARTALSLEKEPLASS 8

§ 6. SPESIALOMRÅDER 9

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG 9
§ 6.2 BEVARINGSOMRÅDE 9

§ 7. FELLESOMRÅDER 9

§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL 9
§ 7.2 FELLES LEKEAREAL 10

§ 8. REKKEFØLGEKRAV 10

§ 1. GENERELT

A. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Arealene innenfor planene begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
2. Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)
3. Friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)
4. Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)
5. Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7)

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

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe er tilpasset hverandre og får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Det skal likevel være mulig med variasjon i materialbruk og takformer, og både saltak (evt. med valm), pult-tak og flate tak kan tillates innen samme område, selv om en vil anbefale en harmonisering ved frivillig samarbeid.

B. Tomtebehandling, situasjonsplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise terrengbehandling. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks. steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene.

C. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

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

D. Trafo, pumpehus o.l.

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

E. Lekeplasser

For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadfestet 05.01.1995 av Kommunal- og arbeidsdepartementet (vedtekt til pbl. § 69.3).

F. Unntak

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

G. Bevaring av steinsatt bekk.

Bekken som går i grensa mellom BS1 og BE3 og videre gjennom BE5 skal beholdes som et landskapselement i tomtegrensene.

H. Avgrensing mot friområder og felles grøntområder

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

I. Fyllinger.

Fyllinger i forbindelse med veganlegg kan legges inn på boligområdene.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

Generelt.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

Mulighet for, og ønske om livsløpsstandard skal vurderes og omtales i byggesøknaden.

Støy.

Ved bygging i soner som er utsatt for støy, jf. støyrapport utarbeidet av Cowi AS 19.05.09., skal det gjøres bygningsmessige tiltak i henhold til T-1442. Tiltakene skal dokumenteres i hver byggesak.

§ 3.1 BOLIGER

Områder for frittliggende eneboligbebyggelse, BE1, BE2, BE3, BE4, BE5 og BE6.

Innenfor områdene kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer. Områdene tillates ikke bebygd med ordinære tomannsboliger, men kan ha supplerende sokkelleilighet eller annen bi-leilighet på inntil 35% av totalt bruksareal.

A. Etasjetall, byggehøyde

I områdene kan det oppføres eneboliger i to etasjer samt kjeller eller loft. Maksimal høyde til gesims/møne er 5,5/9m. Ved flate tak settes maksimalhøyden til 7 meter. Ved pult-tak settes mønehøyden til maksimalt 8 meter. Høyden skal settes fra gjennomsnittlig planert terreng. Unntatt her er BE4, der det maksimalt tillates gesims/mønehøyde på 4,5/7 m, ved flatt tak tillates 5,5 m gesims, og ved pulttak 6 m.

B. Grad av utnyttelse

Innenfor områdene tillates en utnyttelsesgrad på BYA 25%. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

C. Garasje - plassering

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med huset. Garasjer kan settes nærmere vegen enn byggegrensa viser.

D. Garasje/uthus - utforming

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

E. Krav til parkering

Det stilles krav til biloppstillingsplass for 2 biler innenfor hver boenhet inkl. garasjeplassen.

F. Drenering

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

G. Tilgang til kommunaltekniske anlegg:

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

H. Vegrett

Ved fradeling av tomter innenfor BE5 som skal ha avkjørsel fra Veg 7 og 11 skal det avtales gangvegrett gjennom BE5, fra østre ende av Veg 7 til veg 2, øst for eksisterende løe.

Område for frittliggende småhusbebyggelse, BS1.

Innenfor området kan oppføres tomannsbolig med tilhørende garasjer.
Forøvrig gjelder samme bestemmelser som for frittliggende eneboligbebyggelse.

Områder for konsentrert småhusbebyggelse, BK1, BK2, BK3 og BK4.

Innenfor områdene tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjer. Dette innebærer at det her kan oppføres 2-mannsboliger, 3- eller 4-mannsbolig eller rekkehus.

A. Etasjetall, byggehøyde

I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer samt kjeller eller loft. Maksimal høyde til gesims/møne er 5,5/9m. Ved flate tak settes maksimalhøyden til 7 meter. Ved

pult-tak settes mønehøyden til maksimalt 8 meter. Høyden skal settes fra gjennomsnittlig planert terreng.

B. Grad av utnyttelse

Innenfor områdene tillates en utnyttelsesgrad på BYA 40%. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

C. Garasje - plassering

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med huset. Garasjer kan settes nærmere vegen enn byggelinjen viser.

D. Garasje/uthus - utforming

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse.

E. Krav til parkering

Det stilles krav til biloppstillingsplass for 2 biler til hver boenhet hvorav en plass i garasje/car port.

F. Drenering

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

G. Tilgang til kommunaltekniske anlegg:

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

H. Krav til situasjonsplan

Ved byggesøknad skal det legges fram en situasjonsplan som viser samlet utbygging av de konsentrerte boligområdene. Denne skal godkjennes av Virksomhet for plan og bygning innen det blir gitt igangsettingstillatelse i disse områdene.

Situasjonsplanen skal vise:

- Adkomstveg og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på adkomstveg og avkjørsler. Biloppstillingsplasser, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer, skråninger, drenering og snøopplagringsplass. Hvert BK-område skal bare ha en avkjørsel fra regulert veg.
- Plassering og høyde på bygninger med snitt inneholdende høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetall på planlagte bygg.
- Arealbruk i byggeområde og tilliggende fellesområde. Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder nærlekeplass i samsvar med kommunens lekeplassnorm og fellesbestemmelsene.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.), herunder felles oppstillingsplasser for avfallsbeholdere godkjent av ÅRIM.
- Dokumentasjon for ev. nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Generelt.

Terrenginngrep skal foretas på en så skånsom måte som mulig, og eventuelle skader skal forsøkes utbedret med beplantning.

§ 4.1 KJØREVEG

Veg 1 – kjøreveg med fortau

To-felts kjøreveg med fortau på én side. Hvert kjørefelt har en bredde på 3,5 m, og fortauet 3 m. Kjørefelt og fortau skal være adskilt med kantstein. Skulder på side med fortau 0,25 m, og grøft 0,75 m. Skulder på side med kjørefelt 0,75 m, og grøft 1,25 m. Total reguleringsbredde 13 m.
Garasjer kan settes nærmere vegen enn byggelinjen viser.

Veg 2 – kjøreveg

Adkomstveg alternativ III iht. Ålesund Kommunes vegnorm.
To-felts kjøreveg uten fortau. Hvert kjørefelt har en bredde på 1,75 m, skulder på hver side 0,5 m, og grøft 0,75 m på hver side. Total reguleringsbredde 8,5 m.
Garasjer kan settes nærmere vegen enn byggelinjen viser.

Veg 2 skal ha opphøyd gangfelt i den naturlige ganglinjen mellom SB1 og F8.

Rørføring gjennom veg skal dimensjoneres ut fra sikkerhetshensyn og flomfare, og godkjennes av Virksomhet for vann, avløp og renovasjon.

Veg 3 og 4 – kjøreveg

Adkomstveg alternativ I iht. Ålesund Kommunes vegnorm.
To-felts kjøreveg uten fortau. Hvert kjørefelt har en bredde på 1,75 m, skulder på hver side 0,5 m, og grøft 1,5 m på hver side. Total reguleringsbredde 7,5 m.
Garasjer kan settes nærmere vegen enn byggelinjen viser.

Veg 5 – kjøreveg

Adkomstveg alternativ II iht. Ålesund Kommunes vegnorm.
To-felts kjøreveg uten fortau. Hvert kjørefelt har en bredde på 1,75 m, skulder på hver side 0,5 m, og grøft 0,75 m på hver side. Total reguleringsbredde 6,0 m.
Garasjer kan settes nærmere vegen enn byggelinjen viser.

§ 4.2 GANG/SYKKELVEG

Veg 6 – kjørbar gang-/sykkelveg.

Gang-/sykkelveg alternativ I iht. Ålesund Kommunes vegnorm. Gangbanebredde 3 m, skulder 0,5 m og grøft 0,75 m på hver side. Total reguleringsbredde 5,5 m.
Vegen benyttes som kjøreadkomst for eiendommen 6/119. Fra 6/119 skal Veg 6 følges vestover, til krysset mellom Veg 6 og Veg 1, og videre vestover til Storfjordvegen. Det skal vurderes ved en fremtidig regulering av områdene øst for 6/119 om det er naturlig med tilkomst for denne eiendommen østfra.

§ 4.3 BUSSLOMME

Busslomme iht. Veg- og gatenorm for Ålesund Kommune.

§ 4.4 ANNEN VEGGRUNN

Annen veggrunn, OT1, OT2, OT3 og OT4.

Kan beplantes iht. retningslinjer fra vegmyndighetene.
Innen OT1 kan etableres undergangsløsning, gang- og sykkelstier, busslomme, venteskur og annet som naturlig ligger til formålet.

§ 5. FRIOMRÅDER

Generelt.

Tømming av hageavfall i friområder er ikke tillatt.

§ 5.1 PARK

Områdene F1 og F2:

F1 skal bevares som naturområde, enkel drift og vedlikehold for å ivareta det biologiske mangfoldet og funksjonen som buffersone kan skje etter godkjenning av kommunen v/Virksomhet for veg, anlegg og park (VAP).
Etablering av tursti og andre tiltak for å lette framkommelighet og legge til rette for opphold kan godkjennes av kommunen v/VAP.

Innen F2 skal gangveg mellom Veg 5 og Veg 6 opprettholdes. Postkassestativ tillates.

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

Områdene F3 og F4:

Naturlig vegetasjon og terreng langs elva skal bevares. Områdene kan nyttes til fri lek. Det kan anlegges en enkel sti gjennom området for å lette tilkomsten, slike og andre tiltak skal godkjennes av kommunen v/VAP. Andre byggverk og anlegg er ikke tillatt.

Tiltak for å sikre elveløpet og tilliggende områder kan godkjennes av kommunen etter søknad. Fyllinger fra boligområdene tillates ikke i området, natursteinsmurer av mindre omfang kan tillates inn mot friområdet.

§ 5.2 STI

Gjelder områdene F5, F6 og F7.

Områdene bevares som grønne korridorer som holdes åpne for allmenn ferdsel, og skal fungere som en del av gangstinettet i området.

§ 5.3 KVARTALSLEKEPLASS

Gjelder lekeplass F8, kvartalslekeplass/ballplass.

Friområdet F8 skal brukes til kvartalslekeplass og opparbeides i henhold til kommunens leikeplassnorm og til statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. Planlegging av plassen skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle. Minst 1/3 av arealet skal opparbeides til flatt område, for å lette tilgjengelighet og opphold for alle grupper. Lekeplassen skal nås fra veg med vogner og rullestoler.
I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass, slik som natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement, sitteplasser, belysning og andre parkmessige installasjoner. Ingen tiltak kan iverksettes uten at de er i samsvar med plan godkjent av kommunen.

Det steinsatte bekkeløpet skal ivaretas, og holdes åpent. Tiltak for å sikre bekkeløpet og tilliggende områder kan godkjennes av kommunen etter søknad.

Fyllinger fra boligområdene tillates ikke i området, natursteinsmurer av mindre omfang kan tillates inn mot området.
Det er ikke anledning til å bygge synlige kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor friområdet.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå.
I frisiktsone som ligger innenfor områder for annet enn trafikkformål tillates det vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks. 0,3 m stammediameter. Høyder måles fra veibanen på stedet.

§ 6.2 BEVARINGSOMRÅDE, SB1

Området skal bevares som naturområde og det kan ikke gjøres inngrep her uten særskilt tillatelse fra arkeologiske myndigheter og grunneier. Uttak av trær tillates. Det tillates imidlertid ikke at man drar opp trærne med rota, eller på annen måte graver ut røttene, da dette vil ødelegge steinalderboplassen. Området kan også benyttes til uorganisert lek som et supplement til nærliggende kvartalslekeplass, og til ferdsel i og gjennom området.
Tiltak for å sikre elveløpet og tilliggende områder tillates. Fyllinger fra boligområdene tillates ikke i området, natursteinsmurer av mindre omfang kan tillates inn mot friområdet.

§ 7. FELLESOMRÅDER

§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL

Veg 7 og 8 – felles avkjørsel

Felles avkjørsel type 1.
Felles avkjørsel alternativ I iht. Ålesund Kommunes vegnorm.
To-felts kjøreveg uten fortau. Hvert kjørefelt har en bredde på 1,25 m, skulder på hver side 0,25 m, og grøft 1,0 m på hver side. Total reguleringsbredde 5,0 m. Avkjørselen er felles for eiendommer som har tilkomst fra vegen.

Veg 10, 11 og 12 – felles avkjørsel

Felles avkjørsel 4,0m. Ett kjørefelt 2 m, skulder 0,5 m og grøft 0,5 m på hver side. Avkjørsel til 7/15 og felles lekeplass.

Veg 13 – felles avkjørsel

Felles avkjørsel 3,5 m. Ett kjørefelt 2 m, skulder 0,25 m og grøft 0,5 m på hver side.

§ 7.2 FELLES LEKEAREAL

Nærleikeplasser L1, L2 og L3.

Minst 1/3 av arealet skal opparbeides til flatt område, for å lette tilgjengelighet og opphold for alle grupper. Alle lekeplasser skal nås fra veg med vogner og rullestoler.
Nødvendig opparbeidelse av grunnen skal bekostes av utbygger.

Lekeplass L1 er felles for eiendommer innenfor BK1, BK2, BK5, BK6 og BE4.
Lekeplass L2 er felles for eiendommene innenfor BK3, BK4 og BE6, samt deler av BE5 (fra og med 7/242 og 7/243 og østover).
Lekeplass L3 er felles for eiendommer innenfor BE2, BE3 og BS1.

§ 8. REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 INFRASTRUKTUR
Det forutsettes at ny samleveg fra og med kryss med Storfjordvegen til og med kryss med Veg 2 er etablert i henhold til plankartets og bestemmelsenes standard og eksisterende kryss mellom fylkesveg 60 og Emblemsvågen er sanert før det gis brukstillatelser for ny bebyggelse innen hele planområdet. Likeså skal tilliggende adkomstveger og felles avkjørsler til de enkelte felt være opparbeidet etter regulert standard innen det gis brukstillatelse for den bebyggelsen vegen skal betjene iht. planen.

Godkjent avløpsplan for området skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse.

§ 8.2 SKOLEKAPASITET
Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for nye bolighus i området før skolekapasiteten er vurdert av kommunen. Eventuelt kan det her vurderes en trinnvis utbygging etter nærmere angitt framdrift som harmonerer med tilgjengelig kapasitet og utbyggingsplaner for skolen.

§ 8.3 UTBYGGINGSAVTALE
Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse og infrastruktur i planområdet, skal det også foreligge en utbyggingsavtale med kommunen som avklarer alle detaljer omkring kostnader forbundet med opparbeiding av veg, vann, avløp og kvartalslekeplass.

§ 8.4 FELLES LEKEAREAL
Lekeplassene L1, L2 og L3 skal være ferdigstilt senest når boligene på de omkringliggende tomtene er ferdigstilt, eller etter nærmere vilkår som gis ved behandling av byggemelding.

§ 8.5 KVARTALSLEIKEPLASS
Kvartalsleikeplassen F8 skal opparbeides samtidig med utbygging av planområdet, og senest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilte/innflyttet. Utbyggingsavtale skal danne grunnlag for opparbeidingen.

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 09.09.2010, sak 081/10

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Olaug Flø Brekke
- rådmann -

Ålesund, 24.06.08

Jorun Helseth Borlaug
Sivilarkitekt
a2b Design as

Revidert 16.11.09
Jorun Helseth Borlaug

Revidert mai 2010
Jorun Helseth Borlaug

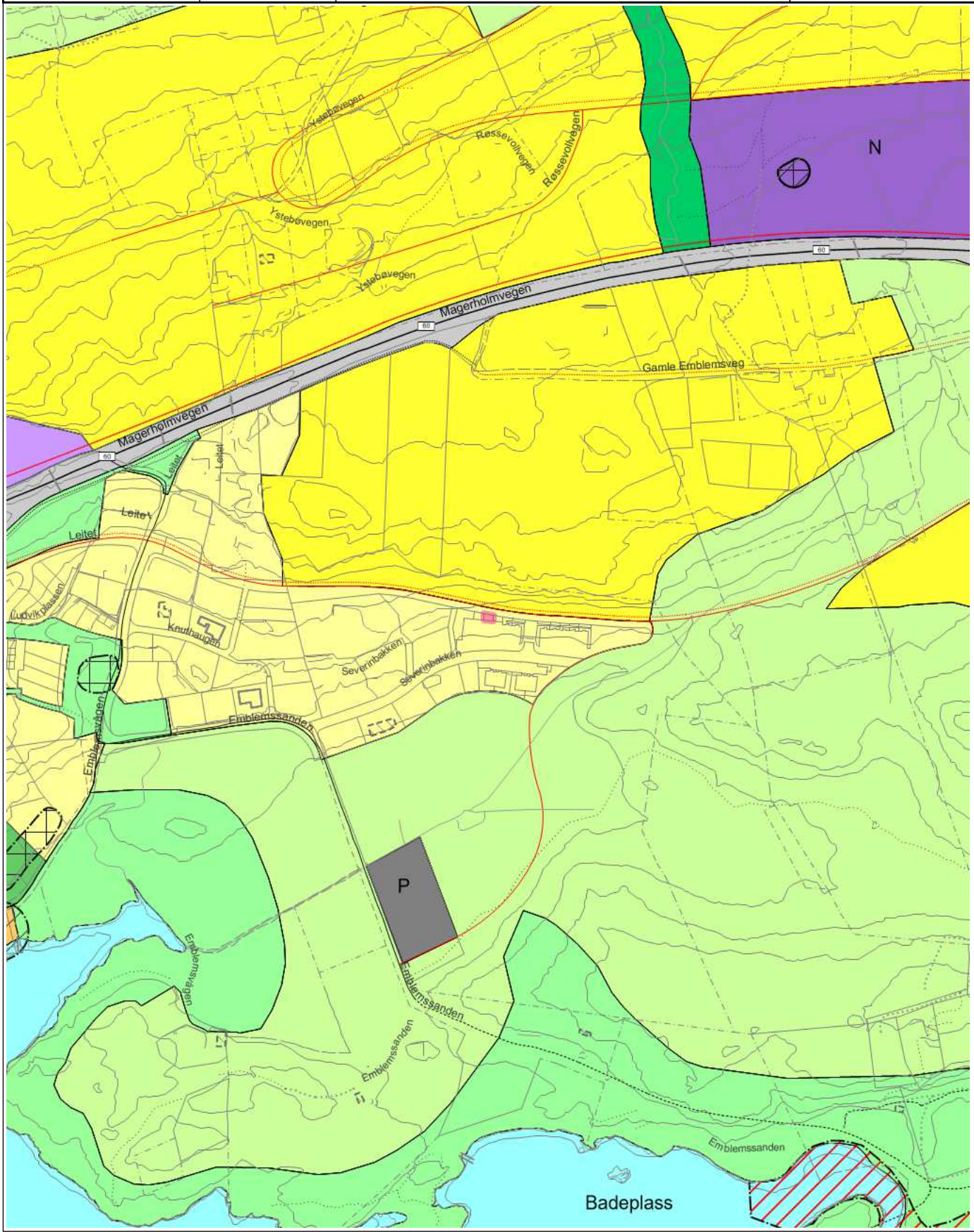
Revidert 18.06.2010 Plan og bygning
Opprettet 25.05.2011

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 313	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Severinbakken 13C 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

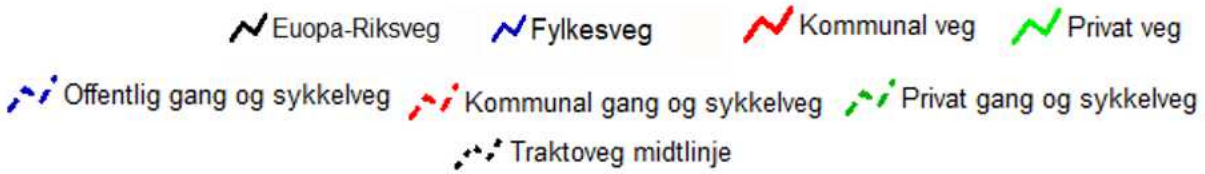
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Loddrett mur
- Slipp
- Stikkrenne
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Boligbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Veg
- Parkering
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 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	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØ HØYDE

Lokaliseringsfigure

A	Rev. Inntegnet utv. El-skap	16.02.2021	ALK
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av: Kontrollert:

TEGNINGS TYPE:	FASADE 2	DATO: 15.01.2021	TEGNET AV: ALK
			KONTROLLERT AV: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne

PROSJEKTADRESSE: Emblemsvågen 13 A - 13F Ålesund

PROSJEKTNAVN: BK3

OBOS Block Watne

GNR./B.NR.	/	MÅLESTOKK (FORMAT): 1:100	FORMAT: A1
KOMMUNE:	Ålesund	TEGNINGSNR.:	XX_A_FA_20_2
GÅRDSTYPE:		SIDETYPE:	131

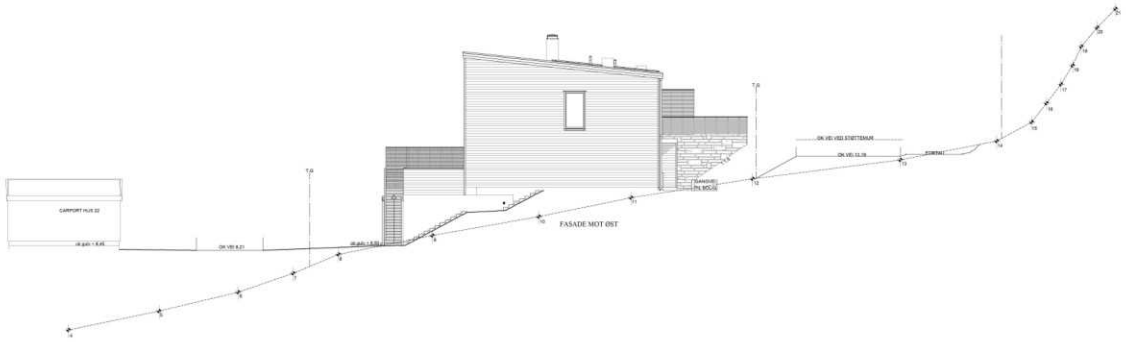
Tiltaksnr: 115500701

XX	A	FA	20	2	B	A	
BYGGE	Etat	TYPE	DIAKTA	LØPENR	TEGN	REVISJON	

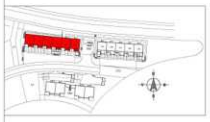
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



A	Rev. innlegnet utv. El-skap, fjernet fra garasjekjeller	16.02.2021	ALK	
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

TEGNINGS	FASADE 1	DATO	15.01.2021
TEGNET AV	ALK	KONTROLLERT AV	J.K.

OBOS - Block Watne

Emblemsvågen 13 A - 13F Ålesund

BK3

OBOS Block Watne

SJEKKET AV		MÅLESTOKK (FORMAT)	1:100 (A1)
KOMMUNE	Ålesund	TEGNINGSNR.	XX_A_FA_20_1
GÅRDSNR.		BRUKSNR.	131

Tiltaksnr
115500701

XX	A	FA	20	1	B	A	
BYGGE	Etat	TYPE	STARTÅR	LØPENR	FASE	REVISJON	

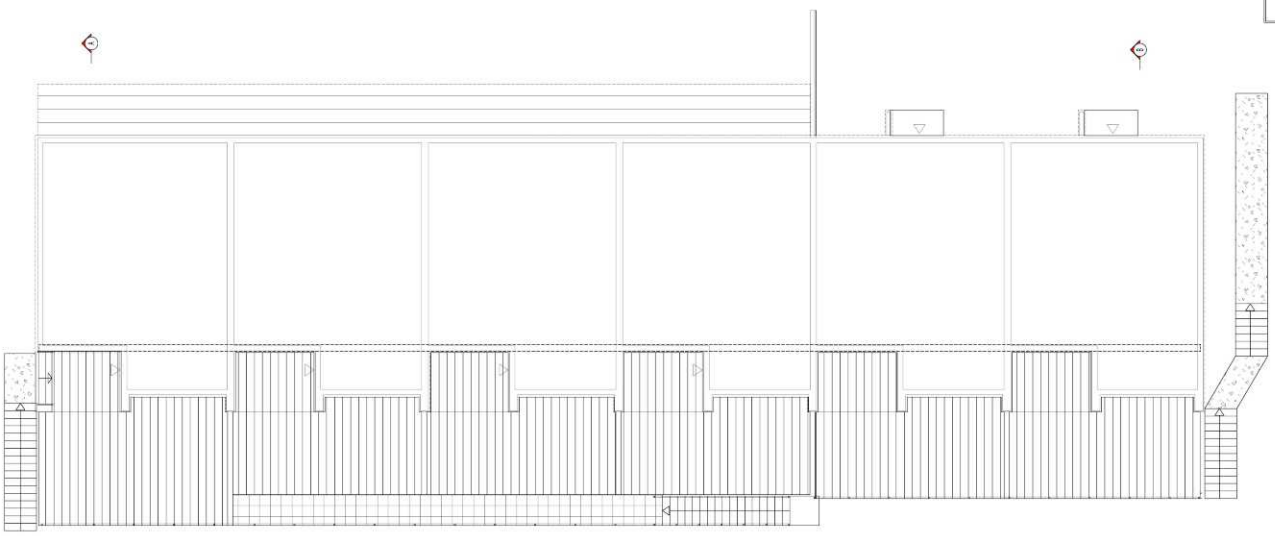
PLANERT TERRENG

OPPRINNELIG TERRENG

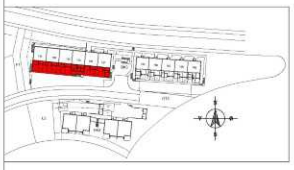
SNØ HØYDE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INN TEKKE MIV UTFORING, KLEDDING ETC



Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	15.01.2021	ALK	J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS Block Watne

BYGGEFASE: Emblemsvågen 13A - 13F Ålesund

PROSJEKTNAVN: BK3

OBOS Block Watne

PS HEIDI N Obos Plan - EIYVOSLO - TLF: 23 24 00 00

G.NR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
/	1:100	A2
KOMMUNE:	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Parkeringskjeller	BOLIGTYPE: 131	

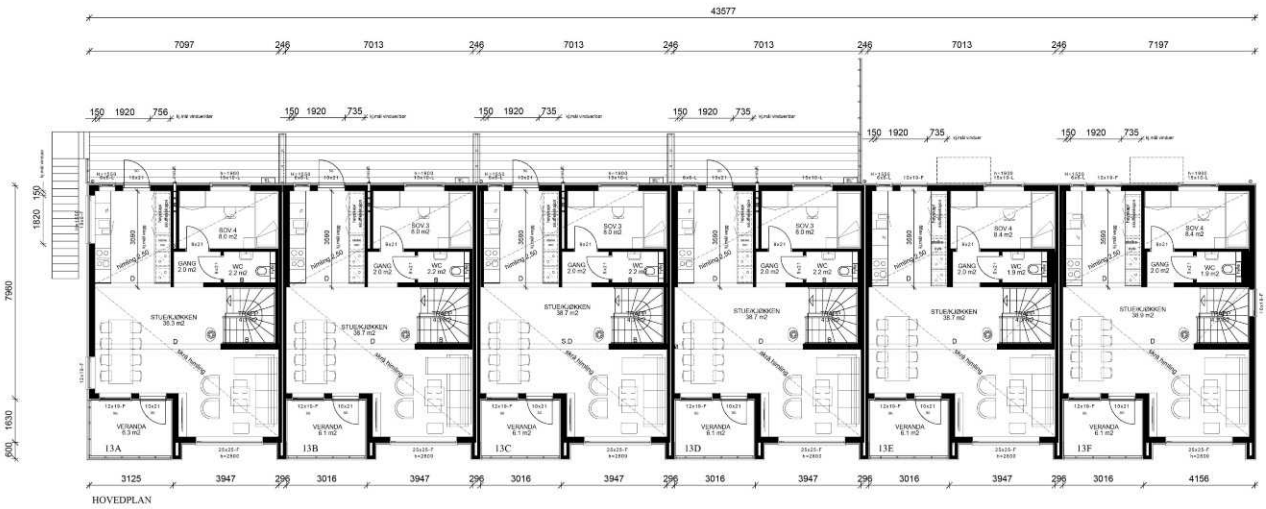
Tegningsnummer: 115500701_GAR1 | 01 | A | PL | 20 | 1 | B | 0

PROSJEKTNUMMER | ETASJE | FAS | TYPE | EKSEMPL | LØPENR. | FASE | REVISJON

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INN. TEKKE/MIV UTFORING, KLEDNING ETC.



HOVEDPLAN



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

Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Rev. Inntegnet utv. El-skap	16.02.2021	ALK	

TEGNINGSNAVN: HOVEDPLAN
DATO: 15.01.2021
UTFØRENDE: ALK
KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne

BYGGEFASE: Emblemsvågen 13 A - 13F Ålesund

PROSJEKTNAVN: BK3

OBOS Block Watne

G.NR./B.NR.: /
KOMMUNE: Ålesund
HUSTYPE:
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100
FORMAT: A2
TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1
BOLIGTYPE: 131

Oppdragsnummer: 115500701

PROSJEKTNUMMER	BYGGE	FAS	TYPE	EKSEMPL	LØPENR.	FASE	REVISJON
	01	A	PL	20	1	B	A

	Leilighet 13A			Leilighet 13B-C-D			Leilighet 13E			Leilighet 13F		
	BRA Bygning	BRA Boenhet	P.Rom	BRA Boenhet	P.Rom		BRA Boenhet	P.Rom		BRA Boenhet	P.Rom	
1. ETG.	390,2 m2	55,8 m2	50,8 m2	57,2 m2	52,0 m2		58,6 m2	54,1 m2		58,6 m2	54,4 m2	
2. ETG. /HOVEDPLAN	362,1 m2	57,9 m2	56,8 m2	58,6 m2	57,1 m2		58,6 m2	57,3 m2		58,6 m2	57,5 m2	
	m2	m2	m2	m2	m2		m2	m2		m2	m2	
	m2	m2	m2	m2	m2		m2	m2		m2	m2	
	752,3 m2	113,7 m2	107,6 m2	115,8 m2	109,1 m2		117,2 m2	111,4 m2		117,2 m2	111,9 m2	

BYA = 619,4 m2

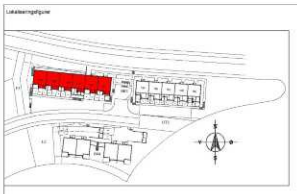
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, SVV. TEKNISK UTSTYRING, KLEDDING ETC.



PLAN 1.ETG

Lokaliseringsfigurer



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Rev.Inntegnet utv. El-skap	16.02.2021	ALK	

TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE

DATO: 15.01.2021 | UTFØRENDE: ALK | KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne

BYGGEFASE: Emblemsvågen 13 A - 13F Ålesund

PROSJEKTNAVN: BK3

OBOS Block Watne

G.NR./B.NR.: /

KOMMUNE: Ålesund

HUSTYPE:

MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 | FORMAT: A2

TEGNINGSTYPE: U1_A_PL_20_1

BOLIGTYPE: 131

Oppdragsnr: 115500701 | U1 | A | PL | 20 | 1 | B | A

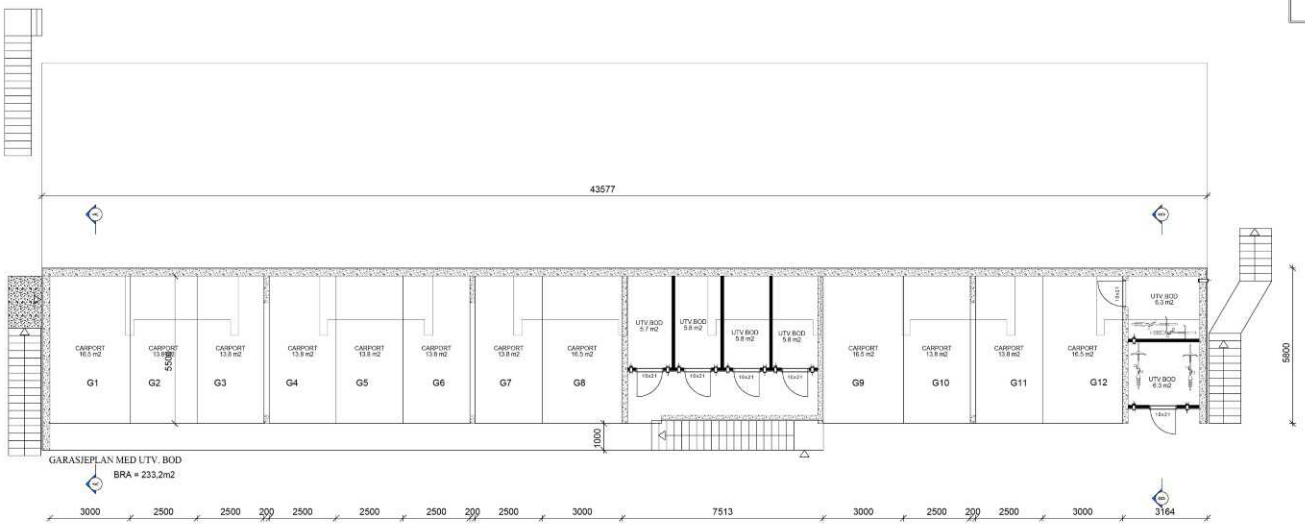
PROSJEKTNUMMER | ETASJE | FAS | TYPE | EKSEMPL | LØPENR. | FASE | REVISJON

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

		Leilighet 13A			Leilighet13B-C-D		Leilighet 13E		Leilighet 13F	
	BRA Bygning	BRA Boenhet	P.Rom	BRA Boenhet	P.Rom	BRA Boenhet	P.Rom	BRA Boenhet	P.Rom
1. ETG.	390,2 m2	55,8 m2	50,8 m2	57,2 m2	52,0 m2	58,6 m2	54,1 m2	58,6 m2	54,4 m2
2. ETG. /HOVEDPLAN	362,1 m2	57,9 m2	56,8 m2	58,6 m2	57,1 m2	58,6 m2	57,3 m2	58,6 m2	57,5 m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	752,3 m2	113,7 m2	107,6 m2	115,8 m2	109,1 m2	117,2 m2	111,4 m2	117,2 m2	111,9 m2
BYA =	619,4 m2								

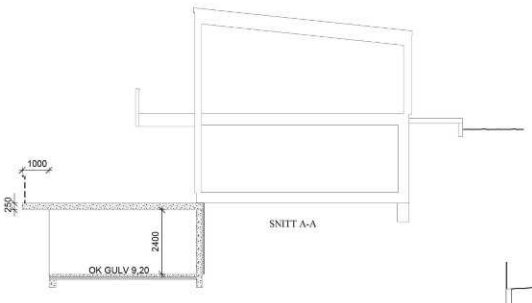
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INN. TEKKE/MIV UTFORING, KLEDDING ETC.

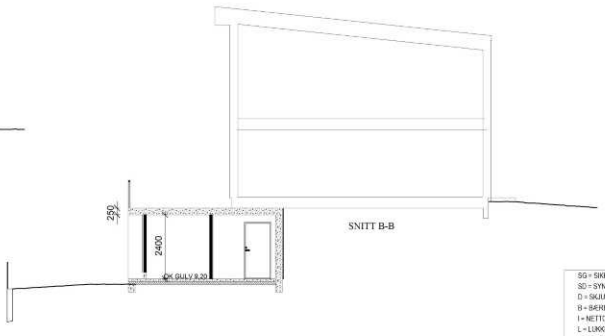


GARASJEPLAN MED UTV. BOD

BRA = 233,2m2



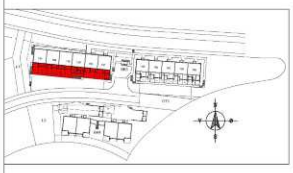
SNITT A-A



SNITT B-B

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

Lokalitetsregistrering



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	Rev. Fjernet utv. el-skap	16.02.2021	ALK	J.K.

TEGNINGSNAVN: PLAN GARASJEKJELLER
DATO: 15.01.2021
UTFØRENDE: ALK
KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS Block Watne

BYGGEFASE: Emblemsvågen 13A - 13F Ålesund

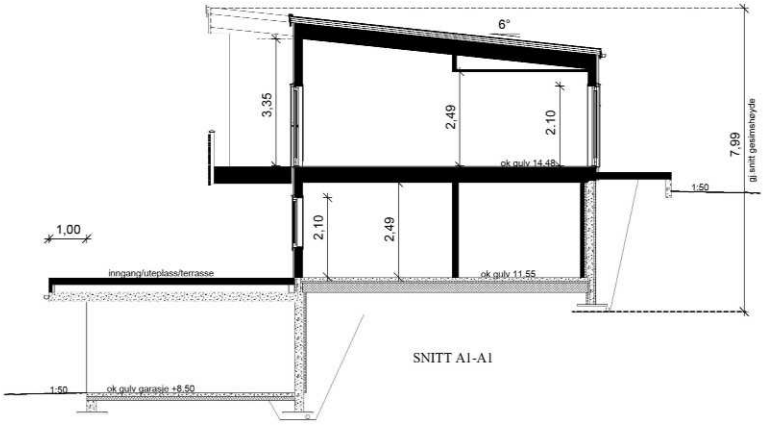
PROSJEKTNAVN: BK3

OBOS Block Watne

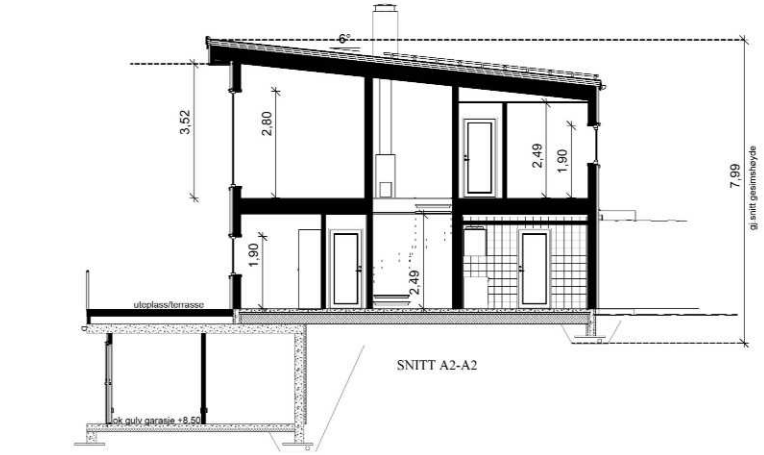
GNR./BNR.: /
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100
FORMAT: A2
KOMMUNE:
TEGNINGSTYPE: U1_A_PL_20_1
HUSTYPE: Parkeringskjeller
BOLIGTYPE: 131

Tegningsnummer: 115500701_GAR1 | U1 | A | PL | 20 | 1 | B | A

PROSJEKTNUMMER | ETASJE | FAG | TYPE | EKSEMPL. | LØPENR. | FASE | REVISJON



SNITT A1-A1



SNITT A2-A2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

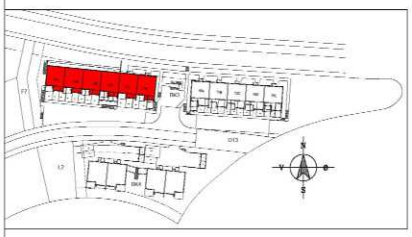
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

Lokaliseringsfigurer



TEGNINGSNAVN: SNITT	DATO: 15.01.2021	UTFØRENDE: ALK	KONTROLLERT: J.K.

TILTAKSHAVER: OBOS - Block Watne

BYGGEPLASS: Emblemsvågen 13 A - 13F Ålesund

PROSJEKTNAVN: BK3

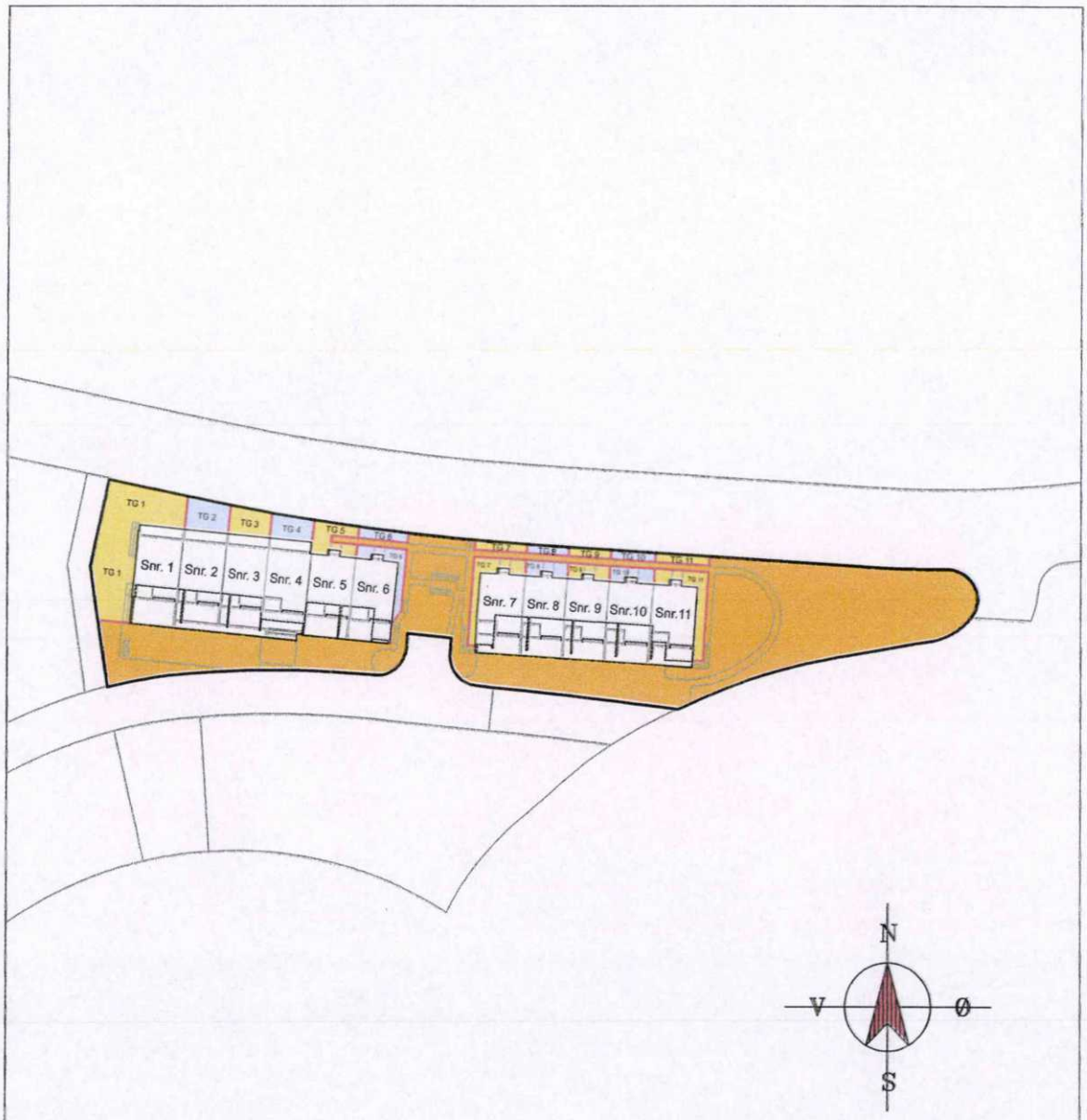
OBOS Block Watne

PB 6666 St.Olavs Plass - 0179 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: /		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A3
KOMMUNE: Ålesund		TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
HUSTYPE:		BOLIGTYPE: 131	

Tegningsnummer							
115500701	XX	A	SN	20	1	B	0
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON

Vedlegg 8a



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV.	BESKRIVELSE	REV. DATO :	REVIDERT AV :	KONTR. REV.:

TEGNINGSNAVN :	SITUASJONSPLAN	TEGNET DATO :	TEGNET AV :	KONTR. AV:
TILTAKSHAVER :	BLOCK WATNE AS	15.03.2021	J.S.	
BYGGEPLASS :	EMBLEMSVÅG, ÅLESUND	GNR./BNR.:	7/313	
PROSJEKTNAVN :	EMBLEMSVÅG BK3	PROSJEKTLEDER :	Brita Støle	

OBOS Block Watne
Pb. 6666 St.Olavs pl. 0129 OSLO - Tlf. 23 24 60 00

ARKITEKT :	MÅLESTOKK :	REV.:
Jan Strebel MNAL OBOS BLOCK WATNE	1:1000	

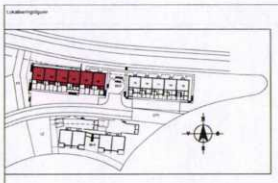
GEMINI NR.	BW PROSJEKTNUMMER :	TEGNINGSTYPE / NR.
15504	1155001	XX_A_UH_79_05_B_0

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Vedlegg 8b





A	Rev.Innlegnet utv. El-skap	16.02.2021	ALK
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:

PLAN 1.ETASJE — 15.01.2021 — ALK — J.K.

OBOS - Block Watne

Emblemsvågen 13 A - 13F Ålesund

BK3

	Leilighet 13A		Leilighet13B-C-D		Leilighet 13E		Leilighet 13F	
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	390,2 m2	55,8 m2	50,8 m2	57,2 m2	52,0 m2	58,6 m2	54,1 m2	58,6 m2	54,4 m2
2. ETG. - HOVEDPLAN	362,1 m2	57,9 m2	56,8 m2	58,6 m2	57,1 m2	58,6 m2	57,3 m2	58,6 m2	57,5 m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2	m2
	752,3 m2	113,7 m2	107,6 m2	115,8 m2	109,1 m2	117,2 m2	111,4 m2	117,2 m2	111,9 m2

BYA = 979,4 m2

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

OBOS Block Watne

Ålesund

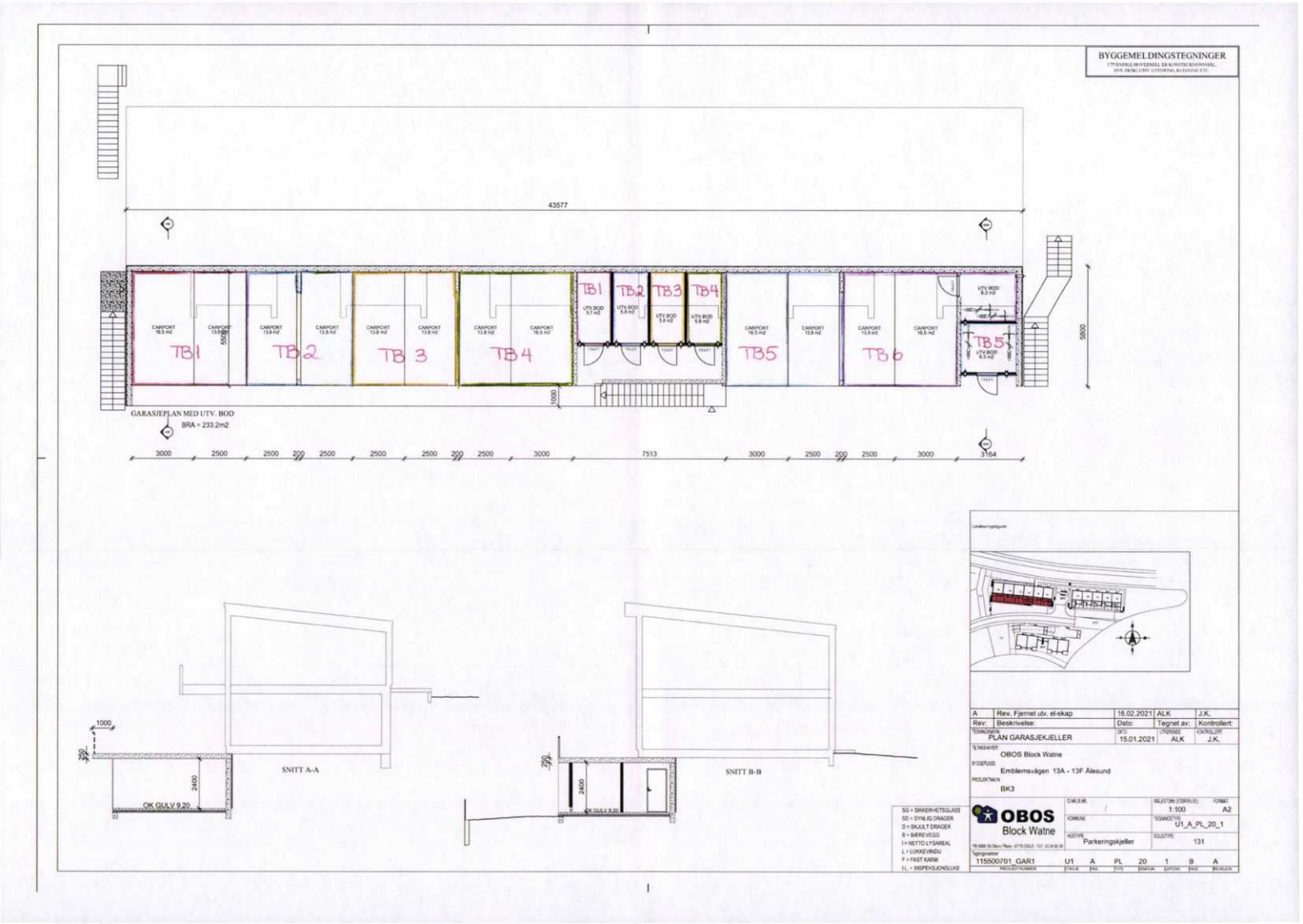
1:100 — A2

U1_A_PL_20_1

131

115500701 — U1 A PL 20 1 B A


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
43577
HOVEDPLAN
S1
S2
S3
S4
S5
S6
13A
13B
13C
13D
13E
13F
A Rev. Inntegnet utv. El-skap 16.02.2021 ALK
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
TEGNINGENS NAVN HOVEDPLAN
DATO 15.01.2021
UTFØRES ALK
KONTROLLERT J.K.
TILTAKSHAVER OBOS - Block Watne
BYGGEPLASS Emblemsvågen 13 A - 13F Ålesund
PROSJEKTNAVN BK3
OBOS Block Watne
KOMMUNE Ålesund
TEGNINGSNR 01_A_PL_20_1
RUSTYPE
BOLIGTYPE 131
Tegningsnummer 115500701 01 A PL 20 1 B A
Leilighet 13A
Leilighet 13B-C-D
Leilighet 13E
Leilighet 13F
1. ETG. 390,2 m2
2. ETG. HOVEDPLAN 362,1 m2
752,3 m2
BRA = 919,4 m2


BYGGEMELDINGSTEGNINGER
43577
TB1
TB2
TB3
TB4
TB5
TB6
GARASJEPLAN MED UTV. BOD
BRA = 233,2m2
SNITT A-A
SNITT B-B
OK GULV 9,20
PLAN GARASJEKJELLER
OBOS Block Watne
Emblemsvågen 13A - 13F Ålesund
BK3
Parkeringskjeller
115500701_GAR1

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:
Severinbakken 13C, 6013 Ålesund
Gnr. 7, Bnr. 313, Snr. 3, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251190

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.
