PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

VEGSUNDVÅGEN 25B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

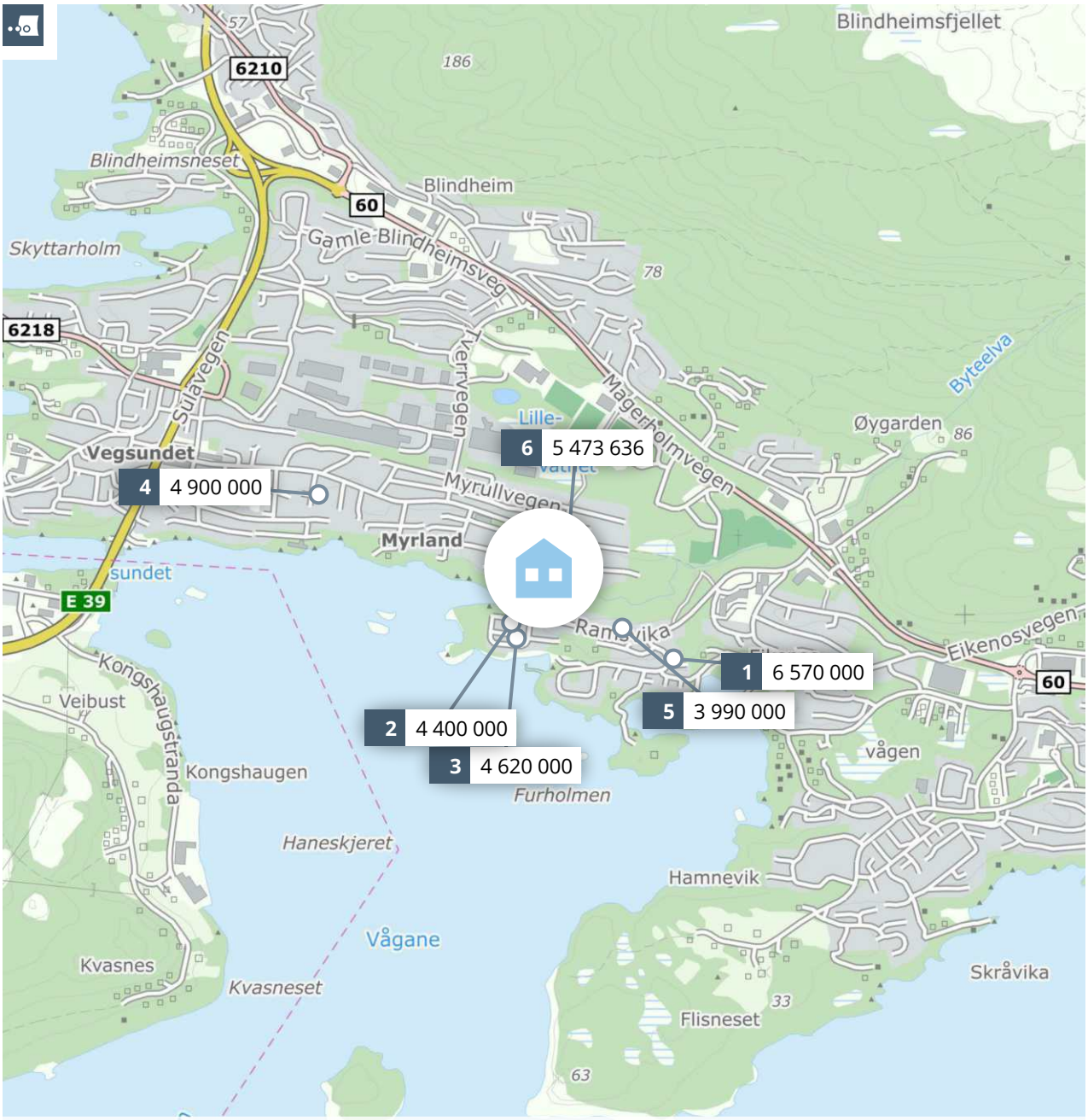
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VEGSUNDVÅGEN 25 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 22.01.2026

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

Vegsundvågen 25 B, 6020 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 15 BNR 370 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS MYRLAND

Verdivurdert til

5 700 000

821	5 700 821	44 888
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	6 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt					12,3 daa	
Byggeår					2022	

Fellesutgifter	2 677
Formue	2 490
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramsvikvegen 9 B				13.01.2026	5 750 000	**6 570 000**	0	6 570 000	**43 800**
	150 m²	2010	987 m²	4 sov						
2	Ramsvika 76				17.10.2024	3 950 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**33 846**
	130 m²	1991	222 m²	4 sov						
3	Ramsvika 110				19.08.2025	4 250 000	**4 620 000**	0	4 620 000	**38 824**
	119 m²	1991	321 m²	3 sov						
4	Myrlandsbakken 5 A				04.07.2025	4 900 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**45 370**
	108 m²	2020	673 m²	3 sov						
5	Ramsvika 30 B				04.07.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**32 975**
	121 m²	1996	328 m²	4 sov						
6	Vegsundvågen 19 B				20.11.2025	5 600 000	**5 450 000**	23 636	5 473 636	**43 099**
	127 m²	2022	- m²	3 sov						

Delikat tomannsbolig fra 2022 med meget god standard.

Her bor man i et rolig og populært område med kort avstand til fine badeplasser og naturskjønne turområder. Det er gåavstand til barneskole, barnehage, idrettsanlegg, butikker og bussforbindelse.

Eiendommen er sydvendt med meget gode solforhold og flott utsikt.

Boligen holder meget god standard på innredninger og overflater. Delikat og moderne fargevalg, og en god planløsning. Store vindusflater som ivaretar utsikt og gir et godt innemiljø.

1.etasje:
Badet har store 60x60 fliser på vegger og gulv med varmekabler. Innredet med servantinnredning med helstøpt servant, to skuffer, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

2.etasje:

Moderne og funksjonelt kjøkken fra HTH med mørke fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som platetopp med ventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.

Badet har samme delikate utforming som badet i 1.etasje og varmekabler. Innredet med servantskap med helstøpt servant, speil med integrert belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Innredet med benkeplate, utslagssvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Overflater
Gulv
- På innvendige gulv er det laminat. Badene og vaskerom er flislagt.

Vegger
- Malte slette gipsvegger på veggene. På badene er veggene flislagt.

Himlinger
- I takene er det en hvitmalt gipshimling.

Inneholder
1.etasje: Entré, gang, bad, kjellerstue, 2 soverom, bod.
2.etasje: Bad, vaskerom, stue/kjøkken.

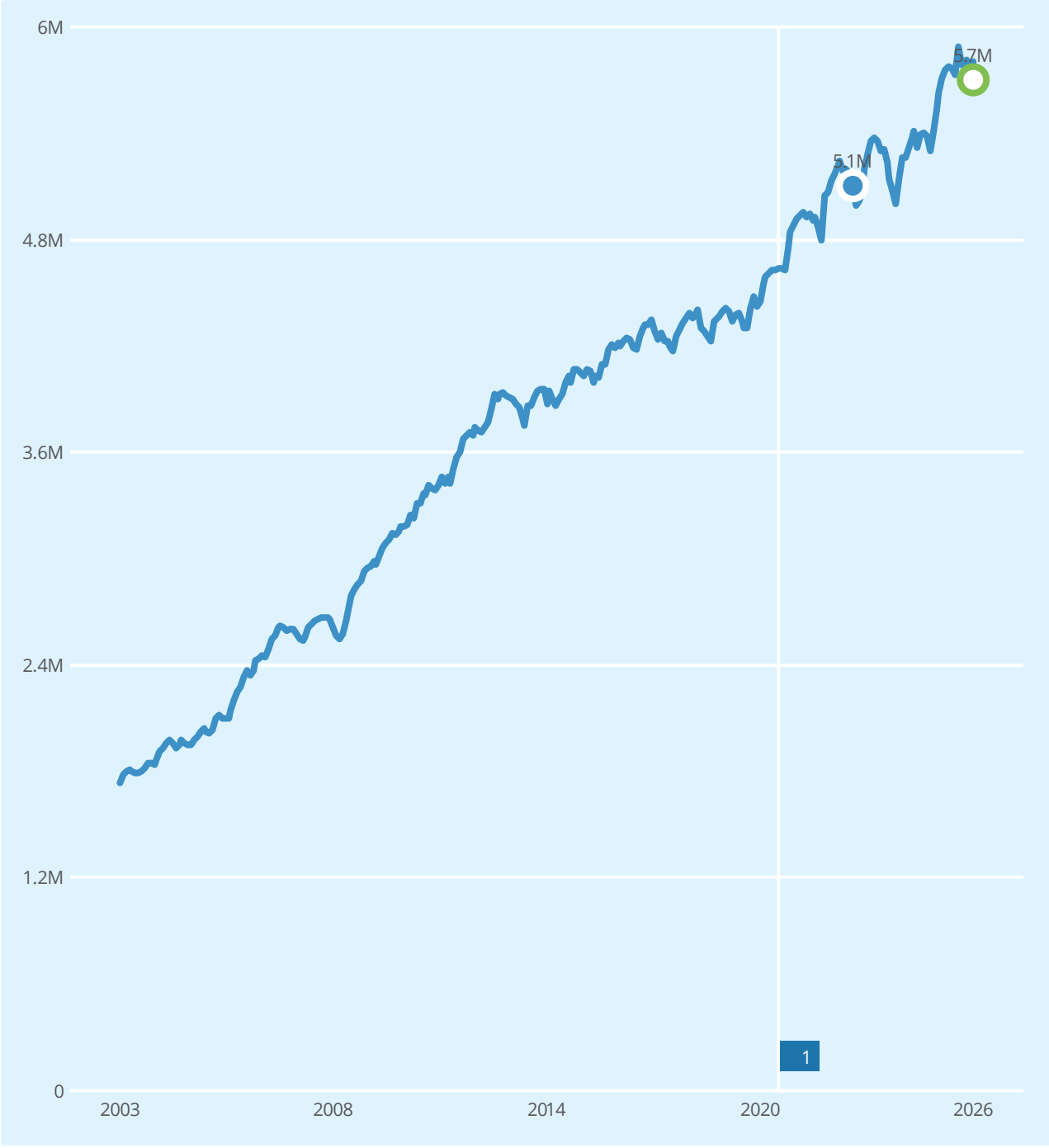
Carport med bod.

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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.10.2022		28.10.2022	-	5 100 000	-	5 100 000

Tomannsboliger til salgs i 6020 ÅLESUND nå

1
tomannsboliger til salgs

6.0M
5.8M
5 591 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
265
dager

Tomannsboliger solgt i 6020 ÅLESUND siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

4.8M
4 770 000 Prisantydning i snitt
4 737 000 Salgspris i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
111
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 888 Vegsundvågen 25 B
Totalpris 5 700 820

43 059 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

39 130 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Vegsundvågen 25 B, 6020 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 15, bnr. 370, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 14.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1021 **Referansenummer:** HN5768

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

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

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takst24.no
920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil.
Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en tomannsbolig på 2 etasjer, oppført i 2022.

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

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Ringmur av isolerte ringmurselement.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende bordkledning.
Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Ytterdør med vindusfelt.
Balkongdør med 3-lags glass i samme serie som vinduer på soverom.
Balkongskyvedør med 3-lags glass i samme serie som vinduer på stue.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som sperretak.
Taktekkingen er av takpapp fra byggeår.
Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:
Boligen har en balkong på ca 14m² av trekonstruksjoner foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre med tett gulv. Sluk er opplyst å ligge i fremkant av terrassen under terrassebordene.
Rekkverk av glass.
Boligen har også en markterrasse med terrassebord på ca 14m².
Levegg mot nabo.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat. Badene og vaskerom er flislagt.

VEGGER
- Malte slette gipsvegger på veggene. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en hvitmalt gipshimling.

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

PIPE
Boligen har isolert stålpipe med vedovn på stue.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 etasje
Badet har flislagte gulv og vegger med slett gipshimling i tak.

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

Bad 2 etasje
Badet har flislagte gulv og vegger med slett gipshimling i tak.

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

Vaskerom
Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.
Sort plate montert på vegg ved platetoppen.
Vannstoppsystem under vask og oppvaskmaskin.
Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfiler.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen har ferdig attest datert 20.06.2023.

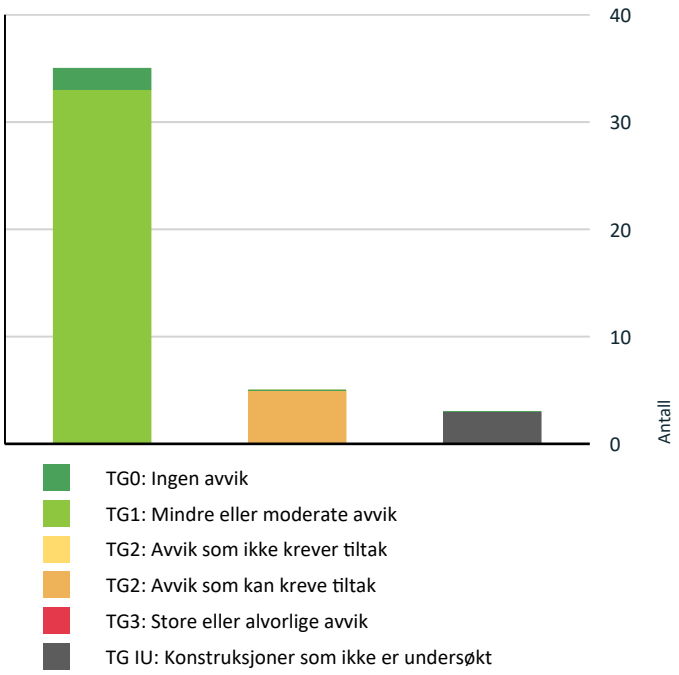
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik.
Det er ikke laget soverom i 2 etasje som på tegninger, dette arealet er i dag som en del av stue/kjøkken.

Carport med bod.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår oppgitt av eier.

Standard
Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil.
Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god
funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Vedlikehold
Bygget er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av takpapp fra byggeår.

Taket er besiktiget bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon av pulttak.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

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

TG 1 Dører

Ytterdør med vindusfelt.
Balkongdør med 3-lags glass i samme serie som vinduer på soverom.
Balkongskyvedør med 3-lags glass i samme serie som vinduer på stue.

Dører er funksjonstestet. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca 14m² av trekonstruksjoner foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av glass.

Boligen har også en markterrasse med terrassebord på ca 14m². Levegg mot nabo.

Vurdering av avvik:
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Ikke synlig sluk på veranda og dermed ukjent avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres inspeksjonsmulighet for sluk på terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det laminat. Badene og vaskerom er flislagt.

VEGGER
- Malte slette gipsvegger på veggene. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en hvitmalt gipshimling.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

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

- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

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

TG 1 Radon

Bygget er oppført etter TEK 10/17 og har ferdigattest. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men det antas at det ligger radonsperre i grunnen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe med vedovn på stue.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

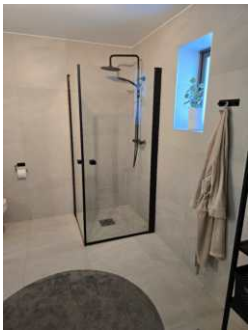
Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med slett gipshimling i tak.

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

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtsone, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid. Vann kan trenge gjennom flisfugene og transporteres via flislimet mot vinduet, noe som kan føre til oppsamling av fukt i konstruksjonen. Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtsone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

Dusjløsningen må brukes med dusjvegger som er her i dag.

Badet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 30 mm. Krav er minimum 25mm.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2022.
Synlig membran i sluk.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er plassert et koblingsskap for vanninntak på badet under vasken. Dette bryter membransjiktet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil bli gjort utbedringer her og det er en pågående garantisak.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ikke ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen da denne ligger mot yttervegger. Det er overflatesøkt etter fukt i dusjsonen uten unormale funn.
Det er målt etter fukt i forbindelse med koblingsskapet under vasken. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med slett gipshimling i tak.

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





2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 30 mm. Krav er minimum 25mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2022.
Synlig membran i sluk.

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



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer. Dusjen er ikke brukt siden innflytting. Det er overlatesøkt med fuktmåler uten unormale funn.

2 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 17 mm. Krav er minimum 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2022.
Synlig membran i sluk.

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



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her.

2 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

2 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.
Sort plate montert på vegg ved platetoppen.
Vannstoppsystem under vask og oppvaskmaskin.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfiler.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.
Det er også montert et fordelingsskap under vasken på badet nede.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Systemair.
Aggregatet er plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2022 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Digitalmåler og overspenningsver er plassert i el-skap på ytterveggen.

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Vurdert til TG 1 ut i fra alder og dokumentasjon.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser - hav og fjordavsettning, tynt dekke i følge Ålesund kommune.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast, påvist vorteplast. Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt plate på mark og ringmurselementer.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Carport med bod.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2022

Standard
Normal standard på carporten ut ifra alder/konstruksjon.

Det er parkeringsplass i felles carport med bod i bakkant. Boden er på ca 6m². Boden har betongdekke mens carporten har asfalt.
Det er bindingsverk av tre, liggende kledning og papptekking på tak.
Det er klart for å montere el-bil lader i carporten men det er ikke gjort.

Vedlikehold
Bygget er godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

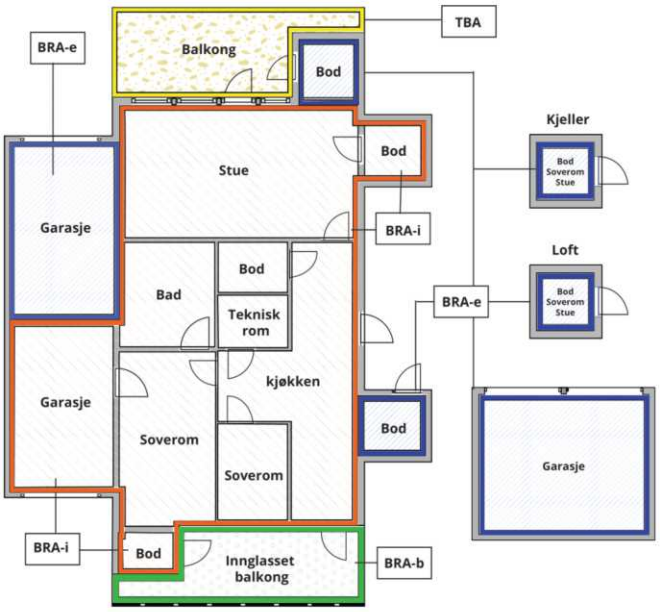
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	63			63	14
2 Etasje	64			64	14
SUM	**127**				**28**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Gang, Bad, Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Bod		
2 Etasje	Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 20.06.2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik.
Det er ikke laget soverom i 2 etasje som på tegninger, dette arealet er i dag som en del av stue/kjøkken.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen ble bygget i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport med bod.

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport med bod		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Carporten er trolig bygget i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	124	3
Carport med bod.	0	6

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	15	370		23	12349 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Sameiets tomtestørrelse.	Ikke relevant

Adresse

Vegsundvågen 25 B

Hjemmelshaver

Ness Ingeborg Kristine, Holkestad Marcus Lundanes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligfelt på Myrland i Ålesund kommune. Sentral og barnevennlig område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameietpå 12349 m². Disponeres iht oppdelingsbegjæringen.
Opparbeidet med lekeplass, plenarealer, asfaltert vei/parkeringsarealer og gangstier.
Natursteinsmurer med nettingrekkverk på topp.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 100 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025	Gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke		Meglerpakke levert av meglersystem er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260021

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Kristine Ness	Marcus Lundanes Holkestad

Gateadresse
Vegsundvågen 25B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Marcus Holkestad og Ingeborg Kristine Ness

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260021

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll eltilsynet 22.05.2023. Ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260021

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: 313260021

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: 313260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Ness	0b33340a839cc42d4482 d59430441d25accb427f	19.01.2026 14:05:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marcus Holkestad	db5cf1b2b3d31932ae1204 6d75b5bbfd3bdca64a	19.01.2026 13:27:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260021

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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vegsundvågen 25B
Postnr	6020
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	370
Seksjonsnr.	23
Festenr.	0
Bygn. nr.	300830269
Bolignr.	H0101
Merkenr.	a738f9c2-0341-4ac6-88d8-fb0c6d9fb090
Dato.	30.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk 11,265 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11,000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Ålesund kommune

Merk AS
Postboks 8301 Spjelkavik
6022 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/20214, 23/66733	L42 15/370	20.06.2023

Gbnr. 15/370 - Ferdigattest - Vegsundvågen 25 A-B - Tomannsbolig - Hus 9

Tiltak:	Tomannsbolig - Hus 9
Byggested:	Gbnr. 15 / 370 Vegsundvågen 25 A-B
Tiltakshaver:	Merk AS
Ansvarlig søker:	Proess As
Søknad komplett:	13.06.2023
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer: 1107/20, datert 08.10.2020
Bygningsnummer:	300830269 og 300830273 og 300830267
Midlertidig brukstillatelse:	Datert 17.10.2022

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

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

Med hilsen
Natalie Wallach
Juridisk rådgiver
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
3_KORR_SluttrapportForBygningsavfall_K1_Avfallsplan inkl kvittering - Gjelder for hele feltet.pdf
7_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kvernhusvågen, org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 01.06.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Kvernhusvågen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.01.21.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 15, bnr. 370 i Ålesund kommune.

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

- Carport med og uten bod

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(8) Alle seksjonene har midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal, herunder hageareal og biloppstillingsoppstilling. Grensene for enerett og hvilke områder de ulike seksjonene har enerett til følger av vedlegg 1. Den enkelte seksjon plikter å vedlikeholde hageareal som er til deres eget bruk.
Se Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 25 5. ledd.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 60 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 30 som tilleggsareal i carport
- 30 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassen som er seksjonerte som tilleggsareal kan bare selges sammen med hoveddelen.

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

(3) Alle seksjonene har midlertidig enerett til p-plass på utvendig fellesareal i henhold til vedlagte oversikt. Se vedlegg 2.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av p-plassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til p-plass dekker kostnadene til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing av kjøre- og adkomstarealer
- forsikring
- strøm
- andre kostnader
- vedlikehold av carport

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kvernhusvågen

Organisasjonsnummer: 927416220
Møtet ble avholdt 17. april kl. 18:00, Blindheim Klubbhus, Sportsvegen 4, 6012 Ålesund.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder. Styret foreslår at Obos' representant leder møtet.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Unni Driveklepp foreslått. Protokollvitner blir valgt i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollvitner ble Tone Vegsund og Danielle Langedal.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag 70000 kr.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Skilting av gjesteparkering

Fremmet av: Kenneth Svendsen

Ønsker en prat om dette på årsmøtet for å fjerne all forvirring angående gjesteparkering. Det er mange gjester som parkerer feil og flere opplever gjesteparkeringen som forvirrende.

Beboerparkeringene ved siden av de fire gjesteparkeringsplassene bør kanskje også merkes slik at vi slipper uønskede parkeringer.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å sette opp skilt som markerer gjesteparkeringsplasser på nordsiden. Kostnad begrenset oppad til kr. 30 000.

Vedtatt. Benkeforslag 1: Forslag om stort skilt med oversikt over sameiets gjesteparkeringer.
Benkeforslag 2: Utredes videre med tanke på brøyting og andre praktiske utfordringer.

✓ **Forslagsstiller trakk sitt opprinnelige forslag til vedtak.**
Forslagsstiller benkeforslag 1: Trakk også sitt forslag.

Benkeforslag 2 ble enstemmig vedtatt.

8. Maling i regi av styret

Fremmet av: Kenneth Svendsen

Foreslår en avstemning på om vi skal fortsette med maling i regi av sameiet da det foreligger mye uenighet blant beboere om bruk av malerfirma. Grunnlaget for dette er kvalitet på utførelse, vag garanti på 5 år (Drygolin har garanti på 10år) og hvor kraftig dette påvirker fellesutgiftene. Dersom dette går gjennom blir det seksjonseiernes ansvar å male sine enheter ihht vedtekten om vedlikehold. Gjennomslag av denne gjør at vi kan senke fellesutgiftene etter "malelånet" er nedbetalt.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken.**

9. kommunale avgifter flyttes fra sameie til individuell ordning

Fremmet av: Irene Beate Olsøy

Kommunale avgifter har fram til nå blitt betalt via felles faktura til sameiet. Dette foreslås endret slik at hver boenhet faktureres direkte fra kommunen. Sameiet får ingen fordeler/«rabatt» av å betale avgiftene samlet. Fordelene med at den enkelte boenhet faktureres direkte fra kommunen, er at de boenhetene som måtte ønske det, står fritt til å installerer vannmåler og faktureres for faktisk forbruk fremfor stipulert forbruk etter areal. Når sameiet mottar felles faktura, faktureres alle boenheter etter bruksareal.

Styrets innstilling
Benkeforslag: Styret tar saken videre i dialog med Irene Beate Olsøy og en annen beboer som meldte sin interesse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fra 01.07.24 utgår kommunale avgifter fra felleskostnadene, og hver boenhet vil bli fakturert direkte fra kommunen. De månedlige felleskostnadene vil bli redusert svarende til utgiftene til kommunale avgifter. Dette vedtas med forbehold om at det ikke påløper noen ekstra kostnader ved endringen.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Lasse Finstad: Utredes nærmere. Ta med forslagsstiller og en beboer til.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6659
SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Blindheim Klubbhus, Sportsvegen 4, 6012 Ålesund.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Begrensninger styret - økonomisk ramme
8. Støtputer lekeplass
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Riis Halvorsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Protokollvitner blir valgt i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr. 256 177 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr. 256 177 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. 6659 Kvernhusvågen_Årsregnskap 2024.pdf
3. 2.g_6659_Revisjonsberetning_for_Sameiet_Kvernhusvågen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

Begrensninger styret - økonomisk ramme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Formål
Formålet med dette forslaget er å sikre bedre beboermedvirkning ved større økonomiske disposisjoner i borettslaget/sameiet, samt å ivareta gjennomsiktighet og tillit mellom styret og beboerne. Dette gjelder ikke faste kostnader som forsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter og andre etablerte avtaler som

1. vil overstige grensen, ei heller pliktig vedlikehold av sameiet.

Ved behov for innkjøp eller økonomiske disposisjoner som overstiger kr 30 000, skal beboerne informeres digitalt (f.eks. via e-post, SMS eller VIBBO) senest to uker før avtale inngås, innkjøp gjennomføres eller kontrakt signeres. Informasjonen skal inneholde: Hensikten med innkjøpet eller disposisjonen. Forventede kostnader og finansieringsplan.

Muligheter for beboerne til å komme med innspill eller stille spørsmål.
Dersom beboerne krever dette, skal saken legges fram for avstemming blant beboerne før det fattes endelig vedtak.

Begrunnelse: Årsaken til at denne grensen settes til kr 30 000, er at det gir styret nok fleksibilitet til å håndtere daglige utgifter og mindre oppgraderinger uten unødig byråkrati. Samtidig sikrer det at beboerne involveres ved større investeringer.
Ved å informere beboerne i god tid (to uker) før avgjørelser tas, fremmes åpenhet, tillit og mulighet for diskusjon. Beboerne som direkte berøres av større disposisjoner vil dermed ha anledning til å komme med

1. sine synspunkter og eventuelt avstemme behov, prioriteringer og økonomiske konsekvenser.

Konsekvenser: Gjennomsiktighet i økonomiske beslutninger styrkes, noe som kan bidra til økt tillit mellom styret og beboerne.
Tydelige retningslinjer gjør at styret vet hvor grensen går for når de kan handle uten forutgående samtykke.
Vedtaket kan medføre noe mer planlegging og administrasjon før større innkjøp, men sikrer samtidig at

2. beboerne opplever reell medvirkning.

Oppsummering
Med dette forslaget er hensikten å fremme en balansert praksis hvor styret har den nødvendige

3. handlingsfriheten i den daglige driften, samtidig som beboerne har innflytelse ved større investeringer.

Forslag til vedtak
Styret gis fullmakt til å foreta innkjøp og fatte vedtak om økonomiske disposisjoner opp til kr 30 000 uten forhåndsgodkjenning fra beboerne. Dette gjelder ikke faste kostnader og pliktig vedlikehold av sameiet, som beskrevet i saken.

Sak 8

Støtputer lekeplass

Forslag fremmet av:
Beboer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer ønsker at det blir kjøpt inn gummi dekke til å ha under dissene på lekeplassen. Sanden er full av kattebæsj og det er derfor meget utrivelig å tilbringe tid der. Underlag av gummi (matter/støp) ville gjort lekeplassen mer innbydende.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak; årsmøtet identifiserer hvem som kan utrede kostnaden for støping og arbeid for å legge putene iht. gjeldende regelverk for lekeplasser.
Styret tar så stilling til kostnaden når den foreligger.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det legges opp til å velge noen for 1 år og noen for 2 år. Det er et ønske fra styret med asynkrone valgperioder fremover, for å sikre kontinuitet i styret.

Roller og kandidater

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

- Anette Finstad
- Unni Driveklepp

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

- Anette Finstad
- Unni Driveklepp

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

- Kenneth Svendsen Langedal

Styrets årsrapport

Årsberetning for Sameiet Kvernhusvågen

Kjære beboere,

Det er med glede jeg kan oppsummere nok et år – og mitt siste som styreleder - i Sameiet Kvernhusvågen på vegne av styret. Året som har gått har som tidligere vært preget av målrettet innsats for å styrke sameiets økonomi, samtidig som vi har lagt vekt på å opprettholde og forbedre fellesområdene våre.

Nedbetaling av lån

En viktig milepæl dette året var nedbetalingen av lånet som ble tatt opp for å finansiere maling av alle bygningene. Denne gjeldsfriheten gir oss som sameie større økonomisk handlingsrom i fremtiden. Det betyr også at tidligere ekstra avdrag på dette lånet nå kan omprioriteres, til både bufferbygging og andre nødvendige tiltak.

Fokus på lave fellesutgifter og buffer.

Styret har et bevisst ønske om å holde fellesutgiftene på et lavt og forutsigbart nivå, og det vil også fortsette i tiden fremover. Samtidig anser vi det som viktig å ha en tilstrekkelig buffer for uforutsette utgifter og fremtidige vedlikeholdsbehov. Vi vil derfor fortsette arbeidet med en gradvis og ansvarlig oppbygging av denne bufferen, slik at sameiet står godt rustet i tilfelle uforutsette hendelser eller behov i sameiet.

Vedlikehold og «strøkne» fellesområder

Vi ønsker å fortsette arbeidet med at fellesarealene våre fremstår velholdte. Sameiet har hatt stor nytte av den dugnadsbaserte tilnærmingen, der beboerne selv bidrar til å holde utearealer og fellestjenester i topp stand. Denne deltakelsen har ikke bare styrket sameiets økonomi og trivsel, men også samholdet mellom beboerne. Styret ønsker derfor å oppfordre alle beboere til å ta del i kommende dugnader (planlegges to årlig), slik at vi sammen kan opprettholde og videreutvikle et trivelig bomiljø.

Avsluttende ord

Vi kan se tilbake på et år der vi har tatt positive steg for å ivareta både økonomien og bomiljøet. Nedbetalingen av malingslånet er en markant milepæl for sameiet.

Samtidig ser vi fremover og holder fast ved prinsippene om lave fellesutgifter, gradvis oppbygging av buffer, og felles innsats for velstelte fellesområder. Vi i styret håper at iveren etter å bevare sameiet "strøkent" fortsetter – dette klarer vi ved å bidra i fellesskap.

Takk for samarbeidet og all tid jeg har fått lov til å være styreleder for sameiet!

Vel blåst.

Lasse Aleksander Finstad

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer

Driftsinntektene er som budsjettert.

Driftskostnadene er som budsjettert.

Finanskostnader er noe lavere enn budsjettert, og skyldes at det ble budsjettert for enda høyere renter enn det som ble, samt at sameiet har betalt ned lånet raskere enn normert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 19 420.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring og annet i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 26,9% reduksjon av felleskostnadene
fra 01.01.2025. Det foreligger en ytterligere reduksjon på 14,8% med effekt fra 01.04.2025. Begge disse har sammenheng med at kommunale avgifter, først vann- og avløp og siden renovasjon, er flyttet ut fra sameiet og over på individuell løsning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KVERNHUSVÅGEN
ORG.NR. 927 416 220, KUNDENR. 6659

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 158 230	1 052 532	1 157 000	912 000
Andre inntekter		0	10 000	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 158 230**	**1 062 532**	**1 162 000**	**917 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-70 000	-60 000	-60 000	-70 000
Avskrivninger	12	-9 226	-9 226	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 930	-10 635	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-84 925	-80 650	-85 500	-90 000
Konsulenthonorar	6	-4 734	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-60 797	-603 711	-75 000	-75 000
Forsikringer		-150 484	-130 338	-145 000	-174 000
Kommunale avgifter	8	-427 023	-355 803	-381 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-45 805	-85 930	-79 000	-82 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-874 794**	**-1 344 753**	**-858 960**	**-660 000**
DRIFTSRESULTAT		**283 436**	**-282 221**	**303 040**	**257 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 185	1 988	0	0
Finanskostnader	11	-28 444	-41 259	-64 500	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-27 259**	**-39 271**	**-64 500**	**-42 000**
ÅRSRESULTAT		**256 177**	**-321 492**	**238 540**	**215 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-10 930		
Udekket tap		0	-310 562		
Reduksjon udekket tap		256 177	0		

SAMEIET KVERNHUSVÅGEN
ORG.NR. 927 416 220, KUNDENR. 6659

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	41 581	50 808
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 581**	**50 808**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 050	162
Forskuddsbetalte kostnader		14 618	12 785
Driftskonto OBOS-banken		8 707	233 377
SUM OMLØPSMIDLER		**27 375**	**246 323**
SUM EIENDELER		**68 957**	**297 131**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-54 385	-310 562
SUM EGENKAPITAL		**-54 385**	**-310 562**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	115 387	579 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		**115 387**	**579 403**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 872	7 890
Leverandørgjeld		35	1 667
Påløpte renter		48	3 983
Påløpte avdrag		0	14 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 955**	**28 290**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 957**	**297 131**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 04.03.2025
Styret i Sameiet Kvernhusvågen

Lasse Aleksander Finstad Kenneth Svendsen Langedal Unni Driveklepp

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 122 175
Parkering	36 055
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 158 230**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 930.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 734
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 734**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 422
Drift/vedlikehold elektro	-2 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 968
Kostnader dugnader	-2 407
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-60 797**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-309 934
Renovasjonsavgift	-117 089
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-427 023**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-850
Håndverktøy	-3 812
Datautstyr	-1 170
Annet driftsmateriale	-12 417
Snørydding	-22 050
Andre fremmede tjenester	-539
Drivstoff	-2 001
Bank- og kortgebyr	-2 706
Velferdskostnader	-259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 805**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	247
SUM FINANSINNTEKTER	**1 185**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-28 444
SUM FINANSKOSTNADER	**-28 444**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2022	30 681	
Avskrevet tidligere	-6 136	
Avskrevet i år	-6 136	
		18 408
Redskapsbod		
Tilgang 2022	30 897	
Avskrevet tidligere	-4 634	
Avskrevet i år	-3 090	
		23 173
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**41 581**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 226**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2023	-770 547	
Nedbetalt tidligere	191 144	
Nedbetalt i år	464 016	
		115 387
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**115 387**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Kvernhusvågen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvernhusvågen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: X74H3-FB6WY-6PMU8-MXF0W-XIQ0L-J6LJC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

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

Ålesund, 12. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: X74H3-FB6WY-6PMU8-MXF0W-XIQ0L-J6LJC

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-12 22:10:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X74H3-FB6WY-6PMU8-MXF0W-XIQ0L-J6LJC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 6659 **Selskapsnavn:** SAMEIET KVERNHUSVÅGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Vegsundvågen 25B 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

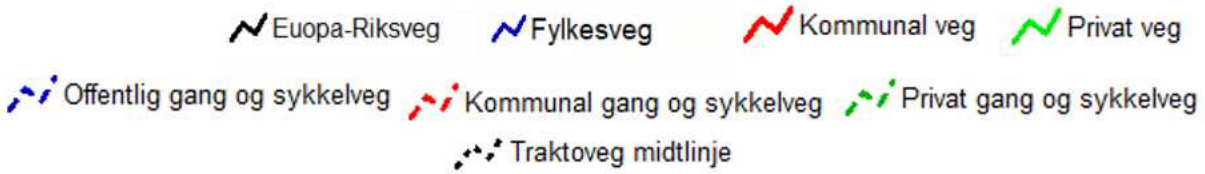
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Nettverksstasjon
Skap	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Vegsperring	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Elvekant	Kanal og grøft	Elv
Eiendomsteig	Kystkontur	Anleggsområde
Lekeplass	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Havflate	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Vegsundvågen 25B 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

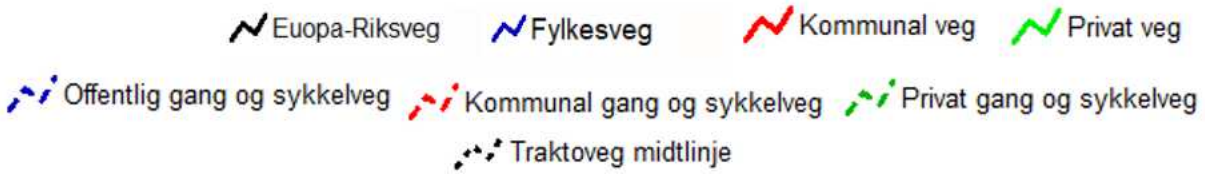
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer..
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Forretning/Kontor
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

VEGSUNDVÅGEN - GNR. 15 BNR. 6 M.FL. MINDRE REGULERINGSENDRING FOR B2

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID-2019007626	19/7626	11.10.2019	Plan- og bygningssjefen

§ 1 - Generelt

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

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

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

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens grenser er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse	BFS1
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	BKS1-1, BKS1-2
Lekeplass	f_BLK
Renovasjonsanlegg	f_BRE
Samferdsel og teknisk infrastruktur:	
Kjøreveg, offentlig	o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3
Kjøreveg, felles	f_SKV1, f_SKV2
Gang-/sykkelveg, fortau, offentlig	o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3
Grønnstruktur:	
Friområde	o_GF1, o_GF2
Turveger	
Hensynssoner:	
Frisiktsone	H140
Bevaring kulturmiljø	H570

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1 - Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Plassering av bygg i plankartet er retningsgivende og ikke juridisk bindende.
Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. For BKS1-1 og BKS1-2 skal BYA beregnes som en helhet. Beregning av BYA gjøres i tråd med Plan og bygningslovens § 12-5 (1) der man legger til grunn alle formål under hovedformålet Bebyggelse og anlegg. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen.

Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng, der bestemmelsene for byggeområdene ikke angir annen beregningsmåte.

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

Det skal legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til tilpasning til eksisterende landskap/terreng og utsikt for naboer.

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

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

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

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

3.5 - Frisiktlinjer og -soner:
Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og ha frisiktlinjer. I vegkryss skal det innenfor frisiktsonene være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

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

3.7 - Overvannshåndtering:
Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig.

3.8 - Planering og forstøtningsmurer:
Hvor planering medfører forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg kan kommunen påby at planeringshøyden senkes eller heves slikt at forstøtningsmurens høyde reduseres.

3.9 - Parkering og sykkelparkering:
Det skal etableres minimum 2 parkeringsplass pr. boenhet. Det skal etableres minst 2 p-plasser for sykkel pr boenhet.

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

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

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

3.13 - Renovasjon:
Renovasjonsoppsamling skal skje på egnet areal med eget oppsamlingspunkt som er tilgjengelig for ÅRIM. Det er avsatt eget formål i plankartet.

3.14 – Lekeplass
Det er gitt egne krav til lekeplass under 4.3.

3.15 – Slokkevann
Krav til slokkevann skal etableres i tråd med Ålesund kommunes VA-norm.

3.16 - Støy:
For bebyggelsen gjelder miljøverndepartementets anbefalte grenser for utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB, jf. veileder T-1442.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS1:
Innenfor området skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) enheter. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde maks 9 meter. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25.

Carport/garasje skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 meter og mønehøyde ikke over 4,5 meter. Grunnflata skal ikke overstige 50 kvm. Takform og materialbruk skal være i samsvar med de andre bygningene på tomten. Garasjer/carport kan føres opp inntil 0,5m fra nabogrense, men med takfall til egen grunn. Dersom garasjen blir oppført med port mot offentlig vei, kan den ikke legges nærmere veien enn 5,0 m. Er garasjen plasssert parallelt med veien, skal avstanden minst være 3,0 meter.

4.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse BKS1-1 og BKS1-2:
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger, eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak settes til 8,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer, maks byggehøyde settes til 4,5 meter.

4.3 Lekeplass f_BLK
Lekeplassen er kombinert nærlekeplass og kvartalslekeplass.
Det skal etableres 2 stk felles nærlekeplasser – en i østre del og en i vestre del av avsatt leke areal. Lekearealet skal inngjerdes mot veg, med unntak av ved inngang til lekearalet. Hver nærlekeplass skal ha minimum sandkasse på 10 m2 og 3 ulike typer utstyr/lekeapparater beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus, stein, asfalt og lignende) på minimum 1.6 x 1.6 m.
Lekeplassen er felles for nærområdet og skal opparbeides og driftes av lokal velforening eller lignende.
Midtre del av lekeplassen skal planeres og fungere som ballplass.

Minst en av tilkomst til lekearealet skal ha en stigningsgrad på 1:15 eller maksimalt 1:12 over en kort strekning. Det er anledning til å søke om lekeplasstilskudd til opparbeidingen.

4.4 Renovasjonsteknisk anlegg f_BRE
Innenfor området skal det etableres nedgravd avfallsløsning etter nærmere dialog med Årim.
Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan senest i forbindelse med bygge-/ rammesøknad, jf. Renovasjonsforskriften.

§ 5 - Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg offentlig, o_SKV
I offentlige trafikkområde skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3 etableres som offentlige veger. Parkering skal ikke foregå innenfor formålsgrensene.

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

Gjennomføring av o_SKV3 må anses som midlertidig.

5.2 Kjøreveg felles, f_SKV
f_SKV1 og f_SKV2 etableres som felles private veger og er felles for de som benytter vegene. Vegene skal være åpne for alminnelig nyttetrafikk.

5.2 Gang-/ sykkelveg, fortau, o_SGS
Alle gang- og sykkelveger/ fortau skal dimensjoneres for bruk av vedlikeholdskjøretøy. Bruk av kjøretøyer i vedlikeholdsøyemed tillates på alle gang- sykkelveger/ fortau i planområdet.
o_SGS3 skal være kjørbar til eiendommene som naturlig har adkomst til denne, frem til overordnet vegløsning mot øst er etablert, jf. prinsippskisse som fulgte i reguleringsplan for Vegsundvågen.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 Friområde o_GF
I området skal områdets naturlige preg bevares. Det tillates parkmessig tilrettelegging langs gang- og sykkelvegsystemet. Parkmessig opparbeiding skal ellers skje på terrengets premisser.

6.2 Turveger
Turvegene skal sikre gangadkomst i og ut av planområdet. Turvegene opparbeides i standard tilsvarende gruset toppdekke.

§ 7 - Hensynssoner

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

7.2 Bevaring kulturmiljø H570
Før det settes i verk tiltak knyttet til opparbeiding av byggeområdende BFS1, BKS1-1 og BKS1-2, friområdene o_GF1, o_GF2 og o_GF3 samt kjørevegene o_SKV2 og f_SKV1 skal det gjennomføres en arkelogisk undersøkelse av de automatisk freda kulturminner som blir berørt av planen. Tiltakshavers skal på et tidlig tidspunkt, før tiltak gjennomføres, ta kontakt med Møre og Romsdal fylke, slik at omfanget av den arkelogiske undersøkelsen kan fastsettes.

§ 8 – Rekkefølgekrav

8.1 Infrastruktur:
Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BKS1-1 og BKS1-2, skal o_SKV2, _SKV1 og f_SKV2 i planområdet opparbeides i regulert bredde.

8.2 Lekeplass:
Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BKS1-1 og BKS1-2, skal lekearealet f_BLK i planområdet være opparbeidet.

8.3 Opphøyde soner:
Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter innenfor BKS1-1 og BKS1-2, skal opphøyde soner som illustrert i plankartet være opparbeidet.

ProESS AS, 30.04.2019, sist revidert 28.10.2019 (rev. 5)

***

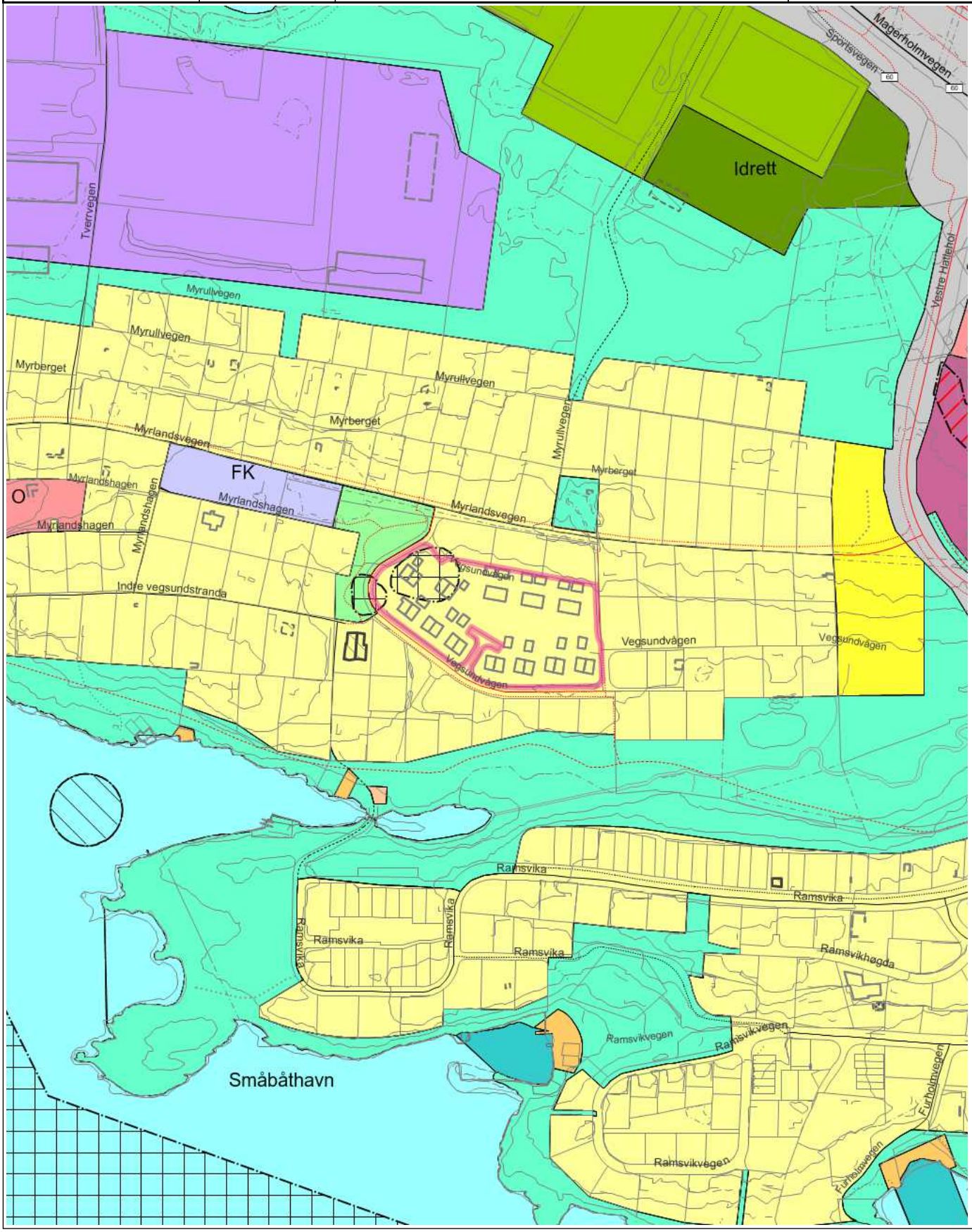
Godkjent etter gitt delegeringsmyndighet, 11.10.2019, sak 006/19

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 370	Fnr: 0	Snr: 23
Adresse:	Vegsundvågen 25B 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

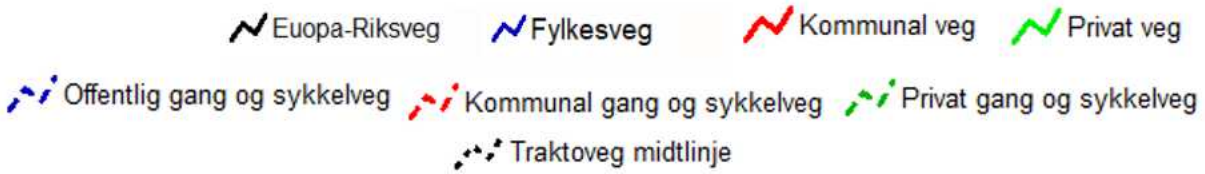
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for infrastruktursoner
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Grav- og urnelund
- Boligbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Veg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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





REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
F		Div. justeringer	sos	11.03.20
E		Justert kjøkken	sos	26.08.19
D		Byggesøknadstegning	sos	23.08.19
C		Vegg balkong	sos	22.08.19
B		Div. justeringer	sos	01.07.19
A		Justert bredde	sos	14.06.19

PERSPEKTIV

G.NR. 15 B.NR. 6

TILTAKSHAVER: MERK AS

KOMMUNE: ÅLESUND

BYGGEPLASS: VEGSUNDVÅG

PROSJEKT: Tomannsbolig Bygg 9

proESS

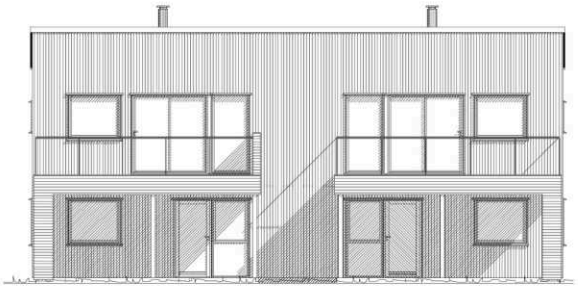
TEGN. SOS

MÅL 1 : 100

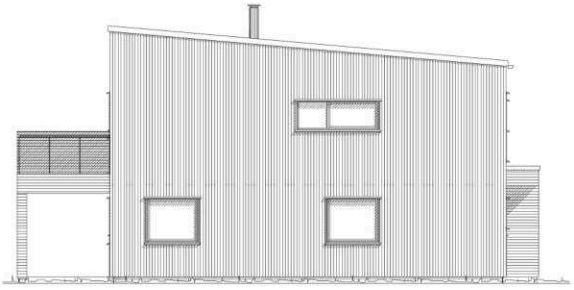
DATO 12.05.19

PROSJ.NR - TEGN. NR.: 9070 — 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE SØR



FASADE ØST

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
F		Div. justeringer	sos	11.03.20
E		Justert kjøkken	sos	26.08.19
D		Byggesøknadstegning	sos	23.08.19
C		Vegg balkong	sos	22.08.19
B		Div. justeringer	sos	01.07.19
A		Justert bredde	sos	14.06.19

FASADE SØR OG FASADE ØST

G.NR. 15 B.NR. 6

TILTAKSHAVER: MERK AS

KOMMUNE: ÅLESUND

BYGGEPLASS: VEGSUNDVÅG

PROSJEKT: Tomannsbolig Bygg 9

proESS

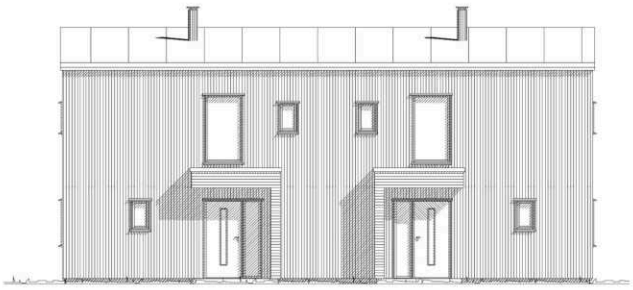
TEGN. SOS

MÅL 1 : 100

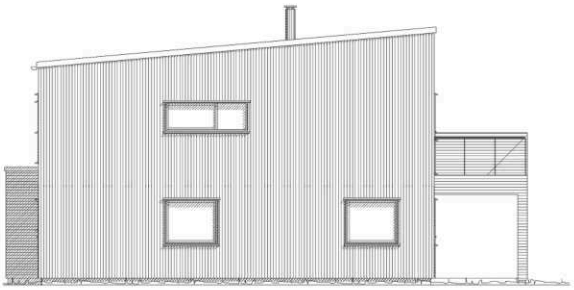
DATO 12.05.19

PROSJ.NR - TEGN. NR.: 9070 — 505

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE NORD



FASADE VEST

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
F		Div. justeringer	sos	11.03.20
E		Justert kjøkken	sos	26.08.19
D		Byggesøknadstegning	sos	23.08.19
C		Vegg balkong	sos	22.08.19
B		Div. justeringer	sos	01.07.19
A		Justert bredde	sos	14.06.19

FASADE NORD OG FASADE VEST

G.NR. 15 B.NR. 6

TILTAKSHAVER: MERK AS

KOMMUNE: ÅLESUND

BYGGEPLASS: VEGSUNDVÅG

PROSJEKT: Tomannsbolig Bygg 9

proESS

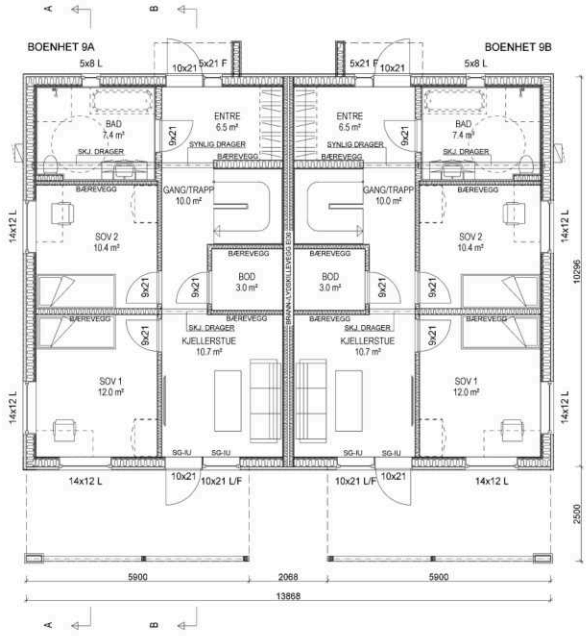
TEGN. SOS

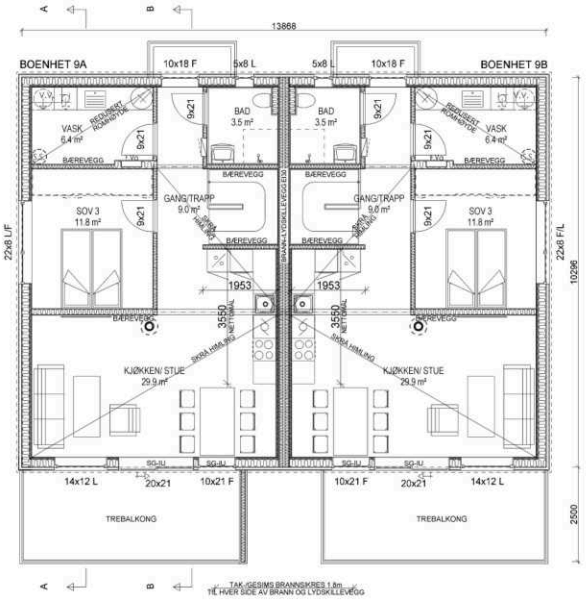
MÅL 1 : 100

DATO 12.05.19

PROSJ.NR - TEGN. NR.: 9070 — 506

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.





REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
F		Div. justeringer	sos	11.03.20
E		Justert kjøkken	sos	26.08.19
D		Byggesøknadstegning	sos	23.08.19
C		Vegg balkong	sos	22.08.19
B		Div. justeringer	sos	01.07.19
A		Justert bredde	sos	14.06.19

BOLIGEN OPPFYLLER KRITERIENE I TEK 17.

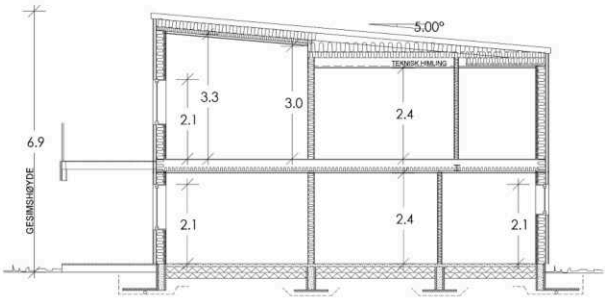
VEGGKONSTRUKSJON: 200 + 50mm ISOLASJON KL. 34.
STENDERE: 36x198mm
VINDUER/BALKONGDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
YTTERDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
LEKKASJETALL: n50 = 1.0 oms/h

NB! SE ENERGIBEREGNING FOR YTTERLIGERE VERDIER.

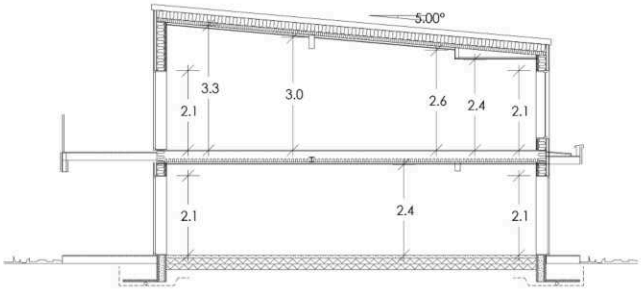
FORUTSATT LYSTRANSMISJON GLASS (LT) = 0.66

PLAN 1.ETG OG PLAN 2.ETG		G.NR. 15	B.NR. 6
TILTAKSHAVER: MERK AS		KOMMUNE: ÅLESUND	
BYGGEPLASS: VEGSUNDVÅG		PROSJEKT: Tomannsbolig Bygg 9	
proESS	TEGN. SOS	PROSJ.NR - TEGN. NR.: 9070 — 507	
	MÅL 1 : 100		
	DATO 12.05.19		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.



SNITT A-A



SNITT B-B

BOENHET A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd balkong/carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	63.7	12.7	76.4	60.0
2. etg. plan	63.5	0.0	63.5	63.5
SUM :	127.2	12.7	139.9	123.4

ETABLERING AV 5m² UTVENDIG SPORTSBOD I CARPORT

BOENHET B

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM
	Pr etasje	Åpent overbygd balkong/carport	Sum BRA	Primære rom
1. etg. plan	63.7	12.7	76.4	60.0
2. etg. plan	63.5	0.0	63.5	63.5
SUM :	127.2	12.7	139.9	123.4

ETABLERING AV 5m² UTVENDIG SPORTSBOD I CARPORT

BYA = 179.0 m²

BOLIGEN OPPFYLLER KRITERIENE I TEK 17.

VEGGKONSTRUKSJON: 200 + 50mm ISOLASJON KL. 34.
STENDERE: 36x198mm
VINDUER/BALKONGDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
YTTERDØRER - U-VERDI: 1.0 W/m²K
LEKKASJETALL: n50 = 1.0 oms/h

NB! SE ENERGIBEREGNING FOR YTTERLIGERE VERDIER.

FORUTSATT LYSTRANSMISJON GLASS (LT) = 0.66

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
F		Div. justeringer	sos	11.03.20
E		Justert kjøkken	sos	26.08.19
D		Byggesøknadstegning	sos	23.08.19
C		Vegg balkong	sos	22.08.19
B		Div. justeringer	sos	01.07.19
A		Justert bredde	sos	14.06.19

SNITT OG AREALER

G.NR. 15 B.NR. 6

TILTAKSHAVER: MERK AS

KOMMUNE: ÅLESUND

BYGGEPLASS: VEGSUNDVÅG

PROSJEKT: Tomannsbolig Bygg 9

proESS

TEGN. SOS

MÅL 1 : 100

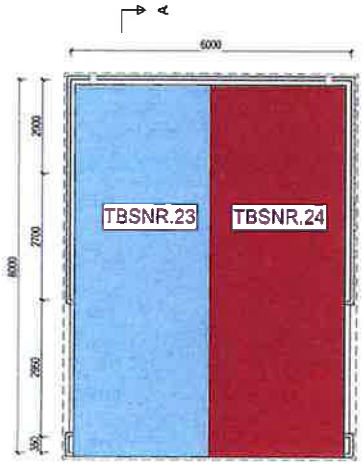
DATO 12.05.19

PROSJ.NR - TEGN. NR.: 9070 — 508

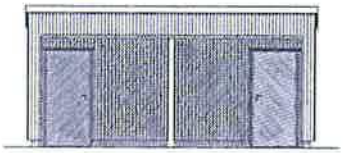
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.

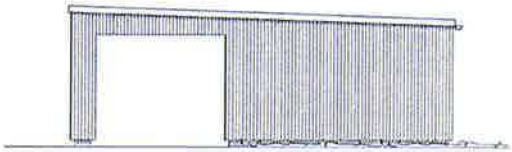

BALLPLASS/ LEIK
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL
1352 m2
GJEST
15/132
15/140
15/370
15/338
15/6
17/196
364950
364900
364850
6925300
6925250
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
SNR 19
SNR 20
SNR 21
SNR 22
SNR 23
SNR 24
SNR 25
SNR 26
SNR 27
SNR 28
SNR 29
SNR 30
TEGNFORKLARING
Fasadeliv utvendig kledning
Åpent overbygget areal og Balkonger
Carport
Tomtegrense
MERK AS
VEGSUNDVÅG
15/370 ÅLESUND KOMMUNE
SEKSJONERINGSPLAN
9125 551
1:500
12.11.20
proESS AS
MERK

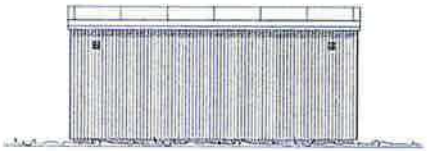

SEKSJONERINGSTEGNING
PLAN 1.ETG OG PLAN 2.ETG
TILTAKSHAVER: MERK AS
BYGGEPLASS: VEGSUNDVÅG
GNR. 15
BNR 370
KOMMUNE: ÅLESUND
PROSJEKT: Tomannsbolig Bygg 9
TEGN. SOS
MÅL 1 : 100
DATO 12.05.19
PROSJ.NR / TEGN. NR.: 9070 — 507
F Div. justeringer SOS 11.03.20
E Justert kjøkken SOS 26.08.19
D Byggesøknadstegning SOS 23.08.19
C Vegg balkong SOS 22.08.19
B Div. justeringer SOS 01.07.19
A Justert bredde SOS 14.06.19
REV. ANT. REVIDERINGSBESKRIVELSER SIGN. DATO
BOENHET 9B
BOENHET 9A
SNR.24
SNR.23
STUE
KJØKKEN
SOV 1
SOV 2
BAD
ENTRE
GANG/TRAPP
KJELLERSTUE
BOD
VASK
TREBALKONG
14x12 L
10x21 F
10x21 LF
10x21 L
10x18 F
5x8 L
2500
10298
13998
5900
2000
13000

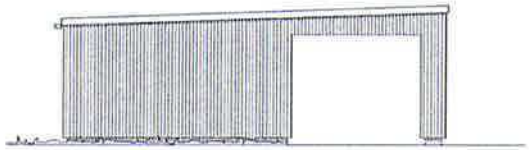


PLAN


FASADE 1


FASADE 2


FASADE 3


FASADE 4

SEKSJONERINGSTEGNING	B	Detaljprosjektering	MS	30.03.20
CARPORT A	A	Bolignr.	MS	27.08.19
	REV.	ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

PLAN, SNITT, FASADER OG AREAL	GNR 15 BNR. 370
TILTAKSHAVER: MERK AS	KOMMUNE: ÅLESUND
BYGGEPLASS: VEGSUNDVÅG	PROSJEKT: CARPORT
proESS	TEGN. MS
	MÅL 1 : 100
	DATO 22.08.19
	PROSJ.NR - TEGN. NR. 9115 — 501

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM proESS AS IKKE MEDVIRKER I.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/47103/200
Uthentet 2025-04-23 13:38

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:
Vegsundvågen 25B, 6020 Ålesund
Gnr. 15, Bnr. 370, Snr. 23, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260021

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.
