

PROAKTIV

Praktfullt i
første rekke

God takhøyde, nytt kjøkken,
gode solforhold og utsikt

RATVIKVEGEN 118



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 45, bnr. 280, i Ålesund kommune

Prisantydning: 9.290.000,-

Omkostninger: 251.500,-

Totalpris: 9.541.500,-

Kommunale avgifter: 25.168,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2011

BRA: 189 m²

BRA-i: 164 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt: 503.6 m²

Energimerke: Energiklasse: C.

Rom/soverom: 4/3

Etasje: 2

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	28	68	70
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
76	162		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «såg» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmeistring AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



RATVIKA

Kommune: Ålesund / Område: Ratvika

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det er ikke uten grunn at Ratvika har blitt et av Ålesunds mest populære boligområder. Her ligger du skjermet i et barnevennlig område, med gode kvaliteter og midt mellom Moa og sentrum. Her får du naturopplevelser rett utenfor døren og alt av dagligvarekjeder ligger rett ved enten du skal til jobb, skal på tur, kommer fra jobb eller kommer fra tur. Her får du Rema1000, Meny, flere Kiwi-butikker og en ny Spar-butikk i Larsgården. Her får du ferskvaredisk i en hektisk hverdag, her får du priskutt på påskevarer, her får du kundeklubb, trippel trumf og Æ.

I Ratvika bor du tilbaketrukket, med Prinsen og ytterligere turområder like ved. De siste årene har Fjordstien blitt et yndet steg å traske og med sine gruslagte stier, relativt flate løype og like ved sjøen er det ingen plasser man heller vil gå en fineværsdag. Fra Bogneset går stien innover til Borgundfjordvegen og med cirka 5 kms løype er det en fin tur



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Ratviksvingen	6 min 🚶
Totalt 15 ulike linjer	0.5 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	21 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gåseid	9 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Kiwi Hatlane	12 min 🚶
PostNord	0.9 km

VARER/TJENESTER

🏠 AMFI Moa	10 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	13 min 🚶

SPORT

⚽ Borgtun grasløkke	10 min 🚶
Ballspill	0.8 km
⚽ Nørvasund skole	10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
🚴 Sprek365 Nørve	6 min 🚗
🚴 Family Sports Club Nørve Key	7 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Gåseid EL	9 min 🚶
-------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



frem og tilbake.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Høgenakken er en av turene i Ålesund hvor du får best utsikt for hvert steg og høydemeter. Her kan du gå opp fra Gåseidvika, fra bunnen av Lerstadbakken eller på baksiden fra Lerstadtoppen. Forskjellige turer med samme nydelige utsikten. I godt driv tar turen opp ikke noe særlig mer enn tjue minutter fra utgangsdøren og er du kjapp rekker du både ned igjen og en dusj før timen har gått. Det kan vi kalle verdi!

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Ønsker man rundtur kan også Hatlaåsen sløyfes på. Med oppgang fra Ratvikåsen, Lerstadvatnet eller fra Åse-siden er det enkelt å kunne tilpasse turen etter eget ønske og behov. Slå ihjel en runde rundt Lerstadvatnet, plukk opp noen Stikk ut-poeng og avslutt turen langs Fjordstien. Eller Høgenakken. Eller begge deler.

Borgundgavla ligger også ikke langt unna. Her får du et kupert terreng, mange blikkfang og muligens også noen blikk dersom tempoet er bra nok. En runde i Gavla, eller en tur helt ut på spissen hvor man like fullt kan nyte solnedgangen eller de siste solstrålene en varm sommerdag.

Bogneset og Prinsen er ypperlige badeplasser like ved. På Prinsen har du sandstrand og muligheter for både vassing og bading, mens på Bogneset er det svaberg hvor sjøløvene kan få solt seg og kjøle seg ned en varm sommerdag. På Bogneset er det også hoppemuligheter ved småbåthavnen og på bergene like ved.

Veldig kort oppsummert: her får du ypperlige naturopplevelser - rett utenfor døren din.



Barnehager finnes også i Ratvika. Naturlig nok. Her har Norlandia Ratvika etablert seg med et flott område. På Gåseid finnes også Trollhaugen barnehage som med flere avdelinger har vokst seg til å bli en stor og romslig barnehage med flotte uteområder.

Hatlane barneskole ligger bare ti minutters gange fra boligen. Til høsten står Kolvikbakken ungdomsskole ferdig og i følge rapportene på Sunnmørsposten har folket mye å glede seg til. Den gamle "brunosten" er revet og opp har det kommet et moderne bygg med uendelige muligheter for den neste generasjon. Perfekt, tenker vi.

Fagerlia VGS, Latinskolen og Borgund VGS ligger også innenfor ti minutters kjøring og byr på nydelige muligheter for både de akademiske og de som heller ønsker yrkesfaglig utdanning.

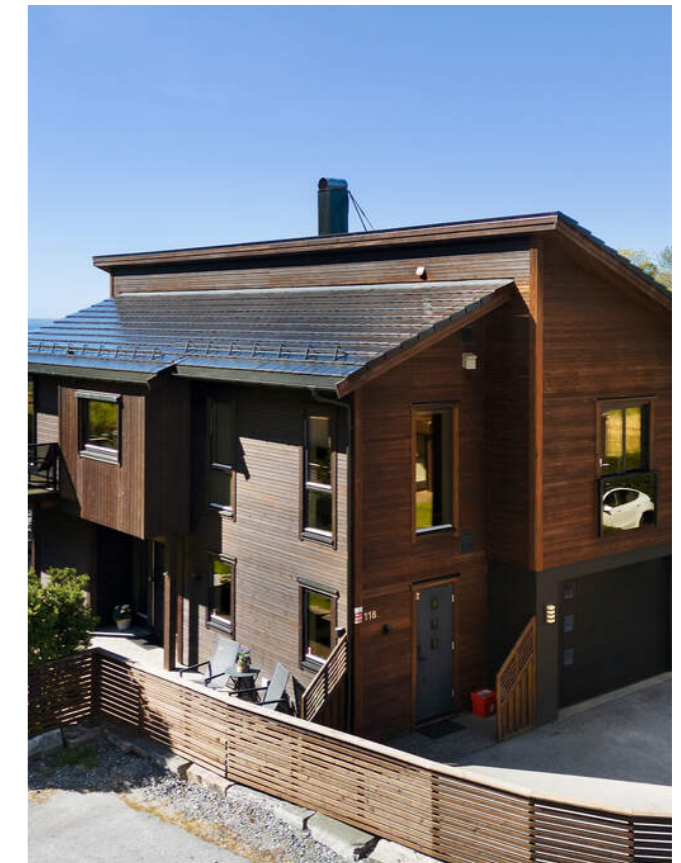
Moa kjøpesenter ligger sju minutters kjøring fra eiendommen og er Norges tredje største kjøpesenter. Her får man over 170

SKOLER

Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	12 min 0.9 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 451 elever, 38 klasser	14 min 1.1 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	5 min 2.6 km
Ålesund vgs. - Voldsalsberga 270 elever, 12 klasser	8 min 4.9 km

BARNEHAGER

Ratvika barnehage (1-5 år) 77 barn	4 min 0.4 km
Ratvikåsen barnehage (1-5 år) 28 barn	12 min 1 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år) 125 barn	14 min 1.1 km



butikker med noe for alle. Spisesteder, merkevarekjeder, nisjebutikker og sportsbutikker, samt Liv og Røre, kinoer og svømmehall. Vinmonopol, apotek og store dagligvarekjeder som Eurospar, Rema 1000 og Coop obs.

Like greit er det å kjøre vestover mot Ålesund sentrum. Her får du en rekke gode matopplevelser med Apotekergata no 5, Anno, Bryt, Bro, XL Diner, Taj Mahal, Nonna Lina, 5 minuti, Fisketorget og en rekke andre. Her får du også Ålesund storsenter, Kremmergården og Bybadet. Byparken og Fjellstua ligger også like ved og kan være inkludert i et lengre helgebeseøk til den sjarmerende byen vi har.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

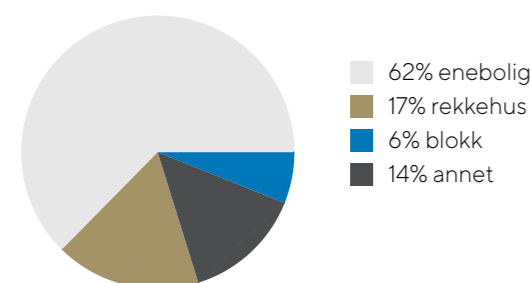
Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av leiligheter, flermannsboliger og eneboliger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL RATVIKVEGEN 118

Vi starter utendørs – boligen har terrasse og veranda og det er pent opparbeidede uteområder.

Parkering

Parkering i garasje og på egen asfaltert tomt.

Tomtestørrelse

503 m²

Beskrivelse av tomt

Dette er en tilnærmet flat tomt. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass ved garasjen mot øst. Det er belegningsstein langs en side av huset, og uteplass med belegningsstein under verandaen mot sørvest. Langs huset mot nord er det gangsti av terrassegulv. I tillegg er det hage med gressplen og en markterasse av tre på terrenget mot vest på ca. 52 kvm. Langs grensen mot nord og delvis mot sør er det hekk. Mindre støttemurer. Det er også mur av naturstein med gjerde på, foran terrassen mot vest/sørvest.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eneboligen er fra 2011 og er oppført med grunnmur av istøpte ringmurselementer. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Boligen har utvendig solskjerming med elektriske "screens". Hoveddøren og døren mot vaskerommet har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadøren i 1. etasje har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med tre lags isolerglass (fra 2022). Verandasjyvedør med karmen av tre, vindusfelt med tre lags isolerglass i 2. etasje (fra 2021). Det er en isolert stålport med vindusfelt

mot garasjen. Foran 2. etasje mot vest/sørvest er det en understøttet veranda av trekonstruksjoner, som har spaltegulv av terrassebord og rekkverk av glass og metall. Boligen har pulttak av tresperrer tekket med glasserte takstein.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Dører: Ytterdørene åpnet og lukker tregt. Dette fordi eier ikke har lykket med å justere nye låskasser med kodelås. Ytterdøren mot vaskerommet har matt eller bleket overflate.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Søylar av tre under verandaen er ført helt ned til terrenget. Dette skyldes





trolig at det er lagt belegningsstein etter at huset ble oppført, og at terrenget dermed er hevet. Forholdet fører til at nedre del av søylene får ekstra fuktpåkjenning og redusert levetid.

- Vaskerom, overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren mot hallen ble målt til ca. 11 mm. Denne bør være minst 25 mm.
- Bad (2. etasje), overflater vegger og himling: Det er tynne riss i enkelte av de nederste gulvflisene i dusjnisen. Rissene er tynne, kjennes ikke med fingerneglen, de fremstår som svarte striper.
- Vannledninger: Hovedstoppekranen stenger ikke vannet. Stoppekranen inne i fordelingsskapet stenger vannet.
- Varmesentral: Varmepumpen er ca. 14 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket foran den franske balkongen i 2. etasje er ca. 86 cm høyt. Kravet til rekkverk var i byggeåret minst 90 cm, i dag er det minst 1 meter. Rekkverket er ikke iht. gjeldende regelverk.
- Døren mellom garasjen og vaskerommet er ikke merket som gasstett. Skille mellom garasje og bolig skal ha gasstett dør. For garasjer mindre enn 50 kvm i egen bolig er det i følge bygningsforskeren 576.651 ikke krav om brannør.
- Det er ikke radonsperre mot grunnen under boligen, og det er ikke gjennomført radonmålinger. Området har moderat til lav risiko for radon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system for tappevann
- Stoppekraner for vann i skapet
- Avløpsrør av plast

- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Luft til luft varmepumpe på stuen
- Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights over gangen, hallen, begge bad, stue/kjøkken, samt i utvendige takutstikk
- Seriekoblede røykvarslere
- Innbruddsalarm og ekstra røykvarslere med varsling til sentral (abonnement)
- Gulvvarme i begge bad, vaskerom og hallen
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet
- Elektrisk styrte "screens" foran vinduene
- Lader for elbil i garasjen
- To vannutkastere

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 14. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgere har bodd i boligen i 4 år og 10 mnd., og svarer følgende i sitt egenerklæringskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2021 av faglært (Rør og Energiservice): Byttet dusj armatur og servant armatur på begge bad.
Selger har dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg er det utført nytt arbeid i 2025 av faglært (Rør og Energiservice): Byttet varmtvannstank.
Selger har dokumentasjon på arbeidet.
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Har ved to anledninger hatt vanninntrenging, terassedør i stue. Følgeskade reparert av forsikringsselskap ved begge anledninger.
4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2023 av faglært (Reco): Kledning, lekter og GU-plater ble byttet på sørvestfasade grunnet funn av råte.
Selger har dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2021 av faglært (Johnsen Bygg AS): Byttet vindu til åpningsvindu soverom 1 etg. Selger har dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2023 av faglært (Græsdal Glass): Byttet ett vindu mot sørvest etter sprekk i glass. Selger har dokumentasjon på arbeidet.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2021 av faglært (Storm Elektro Vest): Installert elbil-lader. Selger har dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2021 av faglært (Storm Elektro Vest): Fornyet alle spotter i tak til LED. Selger har dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2023 av faglært (Storm

Elektro Vest): Fornyet alle spotter utvendig til LED. Selger har dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2021 av faglært (Storm Elektro Vest): La opp strøm til kjøkkenøy i forbindelse med bytte av kjøkken. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja, nytt arbeid i 2021 av faglært (Rør og Energiservice): Installert vannuttak på vegg ute. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja. Fug i dusjsone.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja. Peis ble løftet i forbindelse med bytte av gulv stue.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja. Råte sørvestvegg. Ref tidligere svar angående bytte av kledning.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja. Kyststi.





NATURSKJØNT I RATVIKA

Ratvika er en populær plass å bosette seg av mange grunner. Nærhet til naturen er en av de, og det gode bomiljøet med korte avstander er en annen av de. Her kommer man til populære omgivelser som klaffer.



TIL ALLE OG ENHVER TIL FORSKJELLIGE BEHOV

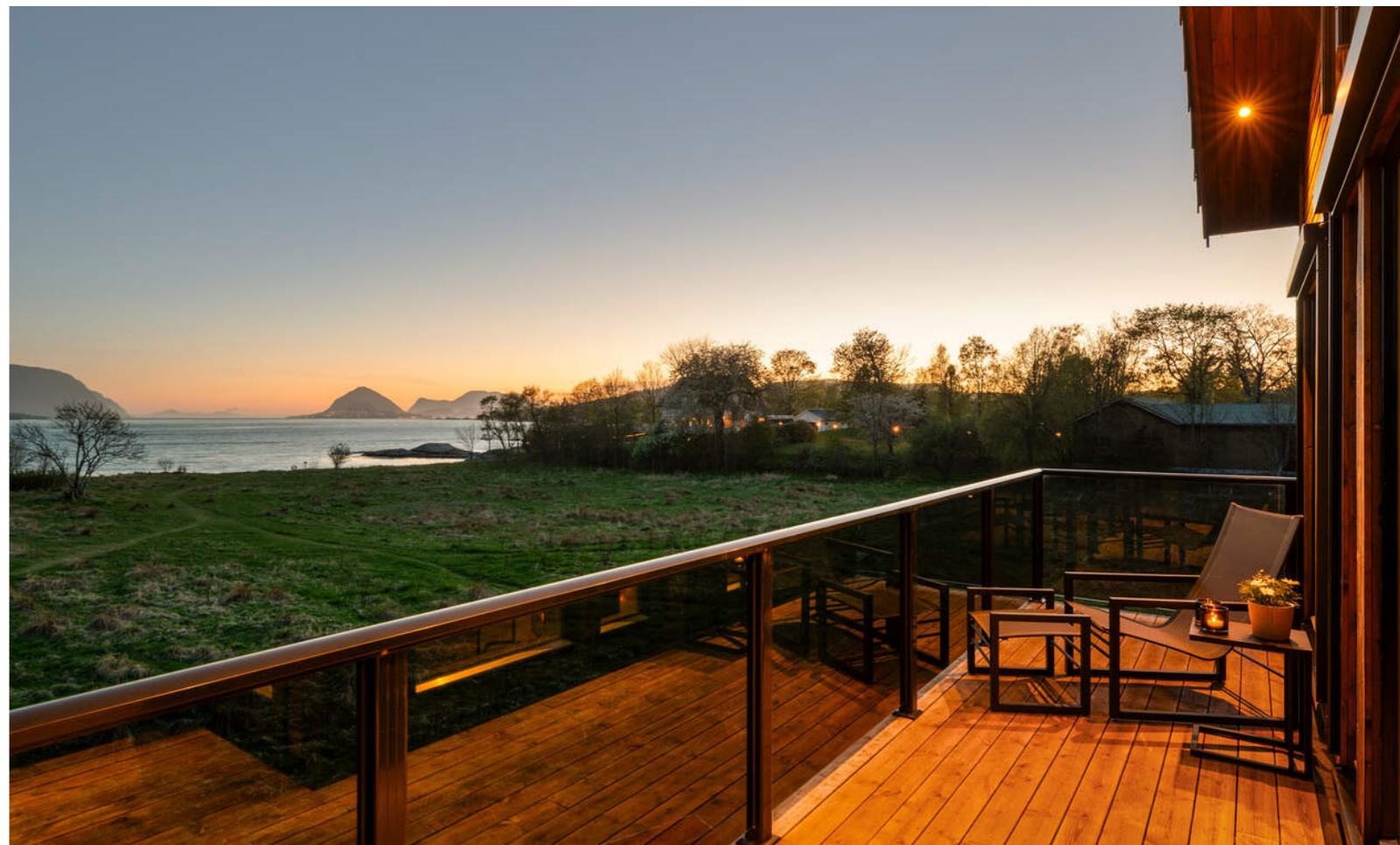
Om ungene aller helst vil spille fotball eller hoppe på trampoline så gjør de det. Om de heller vil sykle i gaten og hoppe paradiso så gjør de det. Mor og far vil nok helst slappe av etter en lang arbeidsdag. Da gjør du det.



GODE SOLFORHOLD ENDA BEDRE UTSIKT

På sommeren har du solen fra morgen til kveld. Da er det ingen plasser du heller vil være enn hjemme på terrassen. I naturnære og rolige omgivelser omringet av de du elsker.

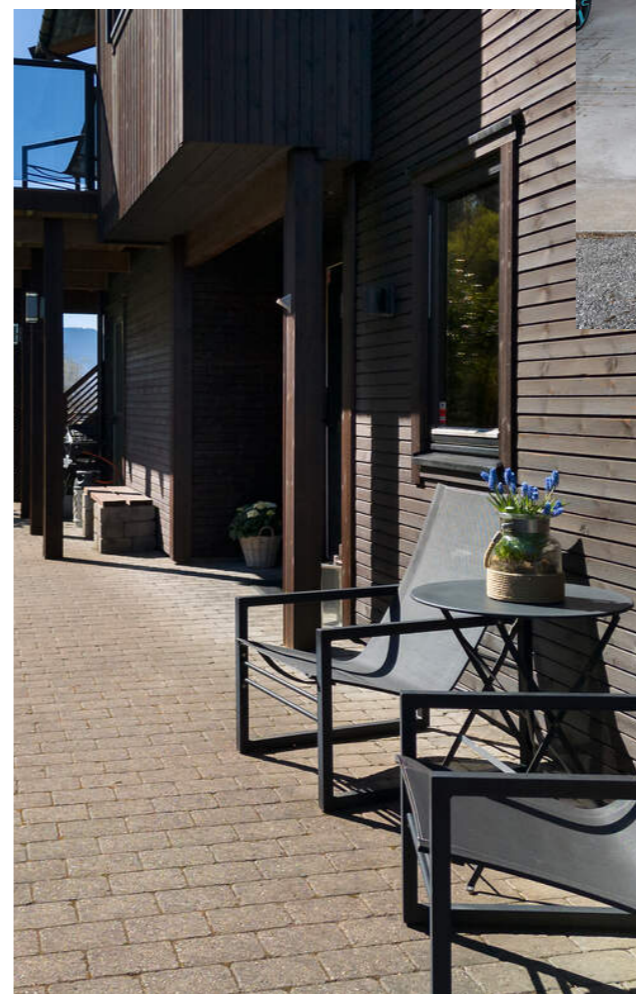






GJENNOMFØRT OG HENSIKTMESSIG

Når du kommer rundt svingen og kjører mot huset vil du forhåpentligvis straks føle deg hjemme. På asfalterte areal parkeres bil #2 og den elektriske får plass i garasjen. Mot inngangspartiet er det gjennomført og via bi-inngang kan du enkelt komme deg inn via vaskerommet eller garasjen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Enebolig:

1. etasje: Hall, gang, bad, vaskerom og to soverom. I tillegg er det garasje i denne etasjen.
2. etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad og garderobe.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 25 kvm
Total BRA: 93 kvm

2. etasje

- BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Ratvikvegen 118 - en utrolig flott enebolig med førsteklasses utsikt til dyreliv, båtliv og fantastiske solnedganger.

I et fredelig nabolag med gode oppvekstforhold, hvor barna kan sykle rundt uten bekymringer, springe til badestranden og tilbake, hvor mor og far kan nyte solen på verandaen eller terrassen og hvor hverdagen går sin skeive gang med en visshet om at alt blir bra og ordner seg. Fra avkjørselen fra Borgundvegen er det 30 sone og rolig trafikkbilde, og når du kommer til Ratvikvegen 118 er det minimalt med trafikk å bekymre seg for.

Du parkerer bilen enten i garasjen med elbillader og for bil nummer to er det parkering på egen asfaltert tomt. Her får du plass til både én, to og tre biler uten noen problemer. Boligen har godt med muligheter til å komme seg lett og raskt inn. Parkerer du bilen i garasjen har du enkel tilkomst via vaskerommet med flislagte gulvflater, innredning og oppbevaring. Kommer du fra en løpetur på Hatlaåsen, Høgenakken, Fjordstien eller Gavla kan du enkelt kaste av deg skitne klær på vaskerommet før du tar deg en dusj i en av etasjene. Her følger også tekniske installasjoner og varmtvannstanken er så og si flunka ny. Innredning og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Praktisk og behagelig i en hektisk hverdag.

Hovedinngangen er mot sør og har dør med glassfelt og kodelås. Her kommer du inn i en romslig gang med fliser på gulvet, med flere skap, skyvedørgarderobe med speil og selvfølgelig varmekabler montert. Herfra er det strake vegen rett forut til trappen mot andreetasjen og til venstre for soverom x 2 og bad.

Det er to soverom i førsteetasjen og ett i andreetasjen.



En gjennomført planløsning som sørger for at hverdagen går knirkefritt for seg. I tillegg er plasseringen helmaks som gjør at det aldri er langt til nærmeste leverings- og hentested.



Badet i førsteetasjen er helfisest med varmekabler og har vegghengt wc, dusjhjørne med innfellbare dører og servant med innredning. Perfekt for ungdom i vekst og gjerne i trassalder.

Badet i andreetasjen har flislagte gulv- og veggflater og varmekabler i gulvet. Her er det to servanter med tilhørende innredning. Dusjhjørne og vegghengt wc.

Kjøkkenet ligger i andreetasjen og er en perle som skinner om kapp med den gode takhøyden. Levert av kvalitetsleverandøren HTH med svarte fronter og benkeplate av Corian. Her er det matskap, helfrys, helkjøl og mye skap- og benkeplass. Quooker gjør livet med kokekaffe til en lek. Det er også venskap med to soner til festligheter.

Det er nesten fire meters takhøyde på stuen og sammen med store vindusflater og en helt unik utsikt er det her man vil tilbringe livet. På stuen er det plass til både spise- og sittegruppe, i tillegg til en tv-avdeling mot nord. Herfra er det også utgang til den sør- og vestvendte verandaen med glassrekkverk. Her får du solen fra morgenkysten og helt til den forsvinner bak Aksla på midtsommeren. Gjennom dagen kan du enkelt traske deg til Prinsen for et bad, til Høgenakken, Hatlaåsen, Fjordstien og/eller Gavla for en tur på beina eller til Bogneset for et stup.

Mot nord finnes hovedsoverrommet med fransk balkong, garderobeløsning og tilkomst til loftet. Det er god plass til dobbelseng, samt en tv for å kunne trekke seg tilbake når kona skal ha klubb og fotballen på tv-en frister veldig.

I førsteetasjen er det laget til terrasse med Møre Royal-dekke. Her har du en fantastisk plass for å nyte, grille og hvile. Her kan ungene styre seg selv på friområdet i forkant og du kan ligge med beina høyt og bare vite at dette er livet.

Velkommen til visning - husk påmelding.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjennvinner, vedovn med stålpåse i stuen, varmepumpe på stuen, gulvvarme i begge bad, vaskerom og hallen i 1. etasje og ellers elektrisitet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med



bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2021 - Byttet verandadør vest i 2. etasje. Byttet kjøkken. Lagt nye gulv i 2. etasje.

2021 - Byttet armaturer på servanter og dusj begge bad.

Montert ekstra vannutkaster på yttervegg.

2021 - Byttet et vindu i soverom i 1. etasje.

2021 - Montert lader for elbil. Byttet innvendige downlights til LED.

2022 - Byttet verandadør vest i 1. etasje.

2023 - Byttet en sprukken glassrute.

2023 - Byttet lekter, vindtett plater og bordkledning på yttervegg vest, over verandaen.

2023 - Byttet utvendige downlights til LED.

2025 - Byttet varmtvannstanken.





**DET VIKTIGE
FØRSTEINTRYKKET**

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring





LA OSS STARTE I ANDREETASJEN!

Det er gjennomgående god takhøyde og store vindusflater i stuen- og kjøkkenet i Ratvikvegen 118. Med delikat lysinnslipp og utsikt i fokus er det lett å kunne trives her.







LITE INNSYN - I SÅ FALL FOR RÅDYR, HEST OG FUGLER

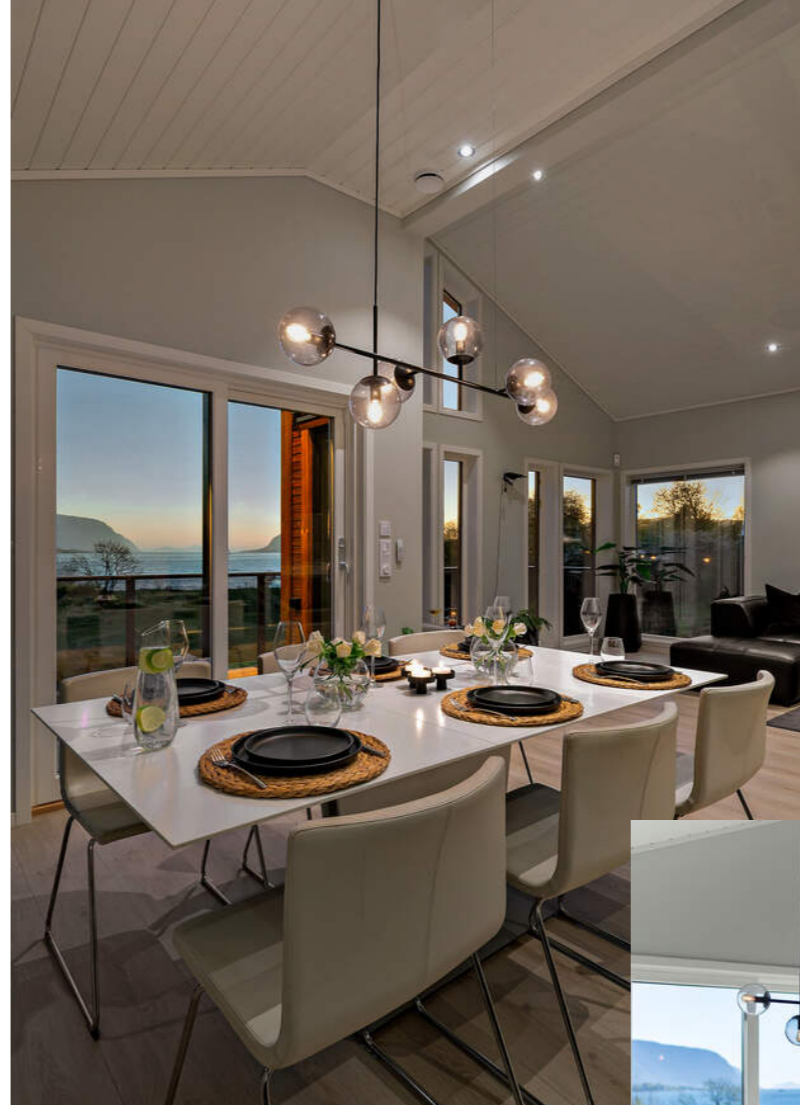
Boligens orientering mot vest gjør det enkelt å vende blikket mot utsikten og solen. Herfra har du full kontroll på snøfallet på Sula, cruisetrafikken og Slinningsbålet.





PLASS TIL HELE FAMILIEN

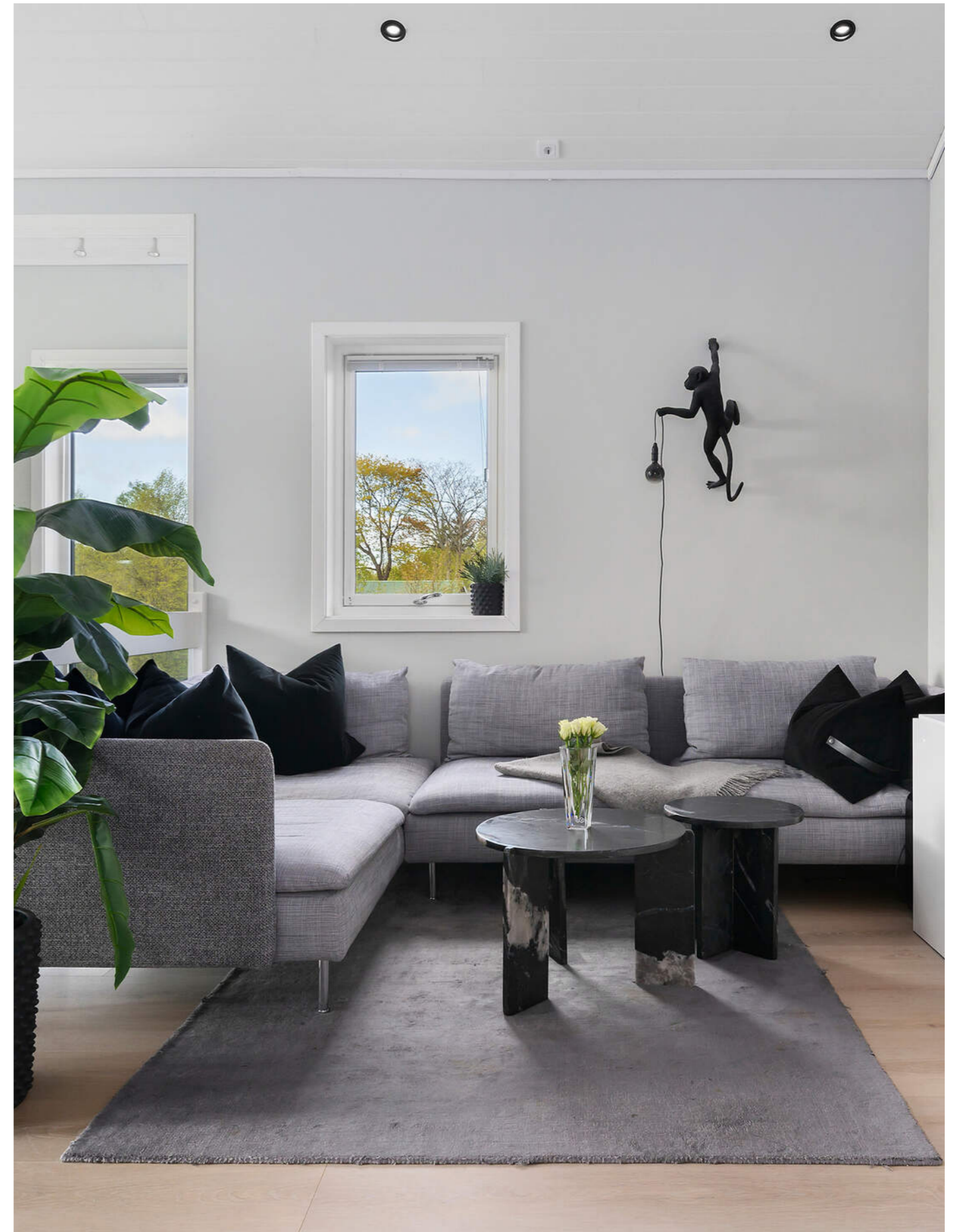
Det er plass til hele familien rundt spisebordet, og trenger man enda litt til er det godt med plass i sofaen, med tv-stuen eller på verandaen i front. Noe for alle.



**STORE VINDUSFLATER
MYE LYSINNSLIPP**











RENE LINJER OG KLART UTTRYKK

Kjøkkenet er fra HTH med svært påkostede løsninger. Benkeplate av corian, helkjøl, helfrys, matskap og Quooker. I tillegg får man vinskap med to soner til hvitt og rødt.







FLISLAGT BAD MED VARMEKABLER

Badet i andreetasjen har to servanter, godt med oppbevaringsmuligheter, spotter i himlingen, vegghengt wc og dusjhjørne med nyere armatur.



BAD I FØRSTEETASJE

Badet i førsteetasjen er ypperlig for barna i førsteetasjen. Her kan de styre seg selv - helt til en av de bruker litt for lang tid. Vegghengt wc, servant med innredning, sminkespeil, dusjhjørne med innfellbare vegger. Varmekabler i gulvet.



PRAKTISK VASKEROM
MED INNGANG FRA
UTSIDEN, GARASJEN OG
VIA HALLEN.



HOVEDSOVEROM MED FRANSK BALKONG

I andreetasjen mot øst befinner dette soverommet seg. Her har man solskjerming, fransk balkong til lufting av både hode og dyne, samt eget garderobe med tilkomst til loft.



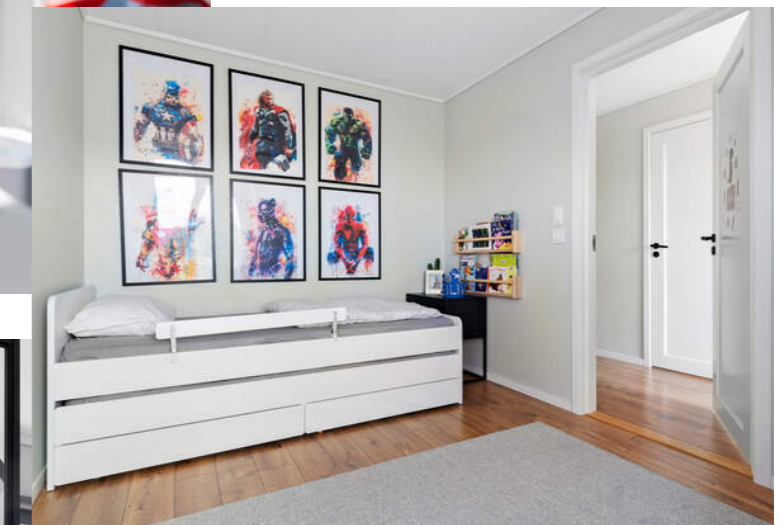
SOVEROM X 2 I FØRSTEETASJEN

Boligen har to soverom i underetasjen og mulighet for å etablere et ekstra hvor tv-stuen er. Her er det god størrelse og plass til både en arving, en skrivepult, romslig seng og flust med leker.



SOVEROM TO I FØRSTEETASJE

En nydelig utsikt, som sikkert spiller veldig liten rolle i livet. Da er det greit med plass til favorittlekene som både kan vokte over sengen og være en støttespiller i oppveksten.

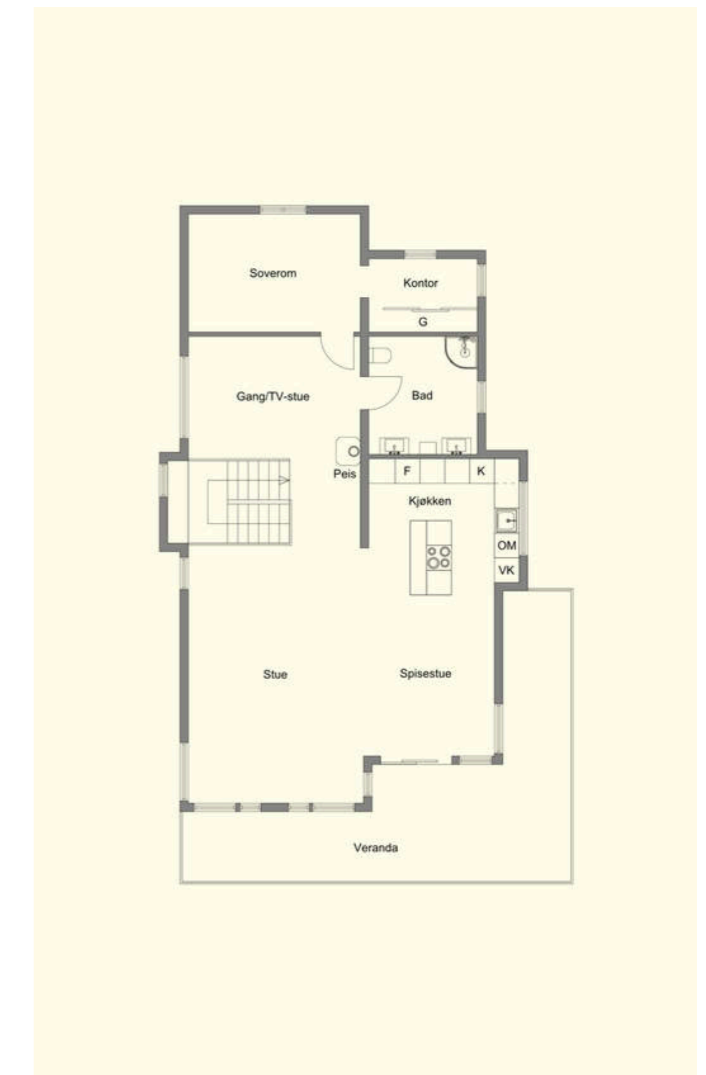
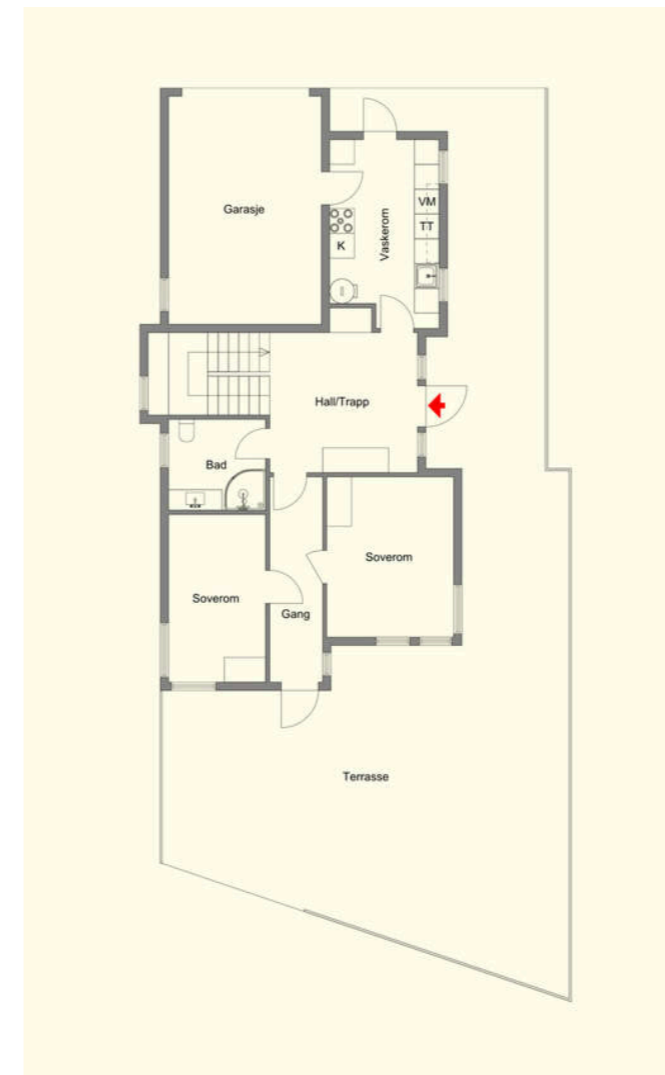




PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn - slik at du får tatt de målene som trengs



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

25.168,- for 2026

Eiendomsskatt

11.236,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Velforening Ratvika

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Kontigenten ligger på rundt mellom kr. 1.500-2.000,- i året.

For året 2025 var den på kr. 1.500,-.

Det dekker brøyting og vedlikehold og oppgradering av fotballmark og lekeplass

Årlig velavgift

1.500,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 24.400 kWh, en årlig kostnad for bygningsforsikring på kr. 9.765,- hos Gjensidige, en månedlig kostnad for internett gjennom Tafjord på kr. 644,- og en månedlig kostnad for boligalarm på kr. 525,- fra Verisure. I tillegg så betaler de kr. 1.000,- til velforeningen i året.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i



husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for nybygging av denne eneboligen datert 13.12.2011. De godkjente og byggemeldte tegningene fra 2011 har avvik fra dagens bruk: En inntegnet kjellerstue i 1. etasje er delt opp til gang og soverom. Endringene antas ikke å være søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 13. desember 2011

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/45/280:

04.08.2010 - Dokumentnr: 577959 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:45 Bnr:281 m.fl.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

24.01.2011 - Dokumentnr: 58338 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:45 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:45 Bnr:216

Denne servitutten gjelder at kjøper av eiendommen aksepterer at det ved ekstremvær kan bli nødvendig å frakte nedfelte/nedblåste trær i fra tilgrensende friområdet (gbnr. 45/1 og 45/216) over tomten.

11.04.2011 - Dokumentnr: 282364 - Erklæring/avtale

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne servitutten gjelder at eierne av denne eiendommen, samt flere eiendommer, har pliktig medlemskap i områdets velforening.

04.08.2010 - Dokumentnr: 578018 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:45 Bnr:278

Gjelder alle fremtidige eiendommer utskilt fra gnr. 45 bnr. 233

Denne servitutten gir alle eiendommer utskilt fra denne (gbnr. 45/280 tom. gbnr. 45/305) gjensidig rett til å ha liggende over hverandre eiendommer ledninger for vann, kloakk, strøm, tele og alle andre tekniske anlegg som til en hver tid skal betjene. I tillegg bruksrett på eiendommen vei osv. Se kart i vedlagte servitut bak i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Ratvika datert 02.05.2002 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Vest for eiendommen er det regulert område for bevaring hvor kulturminner ligger skjult under markoverflaten. Her ligger også en gravhaug. Videre vest over er det regulert til naturvernområde hvor det er et reservert for dyr og fugler. Syd

Kjerneinformasjon

for boligfeltet er det regulert til friområde.

I reguleringsplanene er det regulert inn en forlengelse av Fjordstien, som skal utvides rundt Bogneset, langs sjøen og opp til denne boligen, hvor stien slutter.

Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
232 250,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

233 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

251 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 523 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 541 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

Kjerneinformasjon

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes



fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt

via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.



ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Christine Godø
Johanne Godø

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Dato salgsoppgave
9.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 45, bnr. 280

Markedsverdi

9 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 Rapportdato: 08.05.2026 Oppdragsnr.: 13707-1702 Eiendomsverdi ref nr: CH1933
Autorisert foretak: Sivillingeniør Patrick Young AS Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 2 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 3 av 27

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2011.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Tidligere eier har etablert en gang og et ekstra soverom i opprinnelig kjellerstue, i 2021.

Dagens eier har fått utbedret en fuktskade i ytterveggen mot vest etter en lekkasje like etter overtagelsen i 2021.

i perioden 2021 - 2023 ble begge verandadørene mot vest byttet.

Vindtette plater, lekter og bordkledning på berørt vegg ble byttet og det ble etablert lufting bak kledningen.

Samme år ble det montert nytt kjøkken, og gulvene i 2 etg ble byttet.

Vinduet i det nye soverommet ble byttet fra fastkarm til åpningsvindu.

Det er montert lader for el - bil. Innfelte downlights er byttet til LED belysning.

Varmtvannstanken ble byttet i 2025.

Ytterdørene åpner og lukker tregt. Dette antas å skyldes nye låskasser med kodelås, som er vanskelig å justere.

Søylene under verandaen er ført helt ned til terrenget, noe som medfører forhøyet fuktpåkjenning.

Rekkverket foran den franske balkongen ved soverommet i 2 etg er for lavt.

Gulvet på vaskerommet har ikke tilstrekkelig fall til sluk, iht gjeldende regelverk.

Det er tynne riss i enkelte veggfliser i dusjnisen på badet i 2 etg, med ukjent årsak.

Hovedstoppekranen stenger ikke vannet, men det er en ekstra stoppekran i fordelingskapet for tappevann.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.

Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av istøpte ringmurselementer.

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Vinduene og verandadørene har karm av tre og isolerglass.

Utvendig solskjerming, elektriske "screens"

Hoveddøren og døren mot vaskerommet har karm av tre og malt dørblad med vindusfelt. Fra byggeåret.

Verandadøren i 1 etg har karm og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag solerglass. Fra 2022

Veranda - skyvedør med karm av tre, vindusfelt med tre lag isolerglass, i 2 etg. Fra 2021

Isolert stålporth med vindusfelt mot garasjen.

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot vest / sørvest.

Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

Pulttak av tresperer tekket med glasserte takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulvene.

Malt tapet på veggene.

Malte trefiberplater og malt panel i himlingene.

Spileplater på en vegg på kjøkkenet.

Vedovn med stålpipen på stuen.

Innvendig trapp som åpen reprostrapp av tre mellom etasjene.

Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.

Returgelender av glass i 2 etg.

De innvendige dørene har karm av tre og slette, malte dørblad.

Skyvedørgarderobe i garderoberoommet i 2 etasje

Garderobeskap med skyvedører i soverommene i 1 etg.

Garderobeskap i en nisje i hallen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene.

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys på veggen over servanten.

Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har våtromstapet på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smørmembran.

Innredning med foliebelagte fronter og laminert benkeplate.

Nedfelt skyllekum av rustfritt stål.

Nisje / hylle for vaskemaskin og tørketrommel.

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Badet i 2 etg har fliser på gulvet og på veggene.

To stk servantskap med malte fronter og heldekkende servant.

Speil med lys over servantene. Høyskap.

Dusjnise med skyvedør av glass. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning.

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har malte fronter og benkeplate av Corian.

Underlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp.

Integrert stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinskapp.

Kokekran.

Koketoppen er montert i en kjøkken - øy med spiseplass.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system for tappevann

Stoppekraner for vann i skapet, og i en nisje på vaskerommet.

Avløpsrør av plast

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

Luft til luft varmpumpe på stuen

Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

vaskerommet.
Innfelte downlights over gangen hallen, begge bad og stue / kjøkken, samt i utvendige takutstikk.
Seriekoblede røykvarslere
Innbruddsalarm og ekstra røykvarslere med varsling til sentral (abonnement)
Gulvvarme i begge bad, vaskerom og i hallen i 1 etg
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.
Elektrisk styrte "screens" foran vinduene
Lader for el - bil i garasjen
To vannutkastere. En for kaldt vann i garasjen, og en for både kaldt og varmt vann på ytterveggen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	9 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 9 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

En inntegnet kjellerstue i 1 etasje er delt opp til gang og soverom.

Endringen antas ikke å være søknadspliktig.

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 6 av 27

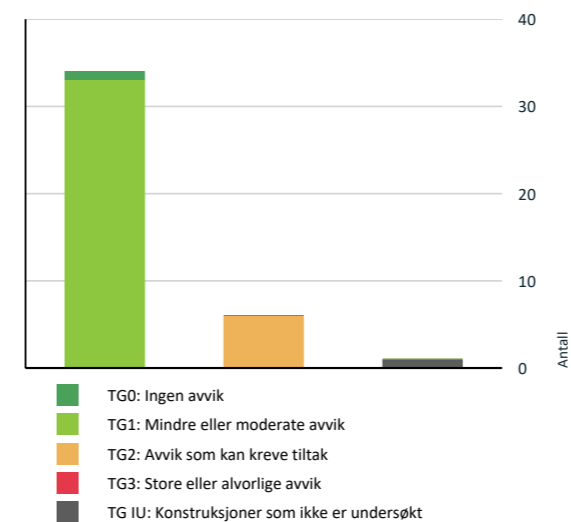
Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

⚠ Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

⚠ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

⚠ Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 7 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2011

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med god standard.

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

År	Modifisering	Beskrivelse
2021	Modernisering	Byttet verandadør vest i 2 etg. Byttet kjøkken. Lagt nye gulv i 2 etg
2021	Modernisering	Byttet armaturer på servanter og dusj begge bad. Montert ekstra vannutkaster på yttervegg
2021	Modernisering	Byttet et vindu i soverom i 1 etg
2023	Modernisering	Byttet en sprukken glassrute
2025	Modernisering	Byttet varmtvannstanken
2023	Modernisering	Byttet lekter, vindtett plater og bordkledning på yttervegg vest, over verandaen
2022	Modernisering	Byttet verandadør vest, 1 etg
2021	Modernisering	Montert lader for el - bil. Byttet innvendige downlights til LED
2023	Modernisering	Byttet utvendige downlights til LED
	Modernisering	

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasserte takstein.
Besiktiget fra bakkenivå, og med dronekamera.



Glasserte takstei



Glasserte takstein

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Snøfangere langs takfoten.
Fast monterte stigetrinn til pipen.
Takkvannet ledes til rør i grunnen.



Pipetrek av metall. Stigetrinn og plattform for feier

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 8 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Snøfangere langs takfoten



Takkvannet ledes til rør i grunnen

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Impregner, farget bordkledning type "Møre royal".
Yttervegg vest fikk ny bordkledning i 2023.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttak av tresperrer, antatt luft konstruksjon.
Skrå, isolerte og platekledde himlinger over store deler av 2 etasje.
Kryploft over deler av 2 etasje med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Gulv på loftet, mulighet for oppbevaring.
Isolert og plastet himling over kryploftet. Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Skrå, isolerte og platekledde himlinger over store deler av 2 etasje.
Isolert og plastet himling over kryploftet. Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
Innhent dokumentasjon: Arbeidstegninger, bilder eller sjekklister som dokumenterer takkonstruksjonens oppbygging, om mulig.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmen av tre og tre lag isolerglass med soldemping, de fleste fra byggeåret.
Ett vindu og en glassrute gar vært byttet etter byggeåret.



Vinduer med karmen av tre og tre lag isolerglass

TO 2 Dører

Beskrivelse
Hoveddøren og døren mot vaskerommet har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Fra byggeåret.

Verandadøren i 1 etg har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med tre lag solerglass. Fra 2022
Veranda - skyvedør med karmen av tre, vindusfelt med tre lag solerglass, i 2 etg. Fra 2021
Isolert stålpport med vindusfelt mot garasjen. Automatisk portåpner. Fra byggeåret
Tett, malt ytterdør mellom garasjen og vaskerommet. Fra byggeåret

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Ytterdørene åpnet og lukker tregt.
Dette fordi eier ikke har lykkes med å justere nye låskasser med kodeåpner.
Ytterdøren mot vaskerommet har matt eller bleket overflate.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Ytterdørene / låskassene på ytterdørene, bør justeres.
Døren mot vaskerommet bør vaskes og voks for å friske opp overflaten.



Hoveddør

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 9 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Dør mot vaskerom



Verandadør 2 etg



Verandadør 1 etg

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot vest / sørvest.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søyler av tre under verandaen er ført helt ned til terrenget. Dette skyldes trolig at det er lagt belegningsstein etter at huset ble oppført, og at terrenget dermed er hevet. Forholdet fører til at nedre del av søylene får ekstra fuktpåkjenning og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Søylene er av impregneret tre, det er ikke påvist råte, så forholdet er ikke akutt. Dette bør likevel utbedres. Enten ved å heve søylene (demontere og kappe søyler, sette ned nye søylesko og remontere) eller ved å senke terrenget.



Søylene under verandaen er ført helt ned til terrenget. Dette medfører forhøyet fuktpåkjenning.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulvene.
Malt tapet på veggene.
malte trefiberplater og malt panel i himlingene.
Spileplater på en vegg på kjøkkenet.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på trykkfast isolasjon i 1 etg.
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 3 mm over 2 meter målelengde, inntil 5 mm gjennom hele rommet, i hallen i 1 etg.
Målt høydeforskjell inntil 10 mm / 2 meter målelengde, inntil 12 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken 2 etg.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn med ståpipe på stue/ kjøkken

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

innvendig trapp som åpen repostrapp av tre mellom etasjene.
Trinn av lakkert eik. Malt rekkverk.
Returgelender av glass i 2 etg.

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 10 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:100 i dusjonsen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Delen av gulvet nærmest ytterveggen er tilnærmet flat. Iht teknisk forskrift fra 1997 med siste endringer i 2007, skal "de deler av gulvet som utsettes for vann regelmessig" ha fall til sluk.
Delen av gulvet nær ytterveggen ligger langt unna dusjen og utsettes ikke regelmessig for vannsøl.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 25 mm.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring



Det er etablert en oppkant under dørstokken som ekstra sikring mot lekkasje

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag.
(11,2 %)

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 11 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt vaskerom fra ca 2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller produkter.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har våtromstapet på veggene, malte trefiberplater i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk mindre enn 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran den laveste døren (inn mot hallen) døren ble målt til ca 11 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren mot hallen ble målt til ca 11 mm.

Denne bør være minst 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk. Det søles vanligvis lite vann på gulvet i et moderne vaskerom. Rommet fungerer med dagens tilstand og bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med foliebelagte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt skyllekum av rustfritt stål.
Nisje / hylle for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, i garderobeskapet i hallen.
Målt i bunsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (12,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

2 ETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 12 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tynne riss i enkelte av de nederste veggflisene i dusjnisen.
Rissene er tynne, kjennes ikke med fingerneglen, de fremstår som svarte striper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke avdekket fukt i veggen ved hulltaking fra baksiden av veggen, rissene er derfor vurdert å være kosmetiske.

Årsaken er ikke kjent.

Det anbefales å følge med om dette utvikler seg.

Det bør vurderes å montere et tett dusjkabinett, noe som reduserer fuktpåkjenningen på både gulv og vegger, og derfor kan forlenge badets levetid.



Tynne riss i noen av de nederste veggflisene i dusjen.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjsjonen, ca 1:200 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 25 mm.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

To stk servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys over servantene. Høyskap.
Dusjnise med skyvedør av glass. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, garderobe ved soverom.
Målt i bunsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (13,9 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 13 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har malte fronter og benkeplate av Corian.

Underlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp. Integriert stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap og vinskåp.

Kokekran.

Koketoppen er montert i en kjøkken - øy med spise plass.

Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Stue / kjøkken med åpen løsning

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann

Stoppekraner for vann i skapet, og i en nisje på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedstoppekranen stenger ikke vannet.

Stoppekranen inne i fordelingskapet stenger vannet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om huset har en fungerende stoppekran, bør hovedstoppekranen repareres, evt byttes.



Fordelingsskap for tappevann med stoppekran



Stoppekran og reduksjonsventil for vann. Denne kranen stengte ikke vannet ved befarig.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner

TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe på stuen

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er ca 14 år gammel og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmepumpen fungerer i dag, men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Luft til luft varmepumpe



Varmepumpen er fra 2012, i flg etiketten

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra 2025, på vaskerommet

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert på vaskerommet.

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.

2011

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

Samsvarserklæring for nyanlegg fra Møre elektroservice as, 12.12.2011 ligger i sikringskapet.

Samsvarserklæringer for senere endringer / utvidelser fra Storm elektro vest i "Boligmappa"

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, brantilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring nyanlegg



Samsvarserklæring endring / utvidelse



Samsvarserklæring endring / utvidelse. Det er fremvist en til men rapporten har bare plass til 4 bilder. Finnes på "Boligmappa" på internett

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen antas på bakgrunn av alder å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte ringmurselementer på ukjent fundament mot grunnen

TO 0 Terrenghold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt, litt skrånende mot sørvest

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra byggeåret
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 16 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Rekkverket foran den franske balkongen i 2 etg er ca 86 cm høyt.
Kravet til rekkverk var i byggeåret minst 90 cm, i dag er det minst 1 meter.
Rekkverket er ikke iht gjeldende regelverk.

Døren mellom garasjen og vaskerommet er ikke merket som gasstett.
Skille mellom garasje og bolig skal ha gasstett dør.
For garasjer mindre enn 50 m² i egen bolig er det i følge byggforskerien 576.651 ikke krav om branndør.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under boligen, og det er ikke gjennomført radonmålinger.
Området har moderat til lav risiko for radon.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket foran den franske balkongen må forhøyes for å oppfylle gjeldende regelverk.
Vedr døren mellom garasje og vaskerom anbefales det å undersøke med produsenten om denne ytterdøren er tilstrekkelig gasstett.
Evt kontakte fagfolk, byggmester, ingeniør eller foretak med tilsvarende kompetanse.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i huset.

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 17 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/164 m²

Enebolig: Hall, Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Garasje, Stue/kjøkken, Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

9 300 000

Konklusjon markedsverdi

9 300 000

Markedsvurdering

Enebolig med integrert garasje.

Fint beliggende i utkanten av et etablert boligområde i Ratvika, midt mellom Moa og Ålesund sentrum.

Bussholdeplass, dagligvarebutikker, barnehage og barneskole finnes i nærheten.

Ca 2 km til NMK, NTNU og videregående skole ved Nørvasundet / Fagerlia.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området med gangavstand til bla badeplassen ved "Prinsen" og turstier på Hataåsen og i Borgundgavlen

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 18 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gåseidmarka 13 ,6015 ÅLESUND 131 m ² 1994 4 sov	29-01-2026	6 900 000	6 950 000		6 950 000	53 053
2 Nedre Klokkersundvegen 41 ,6015 ÅLESUND 132 m ² 2002 2 sov	14-11-2024	6 400 000	6 300 000		6 300 000	48 092
3 Bognesvegen 22 ,6016 ÅLESUND 187 m ² 1971 5 sov	21-11-2022	7 900 000	8 800 000		8 800 000	47 059
4 Øvre Klasgarden 16 ,6016 ÅLESUND 195 m ² 1957 6 sov	27-04-2026	7 950 000	8 925 000		8 925 000	44 625
5 R.P. Morks veg 8 ,6016 ÅLESUND 146 m ² 2001 4 sov	28-10-2025	6 500 000	6 600 000		6 600 000	43 709
6 Ratvikvegen 113 ,6015 ÅLESUND 165 m ² 2013 4 sov	11-11-2024	7 390 000	7 000 000		7 000 000	41 667
7 Bognesvegen 16B ,6016 ÅLESUND 247 m ² 1976 4 sov	14-10-2025	8 800 000	9 500 000		9 500 000	37 549
8 Nedre Klasgarden 18 ,6016 ÅLESUND 199 m ² 1965 4 sov	09-04-2026	6 750 000	7 100 000		7 100 000	35 678

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 19 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt, 2026	Kr.	11 236
Kommunale avgifter, 2026	Kr.	25 168
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 300 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	4 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	4 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 300 000

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 20 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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

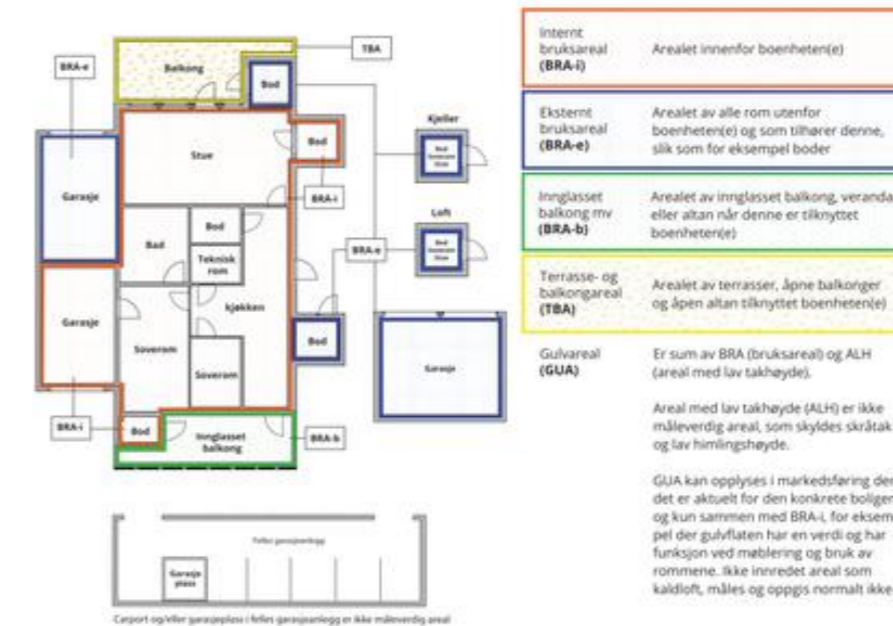
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 21 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	68	25		93	
2 etasje	96			96	24
SUM	164	25			24
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Hall, gang, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom	Garasje	
2 etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: En inntegnet kjellerstue i 1 etasje er delt opp til gang og soverom. Endringen antas ikke å være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Byttet verandadører i 1 og 2 etg mot vest. Reco bygg as, 2021 og 2022
Etablert lufting og byttet bordkledning på ytterveggen mot vest, over veranda. Reco bygg as 2023.
Montert nytt kjøkken, HTH Ålesund, 2021.
Byttet et vindu fra fastkarm til åpningsvindu, soverom | 1 etg, Johnsen bygg as, 2021
Elektrisk arbeid- nye LED spotter ute og inne, el arbeid i fbm nytt kjøkken, lader for el - bil, Storm elektro vest as Rørleggerarbeid. Byttet armatur på dusj og vask begge bad. Montert ekstra vannutkaster på yttervegg. Rør og energiservice as, 2021.
Byttet varmtvannstank, Rør og energiservice as, 2025
Byttet en sprukken glassrute. Græsdal glass as, 2023

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Christine Godø	Kunde
	Johanne Godø	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	45	280		0	503.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ratvikvegen 118

Hjemmelshaver

Godø Christine, Godø Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende i et etablert boligområde i Ratvika, midt mellom Moa og Ålesund sentrum.
Bussholdeplass, dagligvarebutikker, barnehage og barneskole finnes i nærheten.
Ca 2 km til NMK, NTNU og videregående skole ved Nørvasundet / Fagerlia.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området med gangavstand til bla badeplassen ved "Prinsen" og turstier på Hatlaåsen og i Borgundgavlen

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Ratvika" fra 2002

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Opparbeidet med asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplass ved garasjen mot øst.
Belegningsstein langs en side av huset, uteplass med belegningsstein under verandaen mot sørvest.
Gangsti av terrassegulv langs huset mot nord.
Hage med gressplen.
Markterrasse av tre på terrenget mot vest, ca 52 m².
Hekk langs grensen mot nord, delvis mot sør. Mindre støttemurer.
Mur av naturstein med gjerde på, foran terrassen mot vest / sørvest.

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.12.2011		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	02.05.2002		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.06.2010	revidert 13.09.2010	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 24 av 27

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 25 av 27

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 26 av 27

- 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH1933>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND
Gnr 45 - Bnr 280
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

- opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 13707-1702

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 27 av 27

Ålesund Bolig og
Prosjektmeistring AS



Egenerklæring

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ratvikvegen 118	Ratvikvegen 118	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

4 år 10 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Godø, Christine

Selger

Godø, Johanne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet dusj armatur og servant armatur på begge bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør og Energiservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmtvannstank

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rør og Energiservice

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Beskriv feilen og omfanget
Har ved to anledninger hatt vanninntrenging, terassedor i stue. Folgeskade reparert av forsikringselskap ved begge anledninger.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kledning, lekter og GU-plater ble byttet på sorvestfasade grunnet funn av råte.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Reco

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vindu til åpningsvindu soverom 1 etg.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Johnsen Bygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet ett vindu mot sorvest etter sprekk i glass.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Græsdal glass

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Side 3



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert elbil-lader.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Storm Elektro Vest

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Formyret alle spotter i tak til LED.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Storm Elektro Vest

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 4



Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fornyet alle spotter utvendig til LED.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm Elektro Vest

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
La opp strøm til kjøkkenøy i forbindelse med bytte av kjøkken.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm Elektro Vest

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2021
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 5



Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert vannuttak på vegg ute.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rør og Energiservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
Fug i dusjsone.
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**
Peis ble loftet i forbindelse med bytte av gulv stue.

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Side 6



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte sørvestvegg. Ref tidligere svar angående bytte av kledning.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kyststi.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20195577

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Johanne Godø	2026-04-28	Christine Godø	2026-04-28
Identification		Identification	
 Johanne Godø		 Christine Godø	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Johanne Godø	28/04-2026	BankID OIDC
Christine Godø	23:00:02	High
	28/04-2026	BankID OIDC
	22:48:02	High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Energiaattest

Adresse Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-292262
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300195300
Gårdsnummer 45	Bruksnummer 280
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 2011	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 189,0 m²	Oppvarmet bruksareal 164,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
120,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 116,88 kWh/m²	Totalt levert pr. år 19 722 kWh
--	---



ÅLESUND KOMMUNE

Opplysning om tiltak som ikke er gitt igangsettingstillatelse på naboeiendommen.

Ingen informasjon funnet.



Borgund Bygg AS
Vasstrandvegen 71

6010 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/10/3657-13/ 45/280

Dato:
13.12.2011

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 05 Grunnkrets nr.: 0502
Adresse: Gnr. 45 Bnr. 280 Ratvika
Søknad av: 05.11.2010
Bygningnummer: 300195300
Tiltakets art: Nybygg enebolig
Tiltakshaver: Magne og Synnøve Bryhn
Ansvarlig søker: Borgund Bygg AS
Byggetillatelse: 06.01.2011, del.sak nr. 011/11
Igangsettingstillatelse: 21.02.2011

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

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

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
«Soa_Adr»	Tlf 70 16 20 00	«Soa_Adr2»	Tlf	«Soa_Tlf»	Bankgiro: 6550.05.05200
«Soa_Postnr»	Faks 70 16 20 01		Faks	«Soa_Fax»	Org.nr.: 942.953.119
«Soa_Poststed»					
postmottak@alesund.kommune.no					



SAKSPAPIR DELEGERT SAK

**GNR. 45 BNR. 280 - SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE - TILTAKSHAVER:
MAGNE OG SYNNOVE BRYHN - ADRESSE: RATVIKA - AVSLAG**

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 10/3657
Randi Mordal Hessen	JournalID: 11/54949
Tlf: 70 16 26 25	Arkiv: GBR-45/280
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	26.09.2011	896/11

Saksopplysninger

Beliggenhet: Bydel nr.: 05 Grunnkrets nr.: 0502
Adresse: Gnr. 45 Bnr. 280 Ratvika
Søknad av: 24.08.2011
Tiltakets art: Endring av tillatelse
Tiltakshaver: Magne og Synnøve Bryhn
Ansvarlig søker: Borgund Bygg AS

For området gjelder reguleringsplan for [Ratvikaområdet](#) med bestemmelser, stadfestet [02.05.2002](#), tomtedelingsplan for felt B5, vedtatt 21.08.07, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.08.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til [boligformål](#).

Vurderinger

Det søkes om å få tilbygge en balkong mot øst på 1,2x4,55m. Omsøkte endring krever dispensasjon fra utnyttelsen og det er søkt dispensasjon med begrunnelsen på at man under byggeperioden ønsker å anlegge en balkong på østveggen i stedet for fransk balkong slik opprinnelig søknad viste.

Det fremkommer ikke i søknaden noen nærmere begrunnelse for hvorfor man ønsker en så vidt stor balkong ut fra soverommet. Vi har i alle byggesaker som er fremlagt så langt for felt

B5 i Ratvika vært klar på at bygningsmyndigheten ikke vil tillate større overskridelser fra tillatt bebygd areal.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formåls-bestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygningsmyndigheten finner ikke grunnlag for å kunne dispensere ytterligere fra utnyttelsen for omsøkte eiendom enn den som er gitt i del sak 011/11, datert 06.01.2011, med begrunnelse i at en overskridelse på over 2% vil ikke være ihht. intensjonen med planen for B5.

Konklusjon

Omsøkte endring av tillatelse vil gi en utnyttelse av eiendommen som bygningsmyndigheten ikke finner tilrådelig vurdert ut ifra intensjonene med gjeldende reguleringsplan for B5.

Vedtak:

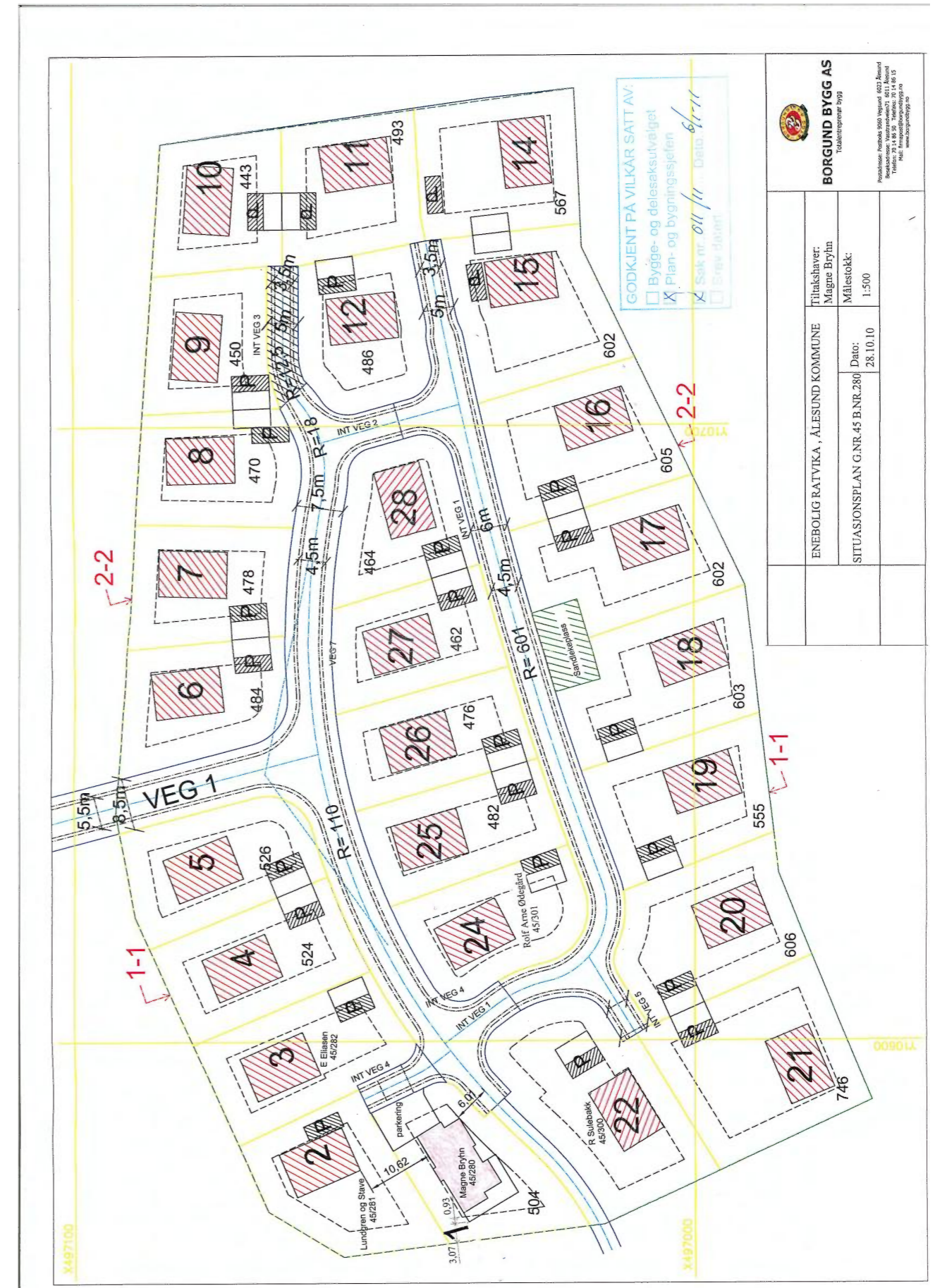
Søknad om **endring av tillatelse** datert **24.08.2011** godkjennes ikke. Begrunnelsen for avslaget er gitt i ovenstående vurderinger.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningslovens § 12-4.

Dette vedtaket er fattet i hht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

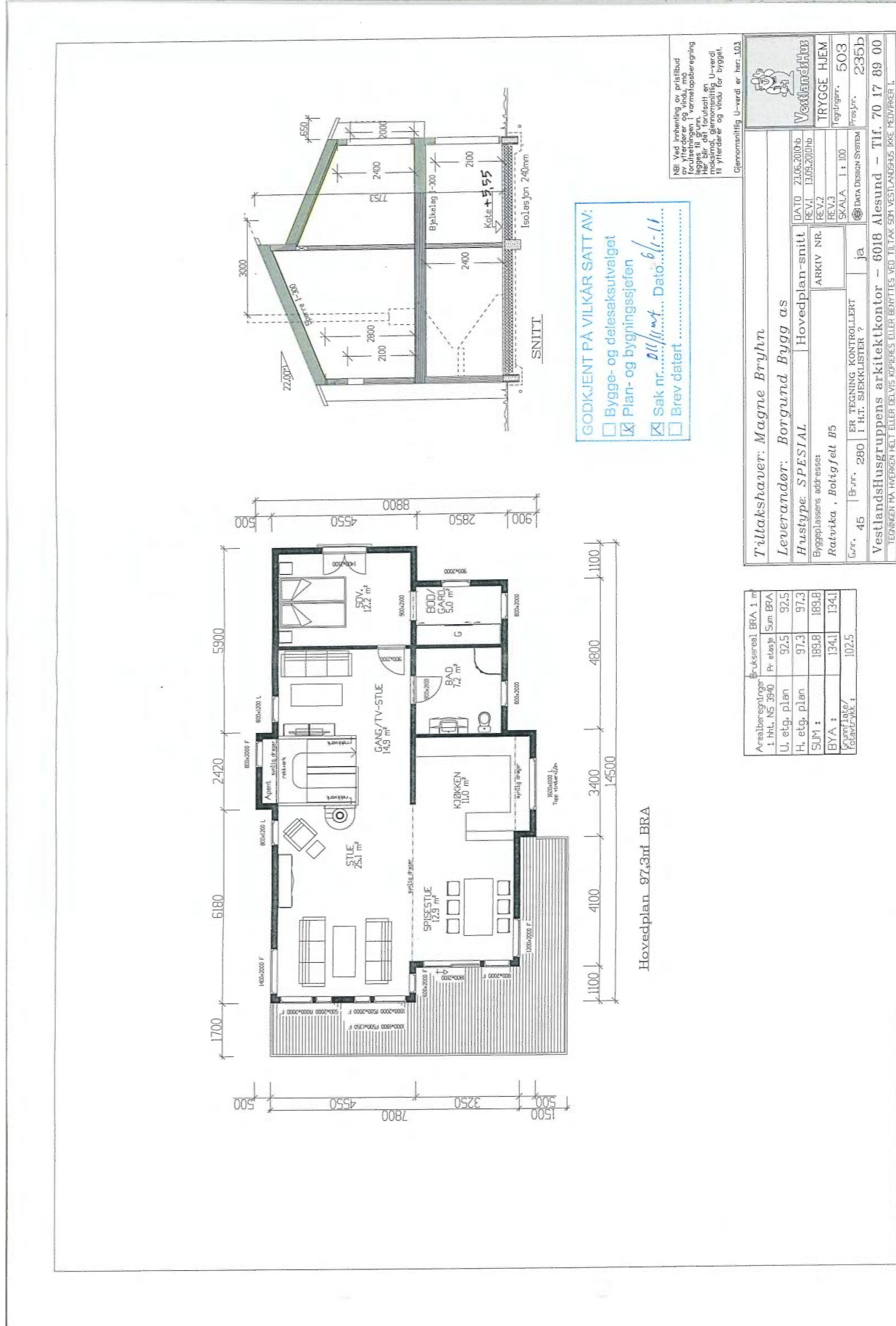




GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
 Bygge- og deleaksutvalget
 Plan- og bygningssjefen
 Sak nr. 611/mst. Dato: 6/11
 Brev datert

Høgdeplassering enebolig Ratvika	
Tiltaksnavn:	Magne Bryhn
Dato:	28.10.10
Målestokk:	1:100

BORGUND BYGG AS
 Tomteplan nr. 5796
 Prosjektet: Perle 603 Vestend 6033 Bæstad
 Byggesaksnummer: 6011 Bæstad
 Tiltaksnavn: Magne Bryhn
 Sak nr.: 611/mst

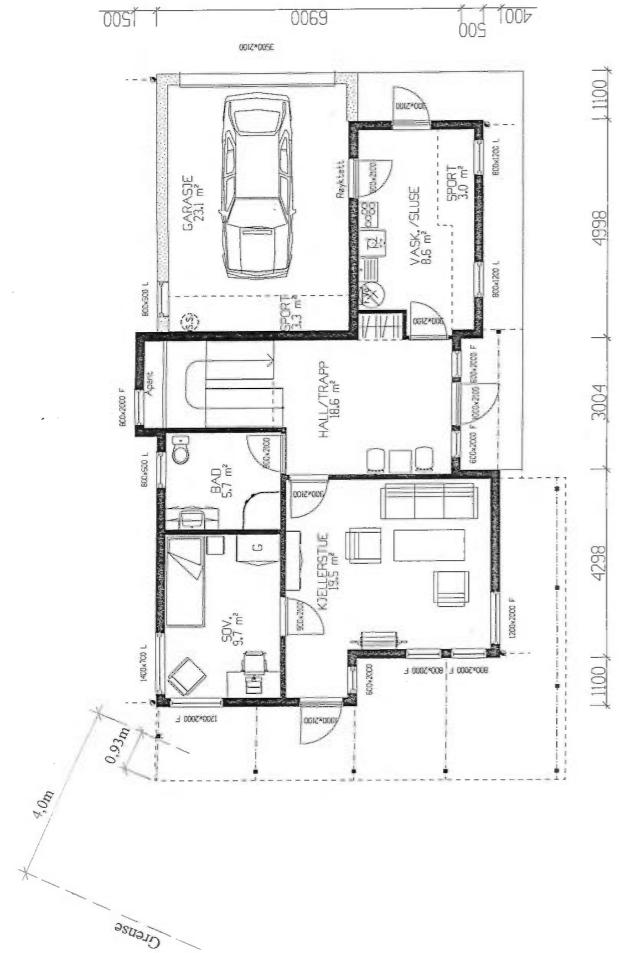


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
 Bygge- og deleaksutvalget
 Plan- og bygningssjefen
 Sak nr. 611/mst. Dato: 6/11
 Brev datert

Arealløsting	Brusreal	BRA 1 m²
1. etg. plan	Pr. etasje	Sum BRA
1. etg. plan	97.3	97.3
2. etg. plan	189.8	189.8
BVA:	134.1	134.1
Sum	102.5	102.5

Tiltaksnavn: Magne Bryhn	
Leverandør: Borgund Bygg as	
Hustype: SPESIAL	Hovedplan-smitt
Bygghjelpens adresse: Ratvika, Boligfelt B5	ARKIV NR.
Gr. 45	ER TEKNISK KONTROLLERT
Vestlandshusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00	

NB! Ved innføring av prisbånd for byggesaker i 2011, er det viktig å oppdatere byggesaksnummeret og arkivnummeret i systemet, gjennomføring U-verdi trykkes og vises for opplyst. Gjennomføring U-verdi er nr. 103

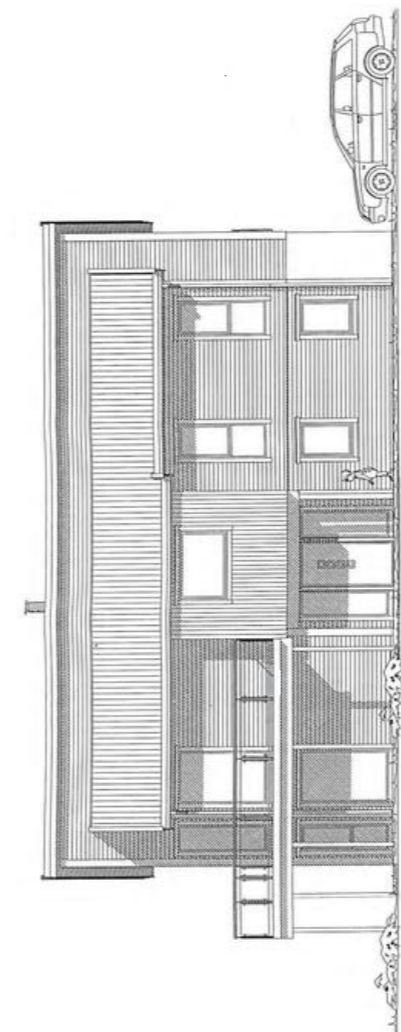


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
 Bygge- og deilesaksutvalget
 Plan- og bygningssjefen
 Sak nr... 011/11... Dato... 6/1-11
 Brev datert

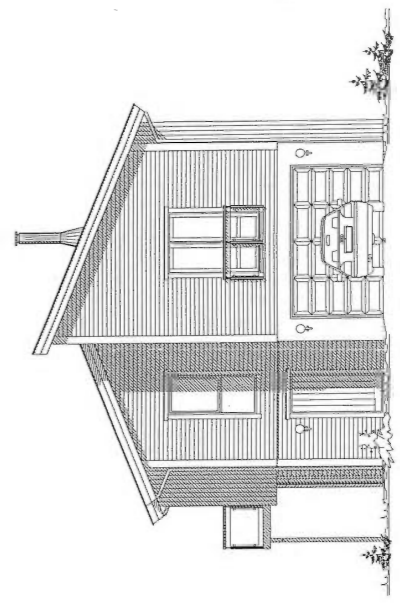
Underetasje 92.5m BRA-inkl. garasje

Tiltakshaver: Magne Bryhn	
Leverandør: Borgund Bygg as	
Husstype: SPELIAL	Underetasje
Byggesaks nr. eller adresse: Rattvikvei, Botstg/felt B5	ARKIV NR.
Gr. 45	ER TEIENING KONTROLLERT? ja
	ER TEGNING KONTROLLERT? ja
	ER TILTAK I H.T. SØKKELISTER? ja
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00	
TEIENING PÅ INNSØK HJELP ELLER BEVIS KOPERTES ELLER BEVITTES VED TILTAK SØR VESTLANDSRADE OG FØRINGER I.	

VestlandsHus	
DATA 2005-2006	REV. 1 03-2006
REV. 2 03-2006	REV. 3
SKALA 1 : 100	egnet nr. 504
prosj. nr. 2355b	



Fasade mot sør



Fasade mot øst

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
 Bygge- og deilesaksutvalget
 Plan- og bygningssjefen
 Sak nr... 011/11... Dato... 6/1-11
 Brev datert

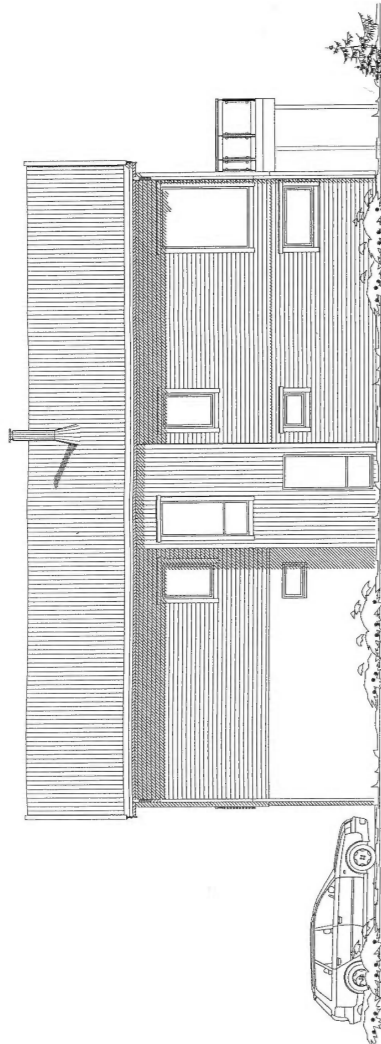
Tiltakshaver: Magne Bryhn	
Leverandør: Borgund Bygg as	
Husstype: SPELIAL	Fasade 1-2
Byggesaks nr. eller adresse: Rattvikvei, Botstg/felt B5	ARKIV NR.
Gr. 45	ER TEIENING KONTROLLERT? ja
	ER TEGNING KONTROLLERT? ja
	ER TILTAK I H.T. SØKKELISTER? ja
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00	
TEIENING PÅ INNSØK HJELP ELLER BEVIS KOPERTES ELLER BEVITTES VED TILTAK SØR VESTLANDSRADE OG FØRINGER I.	

VestlandsHus	
DATA 2005-2006	REV. 1 03-2006
REV. 2 03-2006	REV. 3
SKALA 1 : 100	egnet nr. 501
prosj. nr. 2355b	

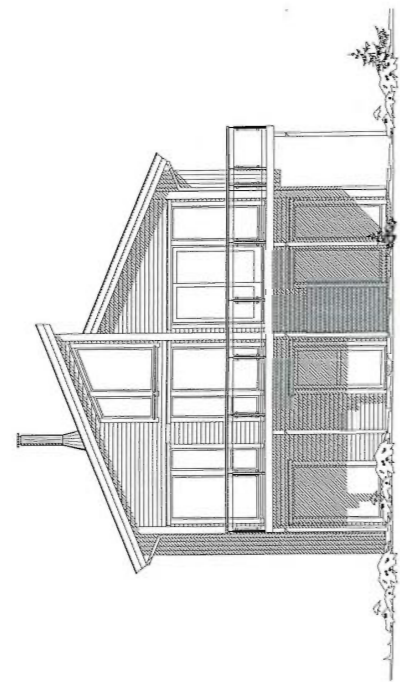
UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabonnr.	Gr.	B-r.	Uda	15gr.
Nabonnr.	Gr.	B-r.	Uda	15gr.
Nabonnr.	Gr.	B-r.	Uda	15gr.
Nabonnr.	Gr.	B-r.	Uda	15gr.

Ferdig planert terreng
 Rik / under terreng
 Eksisterende terreng



Fasade mot nord.



Fasade mot vest.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Bygge- og delesaksutvalget

Plan- og bygningstjenesten

Sak nr. 011/11 Dato. 6/1-11

Trykksatt

Tiltakshaver: Magne Bryhn	
Leverandør: Borgund Bygg as	
Husstype: SPESIAL Fasade 3-4	
Byggesaksnummer	Arkiv nr.
Ratvika, Botstiftet B5	ja
Gr. 45	B-r. 280
ER TEGNING KONTROLLERT	ja
Tilrettelagt av: S. H. S. S. S. S.	Tilrettelagt av: S. H. S. S. S.
Vestlandshusgruppens arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00	
TEGNINGEN PÅ INNSIDEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKES I ANDRE TILTAK SPØR VESTLANDSHUS GRUPE FOR SVAR.	

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTET FOREVIST:

Nabonr.	Gr.	B-r.	Dato	Sigs.
Nabonr.	Gr.	B-r.	Dato	Sigs.
Nabonr.	Gr.	B-r.	Dato	Sigs.
Nabonr.	Gr.	B-r.	Dato	Sigs.

----- f. planert terreng

----- bak / under terreng

----- eksisterende terreng

TRYGGE HJEM

Prosjekt: 2356b

Tilbyggingsnr.: 502



Fasade mot øst.



Fasade mot sør.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

Bygge- og delesaksutvalget

Plan- og bygningstjenesten

Sak nr. 011/11 Dato. 6/1-11

Brev datert

NYTT TERRENG

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

0

----- f. planert terreng

----- bak / under terreng

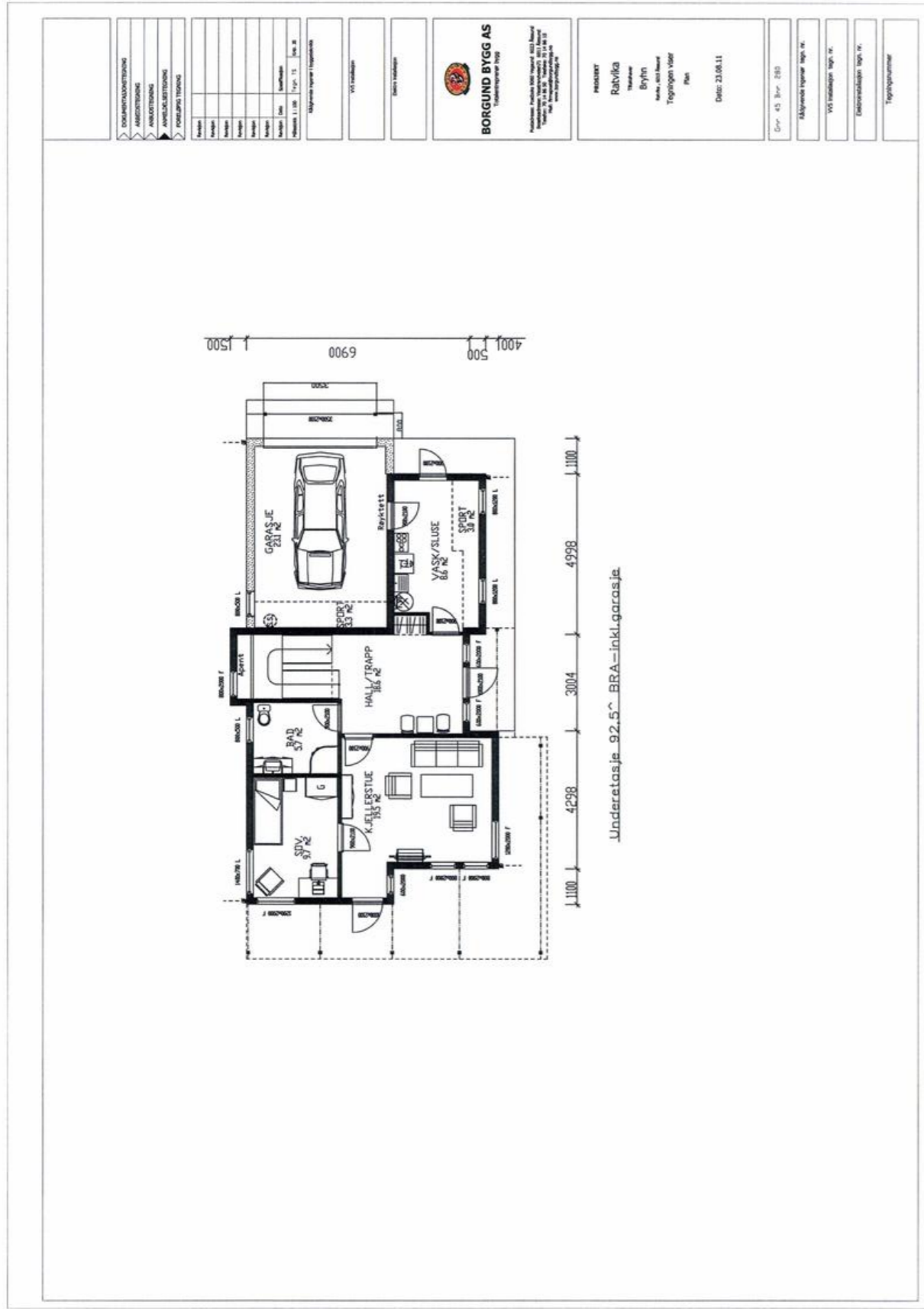
----- eksisterende terreng

BORGUND BYGG AS

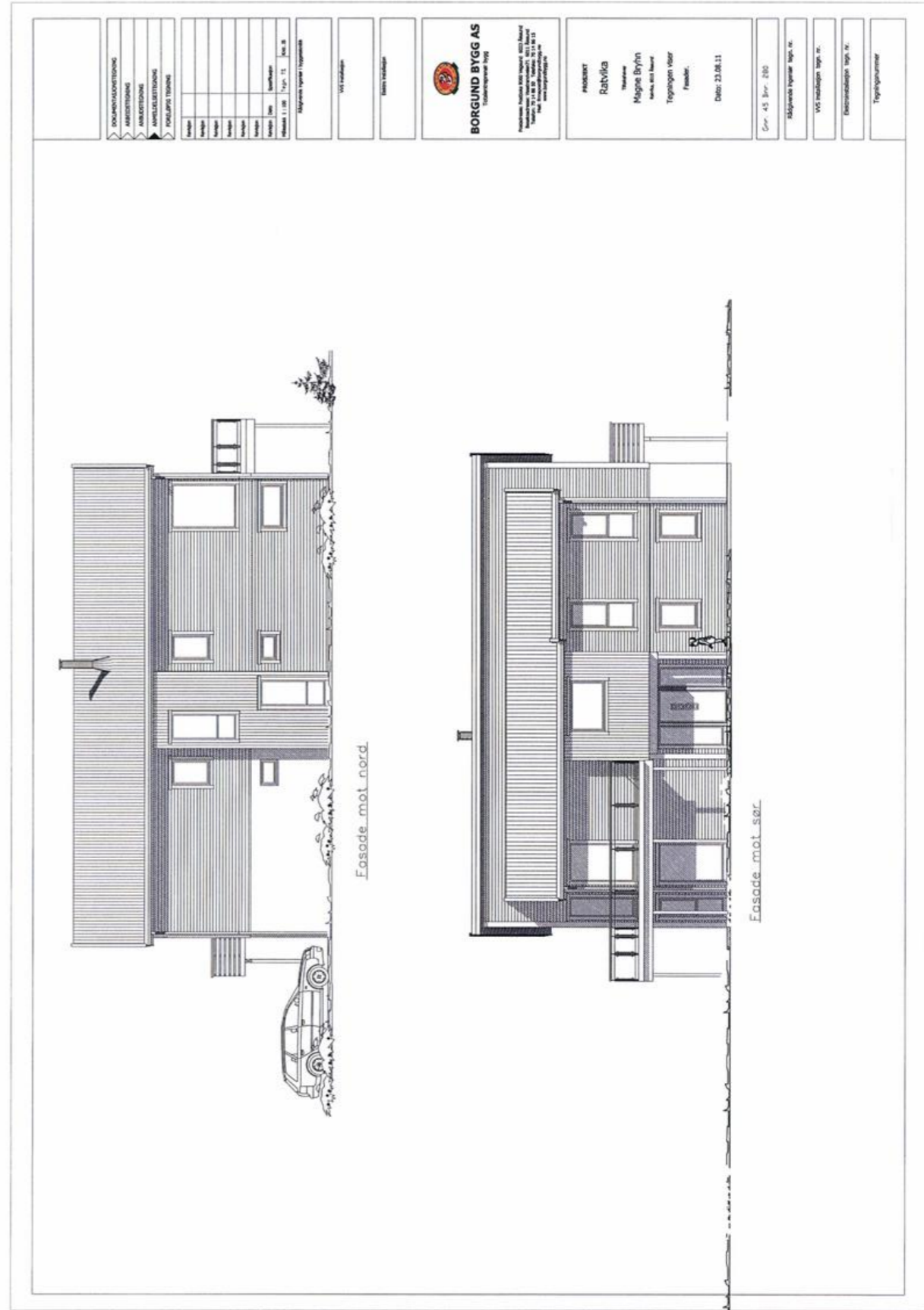
Tilbyggingsnr.: 502

Prosjekt: 2356b

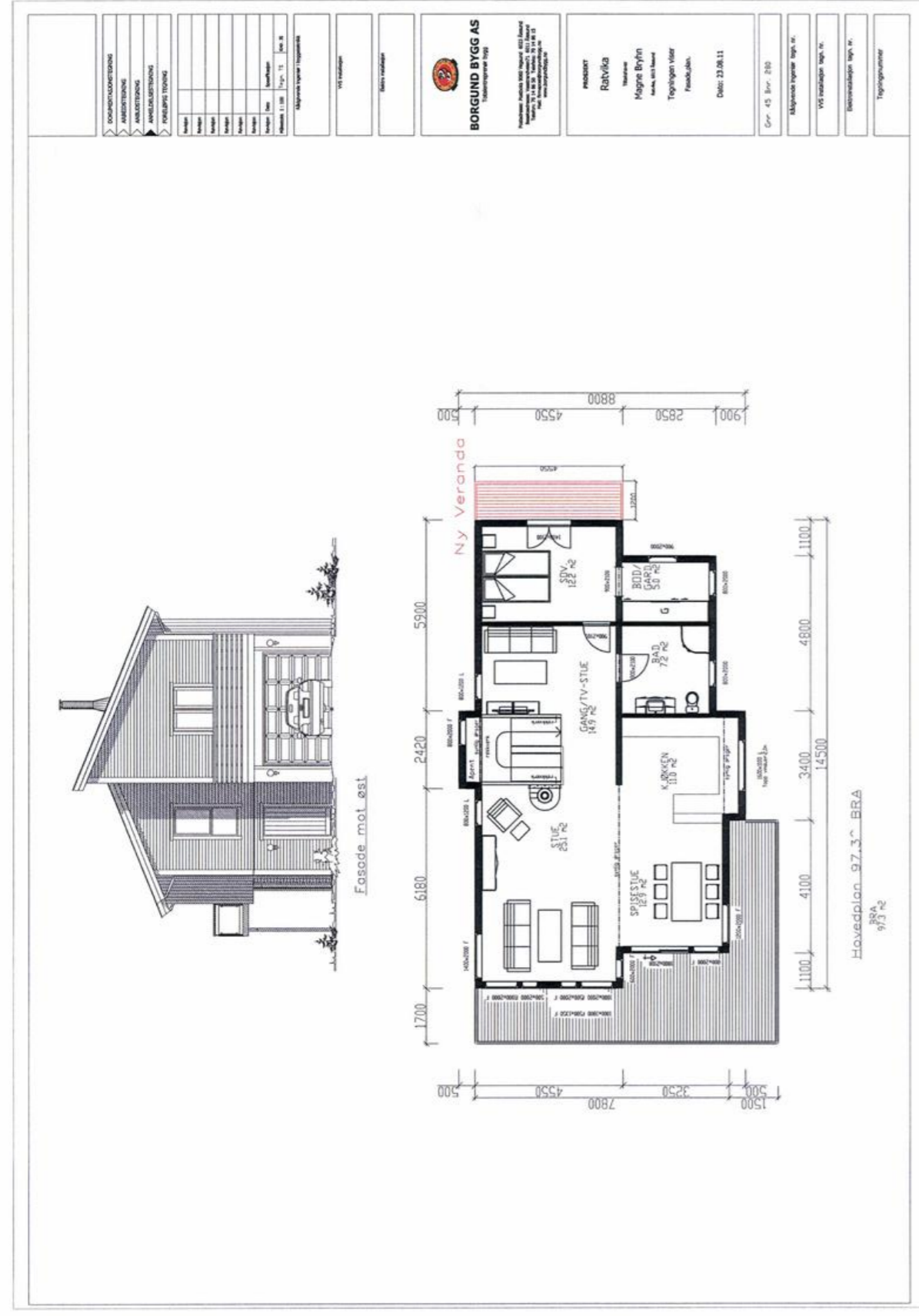
Høgopplussing enebolig Ratvika	
Tiltakshaver:	Magne Bryhn
Målestokk:	1:100
Dato:	28.10.10



1. PROSJEKT/UTVÆRNING 2. KONSTRUKSJON 3. ANBEFALING 4. ANBEFALING 5. ANBEFALING 6. ANBEFALING 7. ANBEFALING	Navn: _____ Adresse: _____ Postboks: _____ Telefon: _____ E-post: _____ Målestokk: 1:100 Tegningsdato: 23.08.11	BORGUND BYGG AS Tvedestrandveien 100 4190 Tvedestrand Tlf: 47 00 00 00 E-post: bygg@borgundbygg.no www.borgundbygg.no	PROSJEKT Ravnika Torshov Byn 1. etasje, inkl. garasje Tegningsliste Plan Dato: 23.08.11	Dnr. 43 Jan. 2010 Målestokk: 1:100 VVS installasjon: _____ VVS installasjon: _____ Elektrisitet: _____ Tegningsnummer: _____
---	---	---	--	---



1. PROSJEKT/UTVÆRNING 2. KONSTRUKSJON 3. ANBEFALING 4. ANBEFALING 5. ANBEFALING 6. ANBEFALING 7. ANBEFALING	Navn: _____ Adresse: _____ Postboks: _____ Telefon: _____ E-post: _____ Målestokk: 1:100 Tegningsdato: 23.08.11	BORGUND BYGG AS Tvedestrandveien 100 4190 Tvedestrand Tlf: 47 00 00 00 E-post: bygg@borgundbygg.no www.borgundbygg.no	PROSJEKT Ravnika Torshov Byn 1. etasje, inkl. garasje Tegningsliste Plan Dato: 23.08.11	Dnr. 43 Jan. 2010 Målestokk: 1:100 VVS installasjon: _____ VVS installasjon: _____ Elektrisitet: _____ Tegningsnummer: _____
---	---	---	--	---





15.04.2026 14:57:09 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



15.04.2026 14:57:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028 ÅLESUND KOMMUNE			
TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)			
1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)		Sikringsoner	
Nåværende	Framtidig	Nedstagsstet drikkevann (sone 1, 2 og 3)	
		Hensynsoner	
		H560 Bevaring naturmiljø	
		H570 Bevaring kulturmiljø	
		Infrastruktursoner	
		H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankingsområder)	
		Båndleggingsoner	
		Nåværende	Framtidig
			<

TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- Parkeringsplass
- Kjøreveg
- Gate m/ fortau
- Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- Offentlige friområder
- Turveg
- Badeområde

SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- Campingplass
- Campinghytter - byggeområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktsone (skravur over formålsflate)
- Naturvernområde på land
- Naturvernområde i sjø
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg (skravur over formålsflate)

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

STREKSMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Frisiktslinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Grense - støytiltak
- Regulert fotgjengerfelt

Kartgrunnlag FKB-B (M= 1:1000)
Ekvidistanse 1m

Målestokk for tittelfelt 1 : 1000
m 10 20 30 40 50

REGULERINGSPLAN FOR RATVIK-OMRÅDET

Rev. dato 01.10.00
Rev. dato 29.08.01
Rev. dato 17.10.01
Rev. dato 18.04.02

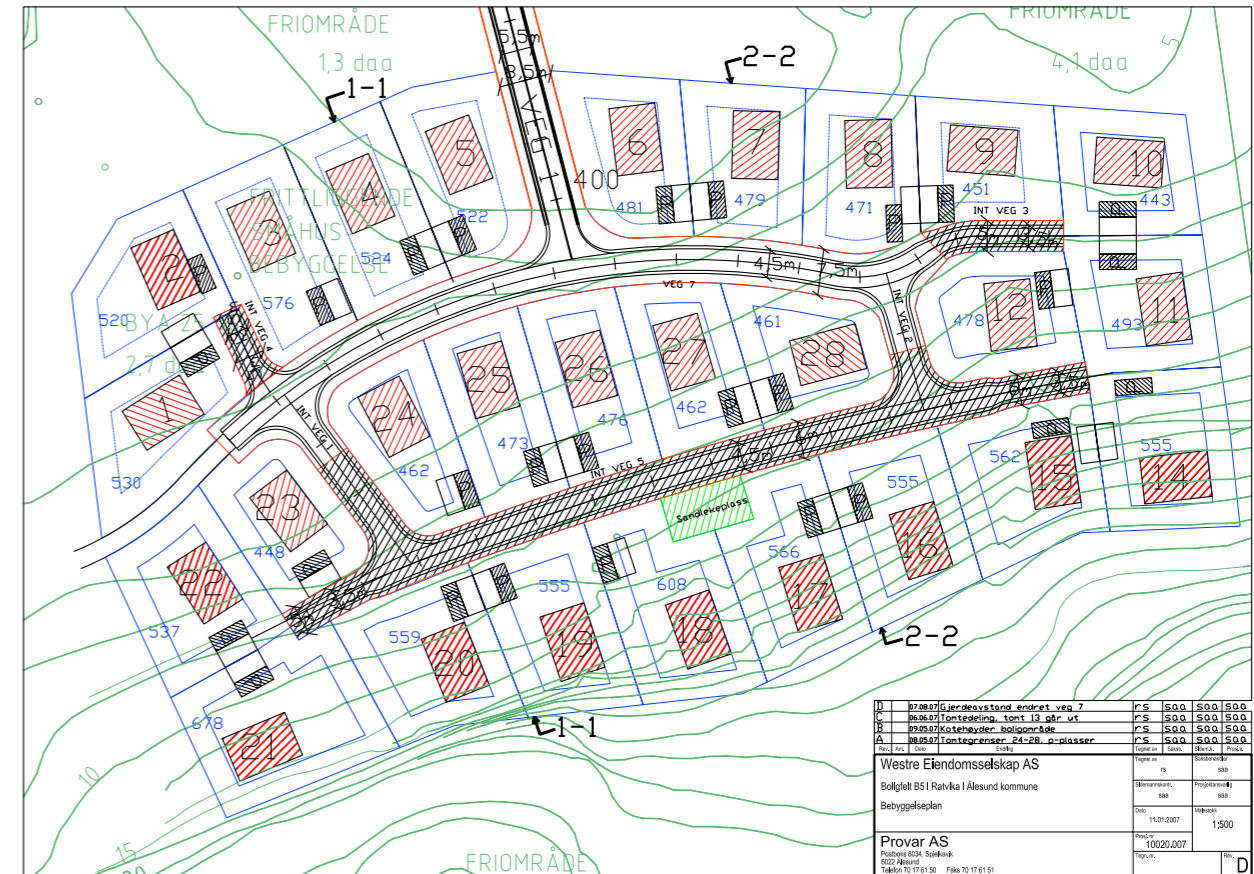
SIV.ARK. F.S

Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven	SAKS NR.	DATO	SIGN.
ANNONSERING AV OPPSTART AV REGULINGSARBEID		19.11.1999	
1.GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER	140/2000	21.09.2000	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		15.12.00 - 26.01.01	
2.GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER			
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET			
3.GANGS BEHANDLING I HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER			
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET			
BYSTYRETS VEDTAK			

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

SANDBAKK & PETERSEN ARKITEKTER AS.
Lihauggata 8 B, 6002 ÅLESUND

TE 70 10 74 10 Telefaks 70 10 74 11 Mobilfaks 91 38 57 23





SAKSPAPIR

TOMTEDELINGSPLAN FOR FELT B5 INNEN REGULERINGSPLAN FOR RATVIKAOMRÅDET

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 07/337	Avgjøres av: F
Liv Marit Nystad	JournalID: 07/29544	
Tlf: 70 16 26 17	Arkiv: K2-L12	
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Politisk behandling:

Organ:	Møtedato:	Sak nr.
ÅLESUND FORMANNSKAP	21.08.2007	139/07

Vedlegg:

1. Gjeldende reguleringsplan Ratvika
2. Tomtedelingsplan
3. Snitt gjennom planområdet

Utrykte dokumenter i saken:

Lengde- og tverrsnitt for vegger

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Ratvikaområdet ble godkjent av Ålesund bystyre 02.05.2002, med krav om tomtedelingsplan for felt B2 og B5. Felt B5 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med BYA 25%.

Tomtedelingsplanen er nå framlagt, og skal etter Plan- og bygningslova godkjennes av det faste utvalget for plansaker etter varsling av direkte berørte parter. De to aktuelle grunneierne/ naboene har ikke levert merknader.

Reguleringsplanen danner grunnlaget for tomtedelingsplanen, så utnyttelsesgrad og byggehøyder er allerede fastsatt. Her er godkjent byggehøyder på hhv. gesimshøyde 6 m og mønehøyde 10 m.

Tomtedelingen angir 27 tomter. Feltet er vendt mot nord/nordvest, det ligger i skråningen opp mot Ratvikåsen. Bebyggelsen er planlagt i tre rekker, den øverste rekka har sterk helning, med

mellom 3 m og 7 m høydeforskjell innen byggegrensa, i snitt 5 m. Høydeforskjellen innen tomta er for de fleste i den øverste rekka ca. 7 m. Tomtene er på mellom 443 og 678 m², gjennomsnittstørrelsen er 515 m².

Internvegssystemet består av veg 1 som binder feltet til øvrige deler av Ratvikaområdet, samt internveger. Vegbredder sammenfaller med reguleringsplanen for veg 1, mens veg 7 er utvidet i forhold til reguleringsplanen for å tilfredstille kommunens veg- og gatenorm og å minske problemer med brøyteskader. Ellers følges minimumskrava satt i veg- og gatenormen. Det legges opp til kommunal overtakelse av deler av vegsystemet, mens vegen i øvre/sørlige del av feltet og de små tilførselsvegene er for smale til at en vil få kommunal overtakelse. Det er utarbeidet lengde- og tverrprofiler for vegene, samt to lengdesnitt gjennom feltet. Snittene viser at veg 7 vil ligge en del høyere enn terrenget for de nordligste tomtene, spesielt gjelder dette for tomt 3, 6, 7 og 8.

Felles lekeplass er på 100m², dette tilsvarer minimumskravet for 25 boliger i lekeplassnormen. Avstanden til lekeplassen fra den enkelte bolig skal etter normen være maksimum 50m, her er den 80 m fra boligen som ligger lengst unna. Til gjengjeld har denne boligen 65 m avstand til en stor, felles lekeplass for Ratvikaområdet. Boligområdet er omgitt av friområde, mot øst er det kort avstand til et annet boligfelt.

Planen skisserer plassering av bolig, garasje/carport og biloppstillingsplass innen hver tomt.

Vurdering:

Tomtestørrelsen er liten, og dette gir tilsvarende liten fleksibilitet innen planleggingen av enkelttomtene. Byggelinjene setter sterke begrensninger på plasseringen av bebyggelsen, og disse kan ikke overskrides/dispenseres fra uten at det får store konsekvenser for naboeiendommene. Tillatt byggehøyde i dette feltet er høyere enn vanlig, så det ligger til rette for høye hus med liten grunnflate, dog innen de grensene BYA setter.

Som nevnt ligger veg 7 en del høyere enn terrenget, og en må regne med noe oppfylling i tomtene i den nordlige rekka for å gi tomtene tilknytning til vegen. I den sørligste rekka, opp mot Ratvikåsen, må tomtene planlegges med omhu for å unngå store inngrep i terrenget. Helningen gjør at her kan bli behov for mye murer eller skjæringer. Reg. planen sier at "Der det er praktisk mulig skal forstøtningsmurer i hovedsak utføres i naturstein."

Ratvikåsen strekker seg imidlertid godt over tillatt mønehøyde på husa, den er ca. 40 m høy i bakkant av feltet. En får dermed et stort grøntbelte i bakkant og overkant av husa, slik at de landskapsmessige konsekvensene fra avstand blir ikke for store. Forutsetningene er lagt i reguleringsplanen med unntak av byggelinje.

Etter oppfordring fra kommunen har planlegger/utbygger utvidet veg 7 i forhold til reguleringsplanen, slik at gjerdeavstanden blir større. Med større gjerdeavstand vil en få færre brøyteskader, så dette ser administrasjonen som positivt.

Antall boliger overstiger det antallet som etter lekeplassnormen skal ha en lekeplass på 100 m² med to hus. Administrasjonen har vurdert det slik at dette kan aksepteres ut fra at feltet ligger nær en sentral lekeplass for Ratvikfeltet, og at det er omgitt av friområde. En sandlekeplass skal ifølge normen være flatest mulig i minst 50 % av arealet. En må forutsette

at sandlekeplassen jevnes ut, samt får atkomst og øvrig tilrettelegging tilpasset kravene til universell utforming.

Økonomiske konsekvenser:

Saken gjelder tomteinndeling i et privat felt. Utvidelse av veg 7 vil trolig føre til færre brøyteskader når denne overtas av kommunen. Reguleringsbredden på veg 5 er så smal at kommunal overtakelse er utelukket. Ellers er forutsetningene lagt i reguleringsplanen.

Juridiske konsekvenser:

Etter at planen er godkjent skal tomteinndelingen følge planen.

Andre driftsmessige eller organisatoriske konsekvenser:

Utvidelse av veg 7 vil trolig føre til færre brøyteskader når denne overtas av kommunen, enn om tomtedelingsplanen fulgte reguleringsplanen.

Konklusjon med begrunnelse:

Administrasjonen tilrår godkjenning av tomtedelingsplanen. Den er utarbeidet i tråd med reguleringsplanen og kommunens normer. Det må likevel bemerkes at tomtene er små og ligger til dels i sterkt skrånende terreng, dette gir liten fleksibilitet i utnyttningen av tomtene.

Rådmannens innstilling:

Ålesund formannskap som det faste utvalget for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslova § 28-1 å godkjenne tomtedelingsplan for felt B5 i Ratvikaområdet, datert 11.01.2007, med siste justering 07.08.2007.

Formannskapets vedtak

21.08.2007

Som rådmannens innstilling.

Votering:

Rådmannens innstilling vedtatt.

RETT UTSKRIFT

Dato: 22.08.2007

HTA

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RATVIKAOMRÅDET I ÅLESUND KOMMUNE

§1 –Generelt

- A. Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinjer.
- B. Arealet innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:
1. BYGGEOMRÅDER
 - Boliger, åpen – Felt B.
 - Boliger, konsentrert – Felt BK.
 - Offentlig bebyggelse – Felt O.
 2. TRAFIKKOMRÅDER
 - Kjøreveg.
 - Gang-/sykkelveg.
 - Offentlig parkering.
 3. FRIOMRÅDER
 - Friareal, park, turveg.
 - Friområde i sjø, badeplass.
 4. SPESIALOMRÅDER
 - Campingplass.
 - Bevaring – bygninger og anlegg.
 - Bevaring forminne.
 - Bevaring naturvern.
 - Bevaring naturvern i sjø.
 - Kommunaltekniske anlegg.
 5. FELLESOMRÅDER
 - Felles lekeområde.
 - Felles avkjørsel.
- C. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§2 – Fellesbestemmelser

- A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter NS 3940. BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal.
- B. Gesims og mønehøyde beregnes etter kap. III §3-9 i de tekniske forskriftene til plan- og bygningsloven.
- C. Det faste utvalget for plansaker (HP) skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller byggeflukt får en harmonisk utforming. Tak og takformer skal kunne varieres, men være enhetlig innen de enkelte grupper. Landskapstilpasning av bygninger er et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillatt, og HP kan stille krav til fargevalg.
- D. Der det er praktisk mulig skal forstøtningsmurer i hovedsak utføres i naturstein.
- E. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Eksisterende vegetasjon, steingjerder og lignende bør så langt mulig innpasses i utomhusanleggene. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter HP's skjønn vil virke sjenerende for trafiksikkerheten.
- F. Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av HP. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan HP påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.
- G. For planen gjelder stadfestet lekeplassnorm for Ålesund kommune.
- H. På situasjonsplanen skal det vises detaljerte utomhusplaner som også tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede.
- I. Ratvikbekken skal bevares som åpent vassdrag i sin helhet innen planområdet. HP skal påse at byggemeldinger omfatter tiltak som ivaretar de alminnelige krav til sikring mot vassdraget som er nedfelt i offentlige lover og forskrifter.
- J. Eventuelle støyttiltak for områdene langs Borgundvegen skal tilfredsstillende ekvivalent støynivå på maksimalt 55 dBA for uteoppholdsareal og 35 dBA innendørs. Støyberegninger og eventuelle tiltak mot støy skal kreves dokumentert ved byggesøknader innenfor soner markert på kart datert 23.11.00, utarbeidet av SINTEF (vedlegg A).
- K. Før arbeid i marka blir satt i gang skal det gjennomføres en arkeologisk utgraving for å sikre kildematerialet i de automatisk fredede kulturminnene innenfor områdene merket av på reguleringsplankartet. Det gjelder byggeområdene B1, BK1, BK4, BK5, og B5. Det skal tacs kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for utgravingene kan fastsettes.

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

1. BYGGEOMRÅDER

§3 – Boliger, åpen – B

- A. Områdene kan bebygges med frittliggende boliger, slik som eneboliger og to-mannsboliger, der det etter HP's skjønn ligger til rette for det. Byggehøyden skal være maksimum 6 meter til gesims og 10 meter til møne.
- B. Utnyttelsesgraden inklusive garasjer skal være BYA maksimum 25%, med unntak av området B3 og B4 hvor maksimum utnyttelsesgrad skal være henholdsvis BYA 30% og 10%.
- C. Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav en plass skal vises som garasje eller carport. Garasjer / carporter skal anmeldes sammen med boligene, selv om disse bygges senere. Garasjer og carporter skal tilpasses boligene i form og farge, og skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.
- D. Innenfor områdene B2 og B5 kan utbygging ikke skje før det foreligger tomteplan som er godkjent av HP.

§4 – Boliger, konsentrert – BK

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

For områdene BK 1 og BK 2 skal byggehøyden være maksimum 5,5 m til gesims og maksimum 9,0 m til møne. Høyden måles ut fra gjennomsnittlig terrengnivå, men heving av eksisterende terreng ved utbygging tillates ikke.
- B. Utnyttelsesgraden inklusive garasjer skal være BYA maksimum 40%.
- C. Garasjer / carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass for de enkelte byggeområder.
- D. Garasjer / carporter skal anmeldes sammen med boligene, selv om disse bygges senere. Garasjer og carporter skal tilpasses boligene i form og farge, og skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.
- E. HP kan kreve utarbeidet tomteplan for de enkelte delområdene dersom disse ikke inngår i samlet utbygging. Bebyggelsen på område BK 2 skal plasseres og utformes på en slik måte at den tar best mulig hensyn til den østenforliggende bebyggelsen med tanke på utsikt og lysforhold.

§5 – Offentlig bebyggelse – O1

- A. Området skal brukes til barnehage med tilhørende uteareal inklusiv parkering og kjøreareal for av- og påstigning.
- B. Utnyttelsesgraden inkl. uthus mm. skal være maksimum 15%.

2. TRAFIKKOMRÅDER

§6 – Trafikkområder

- A. Områdene skal nyttes til kjøreveger, gang-/sykkelveger samt offentlige parkeringsplasser betegnet T1 og T2 i reguleringsplanen. Parkeringsplassene skal ikke kunne brukes til andre formål som camping eller annet oppstillingsformål.
- B. Parkeringsplassen T1 er til bruk for badegjester ved Prinsen badeplass.
- C. Parkeringsplassen T2 er til bruk for turgåere i de regulerte friområder.
- D. Alle veganlegg skal legges skånsomt i terreng med minst mulig skjæring og fylling.
- E. Offentlige ledningssystem (vann, avløp, strøm, tele) skal kunne legges innenfor det offentlige vegformålet.
- F. Reguleringsmessig status for eksisterende atkomstveg over campingplassen til Ratvika skal opprettholdes inntil den nye regulerte atkomstvegen til området er tatt i bruk.

3. FRIOMRÅDER

§7 – Friområder - F

- A. Friområder for lek og rekreasjon skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Det tillates kun oppført bebyggelse som har naturlig tilknytning til bruken av området eller anlegging av offentlige ledningssystem (vann, avløp, strøm, tele) i grunnen.
- B. Området F1 skal sikres som naturområde. Det tillates parkmessig tilrettelegging kun langs turveger/turstier. Det tillates vanlig skjøtsel og vedlikehold innenfor området.
- C. Området F3 kan brukes til offentlig badeplass som skal opparbeides etter planer som skal godkjennes av kommunen. Området for badeplassen skal defineres og gjerdes inn slik at badeaktiviteten ikke forstyrrer omgivelsene på en utilbørlig måte. I friområdet F3 tilknyttet adkomst, kan det opparbeides parkering for funksjonshemmede i et antall bilplasser bestemt av kommunen.

4. SPESIALOMRÅDER

§8– Campingplass – SP1/SP2

- A. Område SP1 kan bebygges med campinghytter og servicebygninger tilknyttet driften av campingplassen. Bebyggelsen kan oppføres i form av frittliggende bygninger eller rekke-/kjedehus med maks. gesimshøyde 5 meter og mønehøyde 7 meter.
- B. Utnyttelsesgraden for området SP1 skal maksimum være BYA 15%.
- C. Området SP2 kan benyttes til teltplass, oppstillingsplass for campingvogner og bobiler, lekeplass og utendørs rekreasjon. Hytter tillates ikke oppført i området.
- D. Private installasjoner knyttet til campingvogner og bobiler som plattinger, innhengninger, stativ til parabolantennor og lignende skal ikke tillates. Det samme gjelder tilsvarende anlegg knyttet til hytter.
- E. Tekniske installasjoner som fremføring av vann, strøm og avløp for campingbiler skal kunne tillates, etter planer som skal godkjennes av kommunen.

§9 – Bevaring – bygninger og anlegg – SP3

- A. Verneverdige bygninger innen området er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform, og tillates ikke revet.
- B. Innenfor området tillates en viss fortetning av bygninger som kan inngå i en naturlig tundannelse. En eventuell ny bebyggelse skal plasseres og utformes i tråd med byggeskikken på stedet når det gjelder forholdet mellom bygninger, plassering i terreng, størrelse og hovedform. Det tillates ikke ny bebyggelse vest for den viste byggelinja.
- C. Utbygging skal skje etter en samlet plan. Før byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra fylkeskonservatoren.
- D. Eksisterende trær innenfor området kan ikke fjernes uten miljøvernmyndighetenes godkjenning.

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

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

Side 6

§11 – Bevaring – Naturvern – SP4

- A. I området skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter.
- B. Området er reservat for dyr og fugler og kan pålegges ferdselsrestriksjoner generelt, og spesielt i hekketiden for fugl. Pålegg av restriksjoner foretas av natur- og miljøvermyndighetene.
- C. Skjøtsel av vegetasjon skal kun skje i samråd med miljøvermyndighetene.

§12 – Pumpestasjon – SP6

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

§13 – Nettstasjon – SP5 (2 områder)

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

5. FELLESOMRÅDER**§14 – Fellesområder**

- A. Felles friområder skal nyttes til felles opphold / lek mm. for boligområdene innenfor planområdet.
- B. De viste felles avkjørsler skal gi adkomst til byggeområdene BK, BK2 og B1.
- C. Øvrige felles adkomster skal medtas i situasjonsplanen ved byggemelding av de enkelte områdene, kfr. § 2G.
- D. Område FL 2 skal nyttes til felles opphold og lek for boligområdene B 4 og B 5. Det er ikke tillat å gjøre inngrep i eksisterende jordsmonn eller andre naturelementer. Lekeutstyr, målbur etc., skal ha fundamentering som ikke trenger ned i bakken.

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

Sandbakk & Pettersen Arkitekter AS

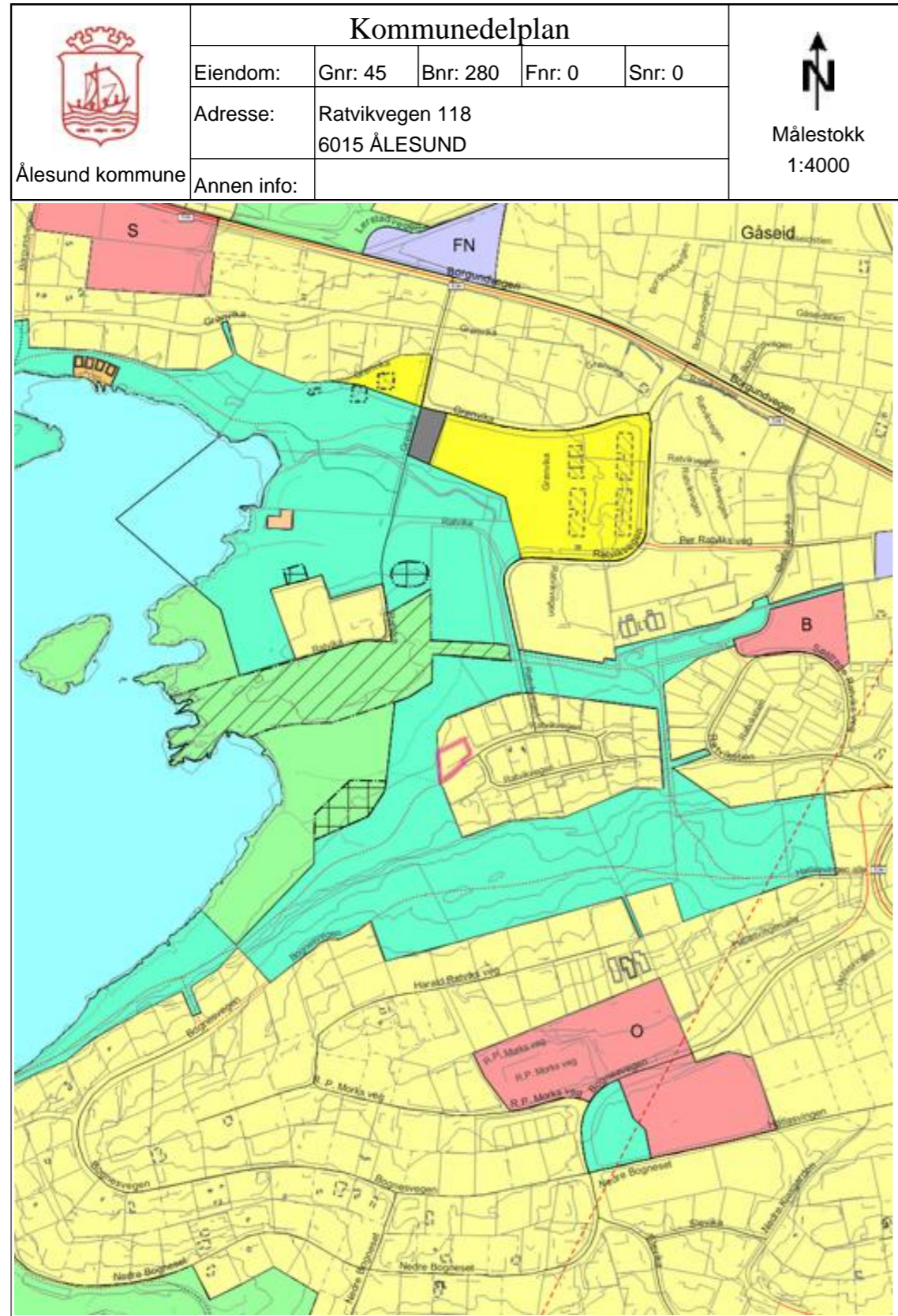


15.04.2026 14:59:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Elvekant	Elv og bekk	RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Offentlig friområde	Turveg	Naturvernområde
Felles lekeareal	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Lekeplass
Veg	Kjøreveg	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST				
Tegnforklaring Vann og Avløp				
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata				
<p><i>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.</i></p> <p>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</p> <p><i>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.</i></p>				
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				



15.04.2026 14:59:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

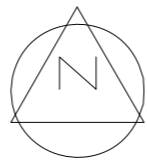
Tegnforklaring		
	Fylkesveg	Fylkesveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..	Sti
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
	Loddrett mur	Ruin
	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
	Elv og bekk	Kanal og grøft
	Kystkontur	Innsjøkant
	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
	Grense for båndleggingsoner	Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting	Boligbebyggelse
	Parkering	Blågrønnstruktur
	Friområde	Naturområde
		Kommunalveg gatenavn..
		Vegbom
		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
		Frittstående mur
		Skjerm
		Byggetiltak Ca. angivelse
		Elvekant
		Kystkontur tekniske anlegg
		Takkant
		KpOmråde kommunedelplan gjeldende
		Fjernveg - På bakken - Nåværende
		Samleveg - På bakken - Nåværende
		Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
		Grense for angitt hensynsoner
		Båndlegging etter lov om kulturminner
		Forretninger
		Trase for teknisk infrastruktur
		Naturområde
		Friluftsområde

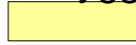



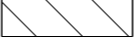

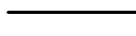
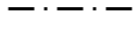

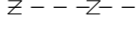
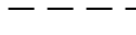



15.04.2026 14:59:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

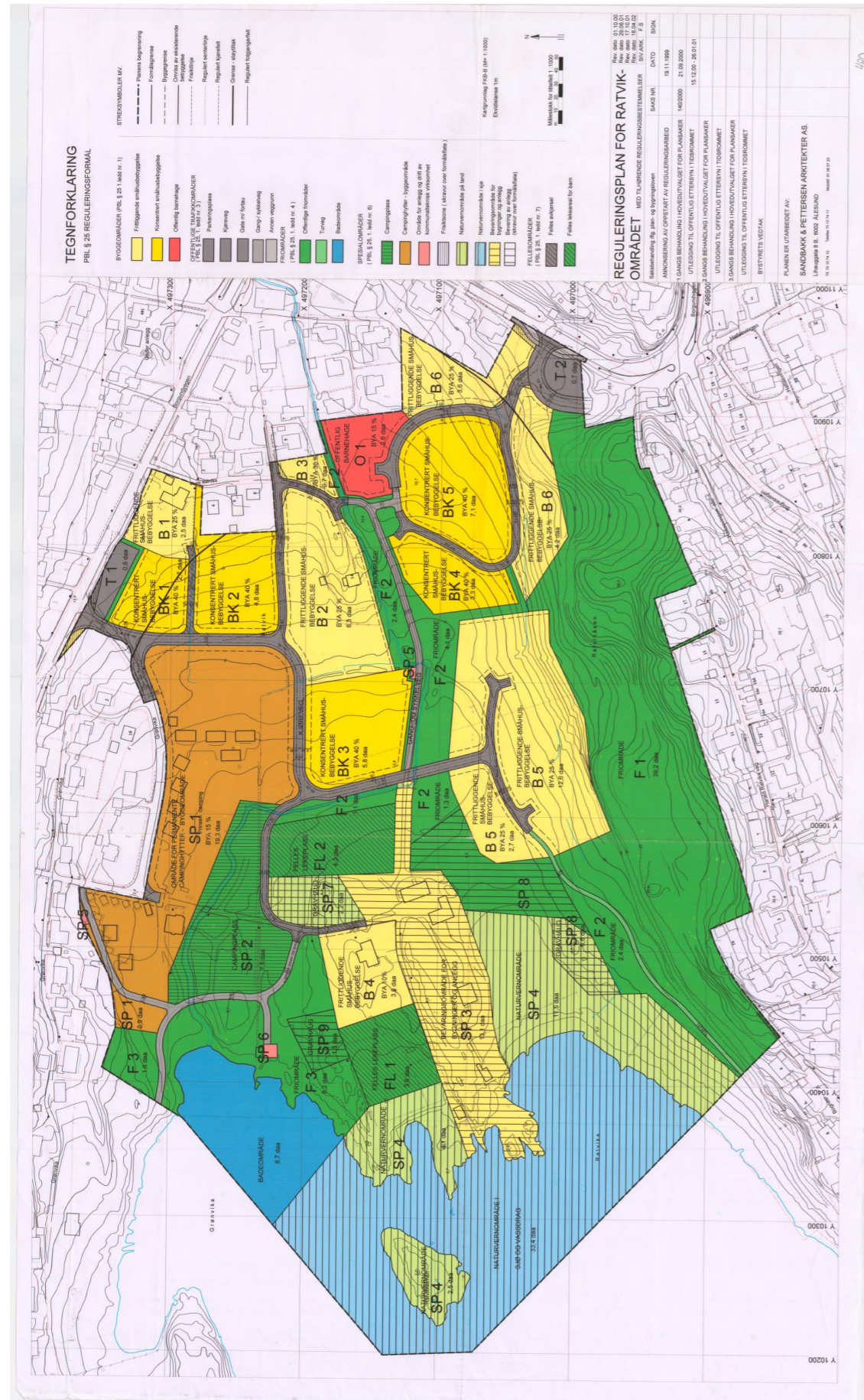
Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
<p>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/oppbeidning 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.</p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

TEGNFORKLARING		
REGULERINGSFORMÅL		
BYGGEOMRÅDER (PBL§25, 1.ledd nr.1) FRITLUGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OFF.TRAFIKKOMRÅDER (PBL§25, 1.ledd nr.3) KJØREVEG GANG-/SYKKELVEG FELLES AVKJØRSEL FRIOMRÅDER (PBL§25, 1.ledd nr.4) FRIOMRÅDER SPESIALOMRÅDER(PBL§25, 1.ledd nr.6) OMRÅDE FOR ANLEG OG DRIFT AV KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET BEVARING AV ANLEGG CAMINGPlass	STREKSYMBOLER MV. PLANENS BEGRENSNING GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL BYGGELINJE TOMTEGRENSE VEGKANT SENTERLINJE REGULERT VEG	
Reguleringsplan for Ratvika		
Reguleringsendring Ratvika		
REVISJONER: 05.03.2004 (Justert felles adkomstveg) revisjoner etter 1. gangs off. ettersyn revisjoner etter 2. gangs off. ettersyn	DATO	SIGN
BEHANDLING AV PLANEN: DET FASTEUTVALGET FOR PLANSAKER 1.GANG OFFENTLIG ETTERSYN DET FASTEUTVALGET FOR PLANSAKER 2.GANG NYTT OFFENTLIG ETTERSYN DET FASTEUTVALGETS VEDTAK 23.03.2004 BYSTYRE		
MÅL: 1:1000 DATO: 12.02.2004 TEGN. AV: GB SAKSBEH: HBI		
Planen er utarbeidet av: ÅLESUND KOMMUNE VIRKSOMHET FOR PLAN	TEGN. NR. SAK NR. 084/04	

TEGNFORKLARING			
<p>PBL. §25 REGULERINGSFORMÅL</p> <p>BYGGEDOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.1)</p> <p>B4 Område for eneboligbebyggelse</p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.3)</p> <p>Kjøreveg</p> <p>GS Gang- og sykkelveg</p> <p>FRIOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.4)</p> <p>F Off. friområde</p>		<p>FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr.7)</p> <p>FA Felles avkjørsel</p> <p>STREKSYMBOLER M.V.</p> <p>— Planens begrensning — Grense for reguleringsformål — Byggegrense - - - Regulert tomtegrense — Eiendomsgrense - . - . Senterlinje regulert vei</p> <p>1 daa = dekar = 1000 m² Ekvidistanse 1m Kartmålestokk 1 : 1000</p> 	
REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR Mindre vesentlig reguleringsendring av område B4 og F3, reguleringsplan for Ratvikområdet.			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR.	SAKSBEH.
Det faste utvalget for plansaker 1.gang offentlig ettersyn		fra:	til:
Det faste utvalget for plansaker 2.gang offentlig ettersyn		fra:	til:
Det faste utvalgets vedtak		03/09	19.01.2009
Bystyre			
PLANEN ER UTARBEIDET FOR :	PLANEN ER UTARBEIDET AV :	PROS.JNR.	TEGN.NR.
KNUT HAAGENSEN	SLYNGSTAD AAMLID ARKITEKTER KONGENSGT. 24 6002 ÅLESUND TEL 70157770 FAX 70157771 WWW.SLYNGSTADAAMLID.NO FRMAPOST@SLYNGSTADAAMLID.NO	0843	R01
		DATA/SIGN.	
			04.11.08 OS

TEGNFORKLARING					
Plandata					
Bebyggelse og anlegg §12-5 NR.1					
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse				
	Lekeplass				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 NR.2					
	Veg				
	Annen veggrunn - tekniske anlegg				
Hensynsoner §12-6					
	Sikringsone - Frisikt				
Juridiske linjer og punkt					
	Planens begrensning				
	Formålsgrense				
	Sikringsonegrense				
	Regulert tomtegrense				
	Eiendomsgrense som skal oppheves				
	Byggegrense				
	Regulert senterlinje				
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge					
Vedtatt av denne planen medfører endring av følgende reguleringsplaner:					
Plannavn1, vedtatt av bystyret dato DD.MM.ÅÅÅÅ					
Kartopplysninger Kilde for basiskart: GeoVEKST Dato for basiskart: 27.04.2009 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89 Høydegrunnlag: NN 1954			Papirtype: Bright White 90g/m ² - Gregersen A/S Ekvidistanse 1 m Kartmålestokk 1:1000 		
 AREALPLAN ETTER PBL. AV 2008 Ratvika B2 - Mindre endring			Nasjonal arealplan-ID Ikke tildelt Plantype: Mindre endring Forslagsstiller: DLH AS Saksnummer: 12/4803		
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN					
Kunngjøringsdato for planvedtak: 05.11.2012		Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Dato for siste revisjon av plankart:		Formannskapet	F-154/12	15.10.2012	TRIA
Planvedtak jf. §12-12:					
2. gangs behandling av planframlegg					
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 09.08.2012 - 03.09.2012					
1. gangs behandling av planframlegg					
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:					
PLANEN ER UTARBEIDET AV:					
Ana Maria Hoyos Sivilarkitekt MNAL					



Attestert kopi av dok.nr. 2011/282364/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 15:09

Erklæring vedr. pliktig medlemskap i velforening tilknyttet Ratvika B5

Følgende bestemmelse tinglyses på fig. eiendommer; Gnr. 45, bnr. 280, 281, 282, 283, 284, 285, 291, 292, 298, 300, 301 og 305 i Ålesund:

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening.

Dato: 7/3-2011	<i>Magne Fuglestad</i> <i>Gunnar Bryhn</i> Bnr. 280 Magne Bryhn og Synnøve Bryhn 160955 [redacted] 120358 [redacted]
Dato: 1/3-2011	<i>Stig Fjellanger</i> <i>Sunnørve Stave</i> Bnr. 281 Stefan Lynggren og Synnøve Stave 310871 [redacted] 070576 [redacted]
Dato: 1/3-2011	<i>Arnt Eliassen</i> <i>Liv Vik Eliassen</i> Bnr. 282 Arnt Eliassen og Liv Vik Eliassen 291169 [redacted] 040968 [redacted]
Dato: 14/3-2011	<i>Ole Gunnar Lyngstad</i> <i>Jenny Räftevold</i> Bnr. 283 Ole Gunnar Lyngstad og Jenny Räftevold 280679 [redacted] 150480 [redacted]
Dato: 15/3-2011	<i>Rakel Dalsdal</i> <i>Øystein Gåsdal</i> Bnr. 284 Rakel Dalsdal og Øystein Gåsdal 011273 [redacted] 200171 [redacted]
Dato: 09.07.2011	<i>Christoffer Bolseth</i> Bnr. 285 Christoffer Bolseth 021085 [redacted]
Dato: 07.03.2011	<i>Pål Finsæther</i> <i>Linda Dybvik</i> Bnr. 291 Pål Finsæther og Linda Dybvik 080773 [redacted] 240273 [redacted]
Dato: 07.03.2011	<i>Lars V. Stranden</i> <i>Gitte Beiermann</i> Bnr. 292 Lars V Stranden og Gitte Beiermann 241273 [redacted] 070381 [redacted]
Dato: 31/3-11	<i>Lars V. Stranden</i> BNR. 300 011151 [redacted] - LUNE SULEBAKK
Dato: 30.03.2011	<i>Før Ole G. Gjelsten</i> <i>Rita A. Gjelsten</i> Bnr. 293 Før Ole Gjelsten og Rita A Gjelsten 141266 [redacted] 210574 [redacted]
Dato: 24/3-10	<i>Rolf Puck Vinje</i> <i>Stine Puck Vinje</i> Bnr. 301 Rolf Puck Vinje og Stine Puck Vinje 121175 [redacted] 200675 [redacted]
Dato: 10/3-11	<i>Andreas Persson</i> <i>Henriette Bolseth</i> Bnr. 305 Andreas Persson og Henriette Bolseth 260280 [redacted] 070381 [redacted]



Retureres til:
Underorg.nr. 995 757 672 9601
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 140 Sentrum
6001 Ålesund

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

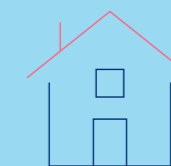
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ratvikvegen 118, 6015 ÅLESUND. Gnr. 45, bnr. 280, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260091
Mægler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsek

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no