PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# SØSTRENE RATVIKS VEG 10D

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

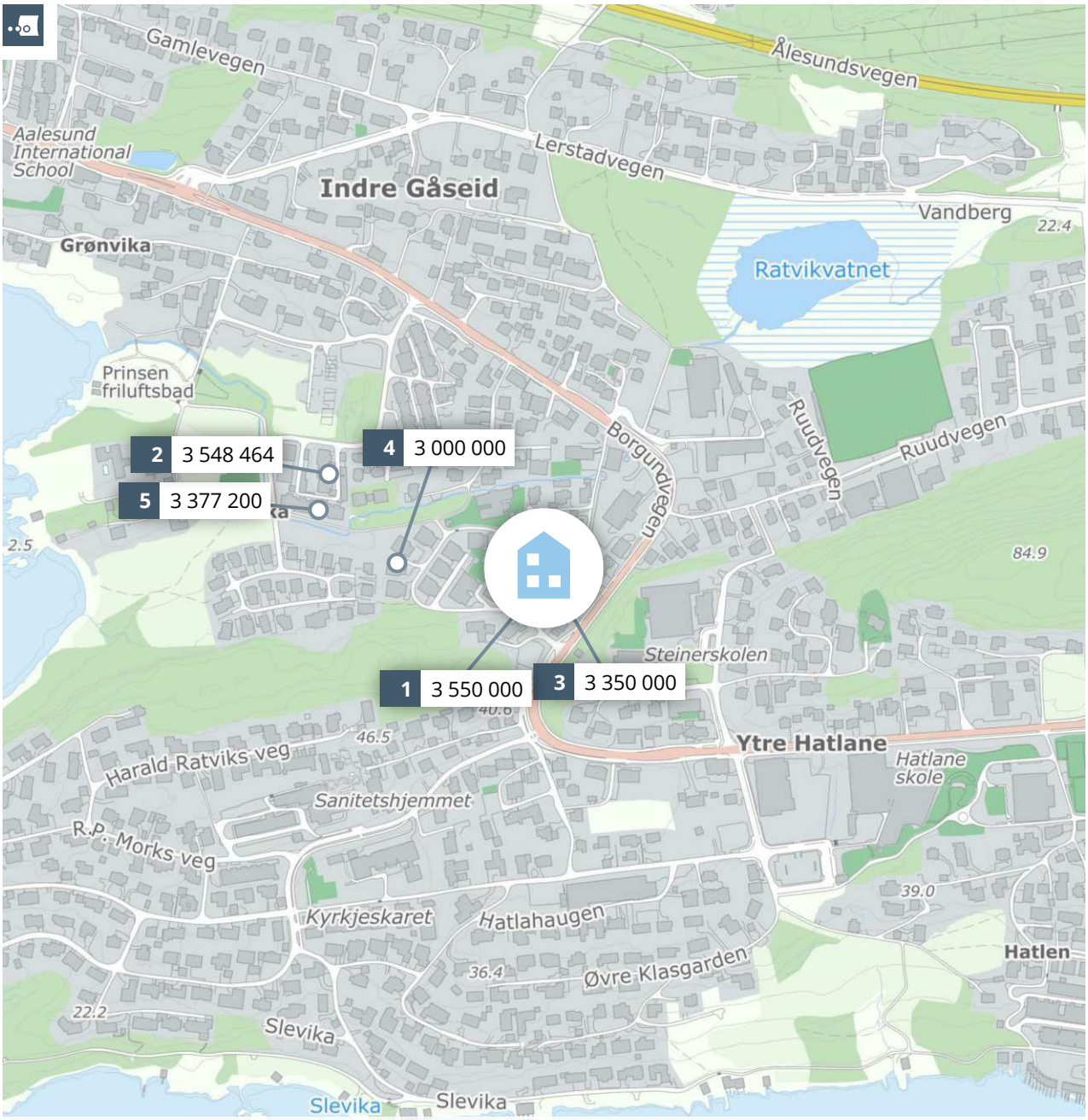
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SØSTRENE RATVIKS VEG 10 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 07.01.2026

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Søstrene Ratviks veg 10 D, 6015 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 45 BNR 274 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS RATVIK

Verdivurdert til

**3 700 000**

| - | 3 700 000 | 61 667 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 60 m² | 5 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2006 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Søstrene Ratviks veg 8 C<br>60 m² 2006 2. etg 2 sov | | | | 05.03.2025 | 3 300 000 | **3 550 000** | 0 | 3 550 000 | **59 167** |
| 2 | Ratvikvegen 75 A<br>59 m² 2010 1. etg 2 sov | | | | 14.05.2025 | 3 500 000 | **3 470 000** | 78 464 | 3 548 464 | **60 143** |
| 3 | Søstrene Ratviks veg 10 C<br>61 m² 2006 2. etg 2 sov | | | | 25.04.2024 | 3 200 000 | **3 350 000** | 0 | 3 350 000 | **54 918** |
| 4 | Ratvikstien 21 B<br>48 m² 2004 1. etg 1 sov | | | | 13.08.2025 | 2 890 000 | **3 000 000** | 0 | 3 000 000 | **62 500** |
| 5 | Ratvikvegen 69 B<br>59 m² 2009 2. etg 2 sov | | | | 02.06.2025 | 3 300 000 | **3 300 000** | 77 200 | 3 377 200 | **57 241** |

Meget flott 3-roms selveierleilighet med hage, terrasse, sportsbod og carport med elbil-lader.

Eiendommen ligger fint til i familievennlige Ratvika med kort avstand til skole, barnehage, daglige servicetilbud, tur- og badeområder. Fra
eiendommen er det ca. 6,7 km til Ålesund sentrum og til senterområdene på Amfi Moa er ca. 10 min unna med bil.

Leiligheten har god standard på innredninger og overflater. God planløsning, pent fargevalg. Meget flott kjøkken med integrerte hvitevarer og lekkert helfliset bad/vaskerom. Leiligheten er betydelig oppgradert de senere år.

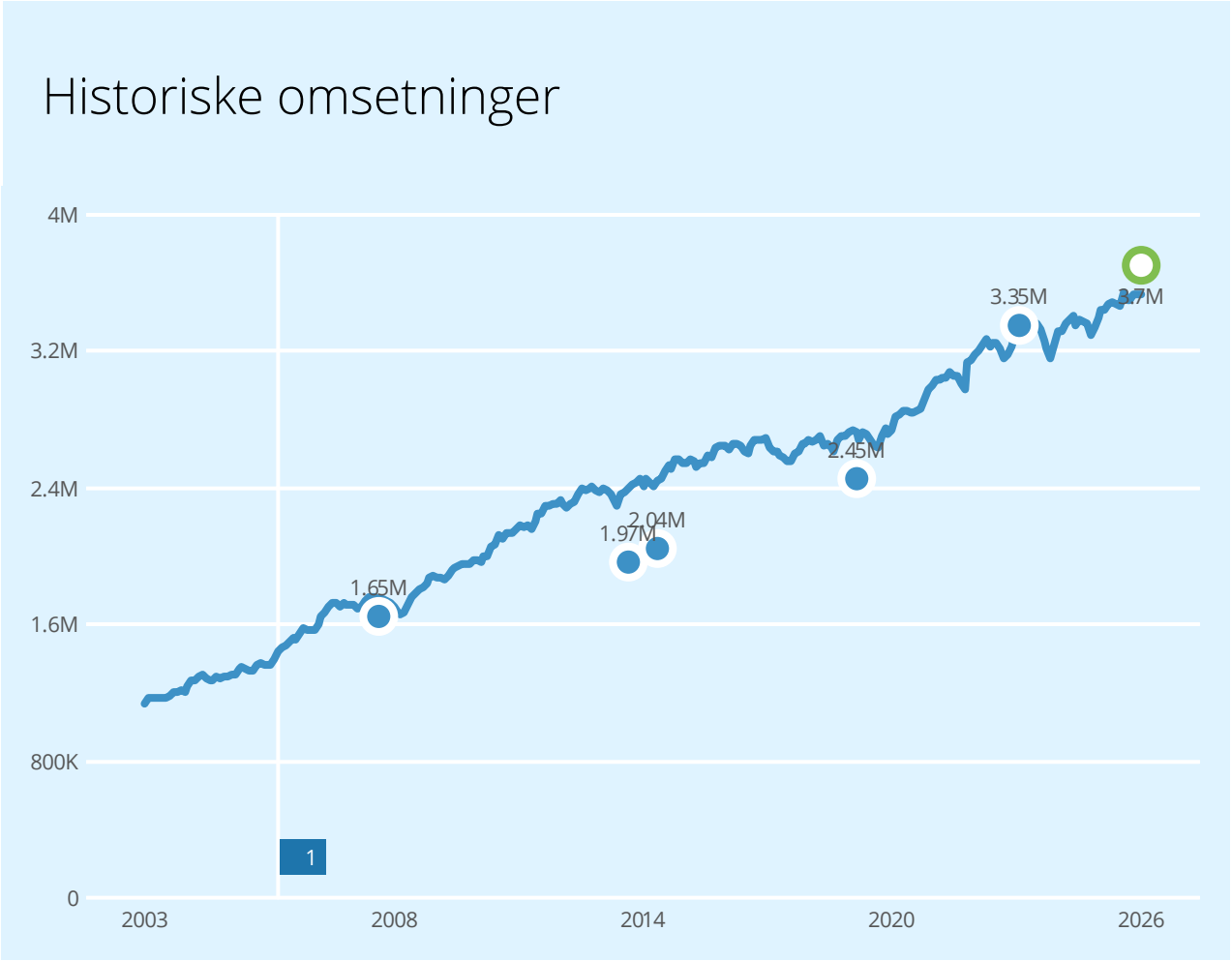
Leiligheten ligger i 1.etasje og inneholder:
Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og bod.

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

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

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

## Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.03.2023 | 22.03.2023 | 03.04.2023 | 3 100 000 | 3 350 000 | 0 | 3 350 000 | |
| 14.06.2019 | 25.06.2019 | 17.07.2019 | 2 450 000 | 2 450 000 | 0 | 2 450 000 | |
| 31.10.2014 | 13.11.2014 | 03.12.2014 | 1 995 000 | 2 040 000 | 0 | 2 040 000 | |
| 14.02.2014 | 27.03.2014 | 23.05.2014 | 2 000 000 | 1 970 000 | 0 | 1 970 000 | |
| 29.05.2008 | 05.06.2008 | 07.08.2008 | 1 600 000 | 1 650 000 | - | 1 650 000 | |
| 11.08.2006 | | 11.08.2006 | - | 1 365 000 | - | 1 365 000 | 2 |
| 08.03.2006 | | 08.03.2006 | - | 7 912 344 | - | 7 912 344 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i RATVIK grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

3.5M
3.4M
**3 290 000** Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**49**
dager

## Leiligheter solgt i RATVIK grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

3.8M
**3 682 000** Prisantydning i snitt
**3 621 000** Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
**47**
dager

for 1.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**61 667** Søstrene Ratviks veg 10 D
Totalpris 3 700 000

**51 025** RATVIK grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**44 911** ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd

Norsk takst

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Søstrene Ratviks veg 10D , 6015 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 45, bnr. 274, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 12.01.2026 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1204 **Referansenummer:** VU3801

**Autorisert foretak:** VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

VerdiAnalyse.

D

ENERGIMERKE

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.

# Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

**Rapportansvarlig**

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jh@verdi-analyse.no
469 49 615

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

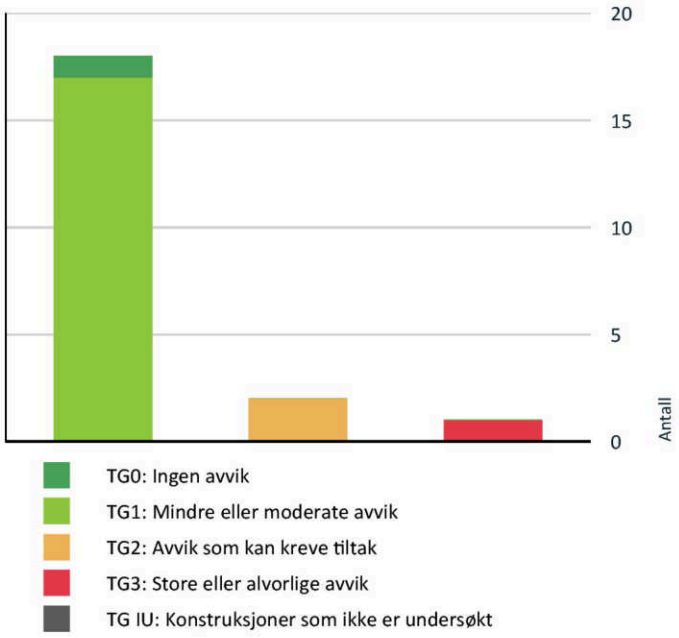
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Fremviste plantegninger av bolig av 22.02.2005 stemmer med dagens bruk.
Fremviste plantegninger av carport av 23.02.2005 stemmer med dagens bruk.

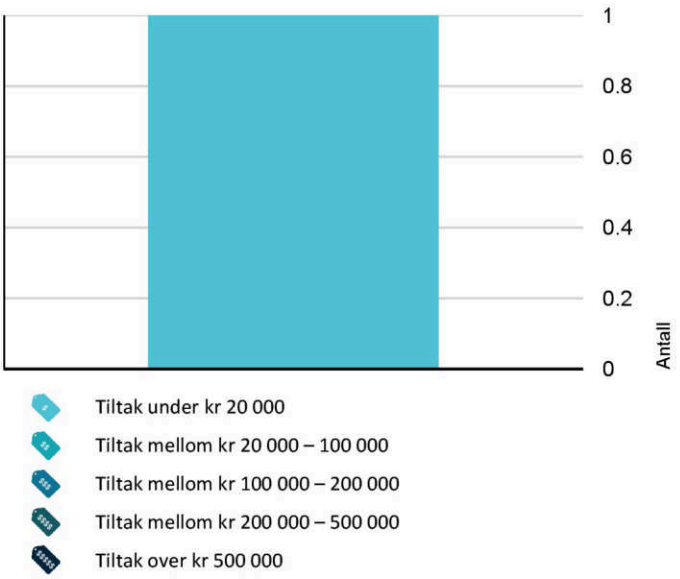
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

I eiers egenerklæring er det opplyst om at det er sprekker i steinplater i ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert slitasje på flere dørblad i leiligheten.

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

VerdiAnalyse AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

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.

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2006

**Kommentar**

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023 | Oppgradering | Maling av hus utvendig |
| 2025 | Oppgradering | Oppføring av terrasse og levegg og gjerde mot nabo. |

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### TG 1 Balkongdør

Bygningen har PVC balkongdør med 2-lags glass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt terrasse med dekke av terrassebord.

### Carport

Boligen har en medfølgende parkeringsplass i felles carport på ca, 12 m2. Carport er oppført med bærende konstruksjon av tre. Vegger er kledd med liggende bordkledning. Alt treverk er malt. Taket har pulttaksform og er tekket med takmembran. Inne i carport er det gulv av betong. Det er montert el-billader ved parkeringsplassen.

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

# Tilstandsrapport



Carport.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

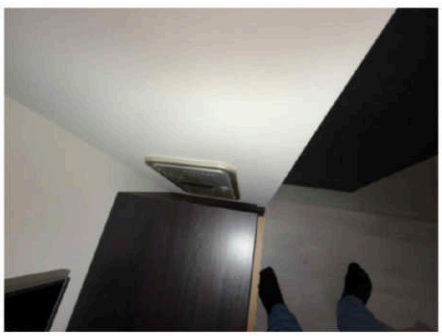
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

I eiers egenerklæring er det opplyst om at det er sprekker i steinplater i ildsted.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Steinplater i ovn bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for brann eller skade på ildstedet.
Brennbar avstand til sotluke/feieluke må utbedres for å oppfylle gjeldende forskrifter og redusere risikoen for brannspredning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje på flere dørblad i leiligheten.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dørblad med slitasje bør utskiftes. Avviket vurderes som kosmetisk.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

2021

smurt ny membran på eksisterende gulv.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det vurderes ikke som nødvendig å iverksette tiltak på nåværende tidspunkt. Forholdet påpekes likevel. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering eller oppgradering av våtrom må det påses at dokumentasjon foreligger og arkiveres.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil, veggmontert toalett, dusjvegger av glass og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkkeninnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bod.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bod og bad.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*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.*

Det er skjult el-innstallasjon og sikringsskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2006**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

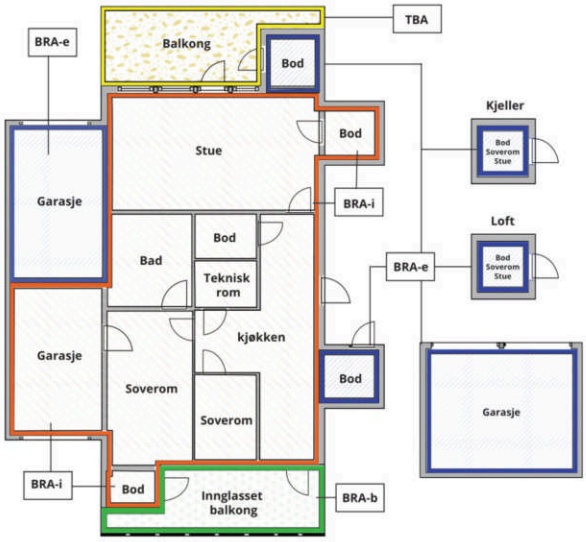
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| Etasje | 60 | 3 | | 63 | 30 |
| **SUM** | **60** | **3** | | | **30** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod | Sportsbod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Fremviste plantegninger av bolig av 22.02.2005 stemmer med dagens bruk.
Fremviste plantegninger av carport av 23.02.2005 stemmer med dagens bruk.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 58 | 5 |

VerdiAnalyse AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.1.2026 | Jacob Engholm Holen | Takstingeniør |
| | Mikal Håheim | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 45 | 274 | | 2 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Søstrene Ratviks veg 10D

**Hjemmelshaver**
Håheim Mikal

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**
Bolig i Ratvika

**Adkomstvei**
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**
Tomten er opparbeidet med treterrasser og plen.

**Tinglyste/andre forhold**
Se grunnboksutskrift.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 13.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 13.01.2026 | Utarbeidet av Takstmann. | Gjennomgått | | Nei |

VerdiAnalyse AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.01.2026 | |

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.

VerdiAnalyse AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/VU3801

## 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. |
| --- |
| 313260001 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Mikal Håheim |

| Gateadresse |
| --- |
| Søstrene Ratviks veg 10D |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ÅLESUND | 6015 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260001

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ref forrige eie: Badet ble pusset opp i 2021. Den gamle membranen er inntakt, men det er lagt ny membran, heft grunning og deretter nye fliser med flislim.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punkt over

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ref forrige eier: Byttet servant og blandebatteri

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker innvendig stein på sidene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ref forrige eier: Berget elektro har lagt opp nye kurser for kjøkken, samt stikkontakter. Jansen elektro har montert ny kurs i sikringsskap og montert EL-bil lader. Og ekstra stikk i gang.

Arbeid utført av: Berget elektro og Jansen elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader i carport. Utført av Jansen elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260001

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Hus malt sommeren 2023. Carport malt sommeren 2025. Ny terrasse, spilevegg og spilegjerdet mot nabo sommeren 2025. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260001

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260001

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Mikal Håheim | 26785055ec2dac5a32681 8875c40525fc82b2a6d | 11.01.2026 12:31:20 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 313260001

- → 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<br>**Søstrene Ratviks veg 10D, 6015 ÅLESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**13.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-245523** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**20010673** |
| Gårdsnummer<br>**45** | Bruksnummer<br>**274** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## 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<br>**2006** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**60 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**60 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## 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<br>**172.86 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**165.42 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**10390 kWh** |

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Westre Eiendomsselskap AS
Keiser Wilhelmsgt. 22

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
**Anne Laura Rasch Haugen**
Tlf 70 16 26 27

| Deres ref. | Vår ref. | | Dato: |
|---|---|---|---|
| | ARH/04/8397-11/ | 45/273,274,275 | 30.06.2006 |

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**
etter plan- og bygningslovens § 99

| | | | |
|---|---|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.: 05 | | Grunnkrets nr.: 0502 |
| Adresse: | Gnr. 44 | Bnr. 273, 274,275 | Søstrene Ratviks veg 8, 10 og 12 |
| Søknad av: | 07.03.2005 | | |
| Tiltakets art: | Nybygg/boliger og carporter | | |
| Tiltakshaver: | Westre Eiendomsselskap AS | | |
| Ansvarlig søker: | Sandbakk & Pettersen arkitekter AS | | |
| Byggetillatelse: | 24.11.2005, del.sak nr. 711/05 | | |
| Igangsettingstillatelse | 28.02.2006 | | |

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for 3 stk. firmannsboliger.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Gjenstående arbeid i hht. kontrollerklæringer.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

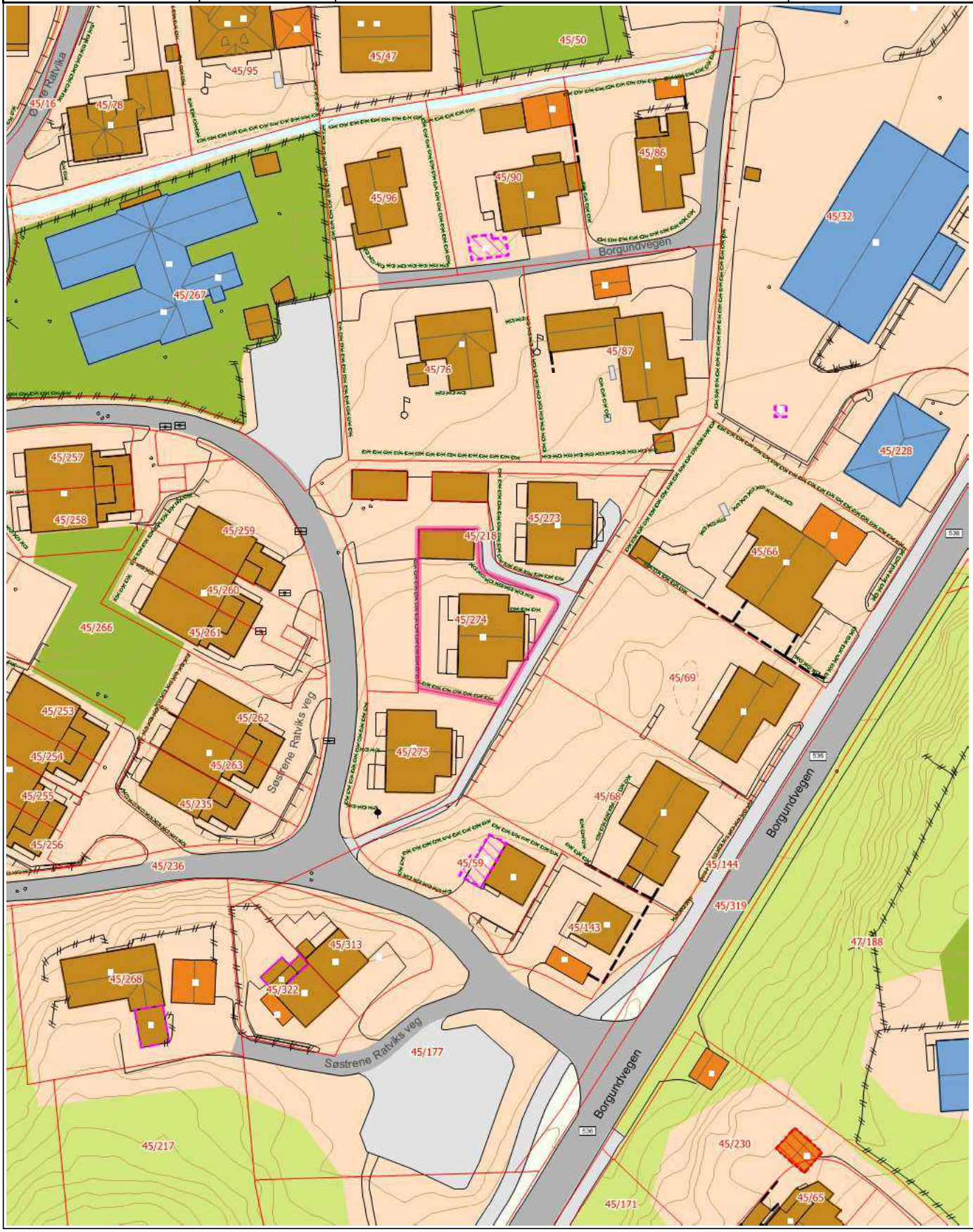
Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

| Eiendom: | Gnr: 45 | Bnr: 274 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Søstrene Ratviks veg 10C<br>6015 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

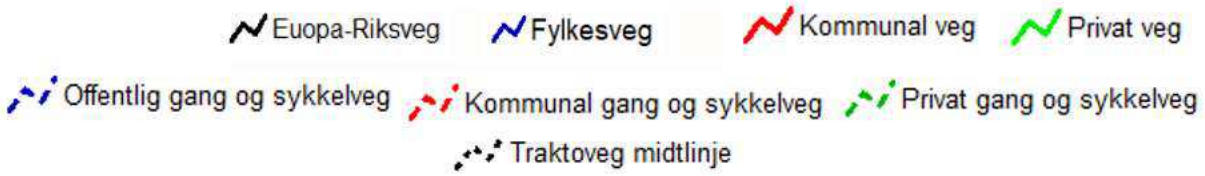
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

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

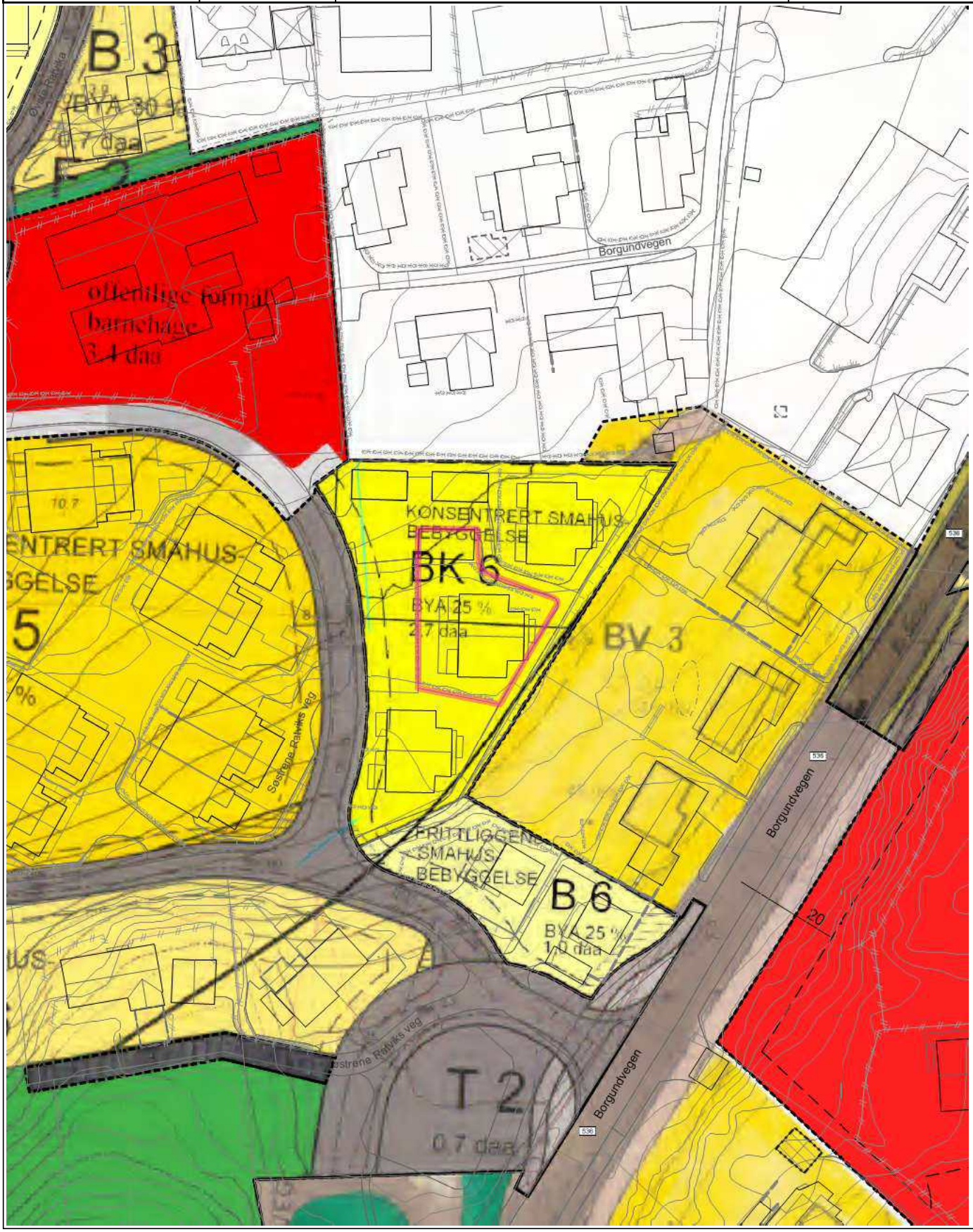
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 45 | Bnr: 274 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Søstrene Ratviks veg 10C<br>6015 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

Fylkesvegboks

Bygningslinje

Takkant

Trapp inntill bygg

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Hekk

Gjerde

Loddrett mur

Annet vegareal avgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Skjerm

Bygg godkjent revet

Måle- og avstandslinje

Reguleringsplan Raster Ålesund

Fylkesveg gatenavn.

Bygningsavgrensning tiltak

Takoverbyggkant

Veranda

Eiendomsgrense fiktiv

MurFrittstående

Idrettsanlegg

Skjerm

Vegdekkekant

Vegdekkekant

Forsenkningskurve Ålesund

Byggetiltak Ca. angivelse

RpFormålgrense

Offentlig bebyggelse

Privatveg gatenavn.

Mønelinje

Taksprang

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Skjerm

MurLoddrett

Frittstående mur

Byggetiltak Ca. angivelse

VegAnnenAvgrensning

VegAnnenAvgrensning

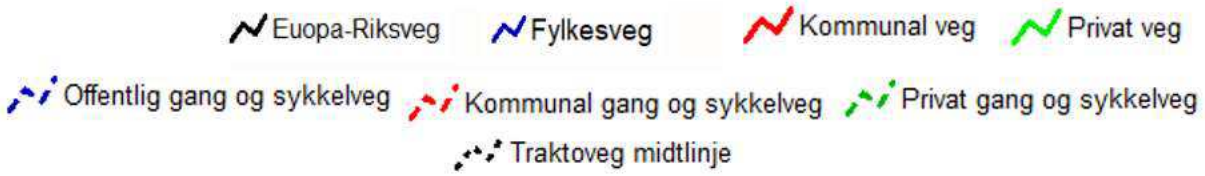
Høydekurve 1m Ålesund

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Byggegrense

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

**SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER A/S**
Lihauggata 8 B
6002 ÅLESUND
Tlf. 70 10 74 10 - Fax 70 10 74 11 - Mobiltlf. 913 85723

# REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RATVIKAOMRÅDET I ÅLESUND KOMMUNE

## §1 –Generelt

A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinjer.

B. Arealet innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:

1. BYGGEOMRÅDER

   - Boliger, åpen – Felt B.
   - Boliger, konsentrert – Felt BK.
   - Offentlig bebyggelse – Felt O.

2. TRAFIKKOMRÅDER

   - Kjøreveg.
   - Gang-/sykkelveg.
   - Offentlig parkering.

3. FRIOMRÅDER

   - Friareal, park, turveg.
   - Friområde i sjø, badeplass.

4. SPESIALOMRÅDER

   - Campingplass.
   - Bevaring – bygninger og anlegg.
   - Bevaring fornminne.
   - Bevaring naturvern.
   - Bevaring naturvern i sjø.
   - Kommunaltekniske anlegg.

5. FELLESOMRÅDER

   - Felles lekeområde.
   - Felles avkjørsel.

C. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

## §2 – Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter NS 3940. BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal.

B. Gesims og mønehøyde beregnes etter kap. III §3-9 i de tekniske forskriftene til plan- og bygningsloven.

C. Det faste utvalget for plansaker (HP) skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller byggeflukt får en harmonisk utforming. Tak og takformer skal kunne varieres, men være enhetlig innen de enkelte grupper. Landskapstilpasning av bygninger er et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillatt, og HP kan stille krav til fargevalg.

D. Der det er praktisk mulig skal forstøtningsmurer i hovedsak utføres i naturstein.

E. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon, steingjerder og lignende bør så langt mulig innpasses i utomhusanleggene.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter HP's skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten.

F. Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av HP. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan HP påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

G. For planen gjelder stadfestet lekeplassnorm for Ålesund kommune.

H. På situasjonsplanen skal det vises detaljerte utomhusplaner som også tilfredsstiller krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede.

I. Ratvikbekken skal bevares som åpent vassdrag i sin helhet innen planområdet. HP skal påse at byggemeldinger omfatter tiltak som ivaretar de alminnelige krav til sikring mot vassdraget som er nedfelt i offentlige lover og forskrifter.

J. Eventuelle støytiltak for områdene langs Borgundvegen skal tilfredsstille ekvivalent støynivå på maksimalt 55 dBA for uteoppholdsareal og 35 dBA innendørs.
Støyberegninger og eventuelle tiltak mot støy skal kreves dokumentert ved byggesøknader innenfor soner markert på kart datert 23.11.00, utarbeidet av SINTEF (vedlegg A).

K. Før arbeid i marka blir satt i gang skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving for å sikre kildematerialet i de automatisk fredede kulturminnene innenfor områdene merket av på reguleringsplankartet. Det gjelder byggeområdene B1, BK1, BK4, BK5, og B5.
Det skal taes kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for utgravingene kan fastsettes.

L. Mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i Ålesund kommune.

## 1. BYGGEOMRÅDER

### §3 – Boliger, åpen – B

A. Områdene kan bebygges med frittliggende boliger, slik som eneboliger og to-mannsboliger, der det etter HP's skjønn ligger til rette for det. Byggehøyden skal være maksimum 6 meter til gesims og 10 meter til møne.

B. Utnyttelsesgraden inklusive garasjer skal være BYA maksimum 25%, med unntak av området B3 og B4 hvor maksimum utnyttelsesgrad skal være henholdsvis BYA 30% og 10%.

C. Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav en plass skal vises som garasje eller carport. Garasjer / carporter skal anmeldes sammen med boligene, selv om disse bygges senere. Garasjer og carporter skal tilpasses boligene i form og farge, og skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.

D. Innenfor områdene B2 og B5 kan utbygging ikke skje før det foreligger tomtedelings-plan som er godkjent av HP.

### §4 – Boliger, konsentrert – BK

A. Områdene kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus / kjedehus eller lignende. Byggehøyder skal være maksimum 6 meter til gesims og 10 meter til møne.

For områdene BK 1 og BK 2 skal byggehøydene være maksimum 5,5 m til gesims og maksimum 9,0 m til møne. Høyden måles ut fra gjennomsnittlig terrengnivå, men heving av eksisterende terreng ved utbygging tillates ikke.

B. Utnyttelsesgraden inklusive garasjer skal være BYA maksimum 40%.

C. Garasjer / carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass for de enkelte byggeområder.

D. Garasjer / carporter skal anmeldes sammen med boligene, selv om disse bygges senere. Garasjer og carporter skal tilpasses boligene i form og farge, og skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.

E. HP kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan for de enkelte delområdene dersom disse ikke inngår i samlet utbygging. Bebyggelsen på område BK 2 skal plasseres og utformes på en slik måte at den tar best mulig hensyn til den østenforliggende bebyggelsen med tanke på utsikt og lysforhold.

### §5 – Offentlig bebyggelse – O1

A. Området skal brukes til barnehage med tilhørende uteareal inklusiv parkering og kjøreareal for av- og påstigning.

B. Utnyttelsesgraden inkl. uthus mm. skal være maksimum 15%.

## 2. TRAFIKKOMRÅDER

### §6 – Trafikkområder

A. Områdene skal nyttes til kjøreveger, gang-/sykkelveger samt offentlige parkeringsplasser betegnet T1 og T2 i reguleringsplanen. Parkeringsplassene skal ikke kunne brukes til andre formål som camping eller annet oppstillingsformål.

B. Parkeringsplassen T1 er til bruk for badegjester ved Prinsen badeplass.

C. Parkeringsplassen T2 er til bruk for turgåere i de regulerte friområder.

D. Alle veganlegg skal legges skånsomt i terreng med minst mulig skjæring og fylling.

E. Offentlige ledningssystem (vann, avløp, strøm, tele) skal kunne legges innenfor det offentlige vegformålet.

F. Reguleringsmessig status for eksisterende atkomstveg over campingplassen til Ratvika skal opprettholdes inntil den nye regulerte atkomstvegen til området er tatt i bruk.

## 3. FRIOMRÅDER

### §7 – Friområder - F

A. Friområder for lek og rekreasjon skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Det tillates kun oppført bebyggelse som har naturlig tilknytning til bruken av området eller anlegging av offentlige ledningssystem (vann, avløp, strøm, tele) i grunnen.

B. Området F1 skal sikres som naturområde. Det tillates parkmessig tilrettelegging kun langs turveger/turstier. Det tillates vanlig skjøtsel og vedlikehold innenfor området.

C. Området F3 kan brukes til offentlig badeplass som skal opparbeides etter planer som skal godkjennes av kommunen. Området for badeplassen skal defineres og gjerdes inn slik at badeaktiviteten ikke forstyrrer omgivelsene på en utilbørlig måte. I friområdet F3 tilknyttet adkomst, kan det opparbeides parkering for funksjonshemmede i et antall bilplasser bestemt av kommunen.

## 4. SPESIALOMRÅDER

### §8– Campingplass – SP1/SP2

A. Område SP1 kan bebygges med campinghytter og servicebygninger tilknyttet driften av campingplassen. Bebyggelsen kan oppføres i form av frittliggende bygninger eller rekke-/kjedehus med maks. gesimshøyde 5 meter og mønehøyde 7 meter.

B. Utnyttelsesgraden for området SP1 skal maksimum være BYA 15%.

C. Området SP2 kan benyttes til teltplass, oppstillingsplass for campingvogner og bobiler, lekeplass og utendørs rekreasjon. Hytter tillates ikke oppført i området.

D. Private installasjoner knyttet til campingvogner og bobiler som plattinger, innhengninger, stativ til parabolantenner og lignende skal ikke tillates. Det samme gjelder tilsvarende anlegg knyttet til hytter.

E. Tekniske installasjoner som fremføring av vann, strøm og avløp for campingbiler skal kunne tillates, etter planer som skal godkjennes av kommunen.

### §9 – Bevaring – bygninger og anlegg – SP3

A. Verneverdige bygninger innen området er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform, og tillates ikke revet.

B. Innenfor området tillates en viss fortetning av bygninger som kan inngå i en naturlig tundannelse. En eventuell ny bebyggelse skal plasseres og utformes i tråd med byggeskikken på stedet når det gjelder forholdet mellom bygninger, plassering i terreng, størrelse og hovedform. Det tillates ikke ny bebyggelse vest for den viste byggelinja.

C. Utbygging skal skje etter en samlet plan. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren.

D. Eksisterende trær innenfor området kan ikke fjernes uten miljøvernmyndighetenes godkjennelse.

### §10 – Bevaring – Fornminne – SP7/SP8/SP9

A. Innenfor område regulert til spesialområde vern ligger det automatisk fredede kulturminner skjult under markoverflaten. Det er ikke anledning til å grave, bygge, utilbørlig skjemme eller på annen måte sette i gang med tiltak som kan skade kulturminner, jfr. §3 i kulturminneloven. Det er anledning til å drive jordbruk på arealet på samme måte som i dag, men det må ikke pløyes med dypere plog enn det som har vært brukt inntil i dag.

### §11 – Bevaring – Naturvern – SP4

A. I området skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter.

B. Området er reservat for dyr og fugler og kan pålegges ferdselsrestriksjoner generelt, og spesielt i hekketiden for fugl. Pålegg av restriksjoner foretas av natur- og miljøvernmyndighetene.

C. Skjøtsel av vegetasjon skal kun skje i samråd med miljøvernmyndighetene.

### §12 –Pumpestasjon – SP6

A. I området tillates oppført pumpestasjon for kloakkanlegg med maksimum grunnflate på 50 m2. Stasjonen skal i form og materialbruk tilpasses bebyggelsen i strandlinje-områdene (naustbebyggelse).

### §13 – Nettstasjon – SP5 (2 områder)

A. Med adkomst fra gang- og sykkelvegene skal områdene nyttes til nettstasjoner (transformatorstasjoner). Laste- og lossevirksomhet på områdene må skje uten hinder for ferdsel på gang- og sykkelvegene.

## 5. FELLESOMRÅDER

### §14 – Fellesområder

A. Felles friområder skal nyttes til felles opphold / lek mm. for boligområdene innenfor planområdet.

B. De viste felles avkjørsler skal gi adkomst til byggeområdene BK, BK2 og B1.

C. Øvrige felles adkomster skal medtas i situasjonsplanen ved byggemelding av de enkelte områdene, kfr. § 2G.

D. Område FL 2 skal nyttes til felles opphold og lek for boligområdene B 4 og B 5. Det er ikke tillat å gjøre inngrep i eksisterende jordsmonn eller andre naturelementer. Lekeutstyr, målbur etc., skal ha fundamentering som ikke trenger ned i bakken.

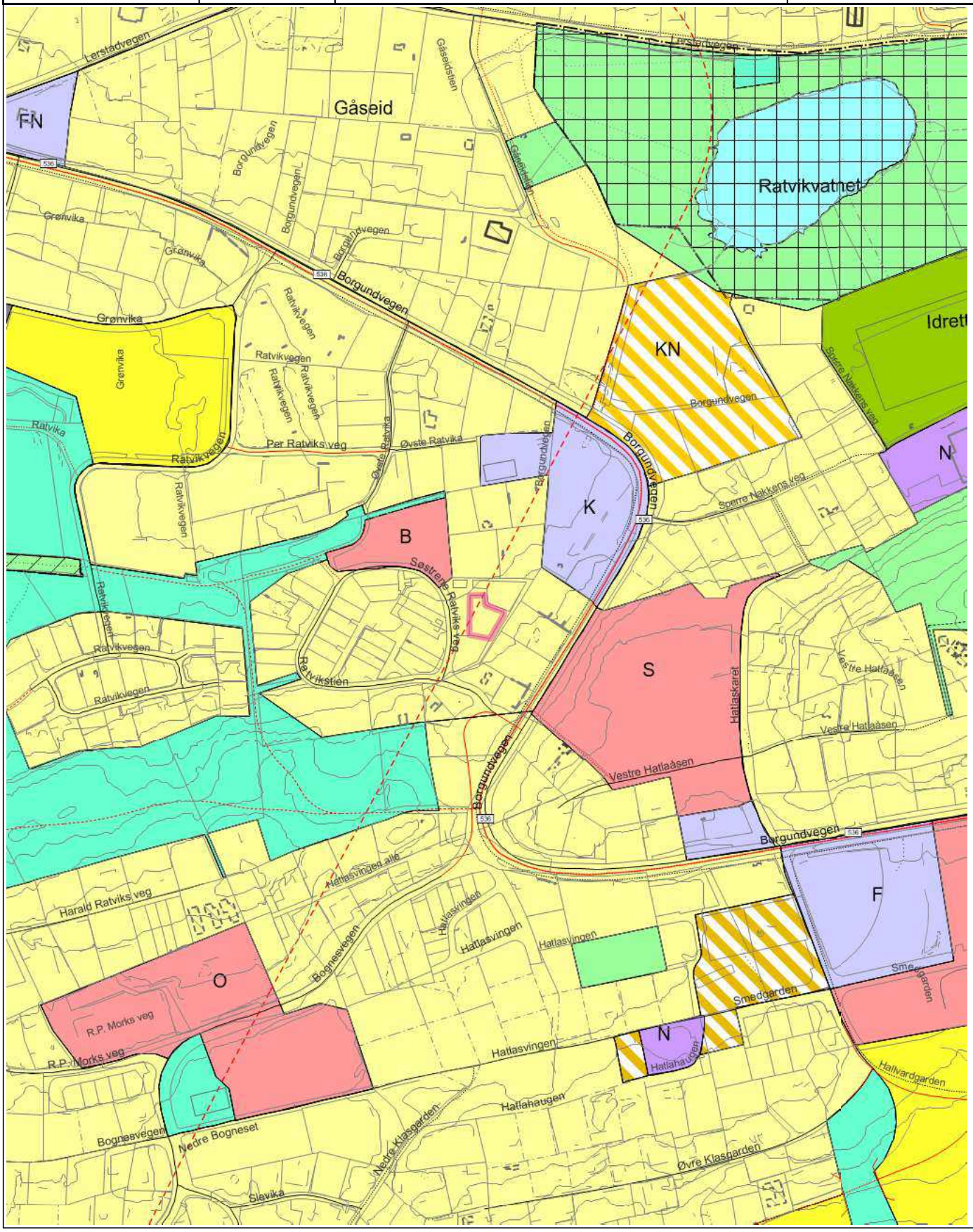
Ålesund, 1. august 2000
Revidert 27. november 2000
Revidert 29. juni 2001
Revidert 17. oktober 2001
Revidert 18. april 2002
Revidert etter vedtak i HP 22. september 2002

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| Eiendom: | Gnr: 45 | Bnr: 274 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Søstrene Ratviks veg 10C<br>6015 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

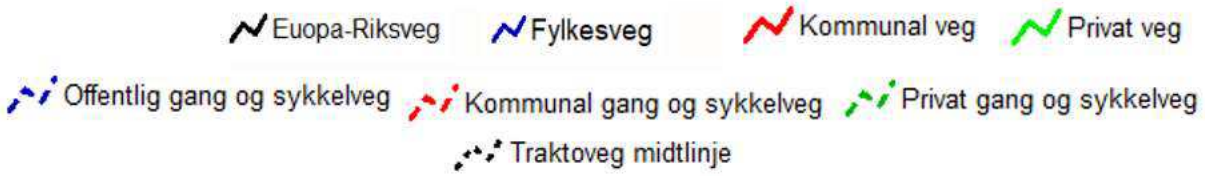
Målestokk
1:4000



# Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- 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
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - Tunnel - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering
- 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.*

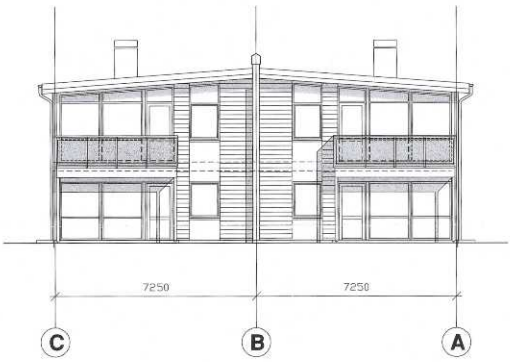
***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

*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.*

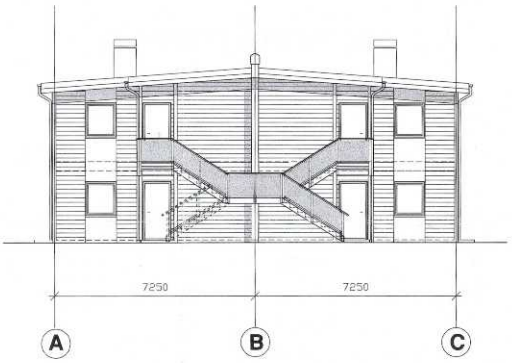
## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

| | |
|---|---|
| **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 | |

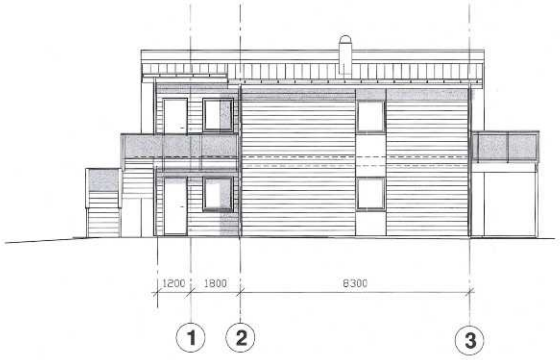
E-3



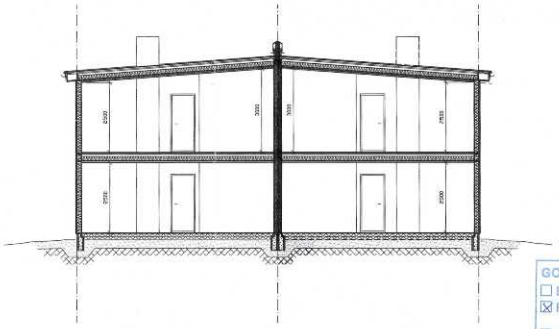

**FASADE VEST**




**FASADE ØST**




**FASADE NORD/SØR**



**SNITT**

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 7/1205 ..... Dato 01.12.05
☐ Brev datert .....

| REV. | REV. GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|
| | | | |

RATVIKA BK6

TILT.HAVER: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS

FASADER

| SAKSBEHANDLER | TEGNET | MÅL | DATO |
|---|---|---|---|
| KOP | SW | 1:100 | 22.02.05 |

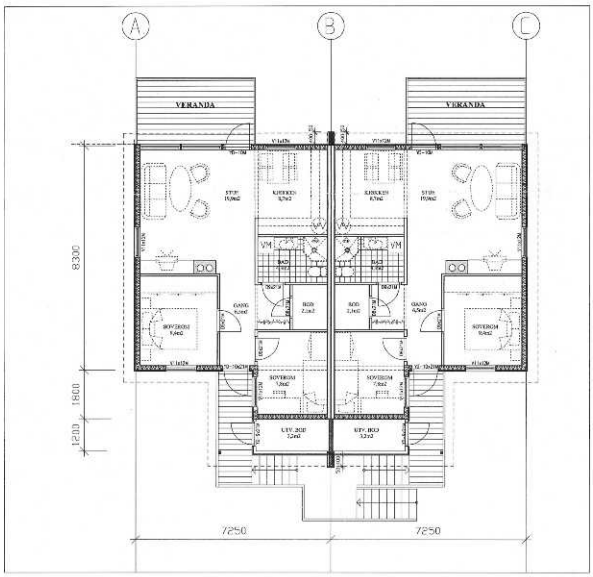
| | |
|---|---|
| "SOM BYGD" TEGNING | |
| ARBEIDSTEGNING | |
| ANBUDSTEGNING | |
| 08.03.05 ANMELDELSESTEGNING | |
| FORELØPIG TEGNING | |


PROSJEKTERINGSGRUPPE

A SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS
Postboks 364, 6001 ÅLESUND

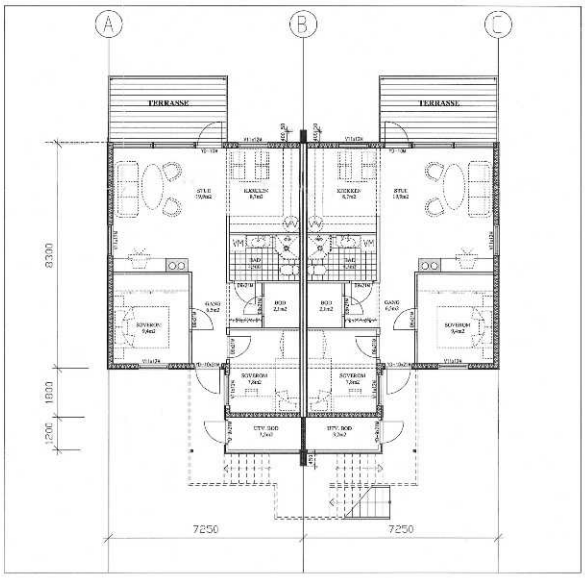

| SAK NR | TEGN. NR | REV. |
|---|---|---|
| 499 | 301 | – |

E-2




**PLAN 2.ETASJE**
**M1:100**

**BYA= 87x2=174m2**
**BRA= 60 m2 pr. leilighet**




**PLAN 1.ETASJE**
**M1:100**

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 711/05 Dato 01.12.05
☐ Brev datert .....

| | |
|---|---|
| | "SOM BYGD" TEGNING |
| | ARBEIDSTEGNING |
| | ANBUDSTEGNING |
| 08.03.05 | ANMELDELSESTEGNING |
| | FORELØPIG TEGNING |

| REV. | REV. GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|

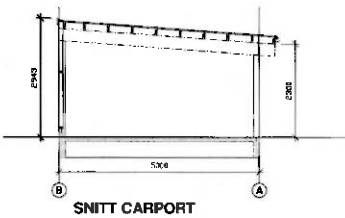
RATVIKA BK6
TILT.HAVER: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS

PLAN 1.OG 2.ETG.

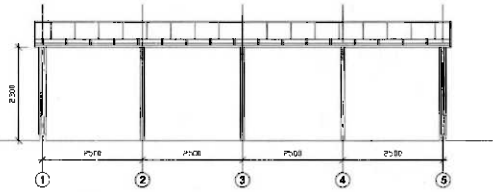
| SAKSBEHANDLER | TEGNET | MÅL | DATO |
|---|---|---|---|
| KOP | SW | 1:100 | 22.02.05 |

| PROSJEKTERINGSGRUPPE | SAK NR | TEGN. NR | REV. |
|---|---|---|---|
| A SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS<br>Postboks 364, 6001 ÅLESUND<br>Tlf 70 10 74 00 Fax 70 10 74 01 E-mail: firmapost@sp-arkitekter.no | 499 | 102 | |

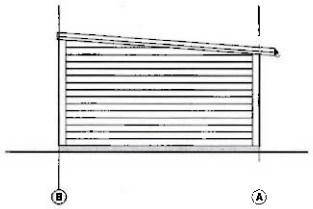
E-4



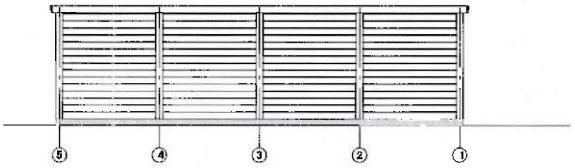

SNITT CARPORT



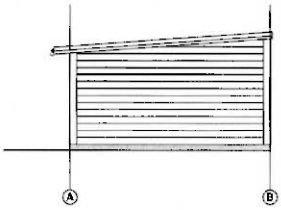

FASADE NORD



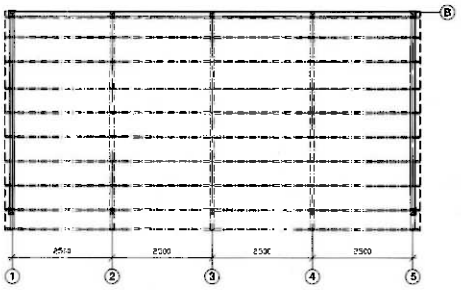

FASADE VEST




FASADE SØR




FASADE ØST




PLAN CARPORT

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 711/05 Dato 01.12.05
☐ Brev datert .....

| REV. | REV. GJELDER | SIGN | DATO |
|---|---|---|---|
| | "SOM BYGD" TEGNING | | |
| | ARBEIDSTEGNING | | |
| | ANBUDSTEGNING | | |
| 08.03.05 | ANMELDELSESTEGNING | | |
| | FORELØPIG TEGNING | | |

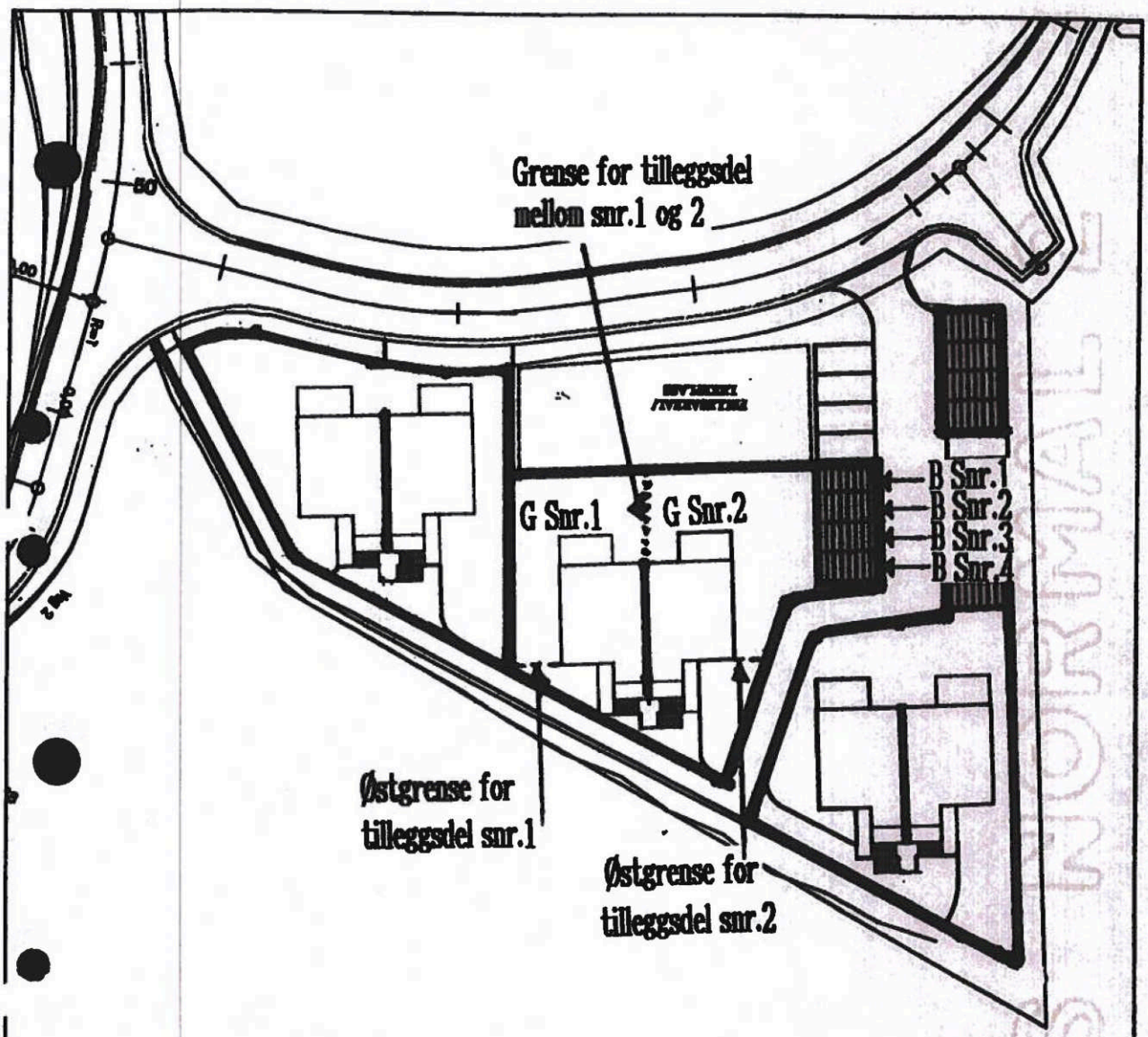
RATVIKA BK6
TILTHAVER: WESTRE EIENDOMSSELSKAP AS

CARPORT
PLAN–SNITT–FASADER (4stk)

| SAKSBEHANDLER | TEGNET | MÅL | DATO |
|---|---|---|---|
| KOP | SW | 1:100 | 23.02.05 |

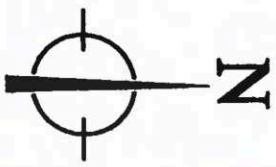
| PROSJEKTERINGSGRUPPE | SAK NR | TEGN. NR | REV. |
|---|---|---|---|
| A SANDBAKK & PETTERSEN ARKITEKTER AS Postboks 384, 6001 ÅLESUND | 499 | 204 | |

1




## Gnr. 45, bnr. 274 i Ålesund

De grunnmessige tilleggsdeler har sine begrensninger slik:
Østgrensen av tilleggsdelene er en forlengelse av veggen som vist.
Forøvrig består tilleggsdelen av alt tomteareal vest for denne grense innenfor eiendomsgrensene og med en forlengelse av delingsveggen mellom snr. 1 og 2 i retning øst vest som begrensning mot hverandre.



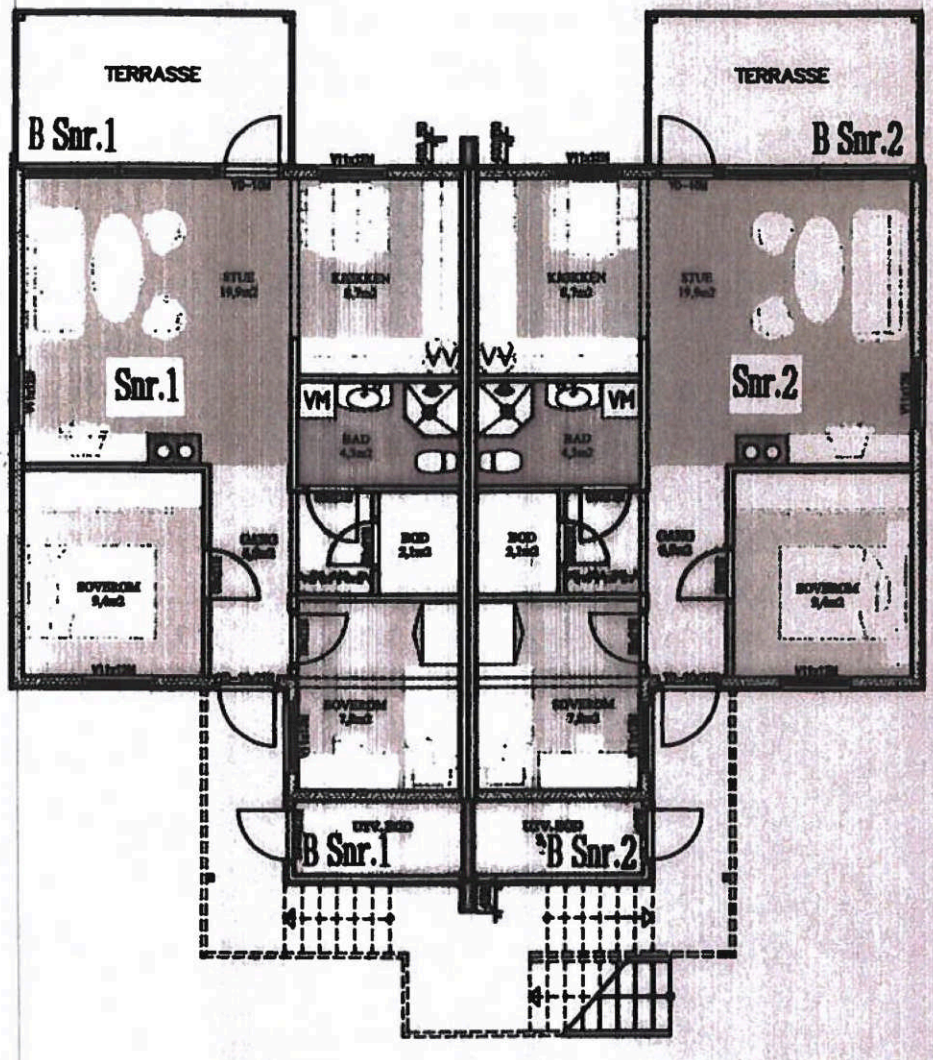

Rett gjengivelse bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

BEBYGGELSESPLAN – BK6
MÅL 1:1000 07.03.2005



2




PLAN, 1.ETG. **Gnr. 45, bnr. 274 i Ålesund**
M 1:100

**Arealene er målt pr. leilighet.**

**Bruttoareal = 70,5 m2**
**Bruksareal = 60,1 m2**
**Boligareal = 58,0m2**

Rett gjenpart bekreftes
Møre Eiendomsmegling AS

KJELL PAULSEN
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER

**Med bruttoareal menes utvendig mål (ekskl. veranda), målt til senter i delingsvegg mellom leilighetene.**

**Bruksareal er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger, ekskl. veranda og utvendig bod.**

**Boligareal er det samme som bruksarealet, men innvendig bod er fratrukket.**

**Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS**

# 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:**
Søstrene Ratviks veg 10D, 6015 Ålesund
Gnr. 45, Bnr. 274, Snr. 2, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
313260001


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** René Skarmyr

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

**E-post:** rene.skarmyr@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---