PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDVEGEN 493

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

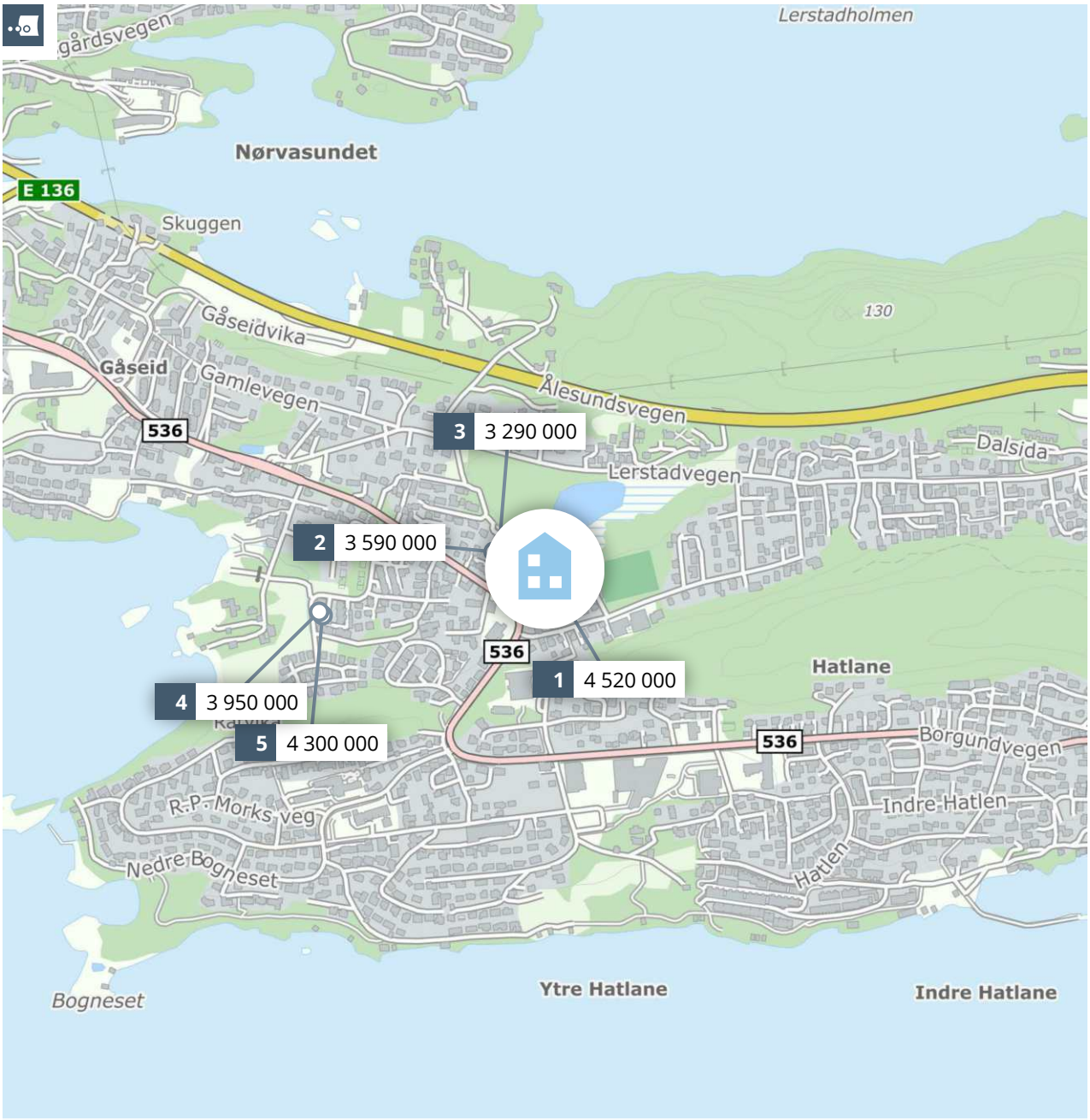
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BORGUNDVEGEN 493

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 10.04.2026

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: Steffen Usterud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgundvegen 493, 6015 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 45 BNR 9 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS RATVIK

Verdivurdert til

5 200 000

-	5 200 000	57 778
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Borgundvegen 493 89 m² 2019 2. etg 2 sov	20.11.2024	4 700 000	**4 520 000**	0	4 520 000	**50 787**
2 Borgundvegen 481 G 59 m² 2016 2. etg 2 sov	20.08.2025	3 590 000	**3 590 000**	0	3 590 000	**60 847**
3 Borgundvegen 481 I 59 m² 2016 2. etg 2 sov	02.08.2024	3 290 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**55 763**
4 Ratvikvegen 93 B 78 m² 2009 2. etg 2 sov	28.10.2022	4 100 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**50 641**
5 Ratvikvegen 91 A 77 m² 2009 1. etg 2 sov	15.06.2022	3 800 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**55 844**

Leilighetsbygget i Ratviksvingen har en sentral og praktisk beliggenhet, med blant annet en Rema 1000-butikk i første etasje. Utbygger Planor har oppført boliger med gjennomtenkte løsninger og gode kvaliteter, og dette prosjektet er intet unntak.

Leiligheten har et bruksareal på 90 kvadratmeter, i tillegg til en terrasse på 11 kvm. Den disponerer også egen carport og tilgang til en felles takterrasse på østsiden. Bygget har heis, og fellesarealene er godt vedlikeholdt.

Området byr på gode turmuligheter i nærområdet, med blant annet turstier rundt Ratvikvatnet og Lerstadvatnet, samt turer til Høgenakken, Hatlaåsen og langs Fjordstien.

Boligen har gode solforhold, med morgensol på fellesterrassen og sol gjennom store deler av dagen på den sørvendte verandaen.

Standard fra byggeår.

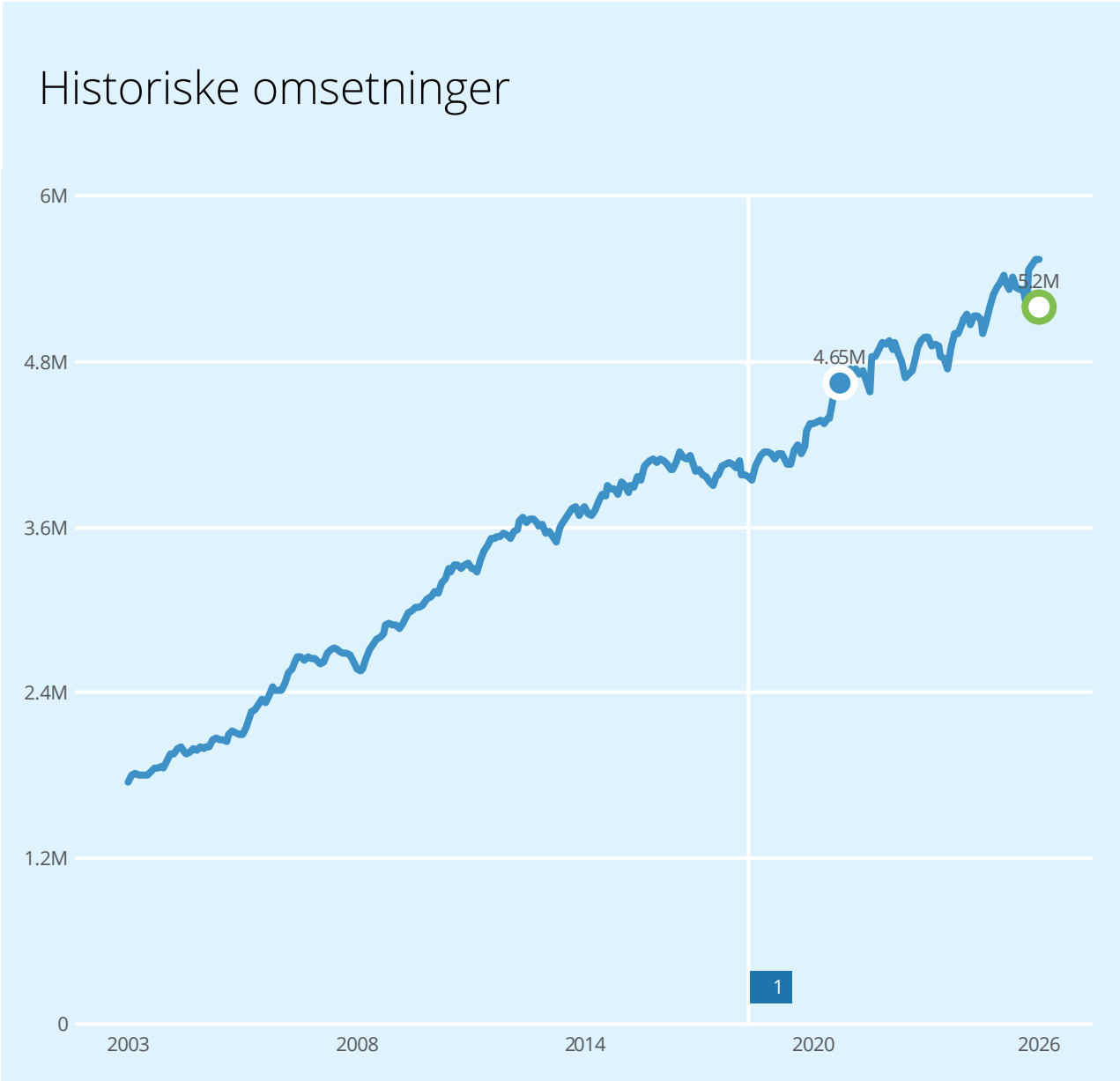
4 etg; gang, 2 soverom, bad, bod og åpen stue kjøkken løsning.
Leiligheten har carport og bod i tilknytning til carport.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.03.2021		04.03.2021	-	4 650 000	-	4 650 000

Leiligheter til salgs i RATVIK grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i RATVIK grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

3.7M

3 602 000 Prisantydning i snitt

3 548 000 Salgspris i snitt

3.5M

Solgt i snitt i løpet av

51
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 778 Borgundvegen 493
Totalpris 5 200 000

52 289 RATVIK grunnkrets i snitt siste 9 mnd

46 117 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgundvegen 493 , 6015 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 45, bnr. 9, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1113 **Eiendomsverdi ref nr:** DD1435

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52602255

Norconsult

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.

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med glassfelt.
Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong kledd med terrassebord, rekkverkstolper i lakkert aluminium og rekkverk i glass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av de forskjellige bygningsdelene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, areal ved inngangsparti er flislagt med gulvvarme.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innerdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +48 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +21 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på stue.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert på bod.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bod.

Vannbåren varme med radiatorer på begge soverom og stue.
Rørskap for vannbåren varme er lokalisert på bad/vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
Skjult installasjon.

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 20.06.2018.

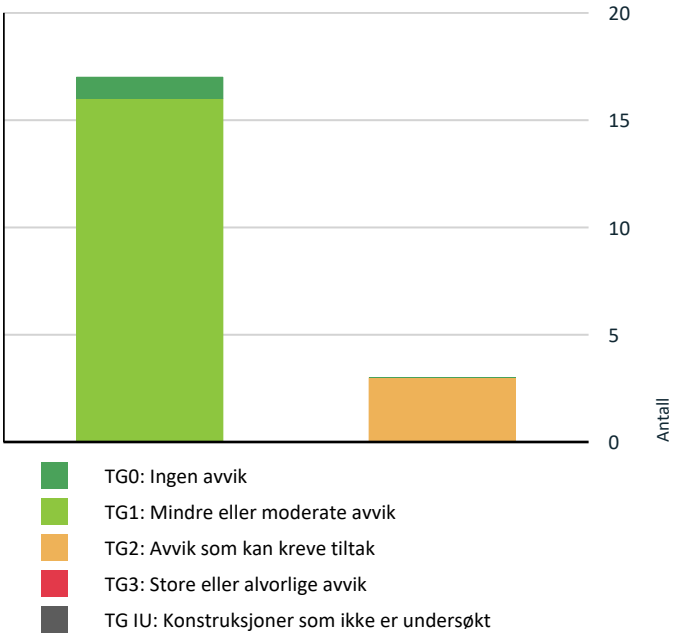
Carport

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 20.06.2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skade på dørblad mellom gang og stue/kjøkken i form av sprekk i øvre kant ved glassfelt og noe avflassing i nedre del av dørblad til bad/vaskerom.

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Trykknappene på vegghengt toalett henger og går tregt, og har redusert evne til å returnere til normal posisjon etter bruk.

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skade på underside av avtrekksvifte og uttrekksdel fremstår som slarkete.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Hovedytterdør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Balkongskyvedør

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med glassfelt.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong kledd med terrassebord, rekkverkstolper i lakkert aluminium og rekkverk i glass.

Se sameiets egne vedtekter for ansvar og vedlikehold av bygningsdelen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, areal ved inngangsparti er flislagt med gulvvarme.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innerdør med glassfelt mellom gang og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på dørblad mellom gang og stue/kjøkken i form av sprekk i øvre kant ved glassfelt og noe avflassing i nedre del av dørblad til bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av skader på dørblad.



Sprekk i øvre kant av dør mellom gang og stue/kjøkken.



Flassing i nedre del av dør til bad/vaskerom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +48 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +21 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsone

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trykknappene på vegghengt toalett henger og går tregt, og har redusert evne til å returnere til normal posisjon etter bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



Trykknappene på vegghengt toalett henger og går tregt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på stue.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på underside av avtrekksvifte og uttrekksdel fremstår som slarkete.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og justering av avtrekksvifte.

Tilstandsrapport



Skade på underside av avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Rørskap er lokalisert på bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.
Balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert på bod.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bod.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannbåren varme med radiatorer på begge soverom og stue.
Rørskap for vannbåren varme er lokalisert på bad/vaskerom.



Rørskap for vannbåren varme er lokalisert på bad/vaskerom.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap i gang.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nybygg, arbeid utført av Kodumaja.

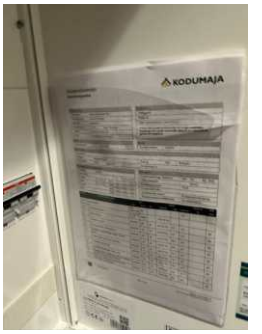
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert i garderobeskap i gang.



Kursfortegnelse.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering og lagring

Byggeår
2019

Kommentar
Basert på informasjon i eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur av betong.
- Bindingsverksvegger med fasadeplater.
- Pulttak med TRP takplater, belagt med asfaltpapp.
- Innlagt strøm.
- Innvendige vegger i sportsbod er kledd med OSB plater.
- Malt ytterdør.
- Parkeringsareal er asfaltert.

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

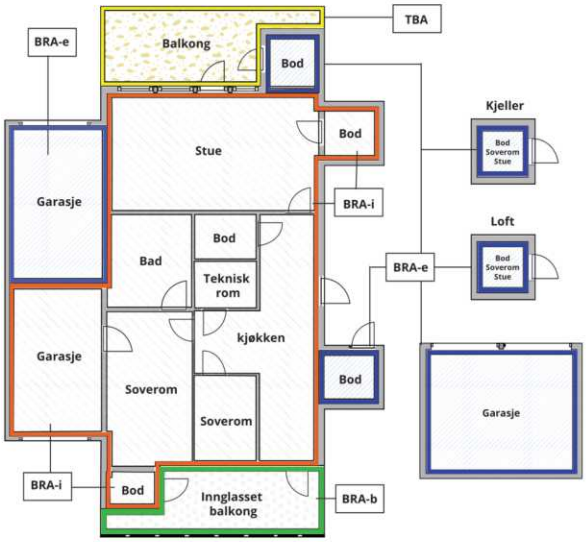
Hva er måleverdig areal?

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)**
4. Etasje	90			90	11
SUM	**90**				**11**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse- og balkongareal (TBA) omfatter balkong på 11kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 20.06.2018.

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

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

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod på 5kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 20.06.2018.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	45	9		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Borgundvegen 493

Hjemmelshaver

Zhang Houxiang, Cao Yanran

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med fin beliggenhet i Ratvika i Ålesund kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og forretningslokaler.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og noe plenareal.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Fra Infoland	24.03.2026		Gjennomgått	255	Nei
Norges Eiendommer	27.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/DD1435

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.
313260027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Houxiang Zhang	Yanran Cao

Gateadresse
Borgundvegen 493

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6015

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260027

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 313260027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Houxiang Zhang	d6ec38adb578f6e3d406 e026a27c83837a657926	23.03.2026 11:22:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yanran Cao	7dd1aec7a3c63975844e2 2e51a9a74d0471f07e9	23.03.2026 22:15:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260027

→ 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

enova

Energiattest



Adresse **Borgundvegen 493, 6015 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **10.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279765**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300714134**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **87,27 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 250 kWh**

ÅLESUND KOMMUNE

Gåseid Utvikling AS
Sofus Jørgensens veg 5

6415 MOLDE

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Merete Nykrem
Tlf.70162622

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/1921-4 20/71020	L42 45/9	10.07.2020

Gbnr. 45/9 - Ferdigattest - Borgundvegen 491 - Kombinert bolig og forretningsbygg

Tiltak:	Kombinert bolig og forretningsbygg
Byggested:	Gbnr. 45 / 9 Borgundvegen 491
Tiltakshaver:	Gåseid Utvikling AS
Ansvarlig søker:	Sporstøl Arkitekter AS
Søknad komplett:	22.06.2020
Byggetillatelse:	672/18, datert 16.10.2018
Bygningsnummer:	300714134
Midlertidig brukstillatelse:	31.01.2020

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med helsing
Merete Nykrem
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Gåseid Terrasse, org nr 923 856 374

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.10.2019.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Gåseid Terrasse. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen 13.08.2019 og registrert i foretaksregisteret 20.11.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr 45, bnr 9 i Ålesund Kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet bolig består av en hoveddel og 1 tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonens tilleggsdel består av

- Bod og parkeringsplass i carport

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

1-3 Sameiebrøk

Seksjons nr.	Etasje	Sameiebrøk	Formål	Tilleggsdel
1	2	100/3323	Bolig	TB
2	2	91/3323	Bolig	TB
3	2	89/3323	Bolig	TB
4	2	89/3323	Bolig	TB
5	2	91/3323	Bolig	TB
6	2	91/3323	Bolig	TB
7	2	100/3323	Bolig	TB
8	3	100/3323	Bolig	TB
9	3	91/3323	Bolig	TB
10	3	89/3323	Bolig	TB
11	3	89/3323	Bolig	TB
12	3	91/3323	Bolig	TB
13	3	91/3323	Bolig	TB
14	3	100/3323	Bolig	TB
15	4	100/3323	Bolig	TB
16	4	91/3323	Bolig	TB
17	4	89/3323	Bolig	TB

18	4	89/3323	Bolig	TB
19	4	91/3323	Bolig	TB
20	4	91/3323	Bolig	TB
21	4	100/3323	Bolig	TB
22	1	1370/3323	Næring	
SUM		**3323/3323**		

Sameiebrøken er beregnet ut fra den enkelte seksjons bruksareal eks innglasset balkong. 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.

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, flislegging 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.

(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.

Bruk av næringsseksjonen

(8) Næringsseksjonen, seksjon 22, kan brukes til ordinær virksomhet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Seksjonen kan ha åpningstider som samsvarer med det som er vanlig for bransjen, herunder rett til varelevering mellom kl 07.00 og 23.00 på hverdager. Varelevering er ikke tillatt mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, og ikke på noe tidspunkt på søndager og helligdager. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring eller drift av diesel- eller bensindrevne kjøleaggregat på eiendommen.

(9) Eier av næringsseksjonen har rett til å montere reklameskilt på butikkfasade og fellesareal uten godkjenning fra sameie under forutsetning av at det er godkjent av kommunen.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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 Fordeling av parkeringsplasser

(1) Parkeringsplassene øst for bygget er ment for boligseksjonene. I tillegg disponerer boligseksjonene 2 gjesteplasser syd for bygget

(2) Parkeringsplassene vest og syd for bygget, med unntak av de 2 som disponeres av boligseksjonene, er ment for næringsseksjonen.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler.

(3) 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.

(4) 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.

4-3 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.

(12) Rydding / renhold av fellesareal som er behov for på grunn av drift av Næringsseksjonen, tilligger næringsseksjonen alene.

(13) Vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører på næringsseksjonen, tilligger næringsseksjonen alene.

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) Kostnader som ikke fordeles etter sameiebrøken:

Strøm garasjeanlegg		Inngår i boligdel
Strøm boligdel felles		Boligdel
Renhold fellesareal boligdel		Boligdel
Snøbrøyting, strøing 3200m^2	Fordeles etter areal	Næring 2490m^2 Bolig 710m^2
Service heis		Boligdel
Service låser, dører, porter boligdel		Boligdel
Service låser, dører, porter næring		Næring
Vedlikehold av grøntarealer		Næring 10% Bolig 90%
Vedlikehold veier og plasser	Fordeles etter areal	Næring 2490m^2 bolig 710m2

Vedlikehold fellesareal bolig		Boligdel
Sørvis ventilasjon, filter bolig		Boligdel
Kommunale avgifter boligdel		Boligdel
Kommunale avgifter næringsdel		Næring
Kabeltv og internett boligdel		Boligdel
Kabeltv og internett næring		Næring
Renovasjon		Egen faktura til hver seksjon

Næringsseksjonen skal for egen regning foreta eventuelt ekstraordinært vedlikehold som skyldes skader eller slitasje som skyldes forretningsdriften. Næringsseksjonen skal dekke alle vedlikeholdsutgifter til utvendige butikkfasader og tilhørende tekniske anlegg samt til areal som er til eksklusivt bruk for Næringsseksjonen.

Butikkseksjonen skal ikke ha ansvar for kostnader av noen art knyttet til vedlikehold, utskifting eller oppgradering av noe tekniske installasjoner som vedrører boligseksjonene, (heis, ventilasjon, varmepumpe m.m. fellesarealer, utvendig fasade på boligene.)

Butikkseksjonen skal således ha ansvar for egne installasjoner, egne fasader, egne fellesarealer og varemottak.

Alle seksjoner deltar i kostnader vedrørende tak etter sameiebrøken.

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 dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre styremedlemmer. Det velges også inntil to varamedlemmer. Det bør velges en valgkomite. Hvis det ikke velges en valgkomite, er det styrets ansvar å finne aktuelle kandidater til styret.
(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 skal 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.

12 Kameraovervåkning

(1) Sameiet har fem (5) kameraer. Disse kameraene overvåker inngangsparti, carportene, kortenden av bygget mot NORD, lekeplass og deler av uteområde mot VEST.

(2) Styret utnevner en til to (1-2) personer som rolle som sikkerhetsansvarlig i sameiet og har tilgang til kamerasystemet.

(3) Kameraovervåkning har til hensikt å ivareta beboernes og andres sikkerhet, samt forebygge farlige situasjoner og forhåpentligvis ha en forebyggende effekt mot tyveri og hærverk.

(4) Det er utarbeidet en prosedyre for kamerasystemet. Styret har fullmakt til å vedlikeholde rutinebeskrivelsen.

Ordensregler for Sameiet Gåseid Terrasse

1. Gåseid Terrasse skal være et godt sted å bo, og det er beboernes og næringsseksjonens felles ansvar å bidra til dette. En viktig betingelse for at det skal være trivelig å bo her 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 eller næringsseksjonen 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 skal i utgangspunktet begrenses til mellom kl. 0900 og kl. 2100. Ved nødvendig støyende arbeid på kveldstid eller i helgene, skal berørte naboer varsles i god tid. Varelevering til næringsseksjonen er ikke tillatt mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, og ikke på noe tidspunkt på søndager og helligdager.

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, utearealer, innganger, felles boder og ganger må til enhver tid være ryddig og rene. Sykler, ski, kjelker osv. må ikke plasseres i innganger, trapperepos 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, herunder felles takterrasse, kan benyttes av alle beboere. Private saker ryddes vekk når aktiviteter er avsluttet. På takterrasse skal den som har tatt frem puter sørge for at de er lagt tilbake i putekassa ved dagens slutt. Den som har slått opp parasollen, skal sørge for at den er slått sammen igjen ved dagens slutt.

8. Ved grilling og røyking må det tas hensyn til naboene. Kullgrill er ikke tillatt.

9. Parkeringsplassene øst for bygget er ment for boligseksjonene. I tillegg disponerer boligseksjonene 2 gjesteplasser syd for bygget. Parkeringsplassene syd og vest for bygget, med unntak av de 2 som disponeres av boligseksjonene, er ment for næringsseksjonen.

   Gjesteparkeringen øst for bygget har 5 oppmerkede plasser inkludert 2 plasser avsatt til HC parkering.

   HC parkeringsplassene er ment for bevegelseshemmede besøkende samt av- og påstigninger for disse. Dersom en beboer har behov for permanent HC parkeringsplass, kan han søke styret om å få benytte en av plassene. En forutsetning er at sjåføren har en funksjonshemming, varig eller kortvarig.

   Gjesteparkeringen er ikke ment for bobiler og campingvogner

10. Bruksoverlating "framleie" er tillatt med de begrensninger som er fastsatt i eierseksjonsloven. Utleier plikter å gjøre leietakeren kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, samt andre regler og normer som gjelder for bomiljøet.
    Utdrag fra Eierseksjonsloven:
    Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

11. Boligseksjonene har ansvar for stell av plenareal som dekkes av robotklipper samt rydding av søppel nord og øst for bygget og på leikeplass.

    Næringsseksjonen har ansvar for stell av plenareal ved innkjøring til området samt rydding av søppel på og rundt parkeringsplassene syd og vest for bygget.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2261

SAMEIET GÅSEID TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GÅSEID TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Obos´ lokaler Ystenesgata 6B, 6003 Ålesund.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Røde kors vil holde en kort orientering fra 18:00 - 18:15 om førstehjelp. Ber derfor om at alle er på plass senest 17:55. Årsmøtet starter formelt etter denne orienteringen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GÅSEID TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Benedikte Nordbakk Birkelund fra Obos som møteleder.

Forslag til vedtak
Benedikte Birkelund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at protokollen signeres av Benedikte Nordbakk Birkelund og Grete Isaksen.

Forslag til vedtak

Grete Isaksen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 112 609.
Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 592.008.

Styrets innstilling

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2261 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning Sameiet Gåseid Terrasse (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000.

Styrets innstilling

Sittende styre har sett på seg selv som et interimstyre og har i all hovedsak forsøkt å få en oversikt over pågående saker og dokumentere disse. Det som kan utsettes til kommende periode med valgt styre på ordinært årsmøte - har blitt utsatt.

Avgått styre og sittende (interim) styre skal honoreres for arbeidet.

Sittende (interim) styre foreslår flat fordeling av honorar.

Styremedlemmets navn

- Kristoffer Erstad
- Kjell Hole
- Marianne Mittet
- Kåre Arne Erstad
- Rita Berg Nesbak
- Lise Engvik
- Lars Ansgar Hardeland (minus 400,-)
- Sindre Røren
- Vigdis Erstad 400,-

Styrehonoraret deles på åtte (8). 400,- trekkes fra Lars Ansgar Hardeland og betales til vara Vigdis Erstad.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20.000

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak endringen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

3. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmene stiller med forutsetning om at årsmøtet godkjenner at de velges for 1 år istedenfor 2 år.

Innstilling

Styret har i år ivaretatt rollen som valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Ragnar Hole

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Arne Erstad
- Kari Anne Skjong Jenssen
- Marianne Mittet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Steinar Jenssen

Styrets årsrapport

Av uforutsette hendelser gjennom året, kan det nevnes at styret som ble valgt på årsmøtet 25. mars 2025 valgte å trekke seg.

Sittende styre har sett på seg selv som et interimstyre og har i all hovedsak forsøkt å få en oversikt over pågående saker og dokumentere disse. Det som kan utsettes til kommende periode med valgt styre på ordinært årsmøte - har blitt utsatt.

Det er gjennomført åtte styremøter siden sist årsmøte. Fire av styret som ble valgt på årsmøtet og fire av sittende (interim) styre.

SAMEIET GÅSEID TERRASSE
ORG.NR. 923856374, KLIENTNR. 2261

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 324 860	937 759	1 271 000	1 372 000
Andre inntekter	3	5 520	0	0	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 330 380**	**937 759**	**1 271 000**	**1 432 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-14 690	-6 000	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-24 884	-20 344	20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-64 190	-61 720	-65 000	-67 925
Konsulenthonorar		-31 609	-21 558	-25 000	-14 693
Drift og vedlikehold	7	-321 880	-162 206	-175 500	-122 000
Forsikringer		-73 475	-81 847	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-253 358	-271 641	-320 000	-300 649
Energi/fyring	9	-95 417	-106 870	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 456	-99 198	-132 000	-131 000
Andre driftskostnader	10	-132 257	-119 910	-248 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 226 215**	**-1 049 983**	**-1 271 500**	**-1 189 556**
DRIFTSRESULTAT		**104 165**	**-112 224**	**-500**	**242 444**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 444	11 652	0	6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 444**	**11 652**	**0**	**6 000**
ÅRSRESULTAT		**112 609**	**-100 572**	**-500**	**248 444**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-100 572
Til opptjent egenkapital:	112 609	0

BEKYTTET

SAMEIET GÅSEID TERRASSE
ORG.NR. 923856374, KLIENTNR. 2261

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 056	0
Forskuddsbetalte kostnader		114 969	100 151
Driftskonto OBOS-banken		278 424	180 024
Sparekonto OBOS-banken		220 885	213 440
SUM OMLØPSMIDLER		**623 334**	**493 615**
SUM EIENDELER		**623 334**	**493 615**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		592 008	479 399
SUM EGENKAPITAL		**592 008**	**479 399**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		680	3 986
Leverandørgjeld		30 576	10 231
Annen kortsiktig gjeld	12	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 326**	**14 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**623 334**	**493 615**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund,13.02.2026

Styret i Sameiet Gåseid Terrasse

Kristoffer Erstad | Kjell Ragnar Hole | Kåre Arne Erstad

Marianne Havnevik Mittet

BEskYTTET

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.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

F.kost bolig	959 598
F.kost næring	241 248
TV/internett	120 708
Leie/felleskostnader tidl.år	3 306
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 324 860**

BESKYTTET

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	5 520
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 520**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	**-90 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 884
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 884**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 638
Drift/vedlikehold VVS	-12 500
Drift/vedlikehold elektro	-5 133
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 608
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 949
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 865
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-321 880**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-162 638
Renovasjonsgebyr	-90 720
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-253 358**

BESKYTTET

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-95 417
SUM ENERGI / FYRING	**-95 417**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 280
Diverse utstyr	-4 667
Renhold ved firmaer	-67 477
Snørydding	-48 188
Andre driftskostnader	-492
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kontorkostnader	-977
Bank- og kortgebyr	-2 683
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 534
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 257**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	768
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 445
Andre renteinntekter	231
SUM FINANSINNTEKTER	**8 444**

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

BESKYTTET

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Gåseid Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gåseid Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: ZUSY3-YP289-7L8I9-0JTP7-ASFU6-5PLNA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 17. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZUSY3-YP289-7L8I9-0JTP7-ASFU6-5PLNA

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ivar-andre Norvik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-17 09:54:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZUSY3-YP289-7L8I9-0JTP7-ASFU6-5PLNA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26
Selskapsnummer: 2261 **Selskapsnavn:** SAMEIET GÅSEID TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GÅSEID TERRASSE

Organisasjonsnummer: 923856374
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Obos' lokaler i Ystenesgata 6B, 6003 Ålesund.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Andreas Riis Halvorsen fra Obos som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Riis Halvorsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Protokollvitner ble Lise Engvik og Rita Berg Nesbakk.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -100.572. Budsjettunderskuddet kan i hovedsak knyttes til den generelle prisstigningen i samfunnet, samt økte drift- og vedlikeholdskostnader.

Boligselskapets disponible midler per 31.12.24 utgjør 493.615. Ned fra 644.362 pr 31.12.23 som utgjør en reduksjon i egenkapital på 23,4%.
Kostnaden for nye koketopper forfaller i første kvartal 2025.

Styrets innstilling
Styret opplever at det er krevende tider å budsjettere for. Kostnadsutviklingen i samfunnet er utfordrende å forutse, samt at sameiet har begrenset med erfaring med tanke på kostnader knyttet til kostnader knyttet til slitedeler. Styret justerte felleskostnadene i august 24 og har videre økt felleskostnadene fra januar 25. Styret vil ivareta sitt ansvar og gjøre løpende vurderinger. Styret planlegger ytterligere økning fra juli 2025 for å møte ytterligere prisstigning i samfunnet.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Styrets innstilling
Styrets forslag er basert på det antall arbeidstimer som legges ned for å håndtere pågående saker. Styret har etablert styrende dokumenter for driften som i all hovedsak kan vedlikeholdes i den videre driften av kommende styre.

Utover normal styredrift, har styremedlemmer deltatt på kurs, seminar og webinar for å tilegne seg påkrevd kompetanse.

Styret har det siste året behandlet flere saker som har vært arbeidskrevende. Her kan oppfølging av vaktmester, kamerasystem og elektrisk anlegg mot HM Elektro, oppfølging etter el-kontroll, varelevering Rema1000, koketopper og innfasing av ny tv-/internettavtale nevnes.

De større sakene som har pågått over flere år er nå lukket. Det antas at kommende periode i større grad vil omhandle drift og oppfølging av normalt vedlikehold i sameiet. Det er en forhåpning om at dette vil redusere arbeidsmengden for styret fremover.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har i år ivaretatt rollen som valgkomite.
Det har kun lykkes styret å finne en vara til styret. Det er ønskelig med to, men en vara er dekkende i henhold til vedtektene.
Sindre Røren har informert styret om at dette blir hans siste år som styremedlem i sameiet Gåseid terrasse. Sindre har sittet i styret siden sameiet ble etablert i 2019.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Rita Iren Berg Nesbakk

Følgende stilte til valg:
Rita Iren Berg Nesbakk

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lise Engvik
Lars Hardeland

Følgende stilte til valg:
Lise Engvik
Lars Hardeland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vigdis Strøm Erstad

Det var ingen på årsmøtet som ønsket å stille sitt kandidatur til andre vara. Årsmøtet godtok dernest å velge et nytt styre bestående av kun ett varamedlem.

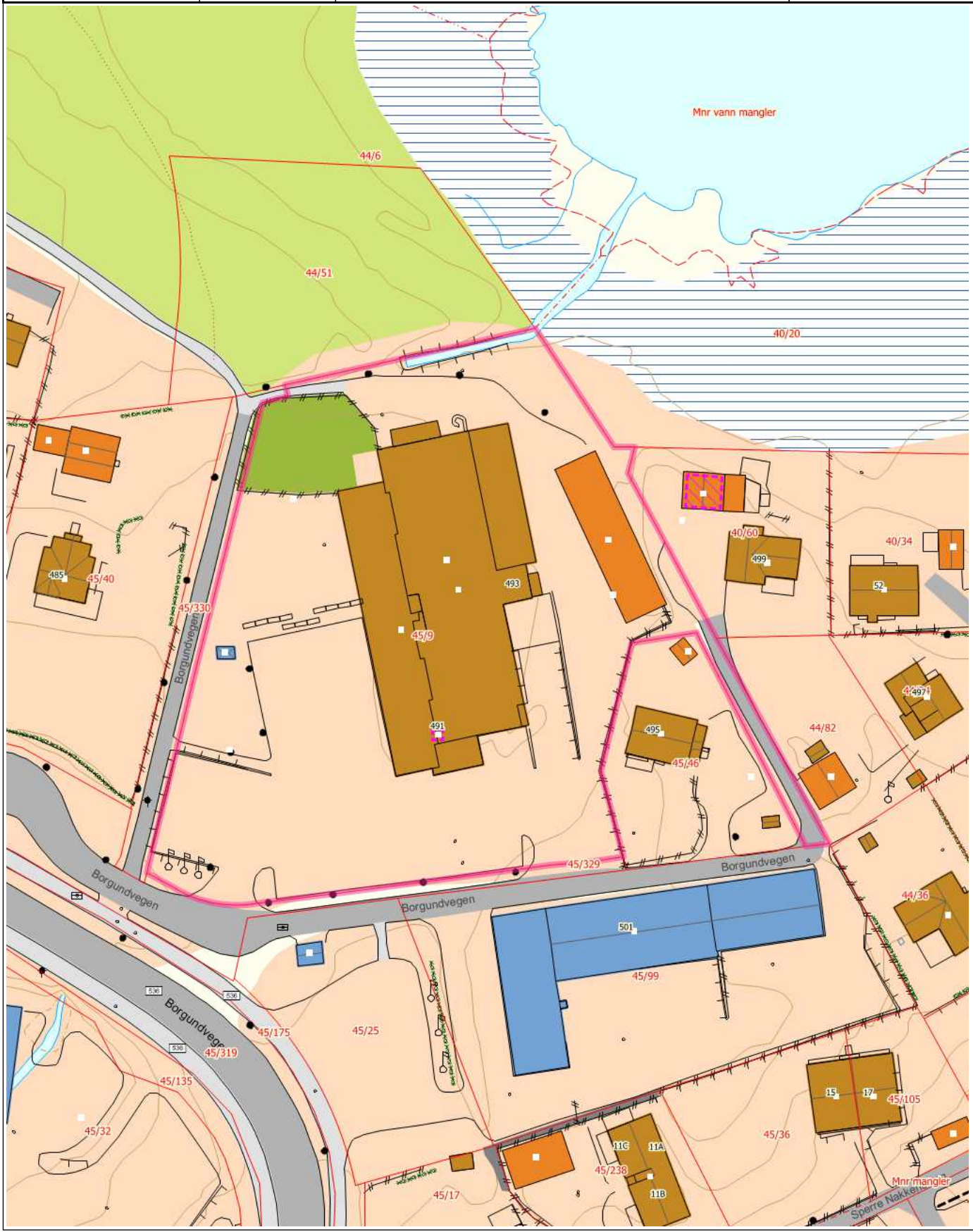
Følgende stilte til valg:
Vigdis Strøm Erstad

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Borgundvegen 493 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

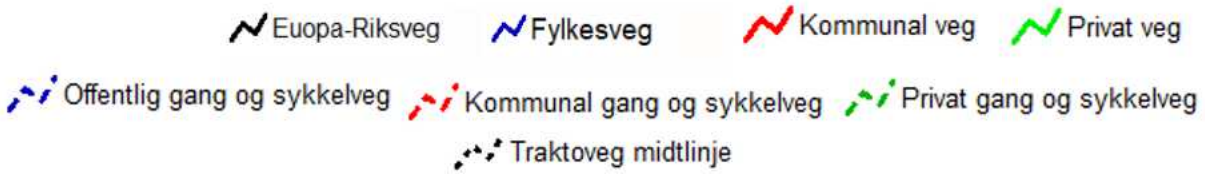
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Voll
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Elvekant
- Innsjø
- Bebygd område
- Annet
- Fylkesveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Skjerm
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjøkant
- Eiendomsteig
- Myr
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Elv og bekk
- Elv
- Lekeplass
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

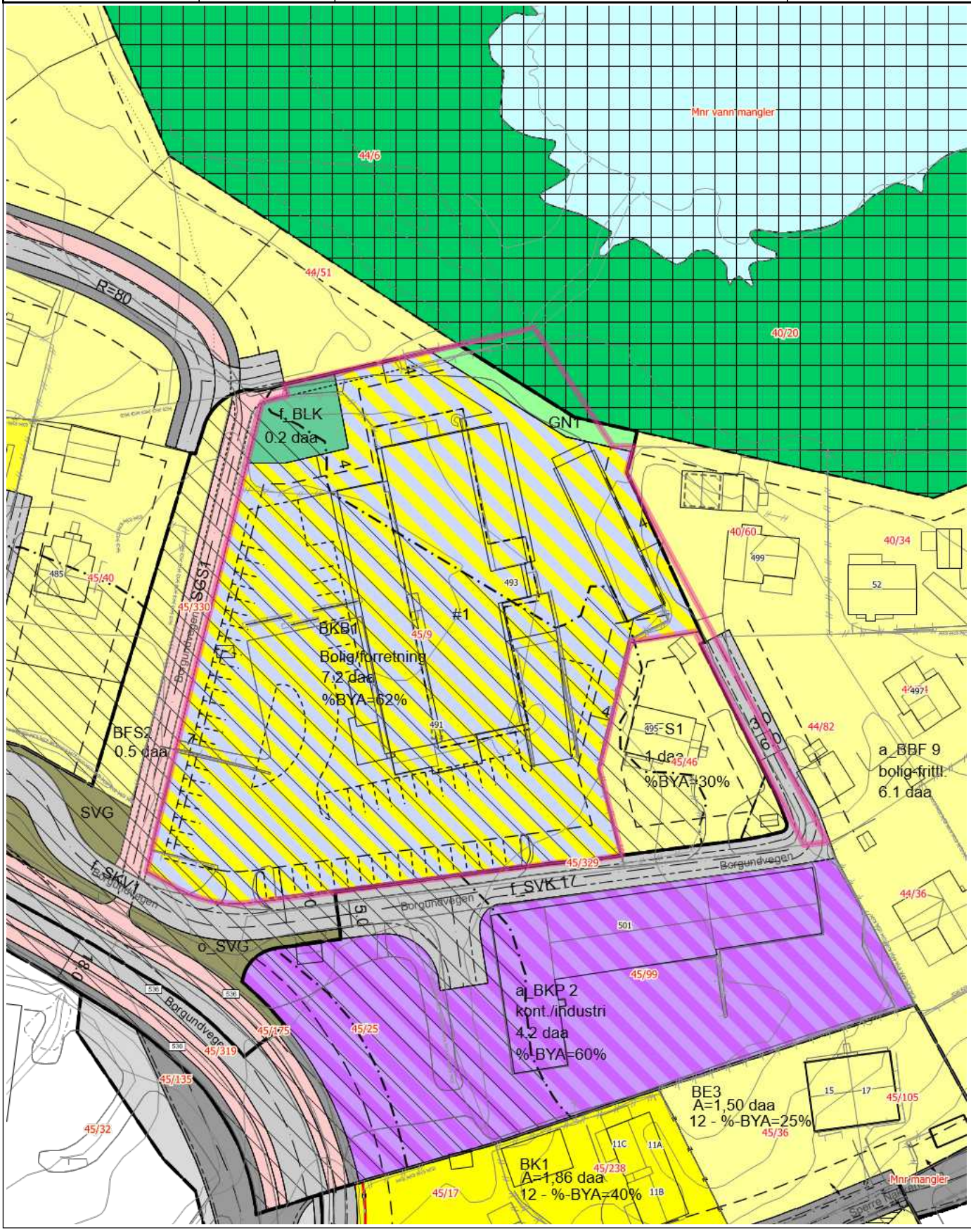
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Borgundvegen 493 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Innsjøkant
- Skjerm
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Regulert støyskjerm
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Kontor/industri
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde

anlegg

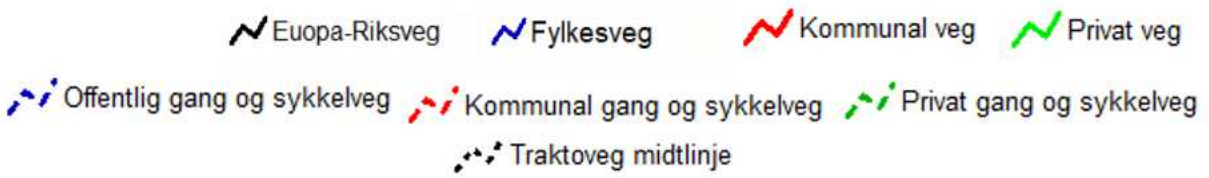
Naturvern

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

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	

ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING MITTETFABRIKKEN

GNR 45 BNR 9 M.FL.

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2014001095	14/1095	29.09.2016	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.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Bolig/Forretning (BKB)
- Lekeplass - (BLK)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg (SVK)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn - grøntareal

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Naturområde (GN)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140
- Støysone – H290_1

§ 3 - Fellesbestemmelse

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 påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen 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.

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

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

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.

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

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

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

3.7 - Leikeplasser:
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.

3.8 - Støy:
For bebyggelsen og felles lekeplass gjelder miljøverndepartementets bestemmelser T-1442:2016 om utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB. Skjermingstiltak skal utføres i henhold til støyvurdering datert 02.10.17. Jf. § 8.2 – Rekkefølgekrav.

Bestemmelser i T-1442:2016 om utendørs støynivå gjelder også under gjennomføring av utbygging i planområdet.

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

3.10 - Energi:
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

3.11 - 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.

3.12 - Kommunale normer og utbyggingsavtale
Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

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

Krav til sykkelparkering er 2 plasser per boenhet og 1 per 150m² BRA for forretning.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Bolig, frittliggende småhusbebyggelse (BFS):

Planen omfatter to områder for frittliggende småhusbebyggelse, merket BFS1 og BFS2 på plankartet. BFS1 omfatter en eksisterende boligeiendom. BFS2 omfatter et tilleggsareal til område a_BBF8 i reguleringsplan for Gåseid-Lerstad.

For område BFS1 gjelder følgende:

Det kan etableres inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m, og mønehøyde ikke over 9,5 m. Dette tilsvarer høydene på eksisterende bygg på eiendommen.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30% for enebolig
Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35% for enebolig

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m.
Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Boliger/Forretning (BKB):

Område merket BKB1 på plankartet er satt av til kombinert formål boliger/forretning. Området kan bygges ut med forretning i 1. etasje og boliger i 1.-4. etasje. I tillegg kan det etableres parkeringskjeller. Det kan etableres detaljhandel med bruksareal BRA inntil 1400 m². Salgsflaten kan ikke overstige 1200m² BRA. Med salgsflate menes areal tilgjengelig for kunder i butikken.

Graden av utnytting er satt til maks. %-BYA=50%. Utvendig parkeringsareal skal regnes med i utnyttingsgraden. Det eksisterende utbygde arealet for gnr. 44 bnr. 9 som ligger innenfor reservatet, tas med ved beregning av utnyttelsesgrad for BKP 1,jf. vedtak i Ålesund byrett 25.09.1990.

Innenfor bestemmelsesområde 1, merket #1 på plankartet, er maksimal byggehøyde satt til 15 m over gjennomsnittlig terrengnivå.
På øvrig areal innenfor byggegrensene er maksimal byggehøyde satt til 5,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå.

Planlagt bebyggelse med tilhørende gangareal, parkering og varemottak er vist på plankartet. Utforming og plassering er retningsgivende, men ikke bindende for utbygging. Endelig utforming og plassering skal avklares gjennom byggesøknad, og skal vises på situasjonsplan.

For utearealene skal illustrasjonsplanen legges til grunn. Mindre avvik kan tillates så fremt det etter kommunens skjønn vil gi en bedre totalløsning.

Situasjonsplanen skal vise:

- Parkeringsløsninger inkludert sykkelparkering, varelevering og fotgjengerareal innenfor BKB1.

- Plassering og høyde på bygninger med snitt, inneholdende etasjetall på planlagte bygg og høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Disponering av fellesareal, herunder terrengplanering og vegetasjon. Uteoppholds-areal, herunder nærleikeareal i henhold til kommunens leikeplassnorm og fellesbestemmelsenes § 3.7.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon av nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.
- Kotesatte høyder.

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr 150 m² bruksareal for forretning, med utendørs lokalisering. Av disse skal 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne etableres nær inngangspartiet til forretningsinngangen.

Det skal etableres 1,25 parkeringsplass pr leilighet. Disse kan plasseres i parkeringskjeller. Gjesteparkering kan etableres utendørs. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres nær heis/ inngang.

Det er krav om trinnfri tilkomst til bygget på gateplan, og trinnfrie overganger mellom fortau og avkjørsler/ fotgjengeroverganger.

Det må ikke legges hageavfall. masser, jord eller annet materiale inn til eller inn i det tilgrensende Ratvikvatnet naturreservat.

Bekken gjennom planområdet skal dimensjoneres og sikres i samsvar med rapporten 417797-RIVass-NOT-001 fra Multiconsult, datert 24.06.2016. Alternativt kan åpen bekkeløsning vurderes Dette må eventuelt avklares med kommunens vann- og avløpsavdeling.

Det skal i BKB etableres tiltak med hensyn til støy og trafikksikring mot felles lekeplass f_BLK, Jf. § 8.2 og 8.6 Rekkefølgekrav.

Ved etablering av takterrasse over forretningsdelen, skal takterrassen og balkonger skjermes mot støy med et 1,2 m høyt tett gjerde/rekkverk, samt støydempende tiltak for demping av reflektert støy fra tak over i utplasser, balkonger og svalganger i henhold til beskrivelse i støyrapport 15327001 fra Sweco, revidert 02.10.2017.

Varelevering i tidsrommet 23-07 tillates ikke

4.3- Lekeplass

Innenfor BKB1 skal det etableres felles nærleikeplass i størrelse som vist på plankartet.- Leikeplassen skal være felles for leilighetene i BKB1. Utforming og en opparbeidelse skal gi mulighet for opphold og lek på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Gode lysforhold skal dokumenteres i byggesaken. Sikring av lekemiljøet hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_SVK)
Veg o_SVK1 omfatter Borgundvegen.

5.2 - Veg, felles (f_SVK):
Fellesavkjørselen merket f_SVK1 på plankartet er en forlengelse av veg f_SVK17 i reguleringsplan for Lerstad-Gåseid. F_SVK1 skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet, 45/40, 45/7 og 45/308, samt framtidige fradelinger fra disse. I tillegg skal vegen være felles for eiendommene som knyttes til veg f_SVK17 i reguleringsplan for Lerstad-Gåseid, samt framtidige fradelinger fra disse.

Veg f_SVK1 skal etableres som vist på plankartet, etter nærmere detaljplan godkjent av kommunen.

5.3 – Gang-/sykkelveg (o_SGS1):
Gang- og sykkelveg skal opparbeides i samsvar med plankart og Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende fra 01.01.2007.

§ 6 – Grønnstruktur

6.1 – Naturområde
Området merket GN1 på plankartet skal opparbeides som grønn buffersone mot Ratvikvatnet naturreservat.

Innenfor GN1 kan det ikke plantes arter som er oppført på Norsk svartliste 2012 eller seinere versjoner, og som ikke finnes naturlig på stedet. Det må ikke legges hageavfall. masser, jord eller annet materiale inn til eller inn i det tilgrensende Ratvikvatnet naturreservat.

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor GN1.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - 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.

7.2 - Støysone
Gul støysone i henhold til veileder T-1442 er markert på plankartet som H220_1.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:
Regulert vegløsning må opparbeides før ny bebyggelse i område BKB1 kan tas i bruk. Utbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Gang- og sykkelveger innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før første boenhet blir tatt i bruk.

Parkeringsplasser som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

8.2 - Støyreduserende tiltak:
Det skal utføres støyskjermingstiltak i henhold til støyvurderinger revidert 02.10.17. Før boligene i område BKB1 kan innflyttes, skal nødvendige støydempingstiltak på bygg og leikeplass være gjennomført. Avviker bygningsmassen fra gjennomført støyvurdering skal ny støyvurdering vedlegges byggesøknaden. Denne skal ta høyde for eventuelle kjøleanlegg og ventilasjon innenfor planområdet, samt eventuelt nødvendig støyreduserende tiltak.

8.3 - Felles leikeplasser og friområder:
Før det gis brukstillatelse til første bolig i BKB1 skal det dokumenteres at felles leikeplasser innenfor området er ferdig opparbeidet. Overstiger antall leiligheter 24 boenheter skal kvartalslekeplass i tilgrensende reguleringsplan for Gåseid – Lerstad o_BUL2 opparbeides.

8.4 – Etablering av buffersone mot Ratvikvatnet naturreservat
Før det gis brukstillatelse til første bolig i BKB1 skal det dokumenteres at buffersone GN1 mot Ratvikvatnet naturreservat er opparbeidet.

8.5 – Sikring av bekk
Bekken gjennom planområdet skal dimensjoneres og sikres i samsvar med rapporten 417797-RIVass-NOT-001 fra Multiconsult, datert 24.06.2016, før ny bebyggelse i område BKB1 kan tas i bruk. Alternativt kan åpen bekkeløsning vurderes Dette må eventuelt avklares med kommunens vann- og avløpsavdeling.

8.6 – Sikring av lekeplass
Før brukstillatelse til første bolig i BKB1 skal dokumenteres at felles lekeplass i områder f_BLK er sikret mot trafikkområder/parkeringsplasser i planområdet.

*

Plot arkitekter as /VH Plan og bygning, 21.05.2015, rev. 15.09.2016 Rev A
Mindre endring Sporstøl Arkikteter AS/VH Plan og bygning, revidert 14.03.2018 Rev B
Mindre endring VH Plan og bygning – revidert 22.05.2018. Rev C

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 29.09.2016, sak 089/16.
Endret av Plan- og bygningsutvalget i møte 05.06.2018, sak 069/18

Eva Vinje Aurdal
-ordfører-

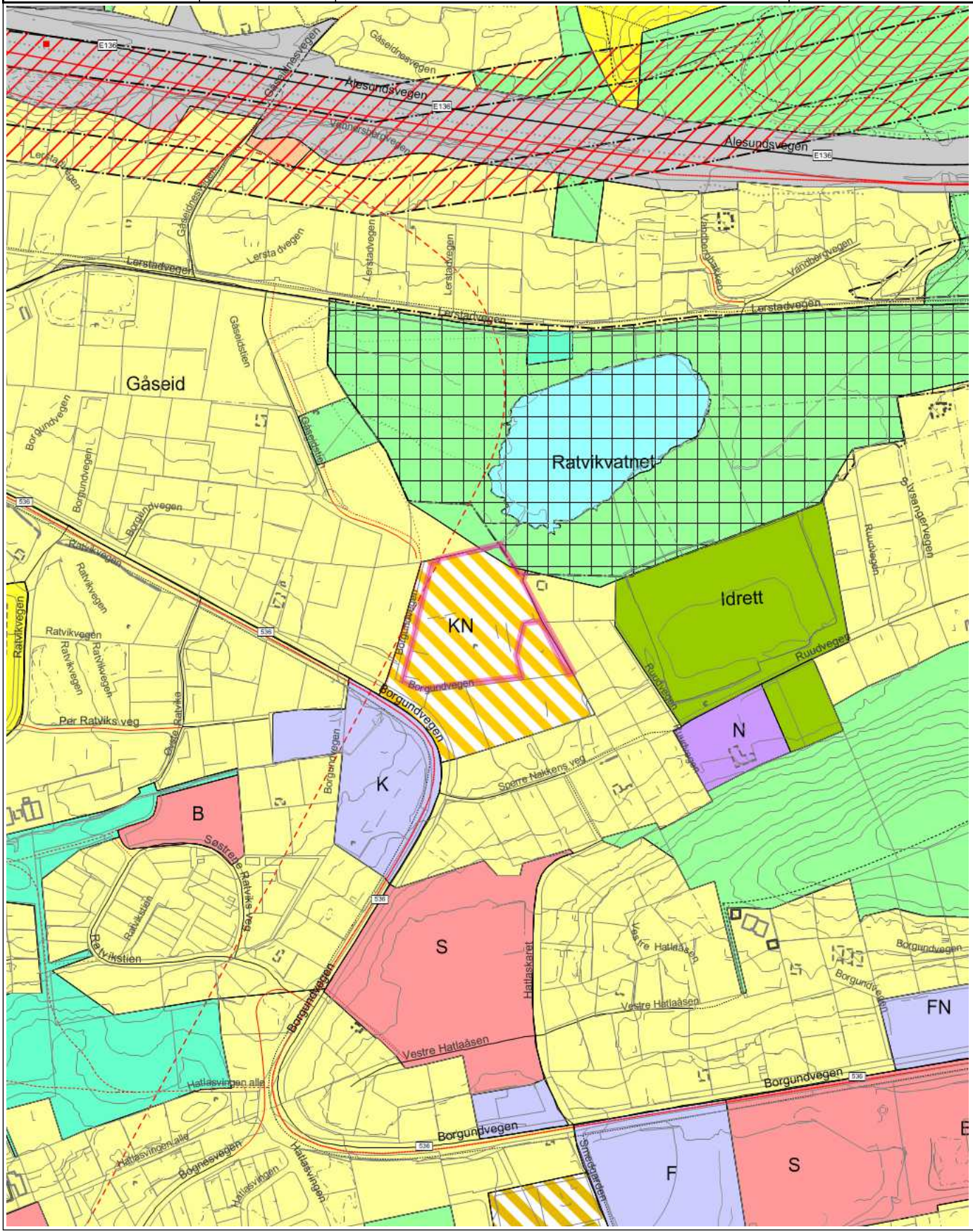
Liv Stette
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 17
Adresse:	Borgundvegen 493 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

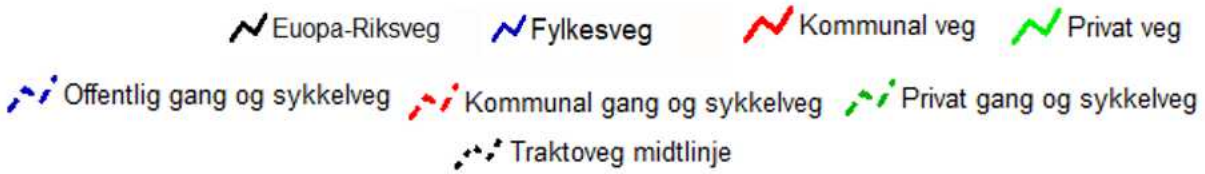
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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



Fasade Vest
1 : 200



Fasade Øst
1 : 200

REV	DATO	BESKRIVELSE
Prosjektstatus:		Rammesøknad

1711 A401	Gåseid Terrasse	Fasade Nord og Sør	22.06.2018 1 : 200	SPORSTÖL

22.06.2018 09:45:37



Fasade Sør
1 : 200



Fasade Nord
1 : 200

REV	DATO	BESKRIVELSE
Prosjektstatus:		Rammesøknad

1711
A402

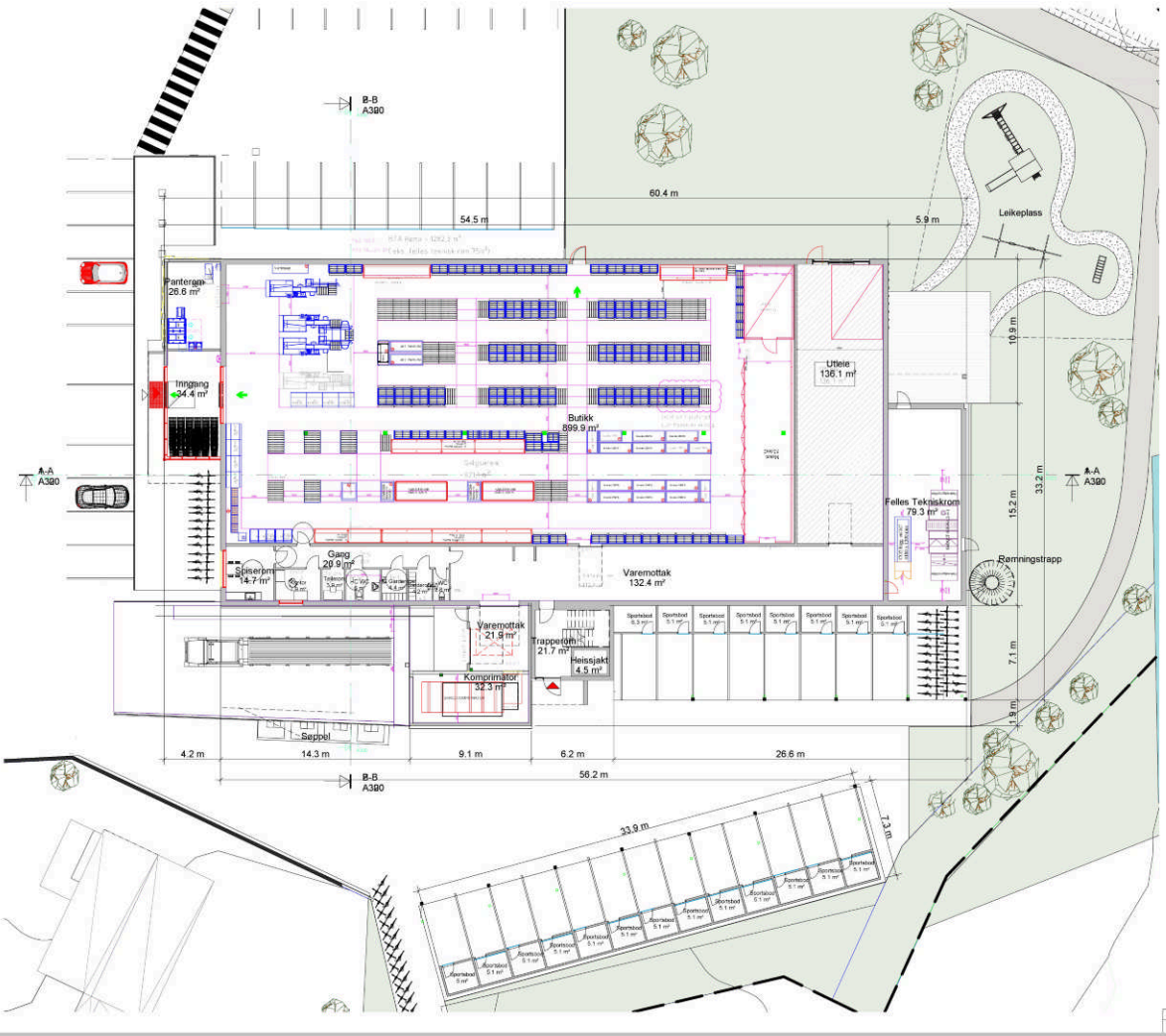
Gåseid Terrasse

Fasade Vest og Øst

22.06.2018
1 : 200

SPORSTÖL

22.06.2018 09:46:26



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
Prosjektstatus:		Rammesøknad	

A101	Gåseid Terrasse	Plan butikk	20.06.2018	SPORSTØL

15.07.2018 09:46:43

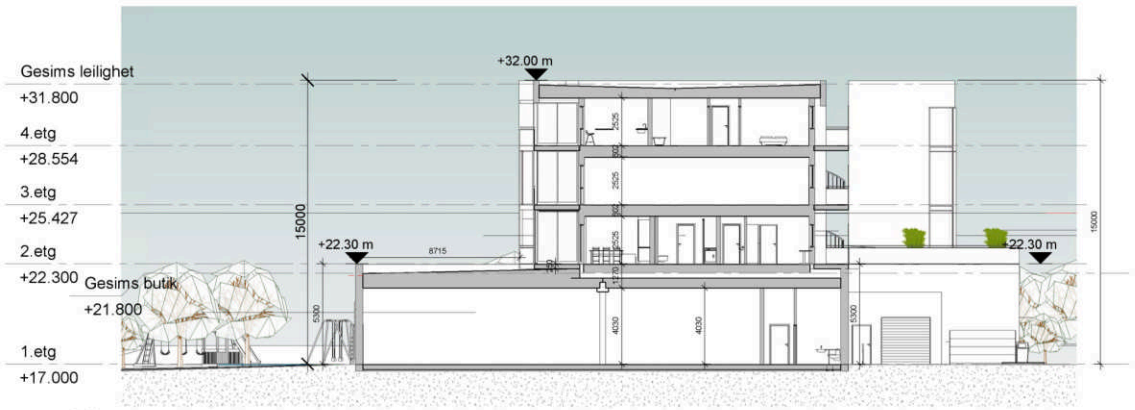


A104	Gåseid Terrasse	Leilighet 4 etg	1 : 200	20.06.2018	SPORSTÖL

10.07.2018 14:15:32



C-C
1 : 200



A-A
1 : 200

REV	DATO	BESKRIVELSE
Prosjektstatus:		Rammesøknad

1711
A300

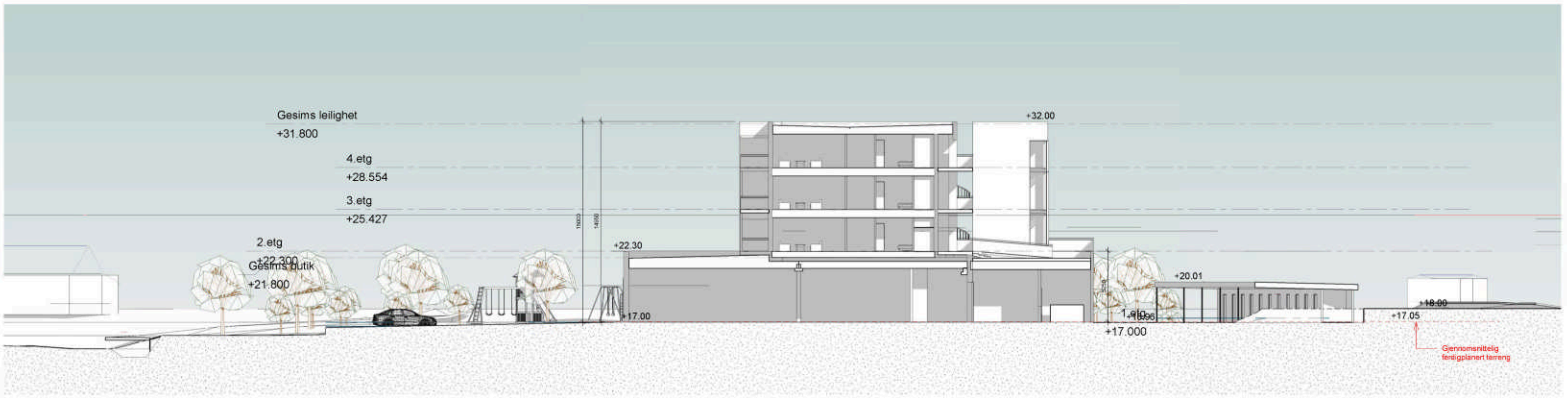
Gåseid Terrasse

Snitt

22.06.2018
1 : 200

SPORSTÖL

22.06.2018 09:44:43



TS 1
1 : 200

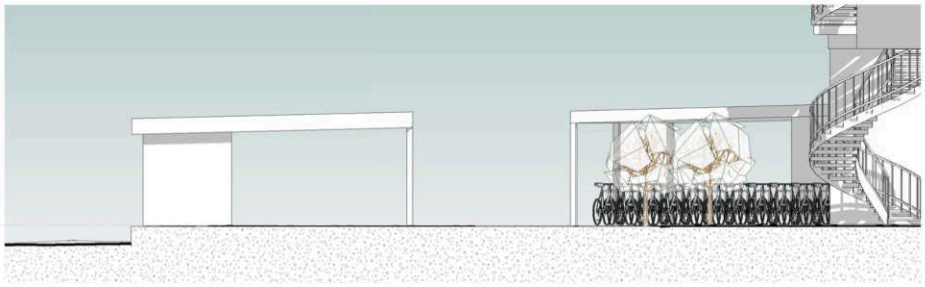


TS 2
1 : 200

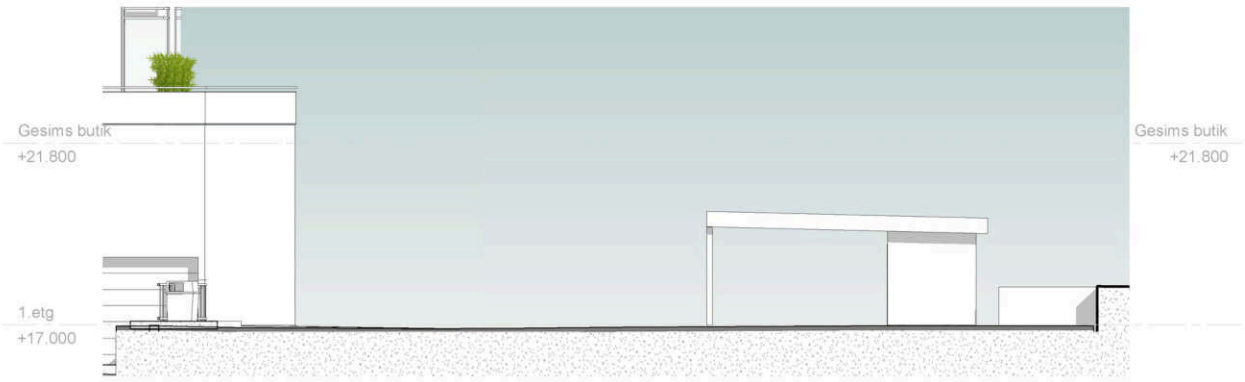
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
Prosjektstatus:		Rammesøknad	

A310 Gåseid Terrasse Terrengsnitt 20.06.2018 SPORSTØL

10.07.2018 14:29:25



Fasade Nord carport
1 : 100



Fasade Sør carport
1 : 100

REV	DATO	BESKRIVELSE
Prosjektstatus:		Rammesøknad

1711 A450	Gåseid Terrasse	Fasade nord og sør carport	22.06.2018 1 : 100	SPORSTÖL

12.07.2018 10:12:51

P:\1711 Rente 1030 Gåseidt Tegninger og beskrivelse\01 Tegninger Arkitekt\Gåseid terrasse Terrasse - bygg.vwl



Fasade Øst carport
1 : 100



Fasade Vest carport
1 : 100

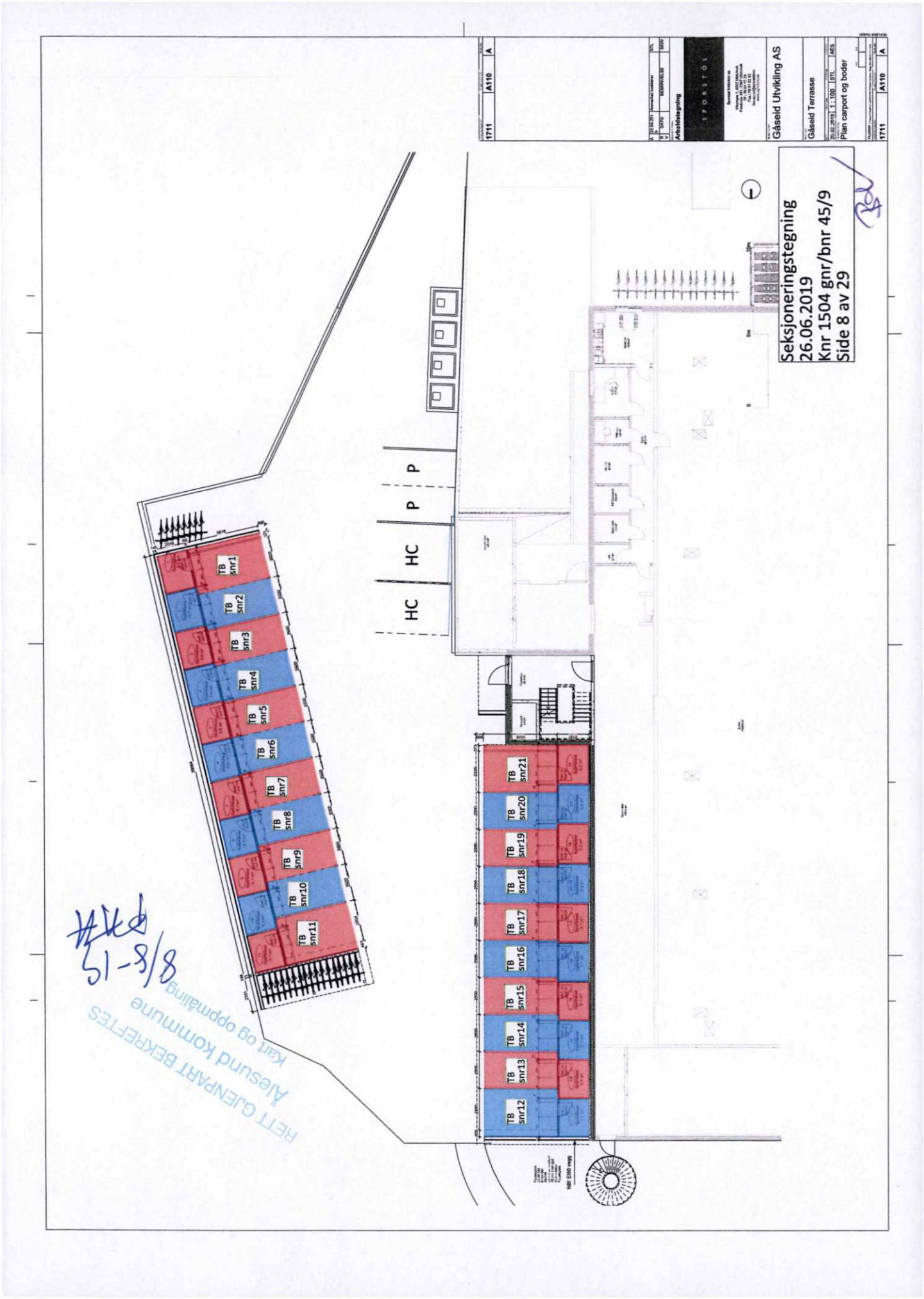
REV	DATO	BESKRIVELSE
Prosjektstatus:		Rammesøknad

1711 A451	Gåseid Terrasse	Fasade øst og vest carport	22.06.2018 1 : 100	SPORSTÖL

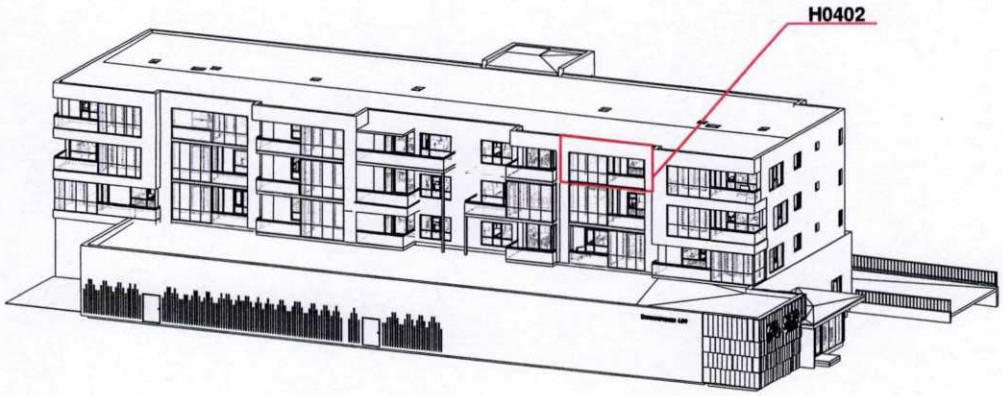
12.07.2018 10:13:34

P:\1711 Rente 1030 Gåseidt\ Tegninger og beskrivelse\01 Tegninger Arkitekt\0 Skissemappe\Rahnke Terrasse - bygg.vt


Seksjon 15
Seksjon 16
Seksjon 17
Seksjon 18
Seksjon 19
Seksjon 20
Seksjon 21
H0401
H0402
H0403
H0404
H0405
H0406
H0407
Trapperom 25.1 m²
Heissjakt 4.4 m²
Svalgang 101.9 m²
0
5m
10m
1 : 250
Plan 4.etg
Gåseid Terrasse
Seksjoneringstegning 26.06.2019
Knr 1504 gnr/bnr 45/9
Side 6 av 29
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
8/1-8/8


Gåseid Utvikling AS
Gåseid Terrasse
Plan carport og boder
Seksjoneringstegning
26.06.2019
Knr 1504 gnr/bnr 45/9
Side 8 av 29
HC
HC
P
P
TB snr1
TB snr2
TB snr3
TB snr4
TB snr5
TB snr6
TB snr7
TB snr8
TB snr9
TB snr10
TB snr11
TB snr12
TB snr13
TB snr14
TB snr15
TB snr16
TB snr17
TB snr18
TB snr19
TB snr20
TB snr21
51-8/8
Kart og oppmåling
Ålesund kommune
RETT GJENPART BEKREFTES

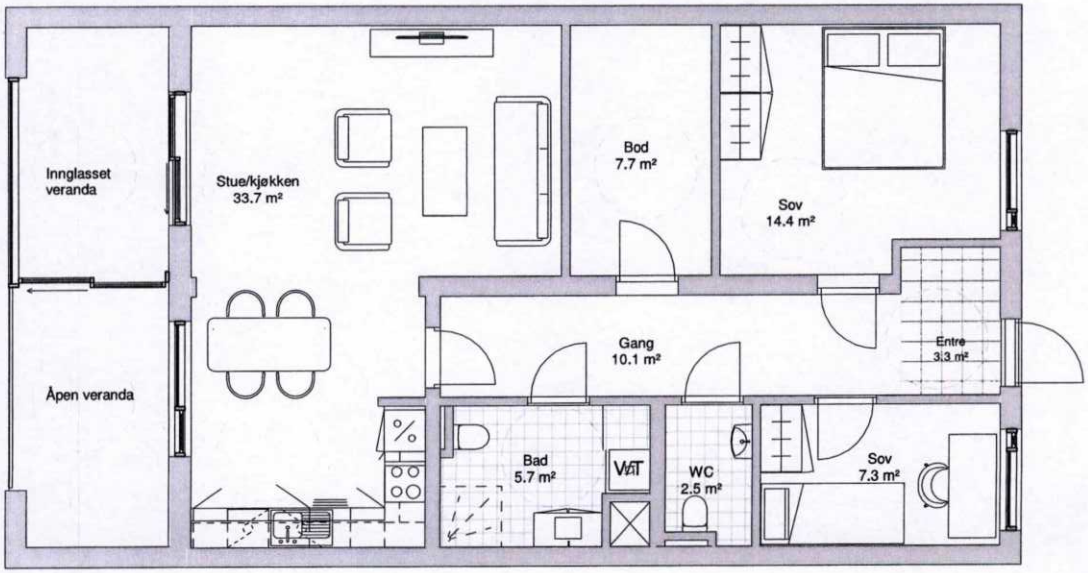
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/931037/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 08:45



Leilighet 402

4. etasje

3 - roms
BRA: 99,3 m2
P-rom: 81,9 m2



1 : 100

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Seksjoneringstegning 26.06.2019
Knr 1504 gnr/bnr 45/9
Seksjonsnummer 16
Side 24 av 29

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:
Borgundvegen 493, 6015 Ålesund
Gnr. 45, Bnr. 9, Snr. 17, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260027

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Steffen Usterud

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 924 99 143

E-post: steffen.usterud@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.
