PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NEDREGÅRDSVEGEN 41A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

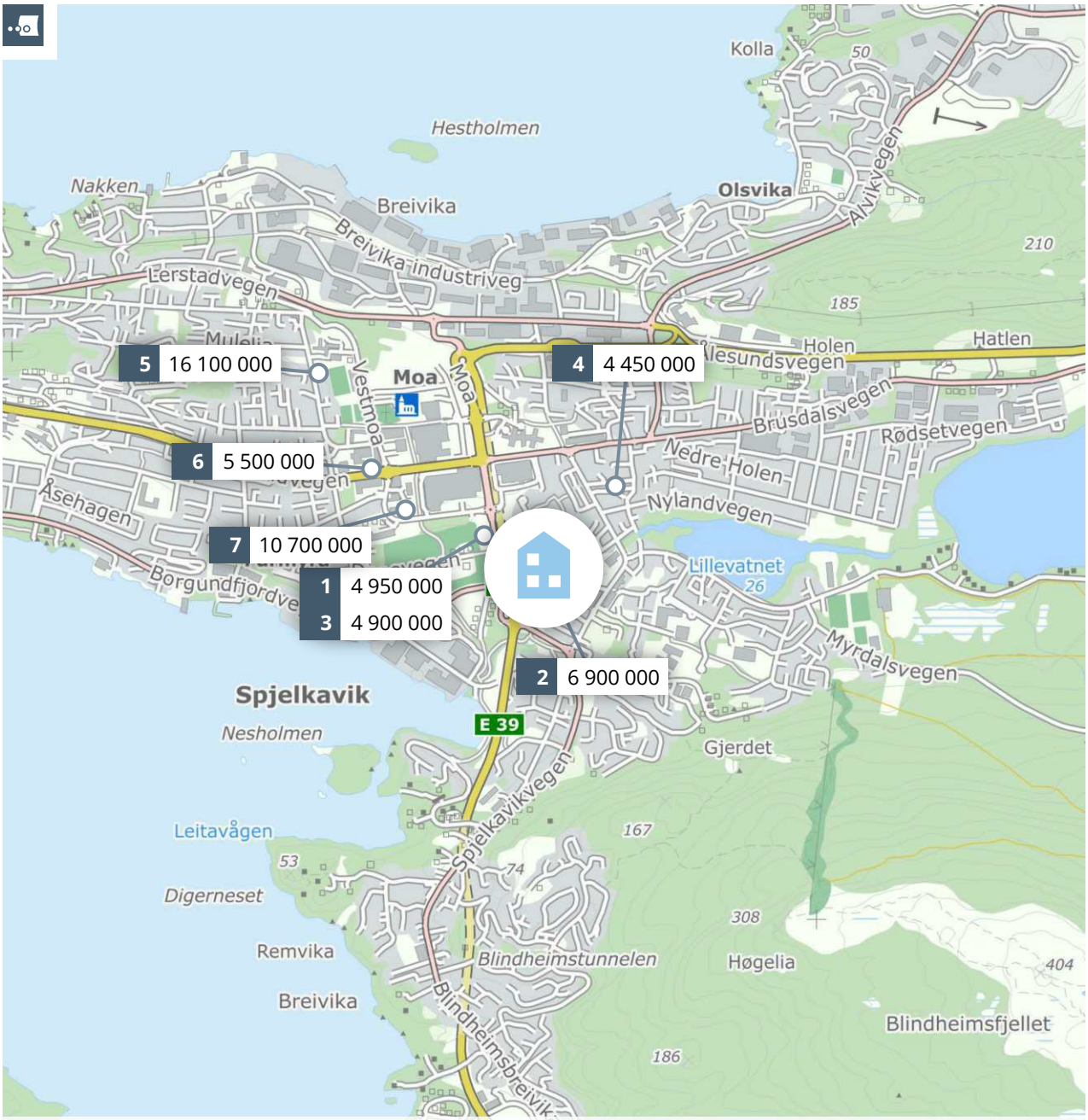
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDREGÅRDSVEGEN 41 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 17.12.2025

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

Nedregårdsvegen 41 A, 6010 ÅLESUND

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2018

GNR 25 BNR 103 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HOLEN

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	69 767
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	3 477
Formue	6 864
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langelandsvegen 42 85 m² 2003 3. etg 2 sov	23.01.2024	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**58 235**
2	Nedregårdsvegen 43 117 m² 2017 2. etg 1 sov	20.08.2024	6 950 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**58 974**
3	Langelandsvegen 42 85 m² 2003 3. etg 2 sov	26.09.2025	4 900 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**57 647**
4	Nybøbakken 56 D 70 m² 2014 1. etg 2 sov	06.11.2025	4 500 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**63 571**
5	Breivikvegen 48 194 m² 1929 701 m² 4 sov	10.11.2025	-	**16 100 000**	-	16 100 000	**82 990**
6	Breivikvegen 1 A 81 m² 2019 5. etg 2 sov	29.10.2024	5 690 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**67 901**
7	Langelandsvegen 17 0 m² 1998 - m² - sov	09.01.2024	-	**10 700 000**	-	10 700 000	**-**

Meget flott 3-roms selveierleilighet med god standard og sentral beliggenhet.

Sentral beliggenhet med kort gåavstand til Amfi Moa, Nordvestlandets største kjøpesenter. Kort vei til fine turområder, bussforbindelser og dagligvarebutikker. Til Ålesund sentrum er det ca. 15 minutter med bil.

Leiligheten ligger i 2.etasje og holder gjennomgående god standard på innredninger og overflater. Planløsningen er svært god, og fargevalget er innbydende og moderne.

Flott kjøkken fra HTH med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er underlimt oppvaskkum. Glassplate på vegg bak induksjon platetopp. Integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og platetopp.

Lyst helfliset bad/vaskerom med vannbåren gulvvarme. Innredet med servantinnredning med hvite høyglans fronter, helstøpt kompositt servantplate, speil med integrert belysning, dusjhjørne med glassdører, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Praktisk toalettrom med parkett på gulvet og malt platekledning på vegger. Innredet med vegghengt toalett, servant og speil.

Overflater
Gulv: Eikeparkett, fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malt gipsplatekledning og tapet. Fliser på bad/vaskerom.
Himling: Malte gipshimlinger.

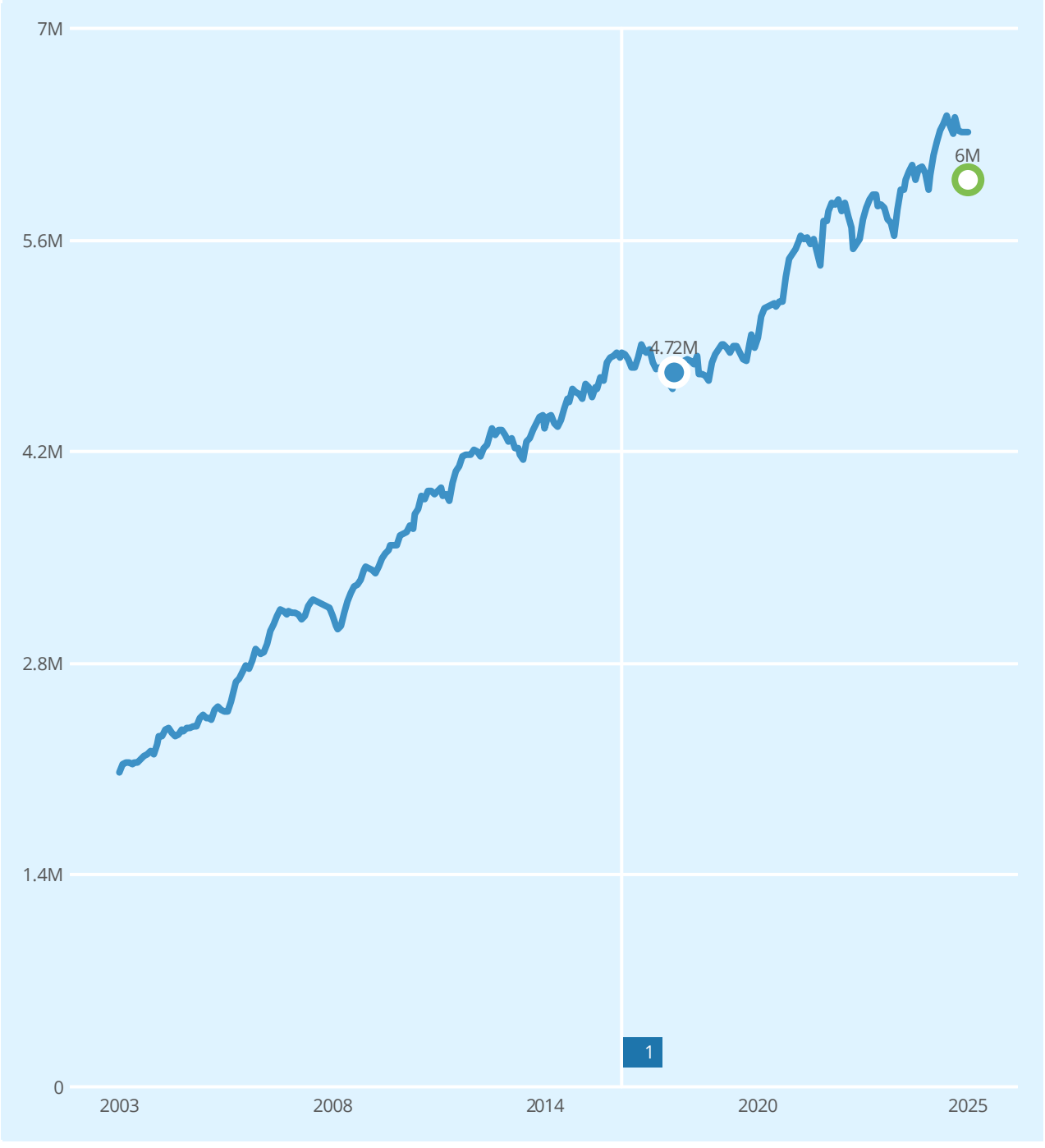
Inneholder:
2.etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, to soverom, bod.
Bod og biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

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

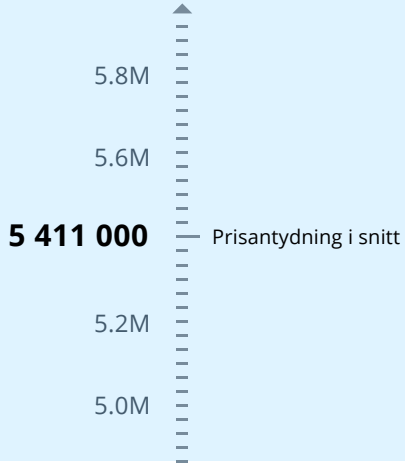


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.01.2018		29.01.2018	-	4 720 000	-	4 720 000

Leiligheter til salgs i HOLEN grunnkrets nå

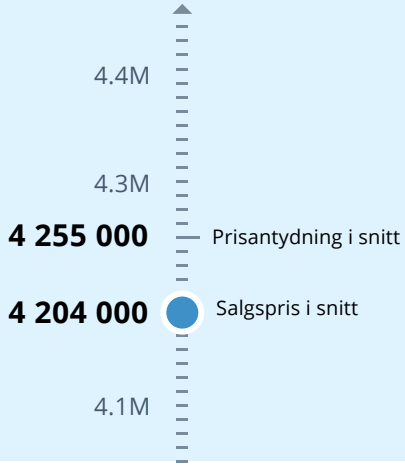
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Leiligheter solgt i HOLEN grunnkrets siste 3 mnd

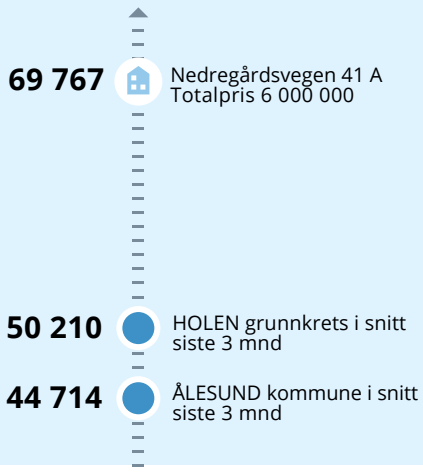
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nedregårdsvegen 41 A, 6010 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 25, bnr. 103, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 05.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1833 **Referansenummer:** VN8373

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i bærende konstruksjoner med betong.
Yttervegger er utforet og kledd med vedlikeholdsfrie fasadeplater.
Yttertaket antas tekket med pvc takfolie eller lignende. Etasjeskillere med elementdekker.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendige vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte karmer. Rullegardiner på vinduer soverom, og lamellgardiner på vinduer stue/kjøkken. Persienner på 2 vinduer.
Swedoor Brann/lydklassifisert hovedytterdør. Balkongdør med 3-lags isolerglass, og utvendige aluminiumsbelagte karmer. Plissegardin på balkongdøren.
Sydvendt balkong på 10 m2 med Møre Royal terrassebord. Glassrekkverk m/håndlist i rustfritt stål. Spaltede trebord i himling. Dobbelkontakt og lampe.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med eikeparkett. Vegger med malt gipsplatekledning, og tapet. Malte gipshimlinger.
Etasjeskillere med elementdekker.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Swedoor hvite glatte dører.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang.
Skyvedørsgarderobe med 2 hvite glatte dører på ene soverom.
Garderobeskap på ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med flis på gulv og vegger.
Servantinnredning med hvite høyglans fronter, og helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører, toalett, og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkken med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Integrert stekeovn, og induksjon platetopp. Glassplate på vegg bak induksjon platetopp. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt. Høiax vannalarm i benkeskapet. Det er Faber kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med parkett på gulvet, og malt platekledning vegger. Vegghengt wc, og servant. Takventil med utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap for rør i rør opplegg. Noe kobberrør.
Plast og stål avløpsrør.
Leiligheten har Ensy balansert ventilasjon.
Ledspotter m/dimming i entre/gang, bad/vaskerom, toalettrom og stue/kjøkken. Ledspottlamper på begge soverom, og ledlampe i boden.
Port-telefon.
Vannbåren gulvvarme i leiligheten (ikke på soverom og toalettrom).
El-skap med automatsikringer.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Asfaltert adkomstvei, og asfaltert parkering/gjesteparkering. Pent opparbeidet tomt med grøntareal, hekk, beplantning og leikeplass etc. Eldre brønnhus i naturstein på tomten. Lett adkomst til tomten/sameiet. Fin utsikt fra leiligheten mot Sunnmørsfjellene, Sulafjellet og Emblemsfjellet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

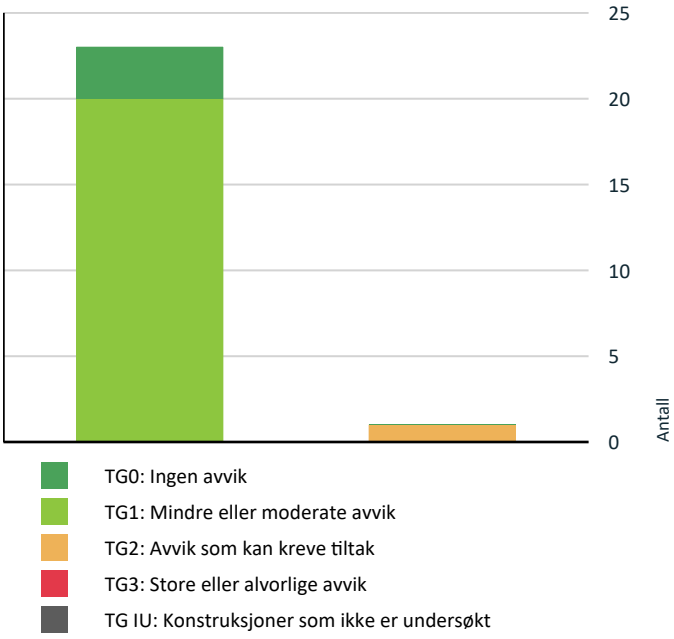
Bod/biloppstillingsplass

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av kunde.

Anvendelse
Selveierleilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendige vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte karmer. Rullegardiner på vinduer soverom, og lamellgardiner på vinduer stue/kjøkken. Persienner på 2 vinduer.

TG 1 Dører

Swedoor Brann/lydklassifisert hovedytterdør. Balkongdør med 3-lags isolerglass, og utvendige aluminiumsbelagte karmer. Plissegardin på balkongdøren.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt balkong på 10 m2 med Møre Royal terrassebord. Glassrekkverk m/håndlist i rustfritt stål. Spaltede trebord i himling. Dobbelkontakt og lampe.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med eikeparkett. Vegger med malt gipsplatekledning, og tapet. Malte gipshimlinger.



Stedvis noen små hakk i parkett.



Overflateslitasje på parkett i entre/gang.



Vegg soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere med elementdekker.
Det er målt ca 5. mm høydeforskjell på gulv i entre/gang over en lengde på ca. 2 m.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Swedoor hvite glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang. Skyvedørsgarderobe med 2 hvite glatte dører på ene soverom. Garderobeskap på ene soverommet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

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



Vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse.



Stålsluk

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med hvite høyglans fronter, og helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassdører, toalett, og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkken med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Integrert stekeovn, og induksjon platetopp. Glassplate på vegg bak induksjon platetopp. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt. Høiax vannalarm i benkeskapet.



Høiax vannalarm i benkeskapet.



Komfyrvakt

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er Faber kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulvet, og malt platekledning vegger. Vegghengt wc, og servant. Takventil med utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap for rør i rør opplegg. Noe kobberrør.



Fordelerskap for rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

Plast og stål avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har Ensy balansert ventilasjon.



Leiligheten har Ensy balansert ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Ledspotter m/dimming i entre/gang, bad/vaskerom, toalettrom og stue/kjøkken. Ledspottlamper på begge soverom, og ledlampe i boden. Port-telefon.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten (ikke på soverom og toalettrom).



Fordelere for vannbåren gulvvarme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Nytt el-anlegg byggeår 2018.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



El-skap med automatsikringer.

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod/biloppstillingsplass



Anvendelse
Bod/biloppstillingsplass

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av kunde

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Støpt gulv, og elementdekke i himling. Yttervegger med betong og trefiberplater. Swedoor hvit glatt dør. Lys og strøm. Veggventil. Biloppstillingsplass utenfor boden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

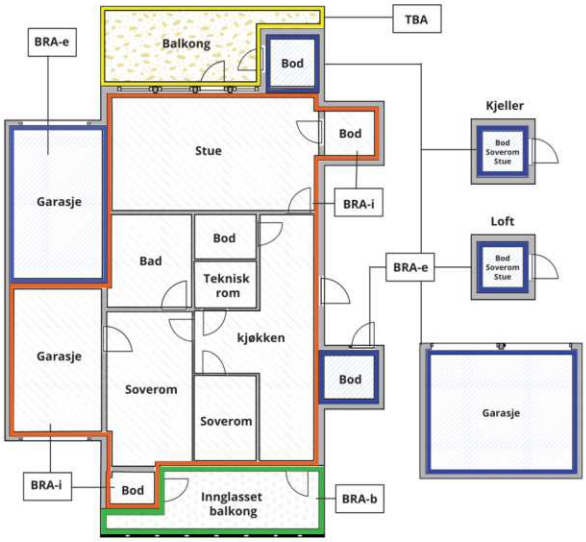
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	86			86	10
SUM	**86**				**10**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod/biloppstillingsplass

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	5
Bod/biloppstillingsplass	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Ola Aksnessæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	103		14	3895 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedregårdsvegen 41 A

Hjemmelshaver
Arve Aksnessæther, og Marit Aksnessæther`s eft/arvinger.

Eierandel
85 / 1535

Felles formue
Kr. 6 864 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med sentral beliggenhet i gangavstand til Moa/kjøpesentrene, og til skoler i Spjelkavik. Mange barnehager i nærområdet. Kort vei til flotte turområder rundt Lillevannet, og til fine turstier innover mot Emblemsfjellet (fra stolheisen i Spjelkavika). Til Ålesund sentrum ca 11 km.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfaltert adkomstvei, og asfaltert parkering/gjesteparkering. Pent opparbeidet tomt med grøntareal, hekk, beplantning og leikeplass etc. Eldre brønnhus i naturstein på tomten. Lett adkomst til tomten/sameiet. Fin utsikt fra leiligheten mot Sunnmørsfjellene, Sulafjellet og Emblemsfjellet.

Bygningsstruktur

Sameiet består av 3 blokker med til sammen 15 selveierleiligheter. Parkering for leiligheten i felles garasjeanlegg underetasje (biloppstillingsplass på ca. 15 m2. Felles trapperom med støpte flislagte areal og glassrekkverk/galvanisert stål håndrekke. Heis mellom etasjene. Gjesteparkering på nordsiden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6651220			

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.11.2015		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.06.2015		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	27.03.2019		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest boligblokk	22.01.2018		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	16.01.2017	Dato for tinglyst seksjonering	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.12.2025		Gjennomgått		Nei

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VN8373

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251219

Selger 1 navn
Ola Aksnessæther

Gateadresse
Nedregårdsvegen 41A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Arve Aksnessæther

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251219

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Regelmessig skifting av ventilasjonsfilter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251219

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: 313251219

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: 313251219

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

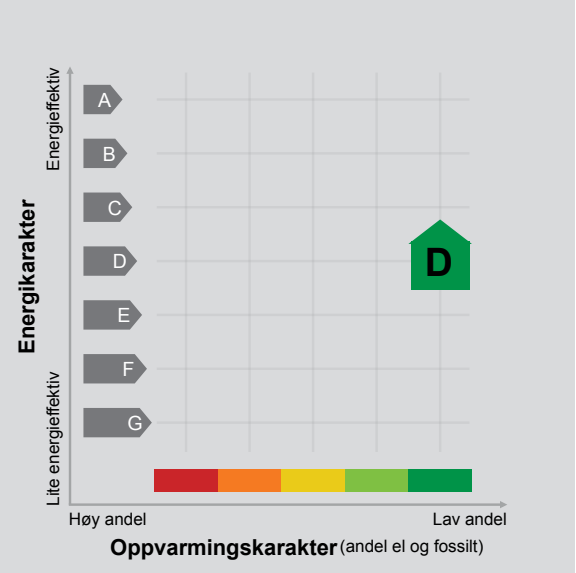
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Aksnessæther	4ccb8c6e0fbfcb70ae26b 254bc81c247498f55bc	02.12.2025 17:44:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251219

- 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	Nedregårdsvegen 41A
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300544747
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-235849
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE

Kibsgaard-Petersen AS
Grimmergata 2

6002 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Ole Andersen
Tlf. 70 16 26 28

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	15/8840-20 18/5002	25/103	22.01.2018

Gnr. 25 bnr. 103, 146 - Ferdigattest (bygg C) - Planor Bolig AS - Kildehagen - Nedregårdsvegen 41 og 43

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 07	Grunnkrets nr.:	0704
Adresse:	Gnr. 25	Bnr. 103	
Søknad av:	27.11.2015		
Bygningsnummer:	300544747		
Tiltakets art:	Nybygg/boligblokk		
Tiltakshaver:	Planor Bolig AS		
Ansvarlig søker:	Kibsgaard-Petersen AS		
Byggetillatelse:	01.02.2016, del.sak nr. 72/15		
Igangsettingstillatelse	02.08.2016		

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

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

Med hilsen
Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ordensregler for Boligsameiet Kildehagen vedtatt på årsmøte 28.11.2018

1. Boligsameiet Kildehagen skal være et godt sted å bo, og det er beboernes felles ansvar å bidra til dette. En viktig betingelse for at det skal være trivelig å bo her e er at alle i sameiet bidrar til at det hersker daglig orden og ro i de alminnelige hviletider. Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt og at pålegg fra styret etterfølges. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

2. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 2300 til kl. 0600. Ytterdørene skal være låst. Støyende virksomhet i leilighetene skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 0900 og kl. 2100. Ved nødvendig støyende arbeid i egen leilighet på kveldstid eller i helgene, skal berørte naboer varsles i god tid.

3. Forutsetningen for husdyr er at dyrene ikke er til sjenanse for beboerne. Jfr. vedtektene.

4. Mating av fugler og eventuelle andre dyr, og matrester som etterlates utendørs er forbudt.

5. Fellesarealer i garasjeanlegg, utearealer, innganger, felles boder og ganger må til enhver tid være ryddig og rene. Sykler, ski, kjelker osv. må ikke plasseres i innganger, trapperepoer eller ganger, dette bl.a. pga. brannsikkerhet

6. Det skal ikke henges klesvask, ristes, bankes eller luftes tepper o.l. fra vinduer eller verandaer. Ved vasking av balkong, ta hensyn til nabo under, bruk av spylerslange er ikke tillatt.

7. Fellesarealene og garasjeanlegg kan benyttes av alle beboere. Private saker ryddes vekk når aktiviteter er avsluttet, dette gjelder også inne i garasjeanleggets fellesareal. Eventuelle private gjenstander kan kun oppbevares innenfor egen parkeringsplass forutsatt et det ikke medfører fare for brann.

8. Pga. at luftinntak til noen av leilighetene er over altan og noen på vegg ved inngangsparti, er det ikke tillatt å grille eller røyke på altanen eller andre steder hvor det kan være til sjenanse for andre.

9. Stikkontakter i sportsboder og fellesarealer er tilknyttet felles strømabonnement, og er ment kun til kortvarig bruk

10. For å få et mest mulig bilfritt bomiljø mellom blokkene er all unødig kjøring på tunet og parkering forbudt utenom oppmerkede plasser. Unntatt er nødvendig tilbringertjeneste.

Seksjonseierne skal bruke den eller de parkeringsplassene de har bruksrett til.

Dersom styret har til disposisjon ubrukte parkeringsplasser kan beboerne søke styret om å få bruke disse over en avgrenset tidsperiode.

Parkeringsplassene i garasjen skal til enhver tid holdes ryddige og i ordentlig stand.

Portene skal være lukket. Røyking er ikke tillatt i garasjeanlegget og ganger.

Styret kan gi nærmere regler for organisering av og ordensrutiner i garasjen.

11. Gjesteparkeringen har 6 oppmerkede plasser pluss en avsatt HC parkeringsplass:

- HC parkeringsplassen oppe på gjesteparkeringen er ment for bevegelseshemmede besøkende samt av- og påstigninger for disse.
- Gjesteparkeringen er ikke ment for bobiler og campingvogner
- Disponeringen av HC plasser avgjøres av styret til den som til enhver tid har mest behov for.
- HC parkingsplasser vil bli tildelt der hvor sjåføren har en funksjonshemming, varig eller kortvarig.
- Får en beboer tildelt HC parkeringsplass, må seksjonseierens ordinære parkeringsplass stilles til disposisjon for styret

12. Bruksoverlating "framleie" må godkjennes av styret. Jfr. Vedtektene. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som framleieren påfører. Utleier plikter å gjøre leietakeren kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, samt andre regler og normer som gjelder for bomiljøet.

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Kildehagen org.nr 919 038519

Endret på årsmøte 27. mars 2019

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Kildehagen. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen 16.01.2017 og registrert i foretaksregisteret 23.05.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 15 boligseksjoner på eiendommen gnr 25, bnr 103 i Ålesund Kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 2 tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengene og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonens tilleggsdeler består av

- Bod
- Parkeringsplass

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

1-3 Sameiebrøk

Seksjons nr.	Bygg	Etasje	Sameiebrøk	Formål	Tilleggsdel
1	A	1	98/1535	Bolig	TB
2	A	1	88/1535	Bolig	TB
3	A	1	117/1535	Bolig	TB
4	A	2	98/1535	Bolig	TB
5	A	2	88/1535	Bolig	TB
6	A	2	117/1535	Bolig	TB
7	B	1	113/1535	Bolig	TB
8	B	1	94/1535	Bolig	TB
9	B	2	113/1535	Bolig	TB
10	B	2	94/1535	Bolig	TB
11	B	3	175/1535	Bolig	TB
12	C	1	85/1535	Bolig	TB
13	C	1	85/1535	Bolig	TB
14	C	2	85/1535	Bolig	TB
15	C	2	85/1535	Bolig	TB
SUM			**1535/1535**		

Sameiebrøken er beregnet ut fra den enkelte seksjons bruksareal. Til hver seksjon er det tilknyttet tilleggsdel bygning, benevnt TB.

2 Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over sin 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.

2-2 Godkjenning av ny eier/leier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
(2) Langtidsleietaker skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn. Leier har ikke rett å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
(3) Seksjonseier kan leie ut leiligheten som korttidsleie i maks 60 dager.
(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/ leietakers navn og kontaktinformasjon.
(5) Nekter sameiet å godkjenne erverver eller leietaker, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 1 uke etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som 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 nødvendig på grunn av seksjonseierens 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 og fasader uten forhåndsgodkjenning.

    Dette gjelder tiltak som: alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

(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 avgjør om remontering tillates.

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

(8) Seksjon nr. 7,8,12 og 13 har midlertidig enerett fram til 01.01.2048 til bruk av nærmere angitt del av tomten, se vedlagte kart. Seksjon 3 har midlertidig enerett fram til 01.01.2048 til bruk av parkeringsplass, angitt på vedlagte utsnitt av plantegning av parkeringsetasje. Med retten følger plikt til vedlikehold av samme areal. Alle tiltak på eiendommen, som planting av hekk, oppsetting av gjerde, bygging av terrasse osv. skal godkjennes av styret. Endringer i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommer

(2) Reptiler (slanger, krypdyr etc.) er forbudt. Øvrig 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 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) Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter forbruk der måler er installert. Strømprisen fastsettes av styret.Strømkapasiteten til dette formålet er begrenset pt.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. 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 bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring i vedtektsbestemmelsene. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5 Vedlikehold 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, som for eksempel brannslukningsapparater
   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 lekkasje 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.

(5) Seksjonseier 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 reparasjoner 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 seksjonseier 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 insekter 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 tidligere seksjonseier.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier 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 installasjoner gjennom bruksenheten 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 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 seksjonseiere gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonslovens § 35.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av vedtektene.
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av sameiebrøken.
(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
(5) Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader som de blir pålagt av årsmøtet. Felleskostnadene omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med kommunale avgifter, fjernvarme, forsikring, drift og vedlikehold av bygninger, garasjeanlegg, fellesareal, heis, grunnpakke TV/Internett, felles uteareal, gatebelysning, samt felles tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsledninger fram til offentlige anlegg. Kostnadene fordeles iht. sameiebrøken, med unntak av TV/Internett og renovasjon, som fordeles med lik andel pr. seksjon. Renovasjon blir fakturert seksjonseierne fra ÅRIM.

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.

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 tidspunkt 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 Seksjonseiernes heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten

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 ordensreglene.

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. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten

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 det vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det velges også 1. og 2. varamedlem og valgkomite.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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 Styremøtene

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 selv velge 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

(1) 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 loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutninger i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelser 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) Seksjonseierne forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
(3) Styret kan ikke forplikte sameiet ut over kr 30.000,- pr. år i tillegg til de ordinære felleskostnadene, bortsett fra de tilfeller som er godkjent i årsmøtet

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet 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 som ønskes behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være 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 sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtakene 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/årsrapport
    - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
    - velge styremedlemmer
    - behandle vederlag for styret
(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig 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 seksjonseierne er tilstede 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. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

(1) I årsmøtet har hver seksjon en 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 stemmene 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 krav 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 fellesarealet 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 felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
    d. Samtykke til at formålet for en 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. eierseksjonslovens § 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 stemmene, også samtykke fra de berørte jf. eierseksjonslovens § 33 tredje ledd

9-9 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap 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 seksjonseieren 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 tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt 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 avstemming 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 eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv elle ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er 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 seksjonseierne å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

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 andre 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: i ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
j) sameiet (eierseksjonssameiet): felleskapet av alle seksjonseiere.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgoder

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

11-3 Endring 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 vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29.mai 2017 nr. 91.

Innkalling til ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Kildehagen avholdes mandag 11.mars 2023 kl. 1700 i garasje øst

---

Sakliste

1. **Konstituering**
   a) Godkjenning av møteinnkalling
   b) Valg av møteleder
   c) Godkjenning av stemmeberettigede
   d) Valg av referent og personer til å undertegne protokollen

2. **Årsrapport for 2023**

3. **Årsregnskap for 2022**
   Budsjett 2024 (orienteringssak)

4. **Styrehonorar**

5. **Innkomne forslag**

6. **Finansiering av sameiets drift i framtida - diskusjon**

7. **Valg**

Ålesund, 6.februar 2024

Paul Urke **Kjell Torvik** **Lars Korsrud**

BOLIGSAMEIET KILDEHAGEN
ORG.NR. 919 038 519, KUNDENR. 6639

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	646 728	611 806	640 000	0
Ladeinntekter EL-bil		14 450	0	0	0
Andre inntekter	3	245	8 795	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**661 423**	**620 601**	**650 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 240	-2 538	-2 538	0
Styrehonorar	5	-18 000	-18 000	-18 000	0
Forretningsførerhonorar		-44 000	-42 300	-43 568	0
Konsulenthonorar	6	-344	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-142 695	-136 330	-132 750	0
Forsikringer		-63 911	-59 871	-63 911	0
Kommunale avgifter	8	-77 165	-87 369	-100 000	0
Energi/fyring	9	-199 484	-166 731	-151 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-64 440	-64 440	-64 440	0
Andre driftskostnader	10	-40 535	-70 021	-59 326	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-660 815**	**-647 600**	**-635 533**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**609**	**-26 999**	**14 467**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	968	308	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**968**	**308**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 577**	**-26 691**	**14 467**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-26 691		
Til opptjent egenkapital		1 577	0		

BOLIGSAMEIET KILDEHAGEN
ORG.NR. 919 038 519, KUNDENR. 6639

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 300	5 891
Andre kortsiktige fordringer		0	8 095
Driftskonto OBOS-banken		224 989	193 685
SUM OMLØPSMIDLER		**231 289**	**207 671**
SUM EIENDELER		**231 289**	**207 671**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		144 014	142 437
SUM EGENKAPITAL		**144 014**	**142 437**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 546
Leverandørgjeld		86 419	61 688
Skyldige offentlige avgifter	12	106	0
Annen kortsiktig gjeld	13	750	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**87 275**	**65 234**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**231 289**	**207 671**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, __.__.2024
Styret i Boligsameiet Kildehagen

Paul Gustav Urke Lars Korsrud Kjell Magne Torvik

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	582 288
Kabel-TV	64 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**646 728**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr El-lading	245
SUM ANDRE INNTEKTER	**245**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-750
Arbeidsgiveravgift	-3 490
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 240**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	**-344**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-7 252
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 134
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 334
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 577
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 980
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 093
Kostnader dugnader	-1 325
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-142 695**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-77 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-77 165**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 400
Fjernvarme	-170 084
SUM ENERGI / FYRING	**-199 484**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-37 979
Andre fremmede tjenester	-244
Bank- og kortgebyr	-2 312
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-40 535**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	968
SUM FINANSINNTEKTER	**968**

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-106
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-106**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-750**

Referat fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Kildehagen, mandag 11. mars 2024 kl.17.00 i garasje øst.

Til stede: 18 frammøtte. 14 stemmeberettigede.

Sakliste:
1. Konstituering.

a) Godkjenning av møteinnkalling.
Ingen innvendinger.
b) Valg av møteleder.
Styreleder Paul Urke ble foreslått.
Vedtatt.
c) Godkjenning av stemmeberettigede.
14 stemmeberettigede.
d) Valg av referent og personer til å undertegne protokollen.
Marit Loe ble foreslått som referent, og Bjørg Korsrud til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

2. Årsrapport for 2023
Styrets årsrapport ble behandlet.
Vedtatt.

3. Årsregnskap for 2023
Enstemmig godtatt.

Budsjett 2024 (Orienteringssak.)
Ingen innvendinger.

4.Styrehonorar

Styreleder	kr.12.000
Styremedlemmer	kr. 3.000

Enstemmig godtatt.

5. Innkomne forslag
Det var ikke kommet inn noen forslag på forhånd, men det kom noen ønsker fra beboerne under selve årsmøtet.
En beboer ønsket at vi hadde en eller flere dugnader til fastsatte datoer, slik at vi kunne møtes og bli bedre kjent. Det er allerede bestemt at vi skal ha en dugnad før 17. mai i år.
En annen beboer ønsket at firmaet som skifter filter i ventilasjonsanlegget også sjekket kanalene til de forskjellige rom i leiligheten. Samme beboer var også misfornøyd med renholdet i gangene i blokk 03.
Det ble ellers bemerket at det begynte å bli grønske nede på murene i første etasje.

Vi ble enige om å skaffe et middel til å sprøyte på dette.

6. Finansiering av sameiets drift i framtida – diskusjon
Styreleder orienterte om de forskjellige måtene vi best kunne sikre oss mot uforutsette utgifter i framtida. Litt diskusjon rundt dette.

7. Valg

Styreleder:	Paul Urke	Velges for 2 nye år	Godkjent
Styremedlem:	Kjell Torvik	Ikke på valg	
Styremedlem:	Atle Eliassen	Ny, velges for 2 år	Godkjent
Varamedlem:	Åshild Foss	Ikke på valg	
Varamedlem:	Edel Skjærseth	Ny, velges for 2 år	Godkjent
Revisor:	Bjørn Bigseth	Ikke på valg	
Valgkomite:	Arve Aksnessæther og Marit A. Loe	Ikke på valg	

Møte ble hevet kl. 18.05.

Protokollen signeres av

Møteleder

Protokollvitne

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Nedregårdsvegen 41A 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

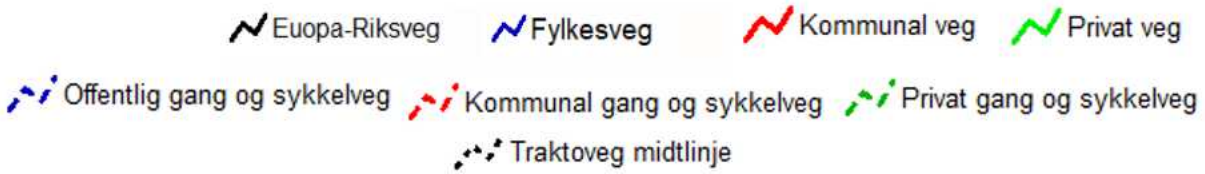
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Voll
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant på bru
- Bolig
- Hydrant
- Gang- og sykkelveg på bru
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv
- Bebygd område
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Veg
- Elvekant
- Eiendomsteig
- Skog
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Kanal og grøft
- Lekeplass
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

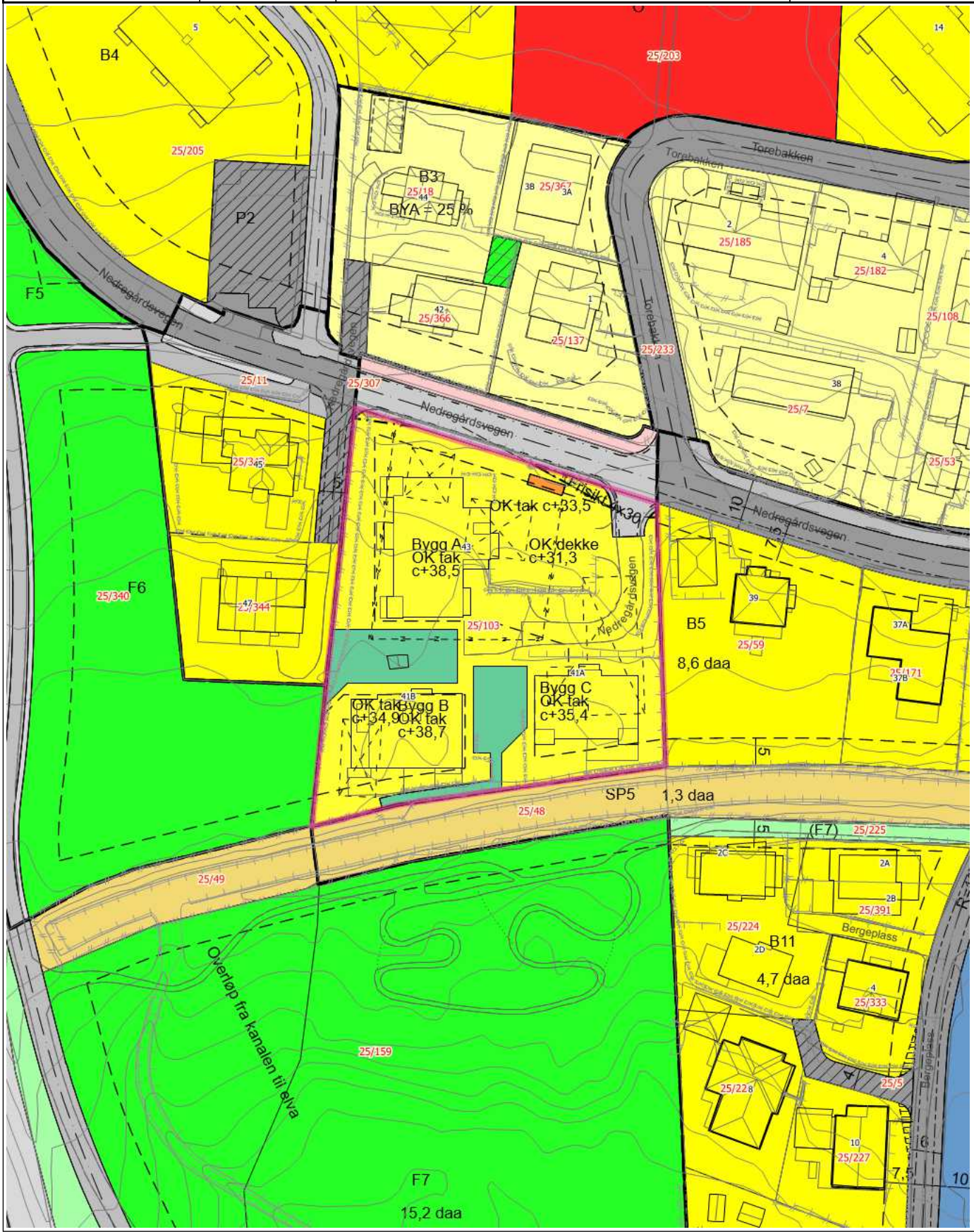
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Nedregårdsvegen 41A 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

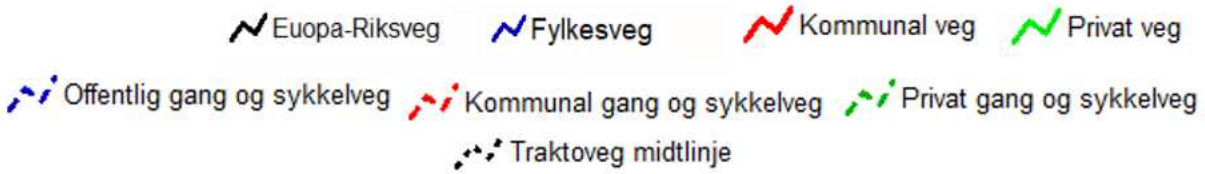
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Forretning
- Offentlig bygg - institusjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

SPJELKAVIK – REGULERINGSENDRING FOR GNR. 25 BNR. 103 OG 146 MFL. - KILDEHAGEN

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
703_2013004233	061/15	18.06.2015	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

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

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

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

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Lekeplass, felles (f_BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Veg, felles (f_SV)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)

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

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påsees at bygninger innenfor samme område får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og formannskapet kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

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

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Det bør i størst mulig grad tas vare på eksisterende terreng, vegetasjon, og steingarder vannkilden og lignende i området i forbindelse med utbygging.

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

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

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg
Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi endringer i avrenningssituasjonen fra planområdet.
Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

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

3.7 - Brannhydrant
Det skal settes opp en brannhydrant i området. Hydranten skal tilfredsstille tekniske krav satt av kommunen, og plassering skal godkjennes av kommunen.

3.8 - Lekeplasser
For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune, stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.9 - Støy
Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T- 1442/2012 gjøres gjeldende for planen. I henhold til støyvurdering datert 13.08.2014 er det ikke nødvendig å gjennomføre støydempende tiltak utover normale bygningsmessige tiltak.

Før igangsettingstillatelse for bygg B og C gis, skal det fremlegges dokumentasjon at støynivået på balkong/terrasse tilfredstiller kravene i teknisk forskrift (TEK 10).

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

Minimum 20 % av boligmassen skal tilrettelegges for barnefamilier, minst to soverom per boenhet, og minimum 20 % av leilighetene skal legges opp med livsløpsstandard. Mulighet for og ønske om livsløpsstandard skal vurderes og omtales i byggesøknaden.

3.11 - Energi
Boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

3.12 - Automatisk fredede kulturminner
Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

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

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Blokkbebyggelse (BBB 1)
I områdene kan det etableres blokkbebyggelse med og uten parkeringskjeller. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Gesimshøyden skal ikke overstige:

Bygg A	kote 38,5 – 2 boligetasjer + parkeringskjeller
Bygg B vestlig del	kote 34,9 – 2 boligetasjer
Bygg B østlig del	kote 38,7 – 3 boligetasjer
Bygg C	kote 35,4 – 2 boligetasjer

Det tillates at heissjakt stikker inntil 1,0 m over angitte byggehøyder. Rekkverk på terrasse medregnes ikke i beregning av byggehøyde.

Felles parkeringsanlegg for hele området etableres i underetasjen bygg A og i felles parkeringsanlegg øst for bygg A. Det skal avsettes min. 1.25 parkeringsplass per boenhet innenfor planområdet.

Området må omsøkes med felles situasjonsplan som skal vise:

- Avkjørsel og parkeringsløsninger, samt stigningsforhold på avkjørsler, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, felles parkeringsareal, garasje og annen disponering av fellesareal herunder gjerde, murer og skråninger.
- Plassering og høgde på bygninger i forhold til tilstøtende bygninger og terreng.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal inklusive felles lekeplass, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Gangforbindelse mellom planområdet og de tilgrensende friområdene med fokus på trygg kryssing av vannkanalen.

- Løsninger for livsløpsstandard /universell utforming.
- Løsninger for tekniske anlegg som avfallshåndtering og håndtering av overvann.

Høgder skal kotesettes på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal vises i terrengsnitt.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45% , eksklusiv parkeringskjeller under terreng.

All graving nært kanalen skal gjøres skånsomt og utføres på en slik måte at det ikke påfører kanalen skade.

4.2 - Renovasjonsanlegg, felles (f_BRE)
Gjelder felles renovasjonsanlegg for planlagt bebyggelse BBB 1, jf. renovasjonsteknisk plan datert 02.07.14.

4.3 - Lekeplass, felles (f_BLK 1 og 2)
Felles lekeplass f_BLK 1 og 2 skal være felles for BBB 1 og evt. framtidige fradelinger fra denne.

Område skal benyttes til nærlekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealene skal minimum inneholde sandkasse på 10m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Områdene kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Det skal legges til rette for gangforbindelse mellom f_BLK 1, f_BLK 2 og de tilgrensende offentlige friområdene i vest og sør. Områdene skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven. F_BLK 1 og 2 skal være sikret mot kanalen med gjerde.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Generelt
I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

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

5.2 - Veg, felles (f_SV)
Felles avkjørsel til boliger i BBB 1.

5.3 - Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
Eksisterende offentlig kjøreveg, Nedregårdsvegen.

5.4 – Fortau, offentlig (o_SF)
Eksisterende offentlig fortau langs Nedregårdsvegen.

§ 6 - Hensynssoner

6.1 - Frisiktsoner
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 - Felles lekeplass

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor området BBB 1 skal det dokumenteres at felles lekeplass f_BLK 1 og 2 er ferdig opparbeidet.

7.2 - Trafikksikkerhetstiltak

Før det gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdet BBB 1 skal sikthindringer i krysset Torebakken/Nedregårdsvegen fjernes. Rydding skal skje i samsvar med regulert frisiktsone i reguleringsplanen for området B 3- Spjelkavik sentrum (PlanID 264 a).

7.3 - Infrastruktur

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket må det utarbeides en sanitærteknisk plan som skal vise vann- og avløpsløsninger for bebyggelsen inkludert tilknytning til offentlige ledninger. Overvannsledninger / overvannsanlegg skal dimensjoneres etter nærmere avtale med VA-ansvarlig – i samsvar med krav i kommunens VA-norm. Planen skal utarbeides av fagkyndig konsulentfirma, og forhåndsanmeldes for godkjennelse av VAR-virksomheten , iht. kommunens sanitærreglement.

*

VH Plan og bygning, sist revidert 01.04.15

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 18.06.2015, sak 061/15

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

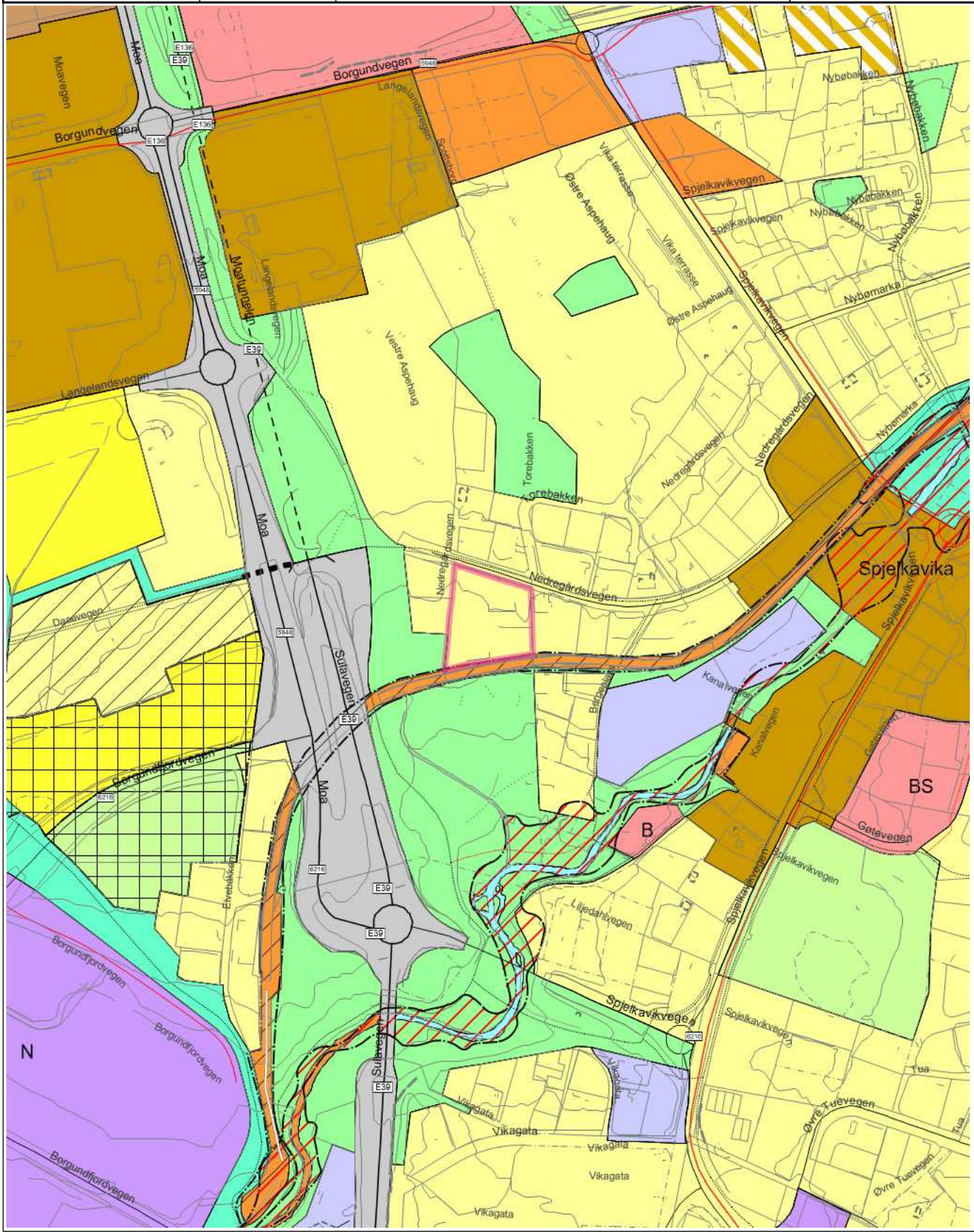
Astrid Eidsvik
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 14
Adresse:	Nedregårdsvegen 41A 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

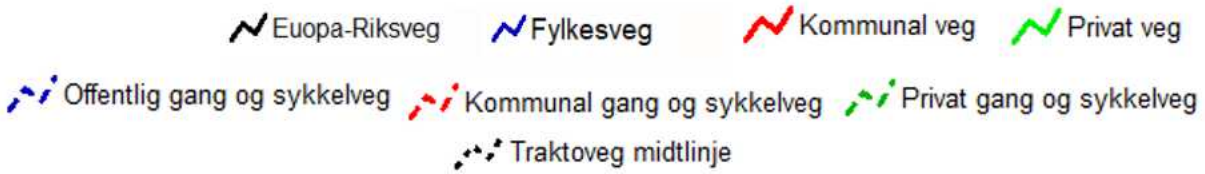
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Rørgate
- Rørgate
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Veg
- Kollektivknutepunkt
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

E1



fasade sør bygg B

fasade sør bygg C



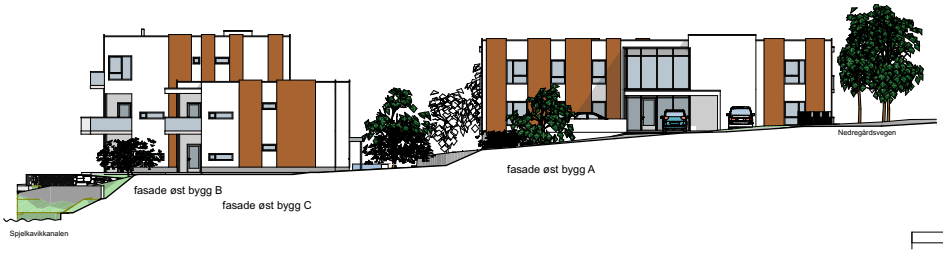
fasade øst bygg A

fasade øst bygg B



fasade vest bygg A

fasade vest bygg B



fasade øst bygg A

fasade øst bygg B

fasade øst bygg C

0 5 10

Fase:
Byggemelding

Prosjekt:
Kildehagen

Tiltakshaver:
Planor Bolig AS
Myrabakken Næringssenter
6010 Ålesund

Gnr./Bnr.:
25/103,146

Prosjekterende:
KIBSGAARD PETERSEN
Grimmergata 2
6002 Ålesund
Tlf. 70 10 38 80

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

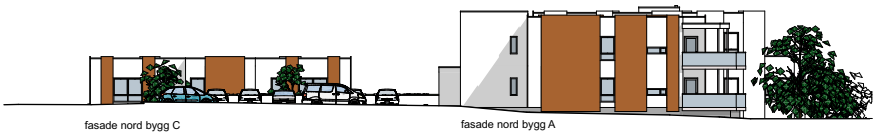
Tegning:
Fasader

897-230

Dato:
11.11.2015

Målestokk:
1:200

E2



fasade nord bygg C

fasade nord bygg A

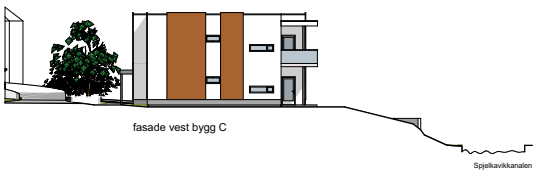


fasade sør bygg A



fasade nord bygg C

fasade nord bygg B



fasade vest bygg C

Spjelkavikkanalen

0 5 10

Fase:
Byggemelding

Prosjekt:
Kildehagen

Tiltakshaver:
Planor Bolig AS
Myrabakken Næringssenter
6010 Ålesund

Gnr./Bnr.:
25/103,146

Prosjekterende:
KIBSGÅARD PETERSEN
Grimmergata 2
6002 Ålesund
Tlf. 70 10 38 80

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

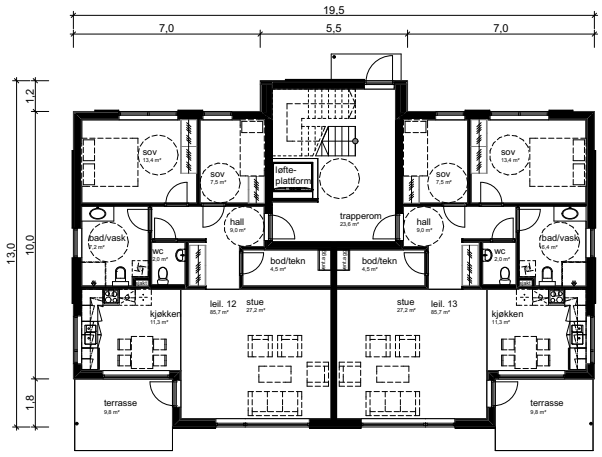
Tegning:
Fasader

897-231

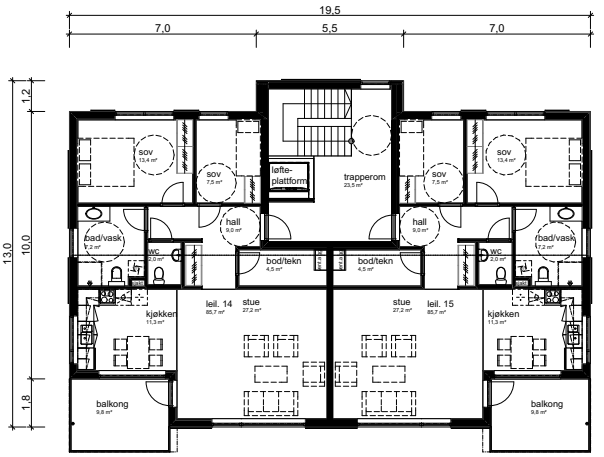
Dato:
11.11.2015

Målestokk:
1:200

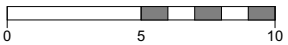
E4



1. etasje



2. etasje



Fase:
Byggemelding

Prosjekt:
Kildehagen

Tiltakshaver:
Planor Bolig as
Myrabakken Næringssenter
Ålesund 6010

Gnr./Bnr.:

Prosjekterende:
KIBSGAARD – PETERSEN
Grimmergata 2
6002 Ålesund
Tlf. 70 10 38 80

N

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

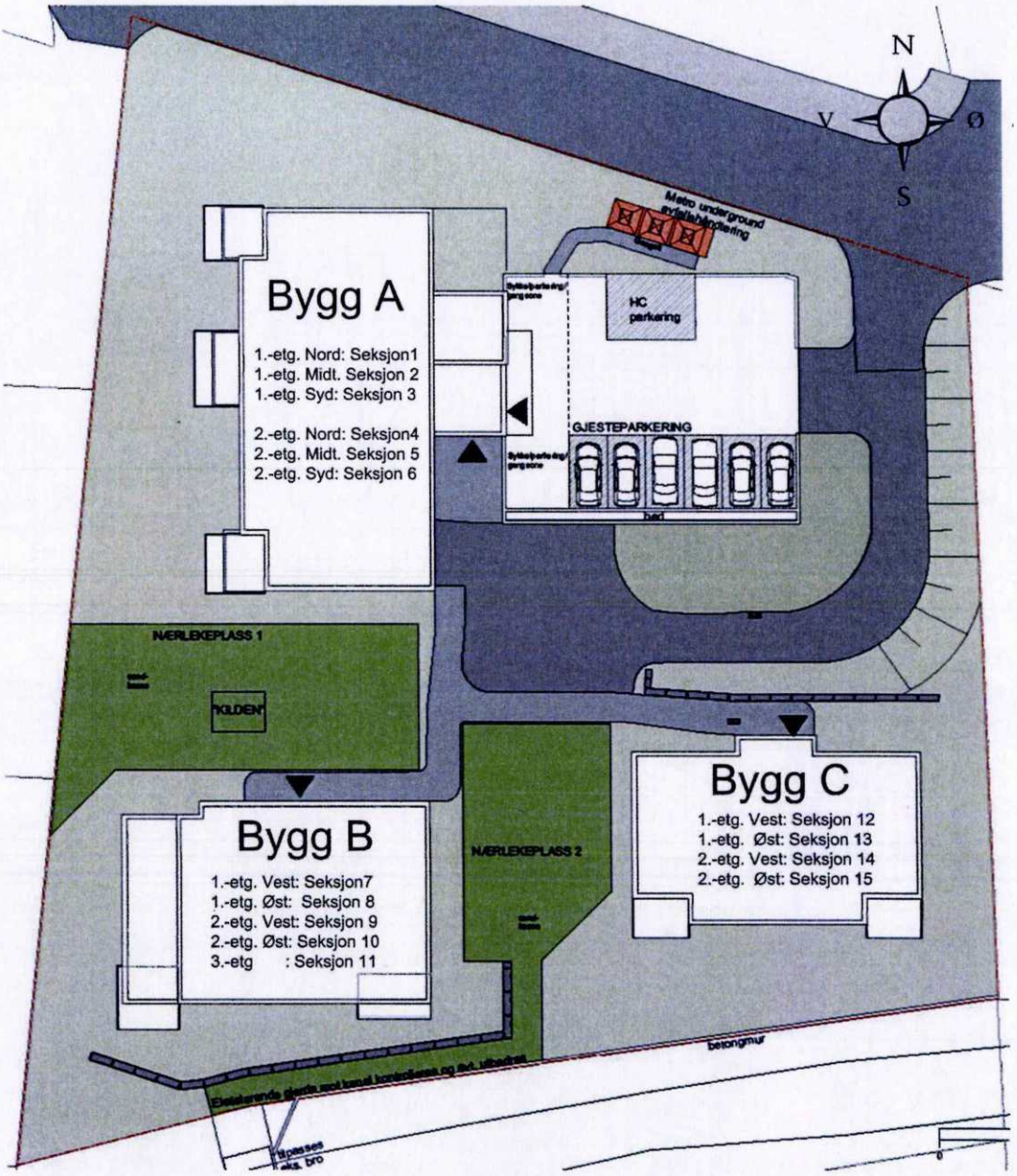
Tegning:
Bygg C
Planer

897-C-
211/212

Dato:
27.11.2015

Målestokk:
1:200

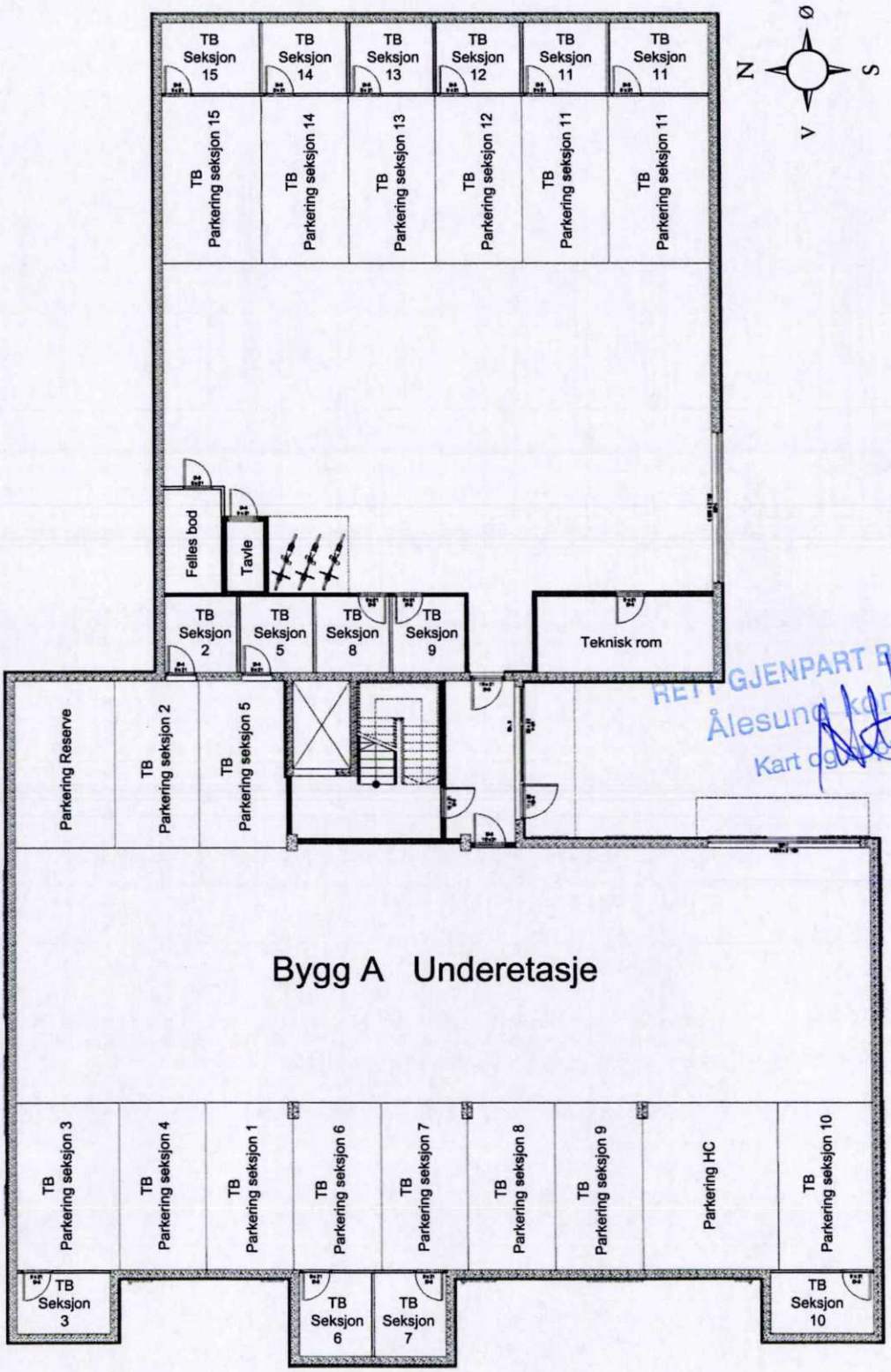
SEKSJONERING AV GNR 25 BNR 103 I ÅLESUND



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

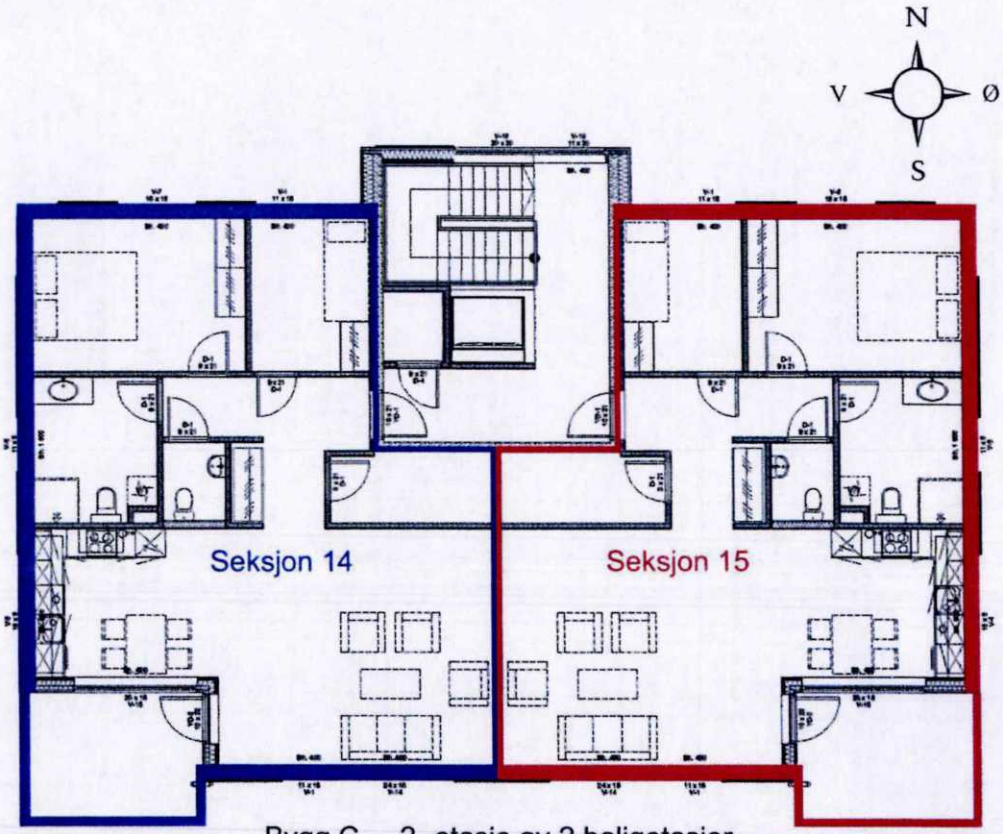

Generelt
Alle bygningsdeler må kontrollmåles av entreprenør før bestilling.
Energikrav
Konf. bygningsfysisk rapport fra Rambøll AS samt energiprosjektering fra Planor Bolig AS.
Solskjerming
Konferer energiprosjektering fra Planor Bolig AS.
Brannkrav
Se branntekniskkonsept m/tegninger fra Rambøll AS
Lydkrav
Konferer støyvurdering fra Berg Knutsen AS datert 13.08.2014
Rekkverk
Høyde på rekkverk i trapper og ramper skal være min. 0,9m. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og liknende skal være min. 1,0m.
A 09.11.18 Selvrensende glass TL OKP
Rev. Dato Beskrivelse Sign Kontr
Fase: Arbeidstegning
Prosjekt: Kildehagen
Tiltakshaver: Planor Bolig as Kontaktperson: Hallvard Hatlingsæter 6010 Ålesund
Gnr./Bnr.: 25/103, 146
Prosjekterende: KIBSGÅARD – PETERSEN Grimmergata 2 6002 Ålesund Tlf. 70 10 38 80
© Alle rettigheter tilhører tilhørende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke
Tegning: Bygg A Fasade Nord og Vest
897-A-230/233A
Dato: 20.09.2016
Målestokk: 1:100
0 1 2 3 4 5
Fasade Nord
Fasade Vest
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

SEKSJONERING AV GNR 25 BNR 103 I ÅLESUND



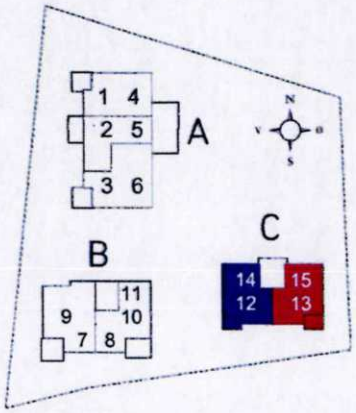
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

SEKSJONERING AV GNR 25 BNR 103 I ÅLESUND



Bygg C 2.-etasje av 2 boligetasjer

Seksjon 14 omfatter leilighet mot vest i 2.-etasje i hus C, til senter av brannskille mot seksjon 15.
Seksjon 15 omfatter leilighet mot øst i 2.-etasje i hus C, til senter av brannskille mot seksjon 14.



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedregårdsvegen 41A, 6010 Ålesund
Gnr. 25, Bnr. 103, Snr. 14, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251219

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.
