

PROAKTIV

Stilfull halvpart av tomannsbolig

Med moderne preg, flotte
uteområder og garasje.

RUUDVEGEN 41A



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
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ruudvegen 41A, 6014 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 160, i ÅLESUND kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 131.490,-

Totalpris: 4.631.490,-

Kommunale avgifter: 13.132,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1960

BRA: 135 m²

BRA-i: 135 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i halvpart av garasje, samt på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen. Det er også gjesteparkering for besøkende nord på eiendommen.

Tomt: 1217 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

Rom/soverom: 5/3

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	22	34	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
48	53	192	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"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."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: ingeproaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø 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 Inge 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 Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Stilfull halvpart av tomannsbolig med moderne preg, flotte uteområder, kort vei til turområder og svært barnevennlig.

Fint opparbeidet i en gate hvor det er gode oppvekstforhold. Her bor du i en praktfull halvpart av tomannsbolig med oppgraderte overflater, moderne uttrykk og med kort vei til alt både du og eventuelt ungene trenger.

Med under hundre meter til nærmeste fotballbane er det stor sannsynlighet for at ungene kommer til å bruke mer tid på triksing og skuddterping heller enn foran pc-en. Utendørs på terrassen kan du nyte gode solforhold med store oppholdsareal og minimalt med innsyn.

Boligen inneholder blant annet 3 soverom, har nyere kjøkken, to pene bad og fremstår som både moderne og som en trygg havn. Det medfølger en parkeringsplass i garasje og plenen er lettstelt, spesielt for en robot som utfører jobben med glede og med stolthet.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«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 presenteredin 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 Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket 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

🚊	Hellandsvik Linje 12	5 min 🚶 0.4 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	21 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gåseid Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Kiwi Hatlane PostNord	9 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

📺	AMFI Moa	8 min 🚗
🏪	Apotek 1 Klokkersundet	18 min 🚶

SPORT

⚽	Ratvik stadion kunstgress Fotball	2 min 🚶 0.2 km
⚽	Borgtun grasløkke Ballspill	10 min 🚶 0.8 km
🏊	Sprek365 Lerstad	4 min 🚗
🏊	Moa CrossFit	6 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Uno-X Gåseid EL	8 min 🚶
---	-----------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



frem og tilbake.

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!

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

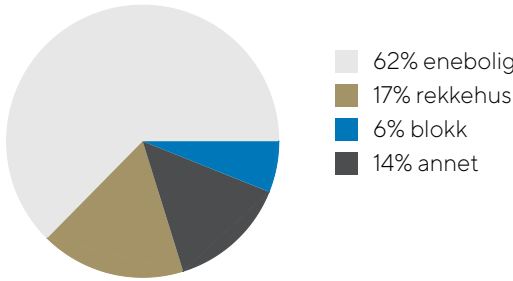
Ønsker man rundtur kan også Hatlaåsen sløyfes på. Med oppgang fra Ratvikåsen, Lerstadvatnet eller fra Åse-siden er det enkelt å kunne tilpasse turen etter eget ønske og behov. Slå ihjel en runde rundt Lerstadvatnet, plukk opp noen Stikk ut-poeng og avslutt turen langs Fjordstien. Eller Høgenakken. Eller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

BOLIGMASSE



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

Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	8 min 0.6 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 451 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	6 min 3.1 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	8 min 5.4 km

BARNEHAGER

Ratvikåsen barnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Ratvika barnehage (1-5 år) 77 barn	10 min 0.9 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år) 125 barn	19 min 1.6 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

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Ratvika hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL RUUDVEGEN 41A

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteområder, gode solforhold og garasje.

Parkering

Parkering gjøres i halvpert av garasje, samt på asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen. Det er også gjesteparkering for besøkende nord på eiendommen.

Tomtestørrelse

1 217 m²

Beskrivelse av tomt

Lett skrånende vestvendt tomt. Den har felles avkjørsel og biloppstillingsplasser foran garasjen mot øst. Det er også singlet uteplass mot sør. Hagen har gressplen mot vest, adskilt fra naboseksjonen med hekk. Det er gjerde langs tomtegrensen mot vest. I tillegg er det en del busker og mindre trær i hagen. Det er støpt fundamenter for et uthus/anneks som ikke er oppført.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Halvpert av tomannsbolig:
Dette er en halvpert av en tomannsbolig som opprinnelig var fra 1960. Boligen har vært påbygd og fornyet i senere tid. Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. De fleste vinduene, og verandadørene, har karmen av PVC og isolerglass. Enkelte vinduer har karmen av tre. Ytterdørene har karmen av tre og malte dørblad. Vindu i kjellerdøren, og en tett dør i 1. etasje. Verandaen er av trekonstruksjoner foran 1. etasje mot sør og vest. Takterrasse foran loftet mot sør. Tak som saltak av tresperrer, tekken med profilerte metallplater.

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, 17 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takteking: Både taktekingen og undertaket har oppnådd mer enn halvperten av sin forventede levetid. Påvist begynnende rustdannelser ved innfesting og ved platekanter.
- Nedløp og beslag: Pipetrek, luftehatter og beslag er av eldre dato og har en del slitasje, begynnende rustdannelser.
- Veggkonstruksjon: Det er tettet mellom nedre del av yttervegg sør og grunnmuren med fugeskum. Dette er ikke en varig løsning, fugeskum forvitrer i dagslys.





- Takkonstruksjon/loft: Det er enkelte fuktmerker på undertaket. Påvist fukt, målt forhøyet fuktinnhold på undertak og delvis på takspærre ved overgang til oppløft mot vest.
- Dører: Verandadøren i 1. etasje tar i karmen ved åpning og lukking. Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren til kjelleren. Det er ikke synlig beslag under verandadøren på loftet, denne synes å være fuget mot terrassedekket. (Her kan det være en tetting mot tekkingen på terrassebordet, skjult under dekket).
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Deler av terrassen foran loftet ligger over innredede boligrom, gang/vindfang 1. etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av isolasjon, evt. lufting av konstruksjonen. Dette er en risikokonstruksjonen med forhøyet risiko for kondens og fuktskader. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda/terrassedekke og tilstøtende vegger.
- Innvendige overflater: Noe slitasje på laminatgulv i kjelleren. Sprekker i en malt vegg og i malte himlinger i kjelleren. Sprekk i malt overflate på en vegg på kjøkkenet.
- Bad/vaskerom (underetasje), overflater vegger og himling: Våtromsplater på vegger er ikke fagmessig montert i deler av rommet (utenfor dusjsone), hjørne nord/vest. Her er det utettheter.
- Bad/vaskerom (underetasje), overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 20 mm. Denne bør være minst 25 mm.
- Bad (loft), overflater gulv: Gulvet på badet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk. Evt. vannsøl eller lekkasjevann vil ikke renne mot sluken. Dette kan medføre stående vann på gulvet, og i verste tilfelle at vann renner ut fra badet ved mye vannsøl eller lekkasje. Noe slitte silikonefuger i overgang vegg/gulv.
- Bad (loft), sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 15 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er en mindre skade på en kantlist på en benkeplate. Skapfronten på oppvaskmaskinen har mindre skade langs overkant, trolig etter damp. Liten sprekk i øvre kant av en skapdør.
- Toalettrom (underetasje), overflater og konstruksjon: Det er ikke dreneringsåpning fra innebygd siserne til vegghengt toalett, eller sluk i gulvet. Det er ikke annet system for lekkasjesikring i rommet. Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Varmepumpen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

- Fuktsikring og drenering: Deler av dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: De utvendige vann- og avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad/vaskerom (underetasje), tilleggende konstruksjoner våtrom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

- Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
 - Fordelingsskap på bad/vaskerom i kjelleren, og på badet på loftet
 - Nytt vanninntak med hovedstoppekran, reduksjonsventil og måler for vann
 - Avløpsrør av plast
 - Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene
 - Luft til luft varmepumpe
 - Varmtvannstank på ca. 200 liter
 - Skjult elektrisk anlegg
 - Automatsikringer og jordfeilbrytere
 - Innfelte downlights over alle rom i kjelleren bortsett fra soverommet, gang/vindfang i 1. etasje og badet på loftet
 - Opplegg for fiberoptisk internettlinje
 - Røykvarslere og håndslukker
 - Komfyrvakt
 - System for lekkasjesikring på kjøkkenet i kjelleren

Garasje:

Dette er en dobbel garasje fra 1983. Den har støpt gulv på grunnen og vegger er av pusset mur. Den har liggende bordkledning på gavlene. Saltak av trekonstruksjoner tekket med profilerte stålplater. To vippeporter av tre i fronten. Det er innlagt strøm, lys og stikkontakter. Iht. seksjoneringen er garasjen felles for sameiet.

Garasjen har noe slitasje. Det er stedvis malingsslott fasade og begynnende rustdannelser på taktekingen. Garasjen er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Tirsdag, 3. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har bodd i boligen siden hun kjøpte den i 2010 og har svart følgende i sitt egenerklæringskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja: Toalettknapp på bad på loft kan av og til henge seg opp.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2011 av faglært og ufaglært (Alfred Nesset, rørleggerfirma og Rune Solheim (byggmann):
Av faglært: Bad på loft utvidet og totalrenovert. Elektriker utførte alt elektrisk arbeid inkludert varmekabler og spotter i tak. Rørlegger fikset nytt opplegg for rør (rør-i-rør) og sluker, satt inn vegghengt toalett, vask og dusj. Byggmann hadde membran der det er krav til det, og la fliser.
Av ufaglært: Utvidet baderom og satt opp nye vegger og gipset vegger og tak - gjort ved egeninnsats.
I tillegg ble de utført nytt arbeid i 2017 av faglært og ufaglært (Elektriker Alfred NEsset, rørlegger Rune Flem AS:
Av faglært: Vaskerom/bad og toalettrom i kjeller: Elektriker utførte alt elektrisk arbeid inkludert varmekabler og spotter i tak. Rørlegger satt inn nytt rørskap, vask, dusj og nytt opplegg for vaskemaskin og sluk på bad/vaskerom, og satt inn vask og vegghengt toalett på toalettrom.
Av ufaglært: Alt annet enn elektrisk/rørarbeid er egeninnsats.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja: Ca. i 2020 trengte det ved ett tilfelle, ved ekstremvær, inn vann ved listen over vindu nedover til høyre i stue. Har ikke sett vanninntrengning på nytt etter det.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, nytt arbeid i 2019 av faglært og ufaglært:
Av faglært (Regis Bygg AS): Etterisolert og lagt ny bordkledning, satt inn nye vinduer og altandør, bygd altan og nytt inngangsparti og gang.
Av ufaglært: Deler av bygging av altan og nytt inngangsparti og gang er gjort ved egeninnsats. Det er byggemeldt og ferdigattest foreligger.
8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja, nytt arbeid (usikkert årstall) av faglært (usikker på firma):
Hadde en faglært gravemaskinfører i 2017-2018. Han gravde opp rundt deler av huset (sørsiden og vestsiden) samtidig som uteområdet fremfor huset ble gravd og endret på, samt gammel utvendig trapp til kjeller langs husvegg ble fjernet. Det ble lagt ned noen nye drencrør, og ellers opplyst at det ikke var nødvendig med ny drenering.





Resten er derfor fra før jeg tok over.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2011 av faglært (Alfred Nettet): Oppdatert sikringsskap med automatsikringer, bortsett fra hovedsikringer. Lagt nye ledninger og satt inn nye punkter i 1. og 2. etasje.

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

Ja, nytt arbeid i 2011 av vaglært (usikker på firma): I forbindelse med oppussing av huset, der både bad og kjøkken ble totalrenovert, ble røropplegg installert, det ble lagt rør i rør i hele huset, og nytt rørskap på bad på loft, samt satt inn veggghengt toalett, vask og dusj. Gjort av et firma jeg ikke husker navnet på, og finner ikke igjen papirene på det. I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2017 av faglært (Rune Flem AS): Rørlegger satt inn nytt rørskap, vask, dusj og nytt opplegg for vaskemaskin og sluk på vaskerom/bad, og satt inn vask og veggghengt toalett på toalettrom.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, satt inn ny vedovn.

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

Ja: Det er søkt om bruksendring på innredet kjeller. Ikke mottatt endelig vedtak.

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

Ja, nytt arbeid i 2017 av faglært (Alfred Nettet og Rune Flem AS) og ufaglært:

Av faglært: I forbindelse med oppussing av kjeller, som i stor grad bestod kun av murvegger, ble det lagt inn ny elektrisk installasjon, inkludert varmekabler i stue, gang, toalettrom og vaskerom/bad, samt spotter i tak. Det ble satt inn nytt rørskap i kjeller, montert veggghengt toalett og vask på toalettrom, satt inn dusj og vask på vaskerom/bad, og vask i barkrok i gangen. Alt elektrisk arbeid og rørlegging er gjort av faglærte. Av ufaglært: Satt opp nye vegger innenfor muren, isolert og lagt plater på vegger og tak, og lagt nye gulv. Satt inn nye vinduer og dører.

27. Er det utført radonmåling?

Ja: Periode: 09.11.2025-10-01-2026

Måleverdi kjeller: 21 +- 8 Bq/m3. Årsmiddel 15 Bq/m3

Måleverdi 1.etg: 17 +- 8 Bq/m3. Årsmiddel 12 Bq/m3



LITE INNSYN, LITE STØY OG MYE SOL

Her får du en bolig med god standard, solrike uteplasser og en pent opparbeidet hage.



TILBYGG OG TERRASSE

Terrassen rundt huset er på hele 37 kvm, og følger solen fra tidlig formiddag til sent på kveld midtsommers.





TAKTERRASSE MED UTSIKT OG MYE SOL

Takterrasse ble bygd i forbindelse med oppføringen av det nye vindfanget i 2019. Her kan både sol og utsikt nytes.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Toamannsbolig:
Underetasje: Gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad/vaskerom og soverom.
Hovedetasje: Vindfang, kjøkken, stue og kott under trappen.
Loft: Gang, bad og tre soverom.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

1. etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

2. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 37 kvm
2. etasje: 10 kvm
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Det er redusert romhøyde i underetasjen. Denne ble målt til ca. 2,12 meter på kontrollerte steder. Kjellerstuen har små vinduer, lite lysflate. Soverommet i kjelleren heter "bod" på tegningen. Rommet har vært benyttet gjesterom, men har for lite volum og for liten lysflate for rom til varig opphold. Se mer under punktet ferdigattest.

Standard

Velkommen til Ruudvegen 41A - dette er en meget flott halvpart av en tomannsbolig, i et attraktivt og barnevennlig område med hage, store terrasserte arealer med gode solforhold og garasje.

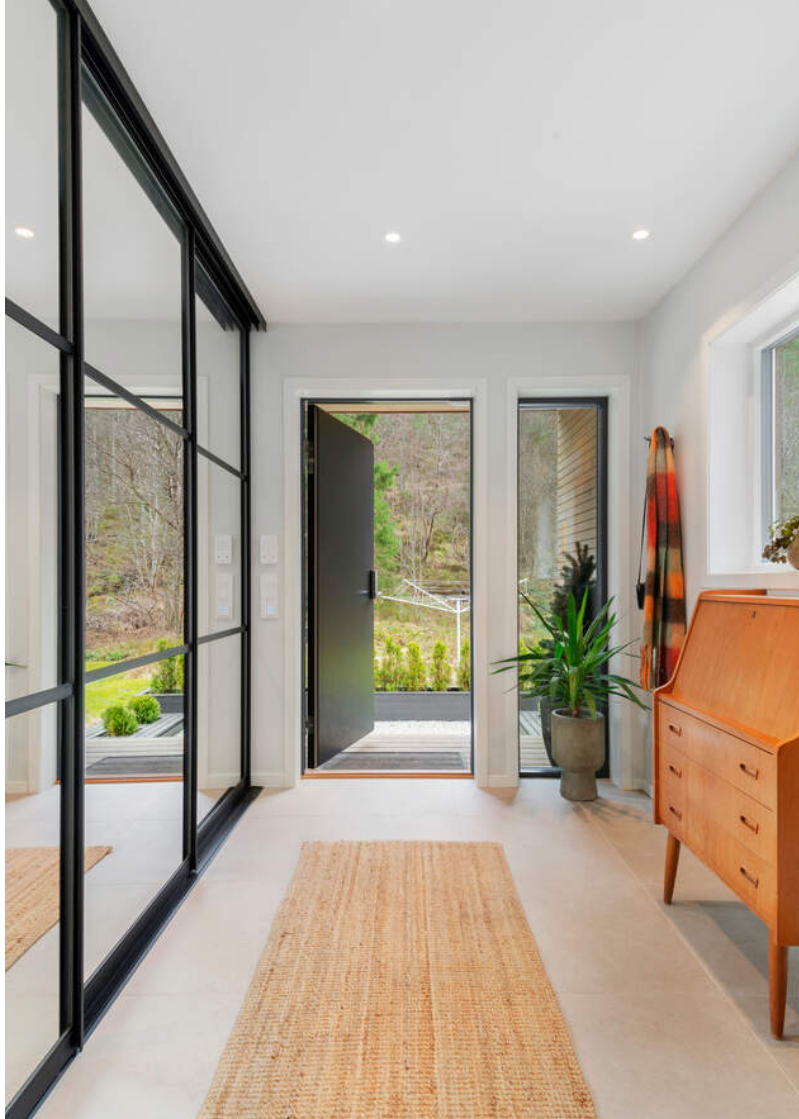
Utvendig er eiendommen opparbeidet på en smart og hensiktsmessig måte. Det er asfaltert adkomst, garasje og gode muligheter for gjesteparkering, og ikke minst en lettstelt tomt og store uteområder. Eiendommen grenser til friareal mot sør.

I det du trer over dørstokken i hovedetasjen blir du møtt av den romslige entréen. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og flisene på gulvet er perfekt for det velkjente Sunnmørsværet. Overflatene er holdt i tiltalende fargevalg og det er innfelte spotter i himling. I tillegg til entré finnes det stor stue og romslig kjøkken i denne etasjen.

Boligens kjøkken ligger perfekt plassert tilbaketrukket i en egen sone. Kjøkkenet har en fin innredning lyse fronter og laminert benkeplate. I benkeplaten er det planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og nedfelt koketopp.

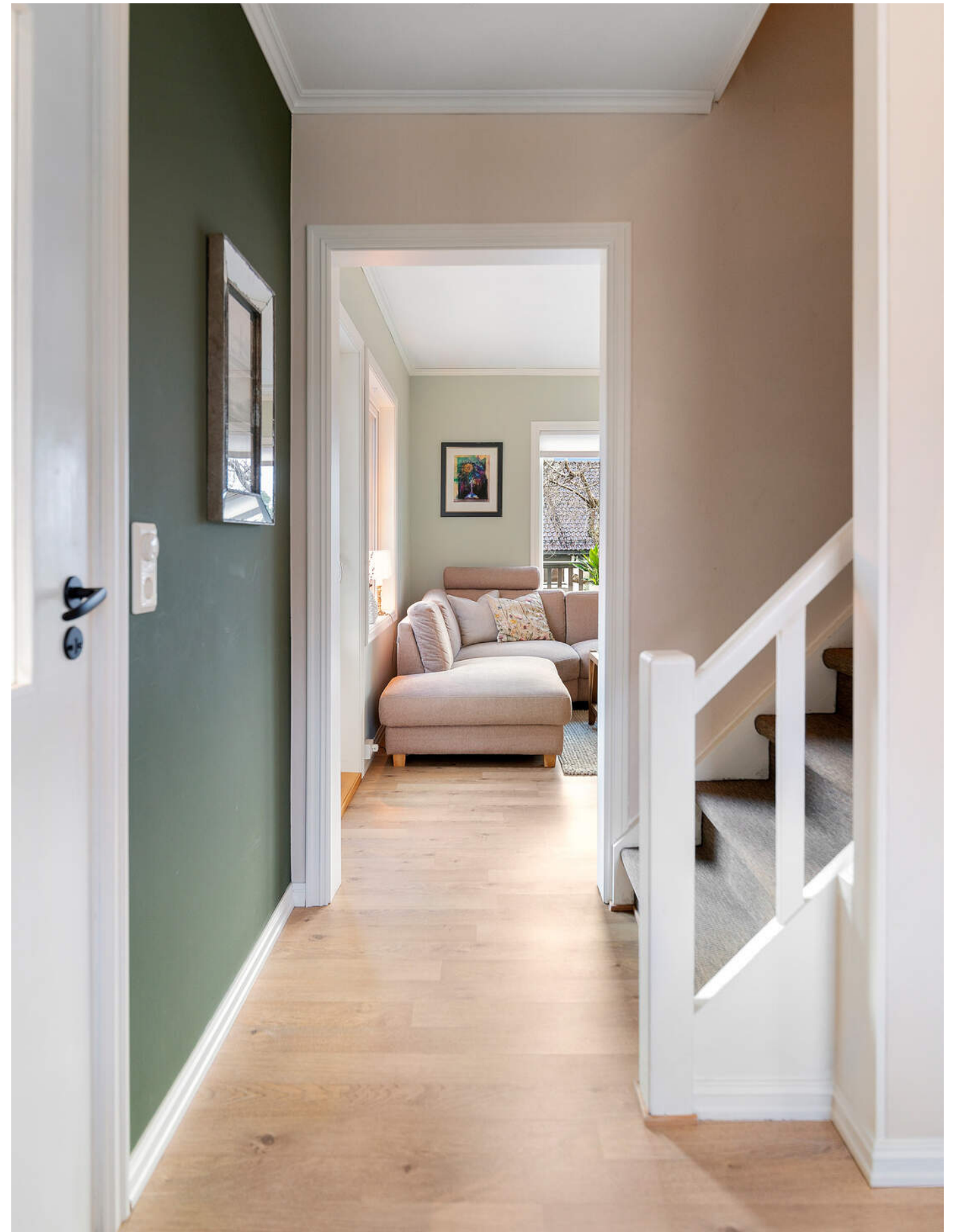


Praktisk planløsning.



DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring i skyvedrøsgarderoben.





Videre er kjøkken utstyrt med integrert komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjø- og fryseskap. Avtrekksvifte over kokesonen. Det er også kjekt å vite at man har godt med plass til spisebord av ønsket størrelse, og at alt ligger til rette for mange sosiale sammenkomster med både venner og familie.

Stuen er også av god størrelse med plass til stor sofagruppe med tilhørende TV-møblement. Og vedovnen er prikken over i-en på kjøligere dager.

På loftet er det gang, bad og tre soverom. Alle soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det også tilkomst sørvendt veranda hvor både sol og utsikt kan nytes. Badet er pent fliser på gulv og vegger, og varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjkabinett. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.

I underetasjen er det innredet med boligrom, og det er tilkomst hit via eget inngangsparti. I underetasjen er det blant annet stor TV-stue, kjøkken, bad og wc-rom. Denne etasjen ble innredet til boligrom i 2018, og standarden er god.

Velkommen til en hyggelig visning!

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom varmepumpe på kjøkkenet, gulvvarme i stuen i kjelleren, gang/vindfang i 1. etasje og i badene, samt nyere vedovn i stue i 1. etasje.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



STUE OG SPISESTUE

Fin stue med store vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp.



KJØKKEN/SPISESTUE

Romløsningen sørger for godt samspill mellom kokken og gjestene.

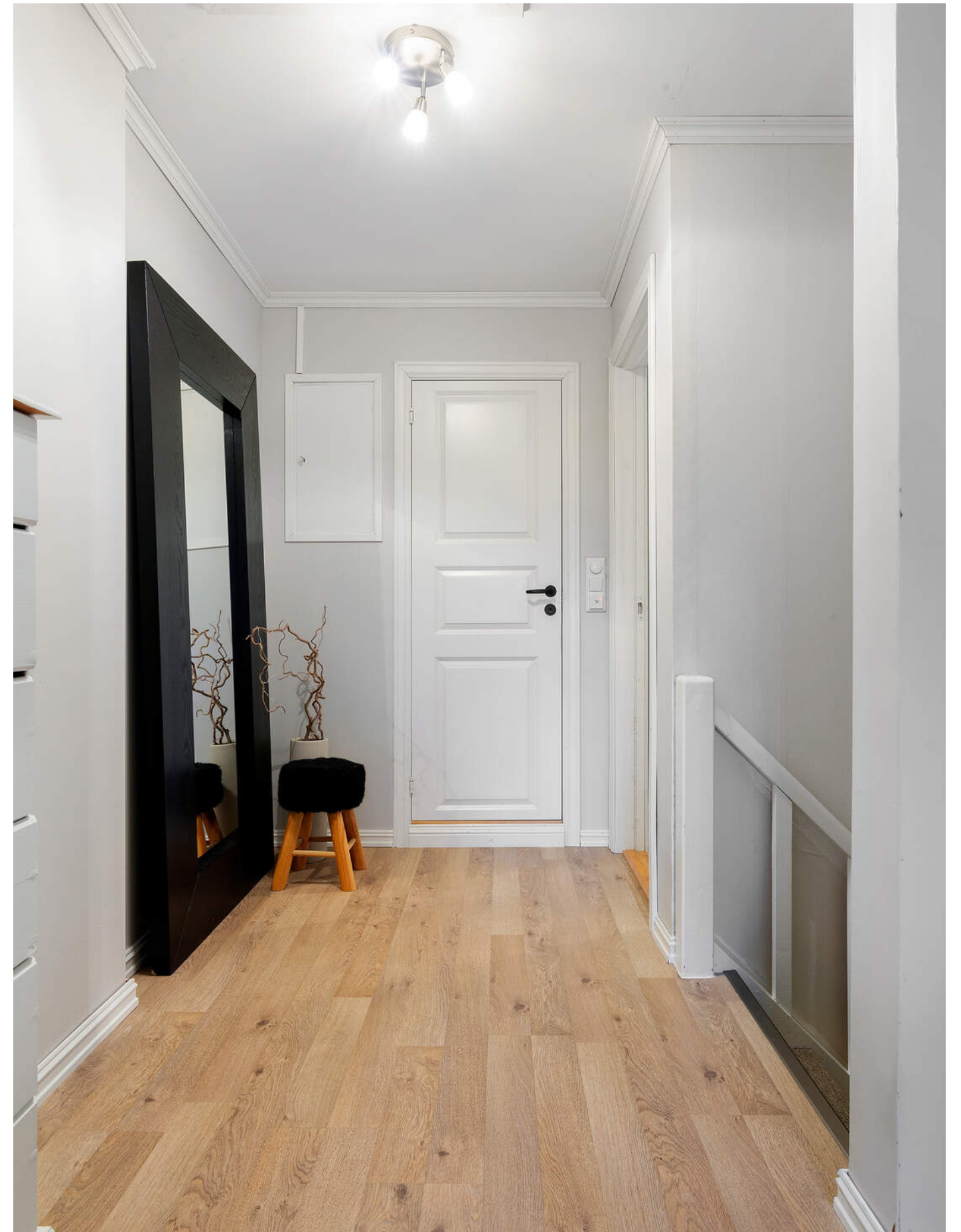






LOFT

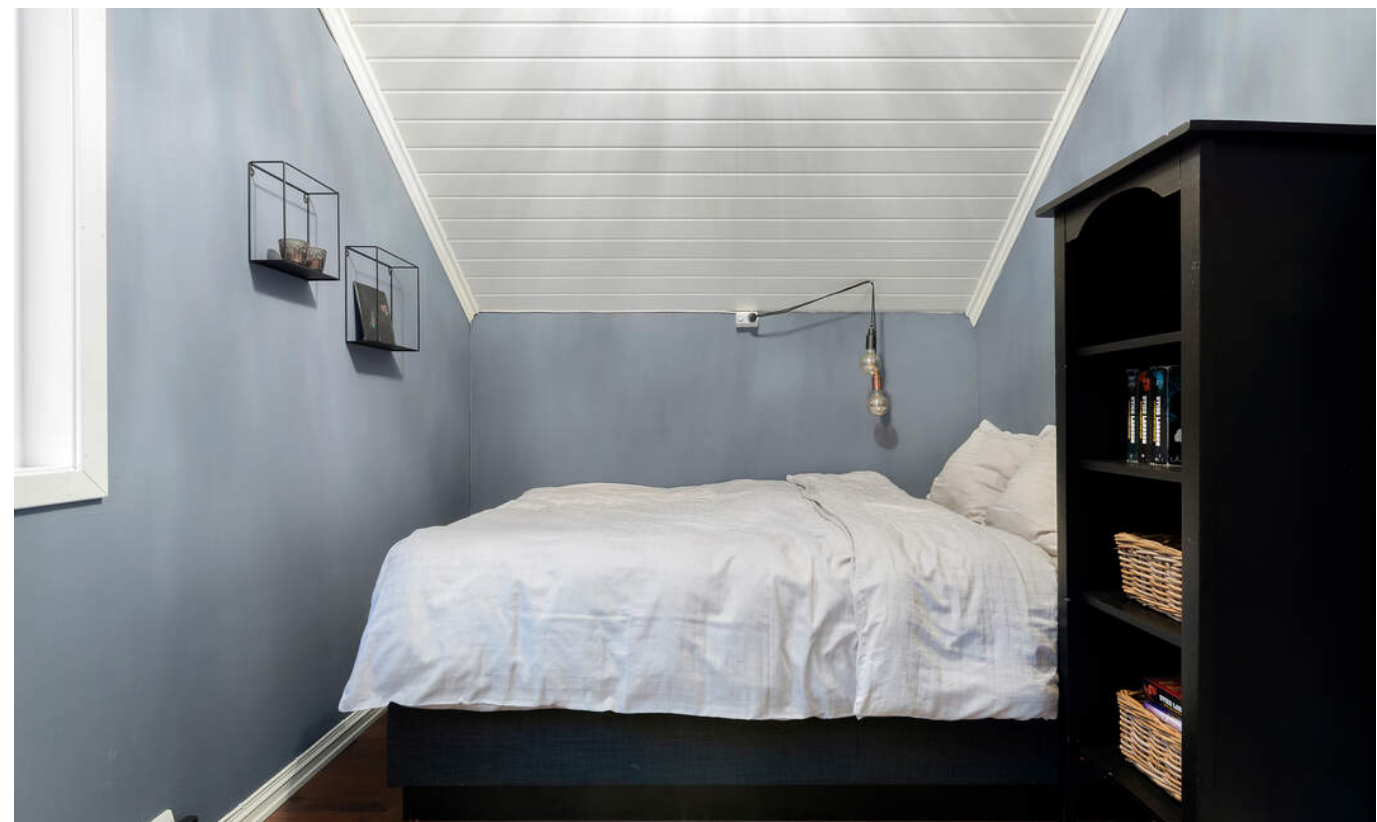
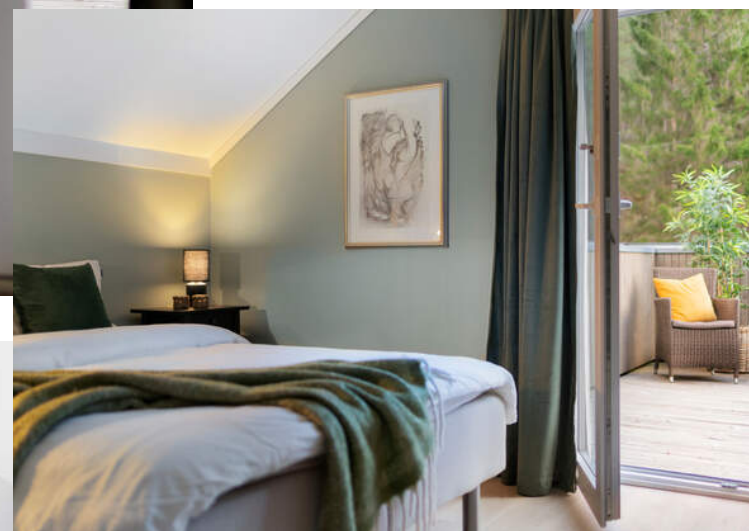
Loftet inneholder tre soverom og et romslig bad. Hovedsoverommet har utgang til takterrassen som vi har sett på tidligere.





HOVEDSOVEROM

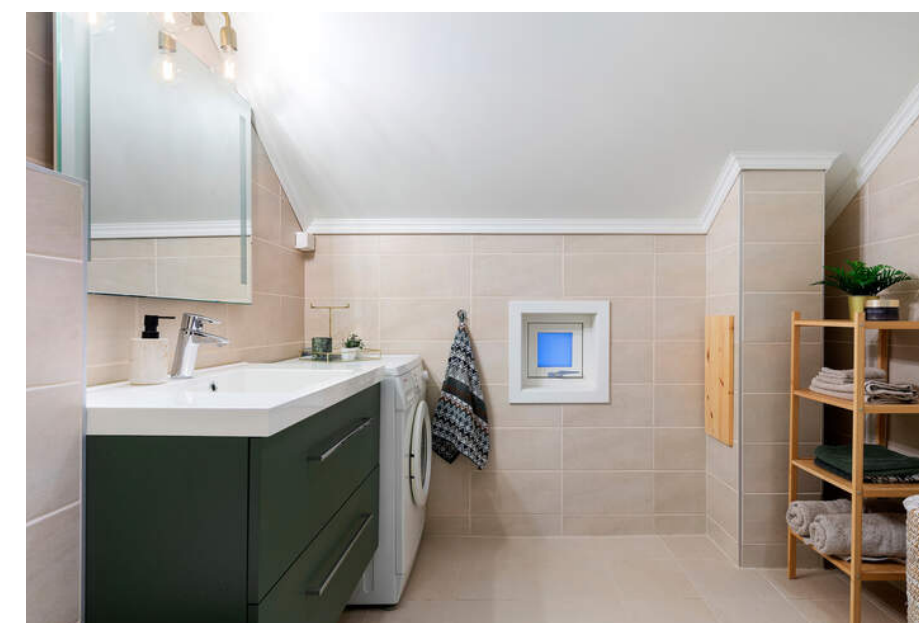
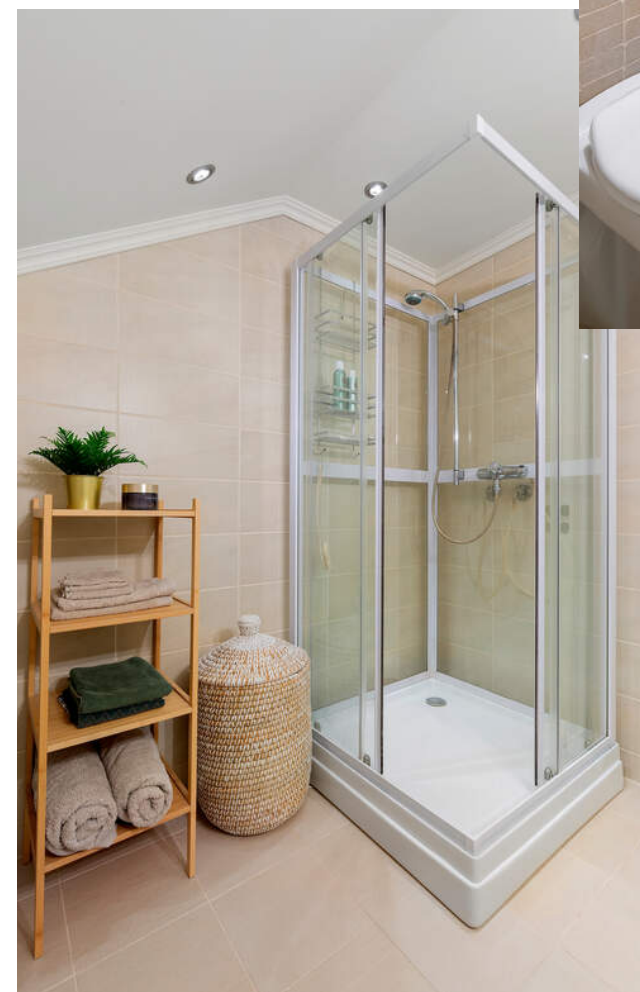
Her er det innebygd garderobeløsning og utgang til takterrassen.





HELFLISET BAD

Varmekabler i gulvet, servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Videre er det opplegg vaskemaskin i rommet..



UNDERETASJEN

Det er sendt inn søknad om bruksendring av kjelleretasjen, som innebærer å etablere bad/vaskerom, toalett, gang, bod og kjellerstue med gang i kjelleren. Tiltaket skal ikke være en egen boenhet, da det er trapp mellom kjeller og første etasje. Denne søknaden om bruksendring fikk godkjent vedtak datert 03.03.2026. Det foreligger tegninger av dette med søknaden og vedtaket til bruksendring, som har mindre avvik fra dagens bruk: Intern trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet. Dette er ikke omsøkt eller godkjent.



KJELLERSTUE

Stuen har god plass til sofaseksjon og et lite spisebord.





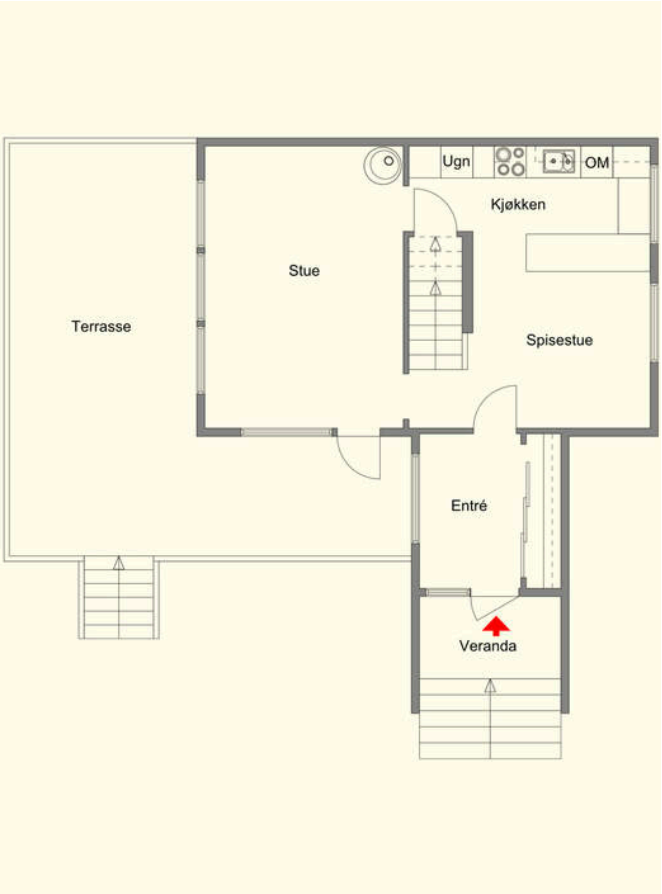


BAD RENOVERT I 2018

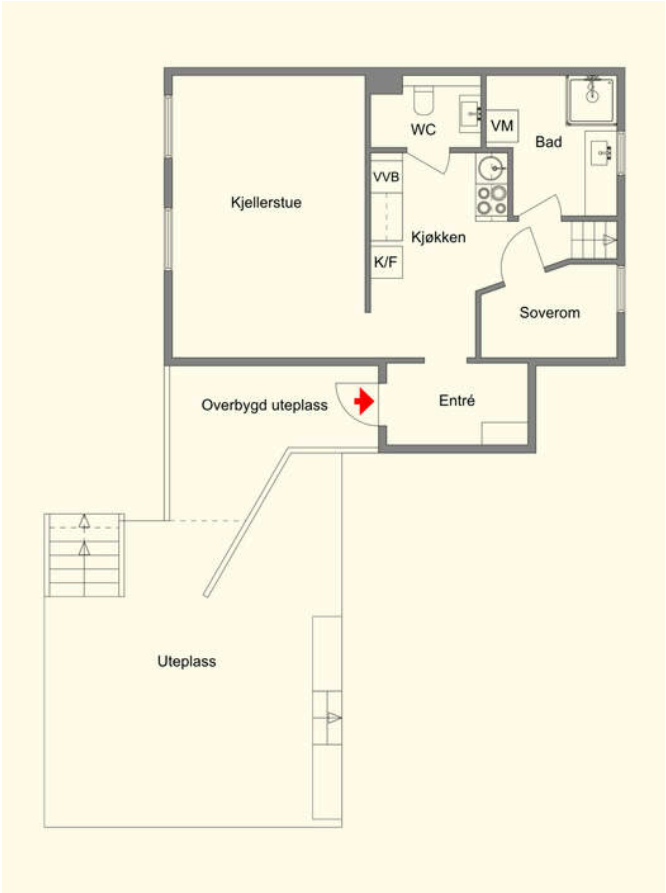
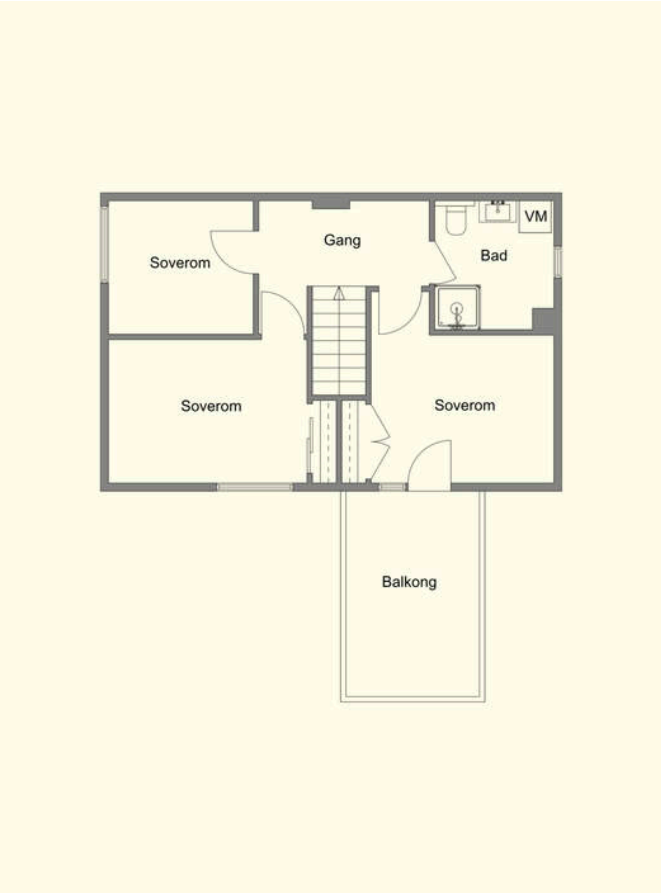
Badet er renoveret og bygd om fra vaskerom i 2018. I tillegg er det et separat WC-rom.



PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer00011281295

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Tomannsboligen har felles vannmåler hvor forbruket faktureres samlet til boligen. Dette beløpet var i 2025 på kr. 21.380,-, og ble delt mellom de to seksjonene.

Kommunale avgifter

13.132,- for 2025

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle

beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

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 etc.

Selger opplyser om at hun har hatt et årlig strømforbruk på ca. 22.000 kWh, en månedlig avgift til Tafjord Connect AS for (pakkepris for internett og TV) på kr. 895,-, en månedlig avgift til Sector Alarm på kr. 550,-.

Diverse

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & 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 – markedsplasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse og godkjente tegninger av tomannsboligen datert 08.01.1959. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Tomannsboligen ble oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig av det i mange kommune er mangelfulle for tiden før 1965. Da ferdigattest/midlertidig brukstillatelse mangler, er de siste godkjente tegningene avgjørende for å dokumentere at boligen er lovlig oppført og i bruk. I dette tilfelle er de siste godkjente tegningene fra 2026.

Det foreligger vedtak/byggetillatelse om tilbygg datert 30.05.1969 samt godkjente tegninger av dette med samme dato. Dette var etablering av garasje i tilknytning av huset. Tiltaket er utført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for frittstående garasje datert 03.02.1983, samt tegninger og vedtak og byggetillatelse av denne. Det er oppført et tilbygg/bod i bakkant av garasjen. Dette er ikke inntegnet på teningen. Tilbygget ligger utenfor tomtegrensen. Denne boden/tilbygget er ikke godkjent hos kommunen, og i verste fall kan den bli pålagt å rives. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Den 20.06.1986 ble det sendt inn melding om mindre byggarbeider (tilbygg), samt tegninger av dette datert 18.06.1986. Tiltaket er utført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det ble gitt ferdigattest for tilbygg datert 15.10.2025. Dette omfattet flere tiltak som til sammen utgjorde en fasadeendring for hele bygningen. Tiltak 1 var å utvide eksisterende inngangsparti med ca. 9 kvm. Tiltak 2 var en fasadeendring i form av å etablere ny balkong mot sør og øst, terrassen ble oppført med et areal på ca. 30 kvm. Tiltak 3 var utskifting av vindu mot sør og øst inn mot ny terrasse. Tiltak 4 (etablere bod/anneks på sørvestlige hjørne av tomten) ble ikke godkjent av kommunen, og omfattes ikke av ferdigattesten. Det foreligger tegninger av alt arbeidet, som også inkluderer boden/annekset, men de er ikke stemplet "godkjent" av kommunen. Disse tegningene lå ved søknad om byggetillatelse og ferdigattest, og anses derfor som godkjente.

De godkjente og byggemeldte tegningene fra 1959 har avvik fra dagens bruk: Kjelleren er beskrevet som sekundære rom på tegningen, boder og vaskerom. Etasjen er innredet som bolig. Intern trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet. På loftet er et tidligere kott omgjort til garderober.

Det er sendt inn søknad om bruksendring av kjelleretasjen, som innebærer å etablere bad/vaskerom, toalett, gang, bod og kjellerstue med gang i kjelleren. Tiltaket skal ikke være en egen boenhet , det er trapp mellom kjeller og første etasje. Denne søknaden om bruksendring fikk godkjent vedtak datert 03.03.2026. Det foreligger tegninger av dette med søknaden og vedtaket til bruksendring, som har mindre avvik fra dagens bruk: Intern trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet. Dette er ikke omsøkt eller godkjent. På loftet er tidligere kott omgjort til garderober. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Det krevet midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for å kunne benytte kjelleretasjen som nevnt ovenfor.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Tinglyste heftelser og rettigheter** På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/39/160/2:
04.02.1959 - Dokumentnr: 300421 - Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:1508 Gnr:39 Bnr:160 Gjelder denne registerenheten med flere. Dette er en kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning for når eiendommen ble skilt ut fra hovedbruket.

04.09.2013 - Dokumentnr: 742453 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 2 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 1/2

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) iht. reguleringsplan for Gåseid-Lerstad datert 06.02.2014 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Langs nordlige side av eiendommen er den regulert til annen veggrunn og kjøreveg. Området sør for eiendommen er regulert til offentlig friområde. Se vedlagte kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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 kjøpere 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

Den del av boligen som i dag fremstår som en utleiedel, er ikke godkjent som separat boenhet, men er godkjent for varig opphold. Så lenge det aktuelle utleiearealet inngår i eiendommens øvrige boligareal og har forsvarlige radonverdier, vil det være lovlig for utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 631 490,00 (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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak 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. 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt 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 kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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. Rekvisjon 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 ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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 overtagelse 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 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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.

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

Kjerneinformasjon

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.

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

Mari Støylen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,02% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 42 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 94 753,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & 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 - markedsplasser 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

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Norsk takst

Tilstandsrapport

-  Halvpart av tomannsbolig
-  Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
-  ÅLESUND kommune
-  gnr. 39, bnr. 160, snr. 2

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 Rapportdato: 03.03.2026 Oppdragsnr.: 13707-1676 Referansenummer: WE6354

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

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



Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 3 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 4 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig, opprinnelig fra 1960.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen har vært påbygd og fornyet i senere tid.
1 etg og loft ble fornyet med nytt og utvidet bad, nytt kjøkken, nye rør og nytt el opplegg i 2011.
Innvendige overflater ble samtidig pusset opp.

I 2018 ble kjelleretasjen innredet som bolig.
Innvendig trapp mellom kjelleren og 1 etg ble fjernet.
Bruksendringen fra sekundære rom til boligrom i kjeller ble omsøkt og godkjent i 2026.

I 2019 ble det oppført et tilbygg mot sør. Det ble oppført ny veranda mot sør og vest, og fasadene ble etterisolert og fikk ny kledning.
Verandadørene og de fleste vinduene ble byttet i fbm dette.

Deler av dreneringen er fornyet i senere tid, ca 2018.

Deler av dreneringen er fremdeles fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Taket antas å være fra 80 tallet. Tekkingen har begynnende rustdannelser og det er registrert litt fukt ved overgang tak / oppløft på kryploftet.
Det er ikke fugetetting eller beslag under døren mot kjelleren.
Det er ikke beslag i overganger mellom terrasse / verandadekker og tilstøtende yttervegger.
Trappen opp til hoveddøren i 1 etg har ikke rekkverk.

Våtromsplater på deler av veggene på bad / vaskerom i kjelleren er ikke fagmessig montert, ikke vanntett.
Gulvet på bad / vaskerom har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk.

Gulvet på badet på loftet har ikke fall til sluk.
Tettesjiktet på badet på loftet har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Det er noe slitasje på innvendige overflater.
Primært gulv og himlinger i kjelleren, en sprekk i malt vegg på kjøkkenet.
Påvist mindre skader / bruksmerker på kjøkkeninnredningen i 1 etg.

Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeåret og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG [Gå til side](#)
Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
De fleste vinduene, og verandadørene, har karmer av pvc og isolerglass.
Enkelte vinduer har karmer av tre.
Ytterdørene har karmer av tre og malte dørblad. Vindu i kjellerdøren, tett dør i 1 etg.
Veranda av trekonstruksjoneer foran 1 etg mot sør og vest.
Takterrasse foran loftet mot sør.
Tak som saltak av tresperrer, tekket med profilerte metallplater.

INN VENDIG [Gå til side](#)
Laminat, fliser og teppe på gulvene
Tapet / malt tapet, malte plater og noe malt mur på veggene
Malerpapp, sparklede og malte plater, panel i himlingene.
Nyere vedovn i stuen i 1 etasje
Innvendig trapp som rett, tett trapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. teppe på trinnene.
Malt rekkverk.
De innvendige dørene har karmer av tre og varierende profilerte eller slette, malte dørblad.

VÅTROM [Gå til side](#)
Badet på loftet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet

Bad/ vaskerommet i kjelleren har flislagt gulv, baderomsplater på veggene
Servantskap / benk av stavlimt eik med servant oppå.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra bad / vaskerommet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen i kjelleren har malte fronter og laminerte benkeplater.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og en liten nedfelt koketopp.
Plass for liten "hybel - stekeovn" og kjøll / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen.

Kjøkkeninnredningen i 1 etg har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.
Avtrekksvifte over koketoppen

SPESIALROM [Gå til side](#)
Wc rommet i kjelleren har flislagt gulv, malte vegger.
Servant på veggen.
Vegghengt wc.
Naturlig avtrekk fra wc rommet

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 5 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør system for tappevann.
Foredlingskap på bad / vaskerom i kjelleren, og på badet på loftet.
Nytt vanninntak med hovedstoppekran, reduksjonsventil og måler for vann bak en luke i veggen på bad / wc i kjelleren
Avløpsrør av plast
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Luft til luft varmepumpe
Varmtvannstank, ca 200 liter på bad / vaskerom i kjelleren
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Gulvvarme i stuen i kjelleren, gang / vindfang i 1 etg og i badene.
Innfelte downlights over alle rom i kjelleren bortsett fra soverommet, gang / vindfaang i 1 etg og badet på loftet
Opplegg for fiberoptisk internettlinje
Røykvarslere og håndslukker.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring på kjøkkenet i kjelleren

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 135 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 135 m²
Totalpris 4 500 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Intern trapp mellom kjeller og 1 etg er fjernet. Dette er ikke omsøkt eller godkjent.
På loftet er et tidligere kott omgjort til garderober.

Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er oppført et tilbygg / bod i bakkant av garasjen. Dette er ikke inntegnet på tegningen. Tilbygget ligger utenfor tomtegrensen.

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 6 av 29

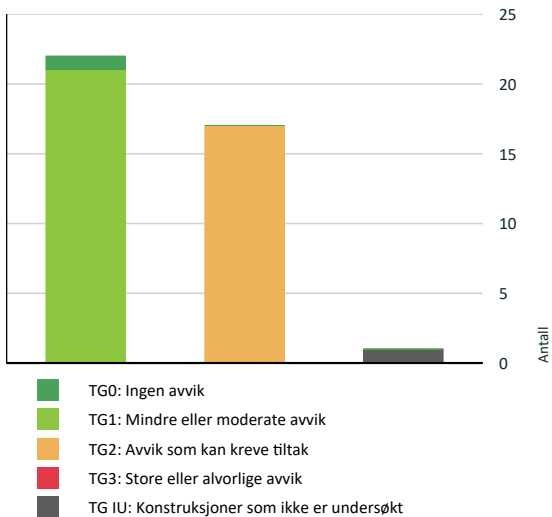
Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 7 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår

1960

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Byttet kjøkken, hovedetasjen
2011	Modernisering	Fornyet badet på loftet
2011	Modernisering	Fornyet det meste av el anlegget 2010 - 2011. Noe el arbeid er utført i senere tid.
2011	Modernisering	Byttet vann- og avløpsrørene ned til grunnen. Ikke nye bunnledninger eller utvendig.
2018	Ombygging	Bygd om kjelleren til boligrom, 2017 - 2018. Bygd om vaskerom i kjelleren til bad / vaskerom og toalettrom.
2019	Modernisering	Oppført tilbygg vindfang 1 etg, terrasse over. 2018 - 2019
2019	Modernisering	Fornyet fasadene med etterisolering og ny kledning, byttet de fleste vinduene. Oppført veranda mot sør og vest
2025	Modernisering	Byttet vinduet i ett soverom / hjemmekontor på loftet

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplettet tekking av profilerte metallplater. Tekkingen har vært byttet etter byggeåret, ukjent tidspunkt, antar en gang på 80 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Både taktekingen og undertaket har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Påvist begynnende rustdannelser ved innfesting og ved platekanter.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 8 av 29

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Tiltak:
- Tekkingen har en del gjenværende levetid, men denne er vanskelig å fastsette nøyaktig. Taket nærmer seg tid for omlegging.



Taket er tekket med profilerte stålplater

Nedløp og beslag

Pipetekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall. Snøfangere langs takfoten. Takvannet ledes til rør i grunnen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipetekk, luftehatter og beslag er av eldre dato og har en del slitasje, begynnende rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipetekk og beslag bør byttes samtidig med resten av tekkingen



Pipetekk og luftehatter av metall

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Snøfangere langs takfoten



Takvannet ledes til rør i grunnen

TO 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Kledningen er byttet i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tett mellom nedre del av yttervegg sør og grunnmuren med fugesum. Dette er ikke en varig løsning, fugesum forvitrer i dagslys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting mellom yttervegg og grunnmur bør kontrolleres, før den dekkes med beslag eller tilsvarende.



Tettet mellom grunnmur og yttervegg med fugesku

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av tresperrer med undertak av taktro / bord. Kaldt, ventilert loftsrom med adkomst via luke med nedfellbar stige. Isolasjon mellom takstolenes undergurter. Det er lagt gulv på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er enkelte fuktmerker på undertaket. Påvist fukt, målt forhøyet fuktinnhold på undertak og delvis på takspærre ved overgang til oppløft mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Tekking og eventuelt undertak må kontrolleres i berørt område, lekkasjen må utbedres. Sjekkpunktet må ses i sammenheng med punkt for takteking.



Fuktmerke på undertaket ved oppløft mot vest



Forhøyet fuktinnhold i undertaket ved oppløftet



Oversiktsbilde kryploft

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 9 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TO 1 Vinduer

De fleste vinduene har karmen av pvc og isolerglass, fra 2019. Ett nyere vindu i det ene soverommet fra 2025. Ett vindu med karmen av tre ved hoveddøren. To eldre vinduer med karmen av tre på kjøkkenet i hovedetasjen.



De fleste vinduene har karmen av pvc og isolerglass.

TO 2 Dører

Ytterdøren i underetasjen har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Ytterdøren i 1 etg har karmen av tre og tett malt dørblad. Vindu med karmen av tre og 3 lag glass som sidefelt til døren. Verandadøren i 1 etg har karmen og dørblad av pvc, vindusfelt med tre lag isolerglass. To fløyet verandadør på loftet med karmen av pvc og to lag isolerglass.

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Omtrentlig årstall, i forbindelse med fasadeendring og tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadøren i 1 etg tar i karmen ved åpning og lukking. Det er ikke montert beslag i underkant av ytterdøren til kjelleren. Det er ikke synlig beslag under verandadøren på loftet, denne synes å være fuget mot terrassedekket. (Her kan det være en tetting mot tekkingen på terrassedekket, skjult under dekket)

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres fugetetting og beslag under døren til kjelleren. Verandadøren i 1 etg bør justeres. Tettingen under verandadøren på loftet bør kontrolleres.



Kjellerdør



Ikke plastisk fuge eller beslag under kjellerdøren



Hoveddør



Verandadøren på loftet

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 10 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran hovedetasjen mot sør og vest.
Spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre.

Terrasse over tilbygg for inngangsparti, foran loftet mot sør.
Tett dekke tekket med asfaltpapp eller takfolie.
Dekke av terrassebord. rekkverk av tre

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Deler av terrassen foran loftet ligger over innredet boligrom, gang/ vindfang 1 etg.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av isolasjon, evt lufting av konstruksjonen.
Dette er en risikokonstruksjon med forhøyet risiko for kondens og fuktskader.

Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr utførelsen av terrassedekke foran loftet.
Innhent detaljtegninger eller dokumentasjon fra utførende, om mulig.
Det bør monteres beslag i overganger mellom veranda / terrasse og yttervegger.



Trapp til inngangspartiet



Trapp til veranda

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat, fliser og teppe på gulvene
Tapet / malt tapet, malte plater og noe malt mur på veggene
Malerpapp, sparklede og malte plater, panel i himlingene.
Overflatene er i hovedsak fra perioden 2010 - 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe slitasje på laminatgulv i kjelleren.
Sprekker i en malt vegg og i malte himlinger i kjelleren.
Sprekk i malt overflate på en vegg på kjøkkenet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflateoppussing må påregnes



Laminatgulv kjeller



Det er ikke beslag mellom terrasse / verandadekker og yttervegger

TG 1 Utvendige trapper

Rett, tett trapp av tre til overbygd inngangsparti foran 1 etg.

Rett, åpen trapp av tre fra veranda til hagen
Rekkverk av tre.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 11 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Sprekk i himling kjeller



Sprekk i vegg kjøkken 1 etg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunnen i kjelleren.
Trebjelkelag mellom etasjene,

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset / forblendet inne i huset.
Nyere vedovn i stuen i 1 etasje
Sotluke i kjelleren, feieluke på loftet



Vedovn og forblendet pipe / brannmur på stuen



Viser pipen på loftet



Feieluke på loftet



Sotluke i kjelleren

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Borret hull i yttervegg under terrenget i soverom / bod sørøst.
Målt fukt i bunnsvillen med motstandsmåler med noe høyt utslag, 17,1 %.
Måleresultatet er noe høyere enn forventet, men ligger godt under grenseverdi for utvikling av mugg og råte.
Søkt med fuktindikator på teppegulv lagt rett på betong, i gangen. Ikke unormalt utslag.

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 12 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Målt med moltstandsmåler i yttervegg under terrenget, 17,1 %



Ikke unormalt utslag ved søk med fuktindikator på gulvet i gangen

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp som rett, tett trapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger. teppe på trinnene.
Malt rekkverk.



Innvendig trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmer av tre og varierende profilerte eller slette, malte dørbled.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad / vaskerom fra 2017.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Oversiktsbilde bad / vaskerom. Varmtvannstanken flyttes, ikke ferdig ved befaring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/ vaskerommet har baderomsplater på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater på vegger er ikke fagmessig montert i deler av rommet (utenfor dusjsone), hjørne nord / vest.
Her er det utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Utetthetene er i en del av rommet som sjelden utsettes for vannsøl, dette hjørnet er tiltenkt varmtvannstanken.
For fullgod utbedring må platekledningen byttes og overgang gulv / vegg forbedres.



Ikke fagmessig utførte badreomsplater i deler av rommet

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Ikke fagmessig overgang gulv / vegg i deler av rommet

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk > 1:100 i deler av dusjsonen, lite fall i retning mot vaskemaskin.
Mindre fall på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

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 ble målt til ca 20 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. Badet fungerer med dagens bruk. Bruk av et tett dusjkabinett anbefales for å unngå vannsøl på gulvet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.
Sjekkpunkt for krav om uavhengig kontroll forutsetter at det ikke er søknadspliktig å bygge om vaskerom til bad, her kan det være rom for tolkninger.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Plastsluk med mansjett og klemring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap / benk av stavlimt eik med servant oppå.
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Opplagg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad / vaskerommet

Årstall: 2017

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Forsøkt å borre hull fra tilstøtende rom, innredning i kjøkken.
Her støtte jeg på massivt treverk med stor tykkelse og fant ikke hulrom i vegg.
Øvrige vegger er yttervegg under terreng, vegg mot naboileilighet og vegg mot wc rom med mye vannrør.
Dusjsonen ligger mot yttervegg under terreng og mot nabo og er uansett ikke tilgjengelig.
Kontrollen ble derfor ikke gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Forsøkt å borre hull gjennom kjøkkeninnredningen

LOFT > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2011 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Gulvet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

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.
- Det er påvist avvik i fuger.

Gulvet på badet er tilnærmet flatt, har ikke fall til sluk.
Evt vannsøl eller lekkasjevann vil ikke renne mot sluken.
Dette kan medføre stående vann på gulvet, og i verste tilfelle at vann renner ut fra badet ved mye vannsøl eller lekkasje.
Noe slitte silikonfuger i overgang vegg / gulv

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med dagens bruk, det dusjes i tett dusjkabinett.
Gulvet er likevel ikke iht gjeldende regelverk.
Silikonfuger mellom gulv og vegger står foran fornying.

LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 15 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen indikasjon på svikt i tettesjiktet i dag men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette nøyaktig.
Bruk av et tett dusjkabinett vil redusere fuktpåkjenningen på gulv og vegger og kan forlenge badets levetid.



Plastsluk med mansjett og klemring

LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med foliebelagte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Årstall: 2011 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 15 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2011 Kilde: Eier

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (14,1 %)

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i kjelleren har malte fronter og laminerte benkeplater.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og en liten nedfelt koketopp.
Plass for liten "hybel - stekeovn" og kjøll / fryseskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Enkelt kjøkken i kjelleren

KJELLER > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 16 av 29

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen i 1 etg har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / fryseskap.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en midre skade på en kantlist på en benkeplate.
Skapfronten på oppvaskmaskinen har midre skade kangs overkant, trolig etter damp.
Liten sprekk i øvre kant av en skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Skadene er små og primært kosmetiske.

Lokal utbedring med flikkmaling og ny kantlist vil være mulig.



Oversiktsbilde kjøkken 1 etg



Skade på fronten til oppvaskmaskinen

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Skade på kanten på en benkeplate



Sprekk i øvre kant av en skapdør

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2011 Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc rommet i kjelleren har flislagt gulv, malte vegger.

Servant på veggen.

Vegghengt wc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke dreneringsåpning fra innebygd sistene til vegghengt wc, eller sluk i gulvet.

Det er ikke annet system for lekkasjesikring i rommet.

Wc rommet har naturlig avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres system for lekkasjesikring i tilknytning til innebygd sistene.

Det anbefales i dag mekanisk avtrekk fra wc rom.



Wc rom i kjelleren

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann.

Foredlingsskap på bad / vaskerom i kjelleren, og på badet på loftet.

Nytt vanninntak med hovedstoppekran, reduksjonsventil og måler for vann bak en luke i veggen på bad / wc i kjelleren

Årstall: 2018 Kilde: Andre opplysninger: Rør fra ca 2011 i 1 etg og loft, fra ca 2018 i kjeller. Måler og stoppekran fra 2026.



Fordelingsskap for tappevann, kjeller.

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann



Fordelingsskap for tappevann, på loftet

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Fra perioden 2011 - 2018

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen 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 fungerte på befaringsdagen, men gjenværende levetid er vanskelig å fastslå



Luft til luft varmepumpe i 1 etg

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 200 liter på bad / vaskerom i kjelleren

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Når tanken skal byttes neste gang, må det etableres ny el tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank, ca 200 liter

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.

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Fornyet med nye sikringer (unntatt hovedsikringer) i 2011, lagt nye ledninger og el punkt i 1 etg og på loft, Alfred Nettet as i 2011.
Nytt el opplegg i kjelleren i fbm innredning av etasjen, Alfred Nettet as i 2017.
Noe el arbeid er også utført av BRA elektro as
Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon for arbeidene.

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.
1960 Fornyet i to omganger, men ikke alt på en gang
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 er ikke fremvist, men eier opplyser at hun har dokumentasjon fra installatør
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det 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.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas på bakgrunn av byggeåret å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med betongrør.
Utvendig fuktsikring antas å være asfaltbasert smøremembran.
Eier opplyser at det har vært utført arbeid på deler av dreneringen i senere tid, gravd opp langs deler av grunnmuren i fbm andre arbeider, og lagt ned nye rør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ingen indikasjoner på svikt i dreneringen i dag. Gjenværende levetid kan ikke fastslås.

Grunnmur og fundamenter

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Grunnmur av betong på ukjent fundament mot grunnen

Terrengforhold

Lett skrånende tomt

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av ukjent materiale, fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

De utvendige vann og avløpsrørene antas å ha oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
 - Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Trappen opp til inngangspartiet i 1 etg har ikke rekkverk eller håndrekker. Dette var et krav i byggeåret.
Det er ikke håndrekke på veggen langs den innvendige trappen.
Rekkverket langs verandaen foran 1 etg er ca 90 cm høyt. Krav til rekkverk har siden 2010 vært minst 100 cm høyde.

Den brannbegrensende veggen mellom boligene er ikke ført opp til kryploftet.
Kryploftet over de to boligene utgjør ett stort rom med mulighet for brannspredning.
Vanninntak med stoppekran er plassert i veggen mellom boligene i kjelleren.
Luken til stoppekranen er ikke brannklassifisert, åpningen antas å svekke veggens brannmotstand.

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

1983

Kommentar

Standard

Garasje med normal standard

Vedlikehold

Garasjen har noe slitasje. Stedvis malingsslitt fasade og begynnende rustdannelser på taktekkingen

Beskrivelse

Dobbel garasje.

Støpt gulv på grunnen, vegger av pusset mur.

Liggende bordkledning på gavlene.

Saltak av trekonstruksjoner tekkt med profilerte stålplater.

To vippeporter av tre i fronten.

Innlagt strøm, lys og stikkontakter.

Iht oppdelingsbegjæringen er garasjen felles for sameiet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/135 m²

Halvpert av tomannsbolig: 2 Gang, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 4 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Vindfang, Kott, Bad

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 21 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Halvpert av tomannsbolig med parkering i felles garasje.

Fint opparbeidet tomt i et etablert boligområde i Ratvika

Bussholdeplass, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, barnehage og barneskole finnes i nærheten.

Ca 2,5 km til NTNU og NMK ved Nørvasundet.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Per Ratviks veg 20A ,6015 ÅLESUND 108 m² 2016 3 sov	08-05-2025	5 600 000	5 500 000		5 500 000	49 107
2 Støylen 2A ,6014 ÅLESUND 118 m² 2016 4 sov	11-02-2026	5 290 000	5 746 000		5 746 000	48 695
3 Rosendalsvegen 17B ,6014 ÅLESUND 118 m² 2020 3 sov	07-08-2025	5 800 000	5 700 000		5 700 000	48 305
4 Rosendalsvegen 22B ,6014 ÅLESUND 123 m² 2022 4 sov	02-09-2025	5 690 000	5 575 000		5 575 000	47 246
5 Svalevegen 8B ,6014 ÅLESUND 120 m² 2017 3 sov	07-01-2026	5 400 000	5 600 000		5 600 000	46 667
6 Lerstadvegen 145B ,6014 ÅLESUND 115 m² 2016 3 sov	16-09-2025	4 900 000	5 250 000		5 250 000	44 492
7 Svalevegen 8A ,6014 ÅLESUND 119 m² 2017 4 sov	28-05-2024	5 200 000	5 200 000		5 200 000	43 697

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 22 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt	Kr.	4 682
Kommunale avgifter	Kr.	8 448
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000
Teknisk verdi bygninger		
Halvpарт av tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Halvpарт av tomannsbolig	Kr.	3 000 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrags (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 090 000
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 markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
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

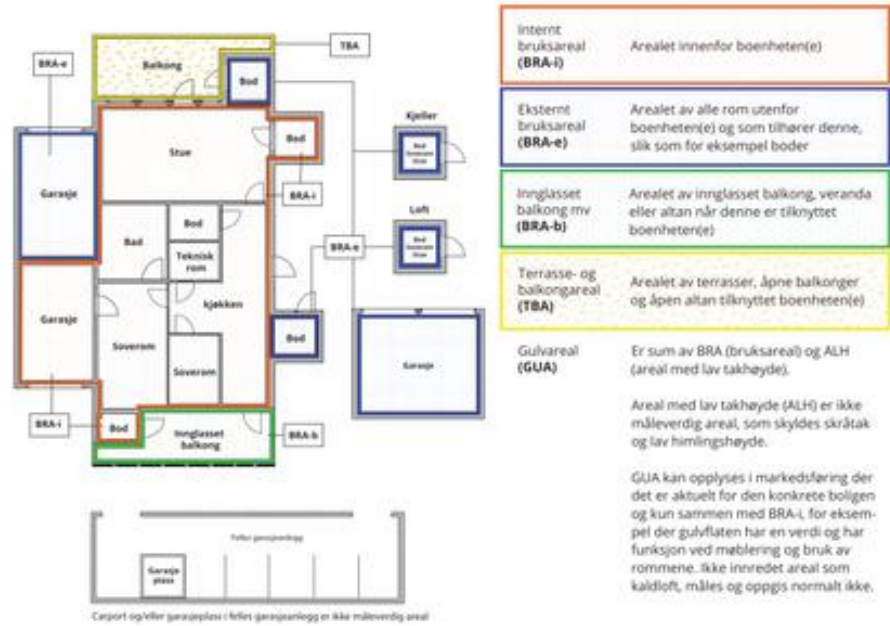
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	43			43	
1 etasje	50			50	37
Loft	42			42	10
SUM	135				47
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjøkken, stue, soverom, toalettrom, bad/vaskerom		
1 etasje	Vindfang, kjøkken, stue, kott under trappen		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Redusert romhøyde i underetasjen. Målt ca 2,12 meter på kontrollerte steder.
Kjellerstuen har små vinduer, lite lysflate.
Soverommet i kjelleren heter "bod" på tegningen.
Rommet har vært benyttet som gjesterom, men har for lite volum og for liten lysflate for rom til varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Intern trapp mellom kjeller og 1 etg er fjernet. Dette er ikke omsøkt eller godkjent.
På loftet er et tidligere kott omgjort til garderober.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjen, ca 29 m², er felles for sameiet. Fellesarealet er ikke medregnet i seksjonens bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er oppført et tilbygg / bod i bakkant av garasjen. Dette er ikke inntegnet på tegningen. Tilbygget ligger utenfor tomtegrensen.

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Mari Støylen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	160		2	1217 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ruudvegen 41 A							
Hjemmelshaver							
Støylen Mari							
Eierandel							
1 / 2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Ratvika
Bussholdeplass, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, barnehage og barneskole finnes i nærheten.
Ca 2,5 km til NTNU og NMK ved Nørvasundet.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Gåseid Lerstad" fra 2014

Om tomten

Lett skrånende vestvendt tomt.
Felles avkjørsel og biloppstillingsplasser foran garasjen mot øst.
Singlet uteplass mot sør.
Hage med gressplen mot vest, adskilt fra naboseksjonen med hekk.
Gjerde langs tomtegrensen mot vest
En del busker og mindre trær i hagen.
Det er støpt fundamenter for et uthus / anneks som ikke er oppført.

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2025	Tilbygg	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	30.08.2013		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	06.02.2014		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.2018	Tilbygg og fasadeendring	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.02.1983	Garasje	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.1949	Opprinnelig tegning	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.06.1981	Garasje	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	03.03.2026	Vedtak, tillatelse til bruksendring i kjeller	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.01.2026	Ny plantegning kjeller	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	
2	04.03.2026	Korrigert punkt om lovlighet etter mottatt vedtak vedr bruksendring i kjelleren. Korrigert dato for ny egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 27 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 unnlatte, 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 funksjonspøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 28 av 29

Ruudvegen 41 A, 6014 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 160
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE6354>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13707-1676

Befaringsdato: 03.02.2026

Side: 29 av 29



Egenerklæring

Ruudvegen 41A, 6014 ÅLESUND

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ruudvegen 41A	Ruudvegen 41A	

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?

I 2010

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.

Bodd der hele tiden siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00011281295

Informasjon om selger

Selger

Støylen, Mari

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Toalettknapp på bad på loft kan av og til henge seg opp.

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

2011

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad på loft utvidet og totalrenovert. Elektriker utførte alt elektrisk arbeid inkludert varmekabler og spotter i tak. Rørlegger fikset nytt opplegg for rør (rør i rør) og sluker, satt inn vegghengt toalett, vask og dusj. Bygghmann hadde på membran der det er krav til det, og la fliser.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alfred Nasset, rørleggerfirma og Rune Solheim (byggmann)

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utvidet baderom og satt opp nye vegger og gipset vegger og tak - gjort ved egeninnsats.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2017

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom/bad og toalettrom i kjeller. Elektriker utførte alt elektrisk arbeid inkludert varmekabler og spotter i tak. Rørlegger satt inn nytt rørskap, vask, dusj og nytt opplegg for vaskemaskin og sluk på vaskerom/bad, og satt inn vask og vegghengt toalett på toalettrom.

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker Alfred Nasset, rørlegger Rune Flem As

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alt annet enn elektrisk/rørarbeid er egeninnsats.

Side 2

Vedlegg

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

Beskriv feilen og omfanget

Ca i 2020 trengte det ved ett tilfelle, ved ekstremvær, inn vann ved listen over vindu nedover til høyre i stua. Har ikke sett vanninntrengning på nytt etter det.

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

2019

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etterisolert og lagt ny bordkledning, satt inn nye vinduer og altandør, bygd altan og nytt inngangsparti og gang.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Regis bygg AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Deler av bygging av altan og nytt inngangsparti og gang er gjort ved egeninnsats. Det er byggemeldt og ferdigattest foreligger.

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

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

usikker

Side 3

84

RUUDVEGEN 41A

PROAKTIV.NO

85



8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Hadde en faglært gravemaskinfører i 2017-2018. Han gravde opp rundt deler av huset (sørsiden og vestsiden) samtidig som uteområdet fremfor huset ble gravd og endret på, samt gammel utvendig trapp til kjeller langs husvegg ble fjernet. Det ble lagt ned noen nye drensrør, og ellers opplyst at det ikke var nødvendig med ny drenering. Resten er derfor fra før jeg tok over.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Usikker

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

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
2011

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Oppdatert sikringsskap med automatsikringer, bortsett fra hovedsikringer. Lagt nye ledninger og satt inn nye punkter i 1. og 2. etg.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Alfred Nasset

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2011

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
I forbindelse med oppussing av huset, der både bad og kjøkken ble totalrenovert, ble røropplegg innstallert, det ble lagt rør i rør i hele huset, og nytt rørskap på bad på loft, samt satt inn vegghengt toalett, vask og dusj. Gjort av et firma jeg ikke husker navnet på, og finner ikke igjen papirene på det.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Husker ikke

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2017

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rørlegger satt inn nytt rørskap, vask, dusj og nytt opplegg for vaskemaskin og sluk på vaskerom/bad, og satt inn vask og vegghengt toalett på toalettrom.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Rune Flem AS

13.2.6

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



18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har satt inn ny vedovn

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.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det er mottatt vedtak på søknad om bruksendring av innredet kjeller. Trapp mellom hovedetasje og kjeller er fjernet.

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2017

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med oppussing av kjeller, som i stor grad bestod kun av murvegger, ble det lagt inn ny elektrisk installasjon, inkludert varmekabler i stue, gang, toalettrom og vaskerom/bad, samt spotter i tak. Det ble satt inn nytt rørskap i kjeller, montert vegghengt toalett og vask på toalettrom, satt inn dusj og vask på vaskerom/bad, og vask i barkrok i gangen. Alt elektrisk arbeid og rørlegging er gjort av faglærte.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alfred Nasset, Rume Flem AS

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja

☐ Nei

25.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt opp nye vegger innenfor muren, isolert og lagt plater på vegger og tak, og lagt nye gulv. Satt inn nye viduer og dører.

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☒ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Periode: 09.11.2025-10-01-2026
Måleverdi kjeller: 21 +/- 8 Bq/m3. Årsmiddel 15 Bq/m3
Måleverdi 1.etg: 17 +/- 8 Bq/m3. Årsmiddel 12 Bq/m3

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 63848837



Adresse Ruudvegen 41A, 6014 ÅLESUND	
Dato for energimerking 12.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-269350
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300532538
Gårdsnummer 39	Bruksnummer 160
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 135,0 m²	Oppvarmet bruksareal 135,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 268,55 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 254,73 kWh/m²	Totalt levert pr. år 34 388 kWh
--	---

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET RUUDVEIEN 41A OG 41B

Vedtektene gjelder for eierseksjonssameiet opprettet på eiendommen gnr. 39 bnr. 160 i Ålesund kommune.

Erstatter vedtekter av 2013.

§1 Formål

Sameiet består av to boligseksjoner i tomannsbolig og reguleres av eierseksjonstoven og disse vedtekter.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder drift, vedlikehold og forvaltning av eiendommen.

§2 Eierbrøk

Seksjon A: 1/2

Seksjon B: 1/2

Eierbrøken legges til grunn ved fordeling av felles kostnader.

§3 Bruksrett til uteareal og ansvar for vedlikehold

Eiendommen ligger på én felles grunneiendom og er derfor sameiets fellesareal.

Hver seksjon har likevel eksklusiv bruksrett til tilhørende uteområde slik dette fremgår av Vedlegg 1.

Den eksisterende hekken som fysisk skiller uteområdene utgjør den faktiske og juridiske grensen mellom seksjonenes eksklusive bruksområder.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for drift, vedlikehold og eventuelle arbeider innenfor sitt eksklusive uteområde.

Kostnader knyttet til arbeid eller vedlikehold som utføres som følge av felles bygningsdeler eller felles tekniske anlegg anses som felleskostnader og fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

Dersom arbeid på en seksjons uteområde er nødvendig for å vedlikeholde eller reparere felles anlegg, skal seksjonseier gi nødvendig adgang til området.

§4 Fellesareal

Fellesareal omfatter blant annet:

- grunn og fundament
- bærende konstruksjoner
- tak
- yttervegger og fasader
- drenering og felles overvannsløsninger
- felles tekniske installasjoner
- innkjørsel og adkomstvei
- oppstillingsplasser og parkeringsplasser
- felles del av garasje
- friareal mot skogen

Innkjørsel, oppstillingsplasser og parkeringsplasser anses som fellesareal og kan benyttes av begge seksjonseiere i samsvar med vedtektene.

Vedlikehold, snørydding, reparasjoner og andre kostnader knyttet til disse arealene anses som felleskostnader og fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

§5 Parkering

Parkeringsplasser på eiendommen fremgår av Vedlegg 1.

Felles parkeringsareal kan kun benyttes til midlertidig gjesteparkering og kan ikke beslaglegges permanent.

Dersom en seksjon inneholder hybel eller annen selvstendig utleieenhet:

- leietaker har ikke parkeringsrett på eiendommen
- seksjonseier er ansvarlig for at leietaker overholder vedtektene

§5.1 Garasje og parkeringsplasser

Garasjen er sameiets fellesareal.

Hver seksjon har imidlertid eksklusiv bruksrett til sin faste parkeringsplass i garasjen, slik dette fremgår av Vedlegg 1.

Plassene disponeres slik:

- Seksjon A disponerer garasjeplassen nærmest egen inngang.
- Seksjon B disponerer garasjeplassen nærmest grense mot nabo Gnr. [39], Bnr. [161]

Den enkelte seksjonseier har ansvar for orden og vedlikehold av sin del av garasjeplassen.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som er til hinder for bruk av garasjen eller som skaper ulempe for den andre seksjonseier.

Bygningsmessige endringer i garasjen, herunder etablering av hyller, vegger, tekniske installasjoner eller lignende, krever samtykke fra den andre seksjonseier.

§5.2 Bruksrett og disponering av garasjeplass, parkeringsplass og bod

Garasjeplass, parkeringsplass eller bod som tilhører en seksjon eller disponeres gjennom eksklusiv bruksrett kan ikke selges, leies ut eller på annen måte stilles til disposisjon for personer som ikke er seksjonseiere i sameiet, uten samtykke fra den andre seksjonseier.

Kortvarig bruk til gjesteparkering er tillatt.

§6 Vedlikehold og installasjoner

§6.1 Seksjonseiers ansvar

Seksjonseier har ansvar for:

- Innvendig vedlikehold
- Vinduer og ytterdører som betjener seksjonen
- Terrasser, balkonger og trapper som kun betjener seksjonen
- Sjøpeldunker tilhørende seksjonen

Sjøpeldunker skal oppbevares innenfor den enkelte seksjons eksklusive uteområde og ikke på fellesareal, med unntak av på tømmedag.

§6.2 Sameiets ansvar

Sameiet har ansvar for:

- Tak
- Bærende konstruksjoner
- Yttervegger og fasader
- Drenering og felles overvannsløsninger
- Felles tekniske anlegg

Kostnader fordeles etter eierbrøk.

§6.3 Utvendig vannuttak

Utvendig vannkran plassert innenfor Seksjon B sitt eksklusive uteområde og tilkoblet Seksjon B sin vannmåler, anses som en privat installasjon tilhørende Seksjon B.

Kranen inngår ikke i sameiets felles installasjoner.

Vedlikehold, drift og eventuelle skader knyttet til denne bæres fullt ut av Seksjon B.

Kranen kan ikke benyttes av annen seksjon uten uttrykkelig samtykke fra Seksjon B.

§6.4 Elektrisk installasjon i garasje

Elektrisk installasjon og stikkontakt i garasjen som er tilkoblet Seksjon A sin strømmåler anses som en privat installasjon tilhørende Seksjon A.

Installasjonen inngår ikke i sameiets felles tekniske anlegg.

Seksjon B kan ikke benytte denne installasjonen uten uttrykkelig samtykke fra Seksjon A.

Seksjon B kan heller ikke installere elektrisk utstyr eller ladeutstyr tilkoblet denne kursen uten samtykke.

Vedlikehold, drift og eventuelle kostnader knyttet til installasjonen bæres av Seksjon A.

§6.5 Felles belysning i garasje

Belysning i garasje og øvrige fellesområder anses som felles installasjon.

Dersom belysningen er tilkoblet én seksjons strømmåler, anses strømforbruket som ubetydelig og kompenseres ikke særskilt mellom seksjonseierne.

Vedlikehold av armaturer og lyskilder anses som felles kostnad og deles etter eierbrøk.

Felles belysning kan ikke benyttes til tilkobling av annet elektrisk utstyr.

§6.6 Felles avløpsledning

Avløpsledning som betjener begge seksjoner og som går gjennom eiendommen anses som en felles installasjon i sameiet.

Vedlikehold, rensing, spyling og nødvendige reparasjoner av slik avløpsledning anses som felleskostnader og fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

Dersom forsikring benyttes i forbindelse med skade eller tilstopping i slik ledning, skal egenandel og eventuelle øvrige kostnader deles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

Ingen seksjonseier kan ensidig belaste sin egen forsikring for forhold som gjelder felles avløpsledning uten at dette er avklart med den andre seksjonseier.

Dersom tilstopping eller skade skyldes uforsvarlig bruk fra én seksjon, kan ansvarlig seksjonseier pålegges å dekke kostnadene.

§7 Bygningsmessige endringer

Tiltak som kan påvirke:

- Bærende konstruksjoner
- Yttervegger eller tak
- Brannskille mellom seksjonene
- Felles tekniske installasjoner
- Fukt- eller dreneringsforhold

krever skriftlig samtykke fra den andre seksjonseier.

Tiltak som påvirker byggets eksteriør, herunder fasade, fargevalg, vindusutforming, taktekking eller lignende, krever enstemmighet.

§8 Elbillading

Elbillader skal være tilknyttet den enkelte seksjonens egen strømmåler.

Fremføring av kabler over eller gjennom fellesareal krever skriftlig samtykke fra den andre seksjonseier.

Installasjon skal utføres forskriftsmessig.

§8A Elbillader tilhørende Seksjon B

Seksjon B har etablert elbillader ved sin parkeringsplass foran garasjen.

Tilkobling og kabelføring til denne installasjonen går gjennom felles garasje og fellesareal.

Denne installasjonen anses som en privat installasjon tilhørende Seksjon B.

Strømforbruk skal være tilknyttet Seksjon B sin egen strømmåler.

Vedlikehold, drift, oppgraderinger og eventuelle skader knyttet til installasjonen bæres av Seksjon B.

Installasjonen kan ikke benyttes av Seksjon A.

Ved utskifting eller vesentlig endring av installasjonen skal dette avklares med den andre seksjonseier dersom arbeid berører fellesareal.

§9 Felles vedlikehold ute

Sameiet skal i fellesskap sørge for at felles uteområder, innkjørsel og adkomst fremstår ryddige og vedlikeholdte.

Dette inkluderer:

- Snømåking og strøing
- Vedlikehold av hekk som utgjør seksjonsgrense
- Orden i felles garasje

Praktisk fordeling avtales mellom seksjonseierne.

§9.1 Felles utstyr og redskap

Felles redskap og utstyr som er anskaffet i fellesskap av sameiet, herunder snøfreser, anses som sameiets felles eiendeler.

Utstyret kan benyttes av begge seksjonseiere til vedlikehold av eiendommen.

Etter bruk skal utstyret:

- rengjøres ved behov,
- settes tilbake på avtalt oppbevaringsplass, og
- etterlates i forsvarlig stand.

Drivstoff og normalt forbruksmaterielt (herunder olje, tennplugg, kniver, reimer m.v.) dekkes som felleskostnad og fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk, med mindre annet avtales skriftlig.

Vedlikehold og nødvendige reparasjoner av felles utstyr er felleskostnad og skal avklares mellom seksjonseierne før større kostnader påløper.

Dersom utstyr skades som følge av uforsvarlig bruk, kan ansvarlig seksjonseier pålegges å dekke reparasjonskostnaden.

§10 Ferdselsrett og friareal

Seksjon B har rett til nødvendig ferdsel over Seksjon A sitt eksklusive uteområde for transport av gress- og hageavfall til friarealet mot skogen.

Ferdselen:

- Gir ikke rett til motorisert ferdsel uten særskilt samtykke
- Gir ikke rett til lagring eller oppbevaring på den andre seksjonens uteområde
- Skal skje på mest skånsomme måte

Partene har felles ansvar for å holde bekk/veit på friarealet fri for vegetasjon slik at vannet kan renne uhindret.

§11 Utleie

§11.1 Utleie av hele seksjonen

Den enkelte seksjonseier kan leie ut hele sin seksjon i samsvar med gjeldende lovgivning.

Korttidsutleie kan ikke overstige lovens maksimumsgrenser.

Seksjonseier er fullt ansvarlig for leietakers opptreden, bruk av eiendommen og eventuelle skader som måtte oppstå.

§11.2 Utleie av hybel eller del av seksjon

Den enkelte seksjonseier kan etablere og leie ut hybel eller annen utleiedel innenfor egen seksjon.

Etablering av slik utleiedel krever ikke samtykke fra den andre seksjonseier så lenge tiltaket er i samsvar med §7

Seksjonseier er fullt ansvarlig for:

- leietakers opptreden
- eventuelle skader på bygning eller fellesareal
- at vedtekter og husordensregler overholdes

Leietaker gis ingen selvstendige rettigheter i sameiet utover det som følger av seksjonseiers bruk av sin seksjon.

§12 Husorden

Eiendommen skal brukes slik at det ikke påføres den andre seksjonseier urimelig ulempe.

§13 Sameiermøte

Ordinært sameiermøte holdes årlig innen april.

Hver seksjon har én stemme.

Vedtak som medfører vesentlige kostnader eller bygningsmessige endringer krever enstemmighet.

§14 Styret

Styret består av begge seksjonseiere.

Sameiet forpliktes ved begge seksjonseieres underskrift.

§15 Avsetning til vedlikehold

Sameiet skal årlig vurdere avsetning til fremtidig ytre vedlikehold.

§16 Tvisteløsning

Twister mellom seksjonseierne skal søkes løst i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, kan partene kreve mekling før sak bringes inn for domstolene.

§17 Mislighold

Ved vesentlig mislighold gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven om pålegg om retting, tvangssalg og fravikelse.

§18 Endring av vedtekter

Endringer krever enstemmighet.

VEDLEGG 1 – AREAL- OG ANSVARSFORDELING

Vedlegget skal illustrere:

Eksklusivt areal

- Uteområde innenfor hekkeavgrensning
- Terrasse/balkong
- Sjøpeldunkplassering
- Utvendig vannkran (Seksjon B)

Fellesareal

- Innkjørsel
- Parkeringsområde
- Garasje
- Friareal mot skogen
- Bekk/veit
- Byggets konstruksjoner

Signatur

Ålesund, dato: 11.03.26

Seksjon A

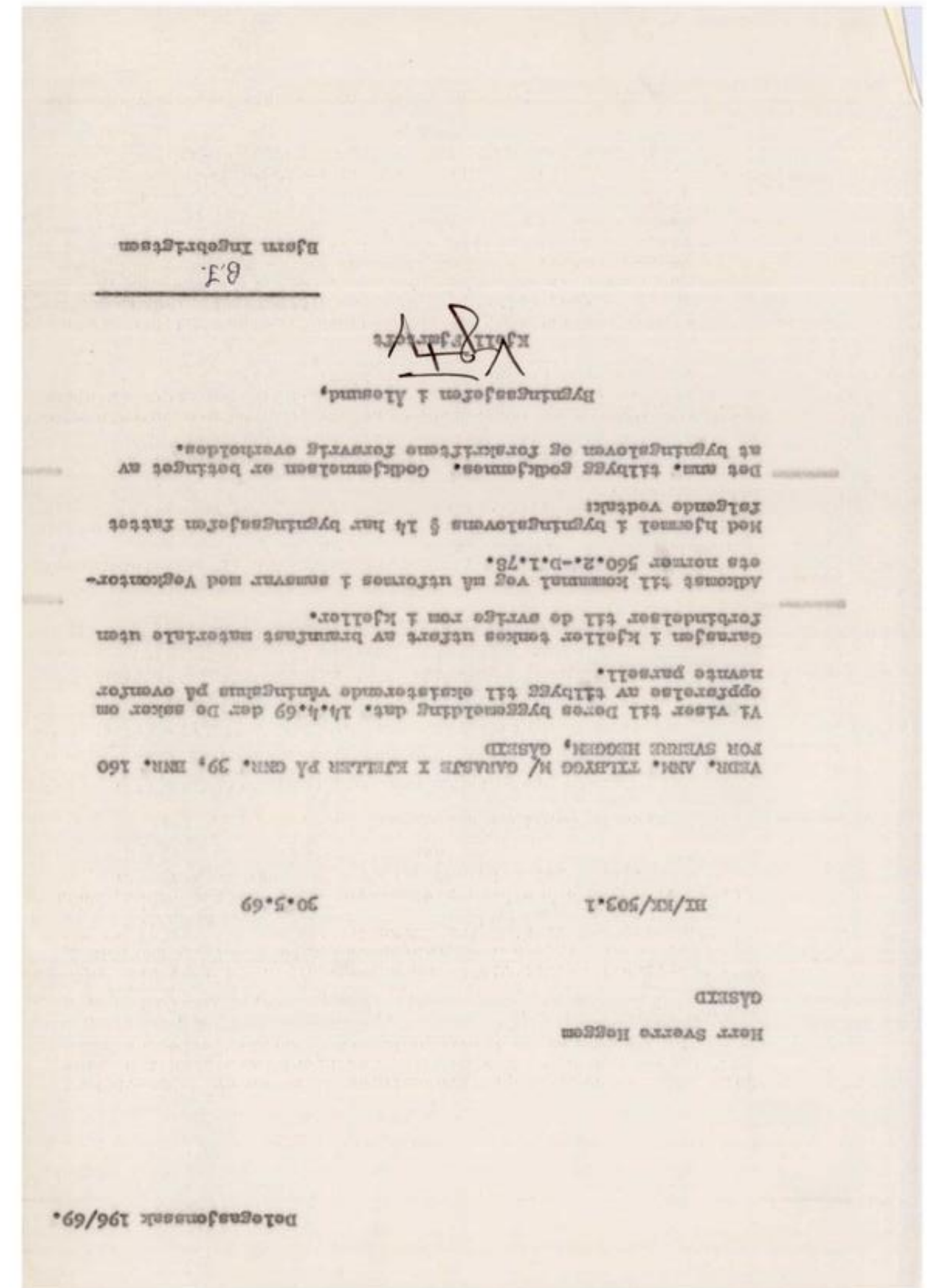
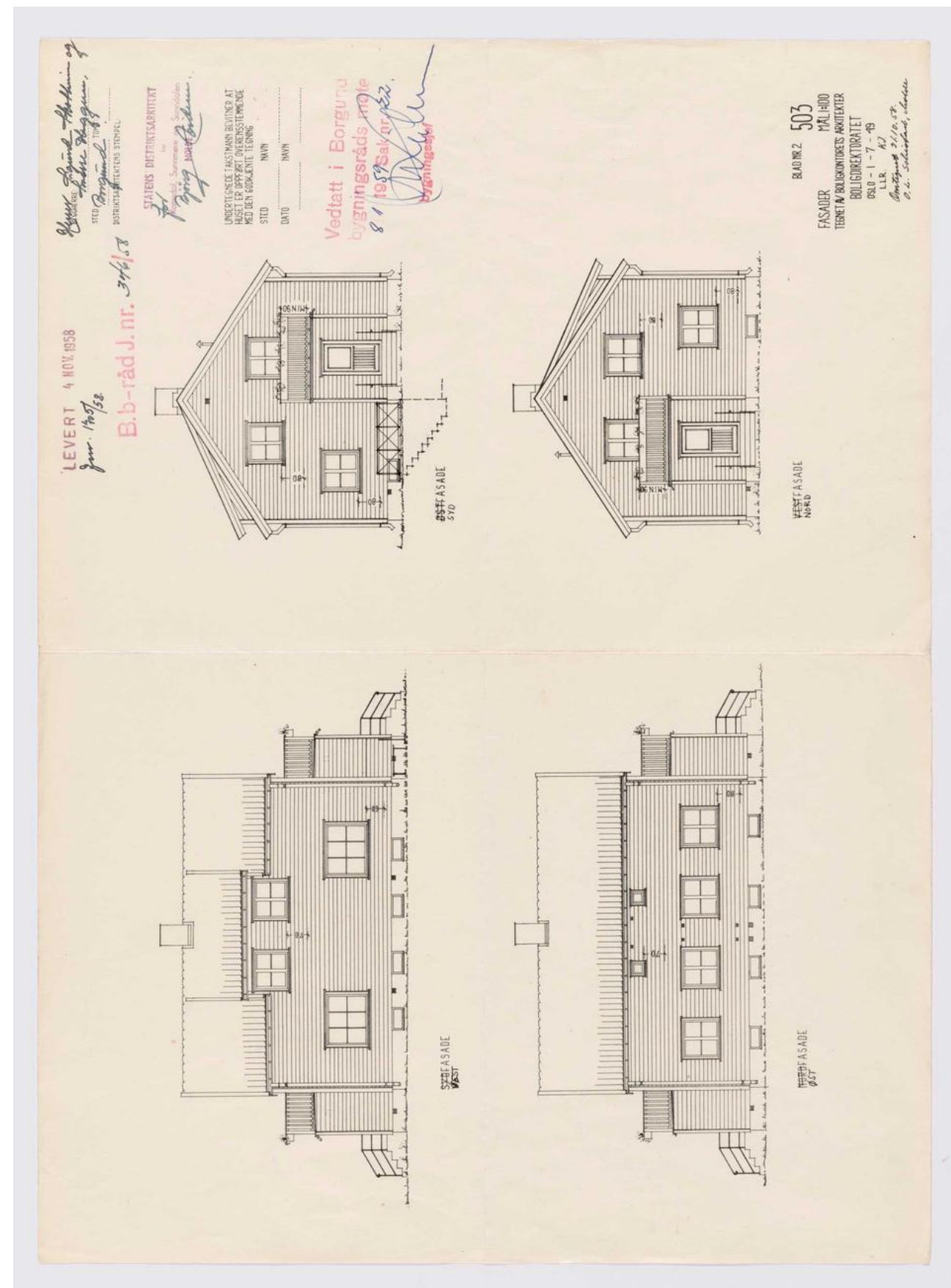
Mari Støyer

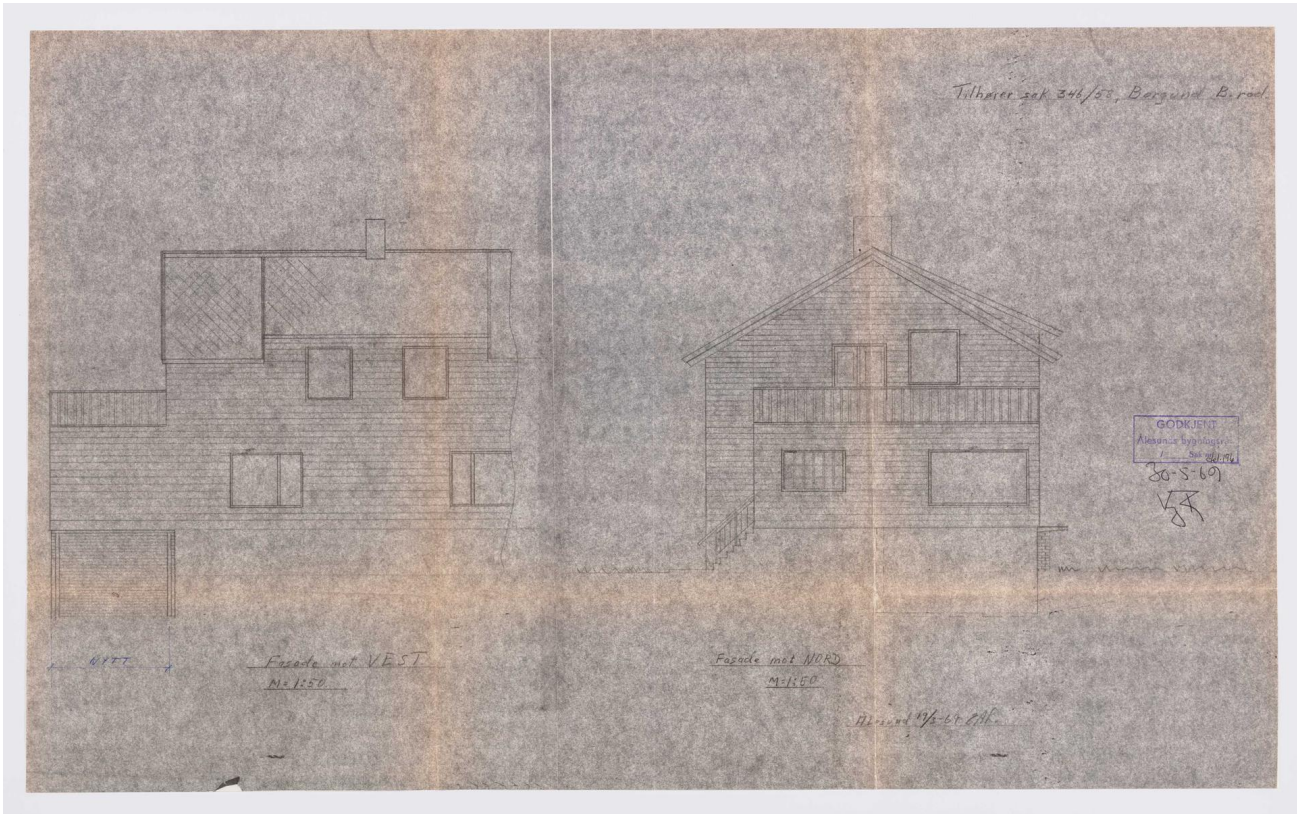
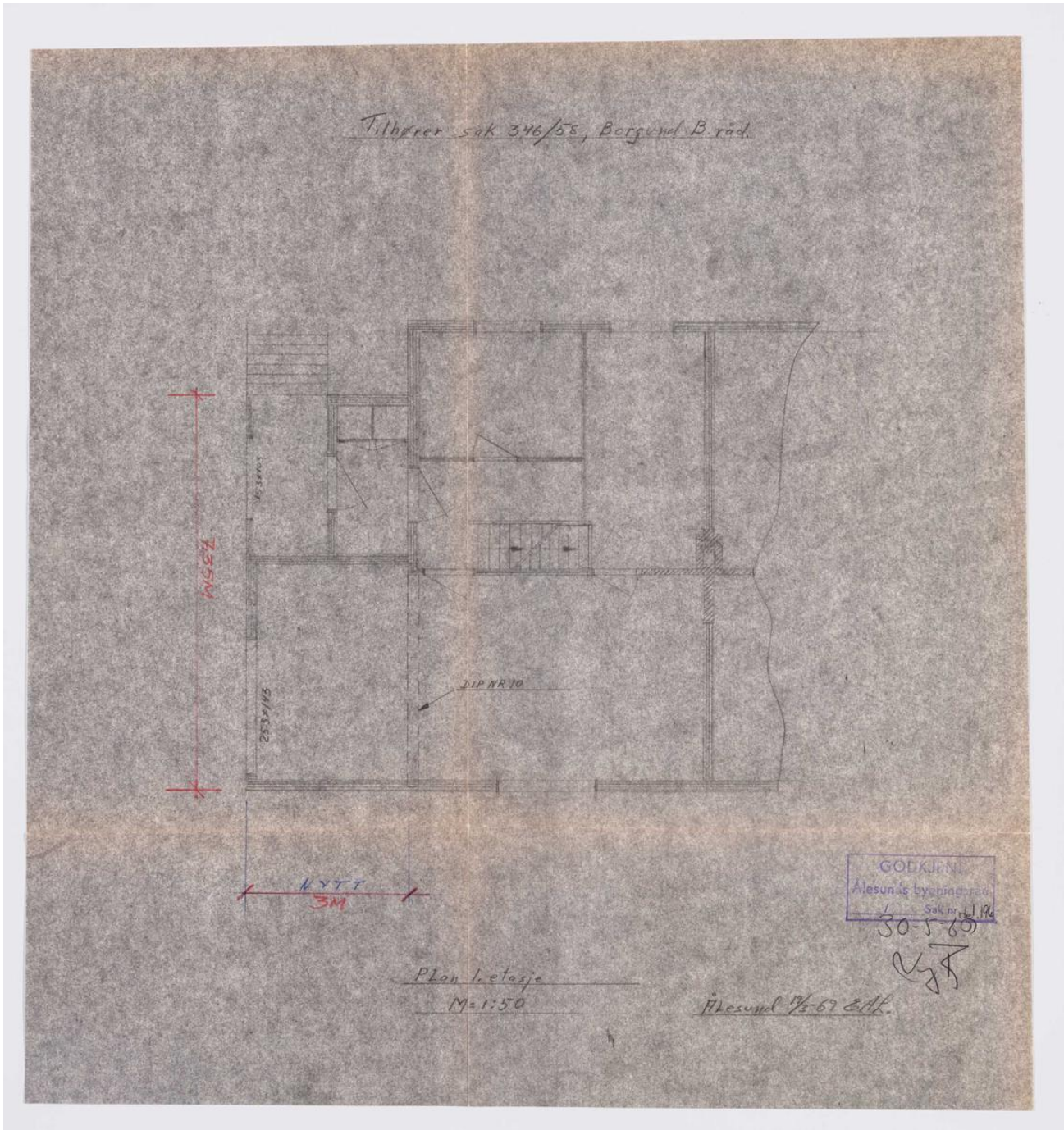
Seksjon B

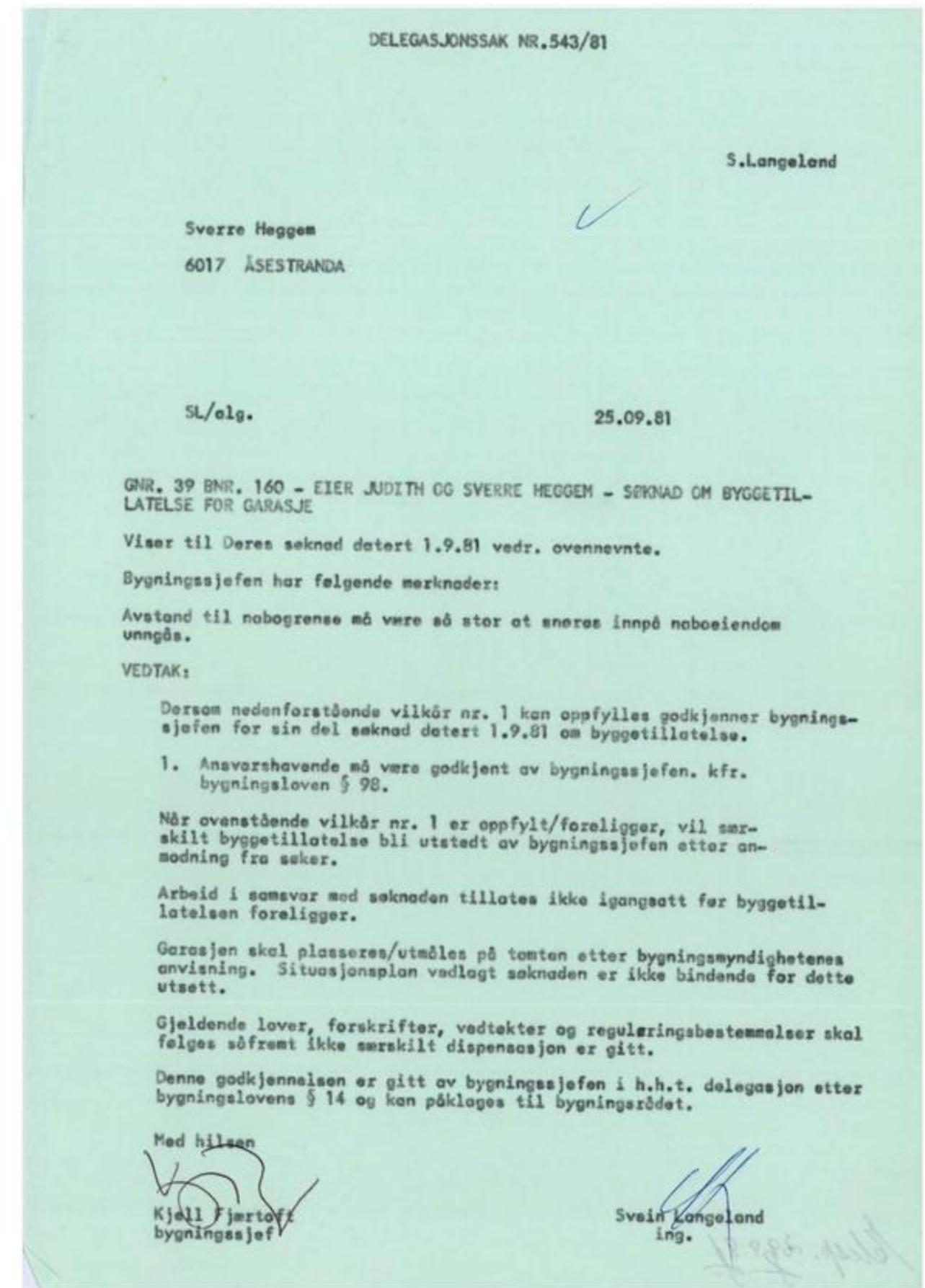
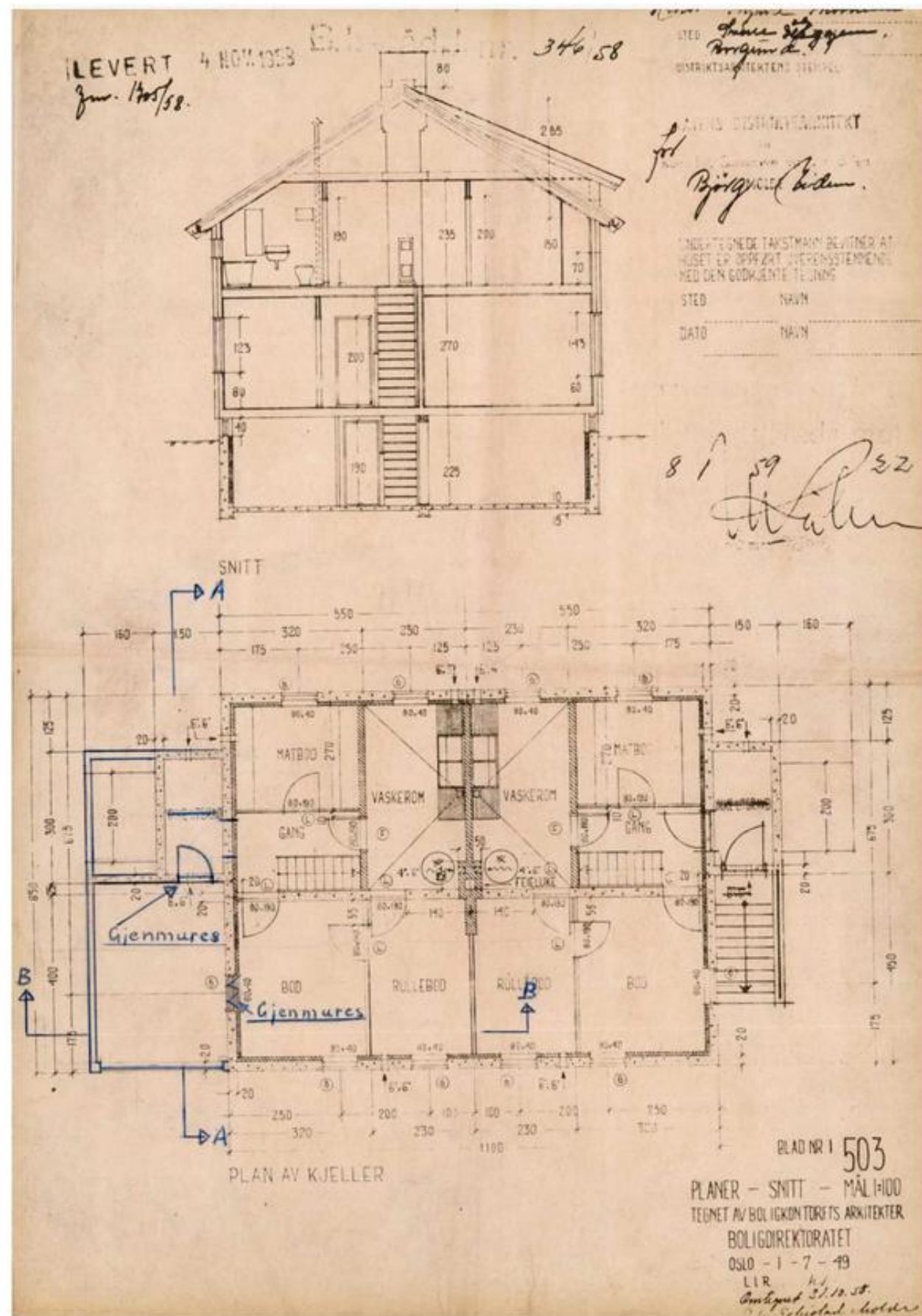
Stine Støyer

§ 132, passus 1 b.	Følgende tegninger vedlegges: 2 sett av typetegning (B 2-503) i m. 1:100.	§ 73.	Aker og andre oppbygg over hovedgata: 1. Platank.
§ 132, passus 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m ² og fundamentering. (Se dept. forskrifter kap. 2-4.) Skulpt. lunde.	§§ 65, 75 og 115.	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Etter reguleringsplan.
§ 132, passus 1 d.	Drenering, høyvelloakk og vannløsefor: Kjøkk via septiktank til utvass. kulturskole. Vann fra vannverk.		Byggematerialets art og veggens konstruksjon: 1/6 dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger:		Isolasjon: (Se bygningens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 106, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 22 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner:		
§ 132, passus 3.	Naboforhold: (Attest om at alle naboeier er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboeier som er varslet vedlegges.)	§ 37.	Taktekning: (Se dept. forskrifter kap. 22.)
§ 132, passus 5.	Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: (Arbeidstidens utvalgte for de bedrifter som går inn under arbeidsloven skal vedlegges byggeskildringen.)	§§ 89 og 92.	Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: (Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
§ 43 og 62.	Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent alléomst:		Piper, trulene etc. oppvarming, ventilasjon og søppelkast: (Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
§ 63.	Idéfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)	§§ 104, 105, 106 og 117.	Esseløyder, rommenes gulvflate og lysareal: 7. Samsvar med typetegning
§ 66, passus 2.	Franspring eller tilbakeføring av fasaden:	§ 108.	Rom for vask og tørring av kler, maskiner og brensel:
§ 66, passus 3.	Sokkelfranspring:	§ 109.	Kloetter:
§ 67, passus 1 og 2.	Balkonger, balkadiner og hengende karnapper: (Se dept. forskrifter kap. 24.)	§ 148.	Innhegning:
§ 68.	Utvendige trapper, kjellerredganger, lys og luftgraver:		Ytterligere opplysninger:

Liste nr. 21.	Gåseid, den 8/1. 59.
	Sak nr. 22/59.
	39/160
	Sigurd Skotheim, Ålesund.
	Ann. av våningshus- 39/5.
	Det anmeldte bygg skal oppføres etter boligdirektoratets typetegning nr. 503, på en tomt syd for Halvin Sperres hus på Østre Gåseide. Det er en vertikalt delt 2- mannsbolig av tre i 1 1/2 etg.
	Etter tegningen skal vaskeskjeller og kjøkken ha felles avtrekkskanal på 4 x 6". Dette er ikke tillatt iflg. bygningsloven, idet begge rom skal ha særskilte kanaler på 4 x 4".
	Innstilling.
	"Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger på betingelse av at vaskerom og kjøkken får særskilte avtrekkskanaler på 4 x 4" og at arbeidet forøvrig utføres i samsvar med bygningsloven og byggeforskriftene".







Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5107 Forlag: Sem & Sørensen A/S, Oslo, 2.81
K-blankett 51.07

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass

Østre Gåseid

Matr.nr

G.nr

39

Parcell nr

160

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Garasje

Søknadens dato

1.9.81

Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak

25.9.81 del. 543/81

Byggherrens navn

Sverre Heggem

Adresse

6017 Åsestranda

Telefon

45891

Anmelderens navn

Sverre Heggem

Adresse

"

Telefon

"

Ansvarshavendes navn

Sverre Heggem

Adresse

"

Telefon

"

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal bygningsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, den 30.9.81

Kjell Fjærtøft

Svein Langeland ing.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☒ arbeidstilsynet

☒ byggeøyvemyndighet

☒ bygn.v. v/Annaniassen

☒ arkivet

Vedlegg

SNITT

3.65

2.20

1.45

5.00

PLAN

5.00

6.00

FASADE MOT VEST

FASADE MOT ØST

FASADE MOT NORD

FASADE MOT SYD

TEKNISK ETAT

Ark. nr. 39/100

Mott. d. 1 SEPT. 1981

ANMELDELSESTEGNINGER

til Ålesund bygningsråd

redtstet sak nr. 543

dat. 25.9.81

GODKJENT

På betingelser satt av

Ålesund bygningsråd

sak nr. 543

dat. 25.9.81

GARASJE FOR SVERRE HEGGEM

GNR 39 BNR 160

T.K. 81

5.6.81

M=1:100

Mål i m

114

RUUDVEGEN 41A

PROAKTIV.NO

115

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag Sem & Samsetten AS, Oslo, 3-81 K-junkart 51.09

FERDIGATTEST				
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.				
Jfr. § 99 nr. 1.				
Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.
Østre Gåseid			39	160
Arbeidets art	Byggets art	Spknadens dato		
Nybygg	Garasje	dato 25.9.81		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon
Sverre Heggem		6017 Åsestranda		45 8 91
Anmelderens navn		Adresse		Telefon
Sverre Heggem		6017 Åsestranda		85 8 91
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon
Sverre Heggem		6017 Åsestranda		45 8 91
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.				
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.				
Ålesund den 3.2.83				
bygningssjefen				
Kjell Fjærtøft				
Jan Hansen				
avd.ing.				
Sendes:				
☐ byggherren				
☐ anmelderen				
☐ ansvarshavende				
☐ byggesøylemyndighet				
☐				
☐				
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.				

ALESUND KOMMUNE

TEKNISK RÅDMANN

TEKNISK KONTOR BOLIGKONTOR

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) • 21 919

Judith og Sverre Heggem
Gåseid 8
6017 ÅSESTRANDA.

DERES REF.: VÅR REF.: DATO:
KF/ss 20.6.86

VEDRØRENDE: GNR...39.... BNR...160... EIER ...Sverre Heggem.....
..... MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER.

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert..17.6..86..... angående bygging av tilbygg..... på ovennevnte eiendom.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i bygningslovens paragraf 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

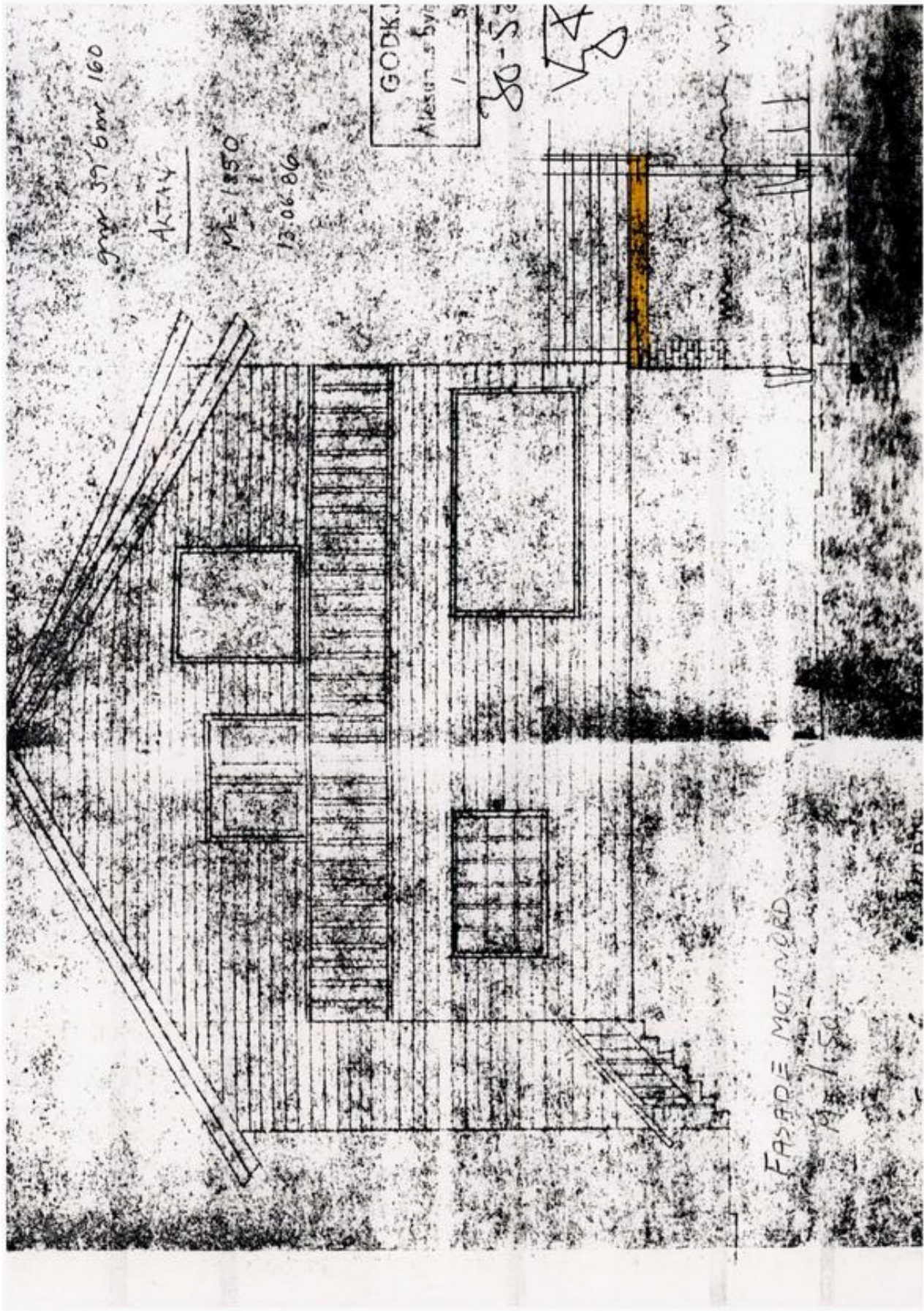
Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter at varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Med hilsen
Kjell Fjærtøft
bygningssjef

Sigrun Skjefte
fullm.

Gjenpart: Bygningsskontrollen.



SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 39 bnr. 160 - Vedtak-Tilbygg - Mari Støylen - Sperre Nakkens veg 42A

Dokumentinformasjon:	
Plan og bygning	ArkivsakID: 18/3705
Saksbehandler: Merete Nykrem	JournalID: 18/44297
Tlf: 70 16 26 22	Arkiv: GBR - 39/160
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Avgjøres av:

Behandling:	
Delegasjonssaksnr: 369/18	Dato: 01.06.2018

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 18.05.2018 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen som er vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningslovens § 21-9.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til postmottak@alesund.kommune.no

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet: Bydel nr.: 05 Grunnkrets nr.: 0502
Adresse: Gnr. 39 Bnr. 160
Søknad av: 18.05.2018
Tiltakets art: Tilbygg, Fasadeendring, Nybygg
Tiltakshaver: Mari Støylen
Ansvarlig søker: Mari Støylen

For området gjelder reguleringsplan 1504 for Gåseid -Lerstad med bestemmelser, stadfestet 06.02.2014, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 09.03.2017. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

Vurderinger

Omfang:
Søknaden omfatter flere tiltak som tilsammen utgjør en fasadeendring for hele bygningen, tiltakene i seg selv er karakterisert som mindre tiltak og kan forstås av tiltakshaver.
Tiltak 1 innbefatter å utvide eksisterende inngangsparti med ca 9m² .
Tiltak 2 innbefatter fasadeendring i form av å etablere ny balkong mot sør og øst, terrassen oppføres med et areal på ca 30m²
Tiltak 3 omfatter utskifting av vindu mot sør og øst inn mot ny terrasse.
Tiltak 4. Omfatter å etablere en bod på tomtens sørvestlige hjørne, boden har et areal på 23m² og oppføres med maks mønehøyde på 3meter.

Boden er anført som et anneks i søknaden og det er opplyst at den ikke er ment å benyttes til varig opphold. Bodan oppføres i en avstand over 1meter fra nabogrensen.

Planmessige forhold:
For området gjelder reguleringsplanen for Gåseid –Lerstad med bestemmelser. Tomannsboligen ligger i området innenfor BBF 11, frittliggende småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden er i planen satt til 35% for tomannsboliger, etter at tiltakene er utført er utnyttelsesgraden oppgitt til å bli 26.56% og er dermed innenfor kravet.

Estetikk:
Boligen er oppført som tomannsbolig og det er en klar fordel at endringer som utføres på slike boenheter tilstrebes å tilpasses hverandre. Omsøkte vinduer og terrasse oppføres med samme eller tilnærmet lik utforming som for 42A og gir et godt helhetsinntrykk. Omsøkte inngangsparti er søkt oppført i et annet estetisk uttrykk enn for boligen for øvrig, tegningene er noe uklare mht om det er planlagt terrasse på taket av inngangspartiet. Det kan se ut som 42A har etablert et inngangsparti med terrasse , så dersom en slik terrasse etableres vil ikke det være en brytning med eksisterende. Selv om det arkitektoniske uttrykket på inngangspartiet bryter med boligen for øvrig, og ikke har samme uttrykk som inngangsparti for 42A, kan likevel slike tilbygg aksepteres.

Naboprotester:
Det foreligger ingen merknader fra naboer. Det foreligger en samtykkeerklæring fra eier av 42A om at 42B utfører tiltakene som er omsøkt.

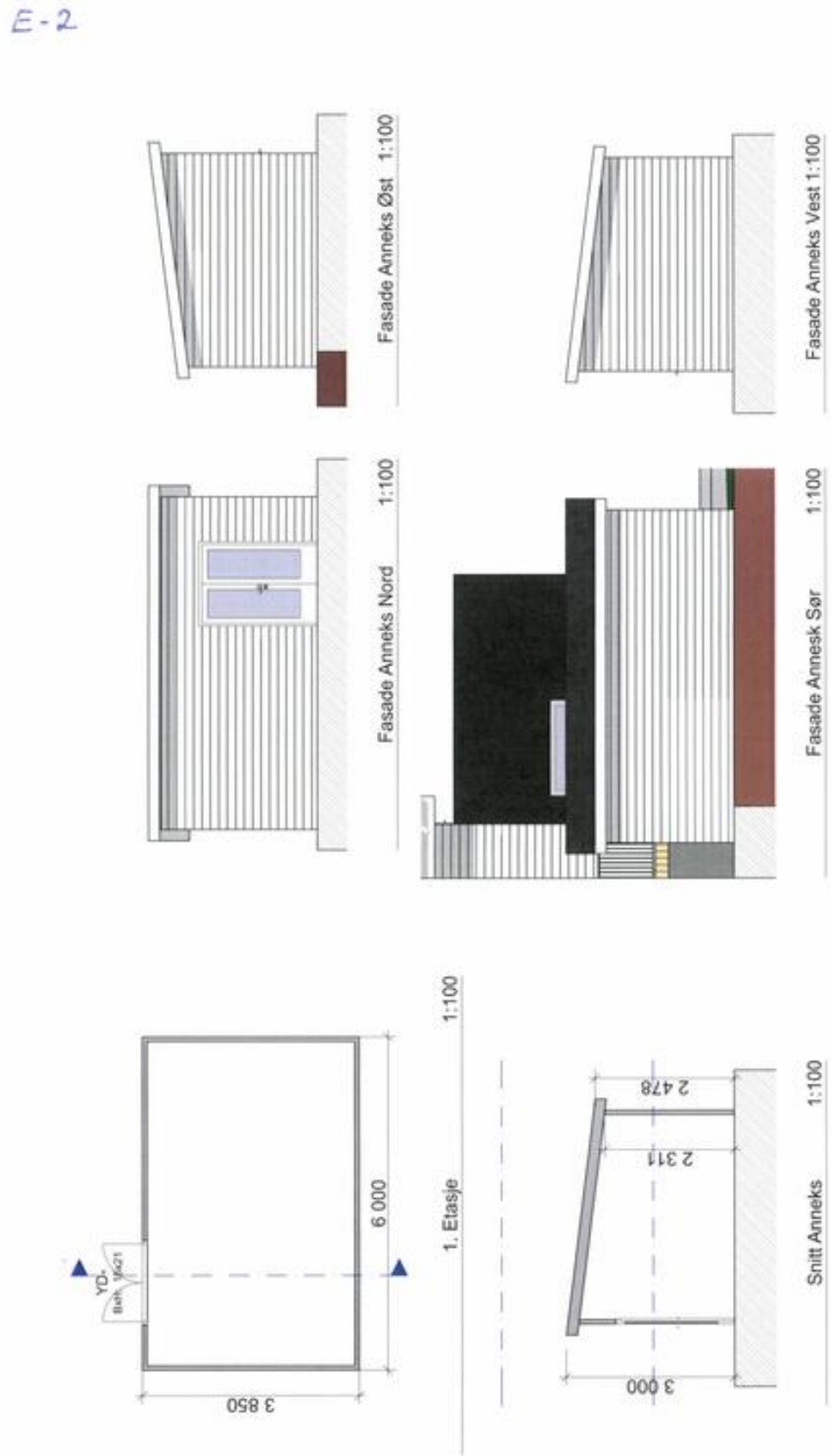
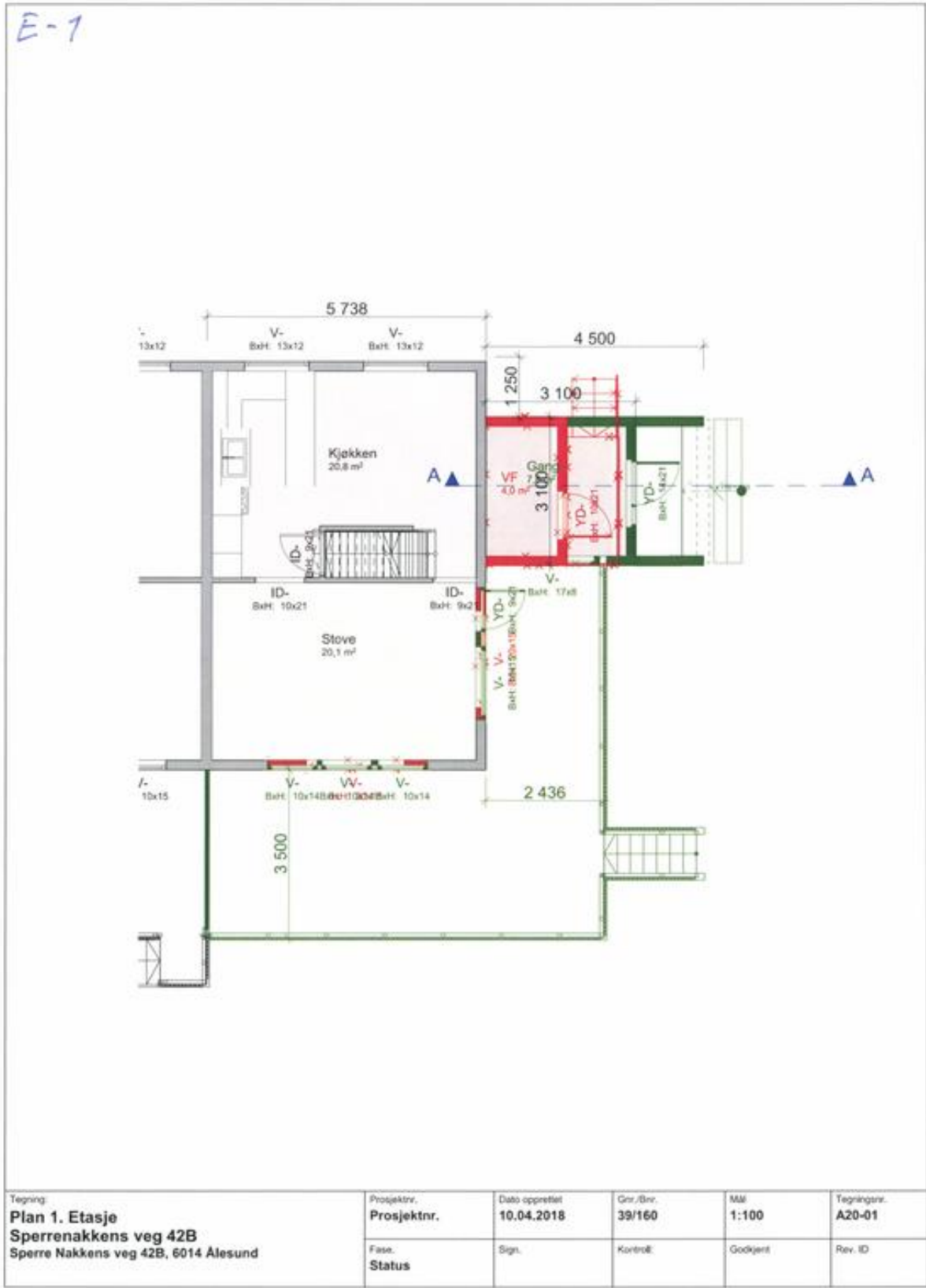
Ansvarsforhold:
Søknaden omfatter flere tiltak, men hvert tiltak er av en slik karakter at tiltakshaver kan stå som ansvarlig for hvert av tiltakene.
Tiltakshaver står ansvarlig for tiltakene i sin helhet.

Konklusjon
Tiltaket godkjennes som omsøkt jmf. Pbl. §20-1

Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Tegning Anneks Sperrenakkens veg 42B Sperre Nakkens veg 42B, 6014 Ålesund	Prosjektnr. Projektnr.	Dato opprettet 10.04.2018	Grn./Bnr./Faselnr. 39/160	Skala 1:100	Tegningsnr. A20-02
	Fase Status	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
Rev. Nr.	Rev. Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontroll	



E-5



Mari Støylen
Ruudvegen 41a
6014 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/14837, 25/121307	L42	15.10.2025

Gbnr. 39/160 - Ferdigattest - Ruudvegen 41A - Tilbygg

Behandling:	
Delegert sak nummer: 1176/25	Dato: 15.10.2025

Tiltak:	Tilbygg
Byggested:	Gbnr. 39 / 160 Ruudvegen 41A
Tiltakshaver:	Mari Støylen
Søknad komplett:	05.10.2025
Byggetillatelse:	Delegert vedtak 369/18 datert 01.06.2018
Bygningsnummer:	300532538

Ferdigattesten gjelder tiltak som godkjent i delegert vedtak 369/18, ekskludert bod/anneks (bygningsnummer: 300731202) som ikke er oppført.

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

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

Med hilsen
Emma Molnes
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gnr. 39 bnr. 160 - Vedtak-Tilbygg - Mari Støylen - Sperre Nakkens veg 42A
Kart

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Telefon: Sentralbord: 70 16 20 00 Direkte:	Nettside: alesund.kommune.no Organisasjonsnummer: 929 911 709
---	--	--

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no .	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36



PLOME AS
Bringsinghaug 7
6087 KVAMSØY

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/2816, 26/18595	L42 39/160	03.03.2026

Gbnr. 39/160 - Vedtak - Ruudvegen 41A - Bruksendring kjeller

Behandling:	
Delegert sak nummer: 312/26	Dato: 03.03.2026

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 39/160 Ruudvegen 41A
Tiltakshaver:	Mari Støylen
Ansvarlig søker:	PLOME AS
Søknad komplett:	24.02.2026

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra TEK 17 §14-3, minimumskrav om energieffektivitet og søknad i ett trinn om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er godkjent som vist på plantegning vedlagt.

Før arbeidet kan starte opp, må erklæring om ansvarsrett for de aktuelle fagområdene være innsendt til kommunen.

Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan og bygningslova § 31-4.
Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan og bygningslova §21-4.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 12.02.2026 . Søknaden var komplett 24.02.2026.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Gåseid-Lerstad med bestemmelser, gjeldende fra 06.02.2014
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til boligbebyggelse frittliggende småhus.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte:	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 12.02.2026 . Søknaden var komplett 12.02.2026.

Du har søkt om bruksendring i kjelleretasjen. Det er søkt om å etablere kjøkken, bad i eksisterende boenhet. BYA er uendret for eiendommen, og det er ingen fasadeendringer. Det er søkt unntak fra TEK 17 for krav om energieffektivitet.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er opplyst at tiltaket er i samsvar med reguleringsplan og kommuneplan.

Bruksendring:

Det er søkt om å etablere vaskerom/dusj, WC, gang, bod og kjellerstue med gang i kjelleren. Tiltaket er ikke en egen boenhet, det er trapp mellom kjeller og første etasje.

Tidligere rom var godkjent som «vaskerom» -> blir nå Vaskerom/dusj og WC.
Matbod blir nå bare bod.
Gang er uendret.
Rullebod og bod blir nå kjellerstue.

Romhøyden i kjelleretasjen er opplyst å være 2.1m. Bygget er oppført før 2011, og kan benytte seg av unntaksbestemmelsen at det ikke er krav til høyere romhøyde for varig opphold. Vi finner at bruksendringen kan godkjennes som søkt.

Vi godkjenner nevnte bruksendringer som vist i plantegning.

Radon:

Vi finner det opplyst i saken at det er gjort målinger for radon verdier innenfor akseptable verdier.
Vi legger til grunn opplysningene som innsendt, at bod kan tillatelse endret til varig opphold (kjellerstue).

Behandling av unntak fra TEK17:

Det er i forbindelse med søknad om bruksendring, søkt om unntak fra TEK 17 §14 – energikrav.

Søkers opplysninger:

I søknaden blir det opplyst at kjelleren er fra byggeår og derav ikke vil klare dagens krav om energitetthet. Tiltaket vil etterisoleres så mye som mulig, med begrensinger gitt kondensering.

Total isolasjon av kjelleren vil ikke bli tilstrekkelig for å oppfylle TEK17 sine krav om energitetthet.

Slik søker ser saken er det boligens alder som setter begrensinger i henhold til u-verdier. Det vil kreve vesentlige tiltak og bytting av bygningsmasser for å oppnå dagens verdi krav for U-verdi.

Bygningsmyndighetens vurdering av TEK 17 §14:
Vi ser at tiltaket er i eksisterende bolig fra 1900-tallet, og må vurdere om det er forsvarlig å gi unntak fra TEK 17 §14 om energieffektivitet.

Vi er enig med søkers opplysninger at grunnet byggets alder og konstruksjon fra byggeår, gjør det vanskelig å oppfylle TEK17 i henhold til isolasjon og energi. I realiteten er det bare forsvarlig å etterisolere i passende mengder slik som er søkt, med tanke på kondensering. Vi ser at bygningen ikke har forutsetningene for å klare TEK17, uten riving og større inngrep i bygningen. Vi finner at gitt bygningens alder og konstruksjon at det er forsvarlig å bruke rommene til varig opphold, med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Vi mener at etterisolering av mur og vegg er fordelaktig slik som §31-4 bokstav b tar til orde for. Det er søkt om å isolere så mye som er faglig anbefalt (100mm). Vi mener at det er gjort tiltak for å redusere de negative konsekvensene ved større varme/kulde tap.

Fordelen ved å tillate tiltaket er at bygningen kan nyttes videre som bolig, og gir utvidet bruk i tråd med dagens bolig standarder og behov. Det er ikke bærekraftig å rive fungerende boliger for å oppnå ønska tiltak. Kommunen mener at det er bedre at bygget blir videre vedlikeholdt og utviklet i tråd med dagens samfunn og bruk, fremfor at man krever hovedombygging eller riving av kjeller etasje med murer.

Vår samla konklusjon er dermed at det er forsvarlig å gi unntak etter pbl §31-4. Vi finner at helse, miljø og sikkerhet er forsvarlig ivaretatt, med unntak fra TEK 17 §14-3.

Vi godkjenner unntak fra TEK 17 §14-3 om minimumskrav for energieffektivitet.

Estetikk:
Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Tiltaket medfører ingen endringer av fasade eller ytre. Bruksendringen er innenfor samme arealformål og det er ikke en ny boenhet.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Bruksendringen er godkjent som vist på vedlagt plantegning.

Tiltaket er ikke en ny boenhet.

Parkering:
Det er ikke krav til nye parkeringsplasser.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Konklusjon
Vi godkjenner bruksendringen og unntak fra TEK 17 som søkt om.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/2816» og gbnr. 39/160.

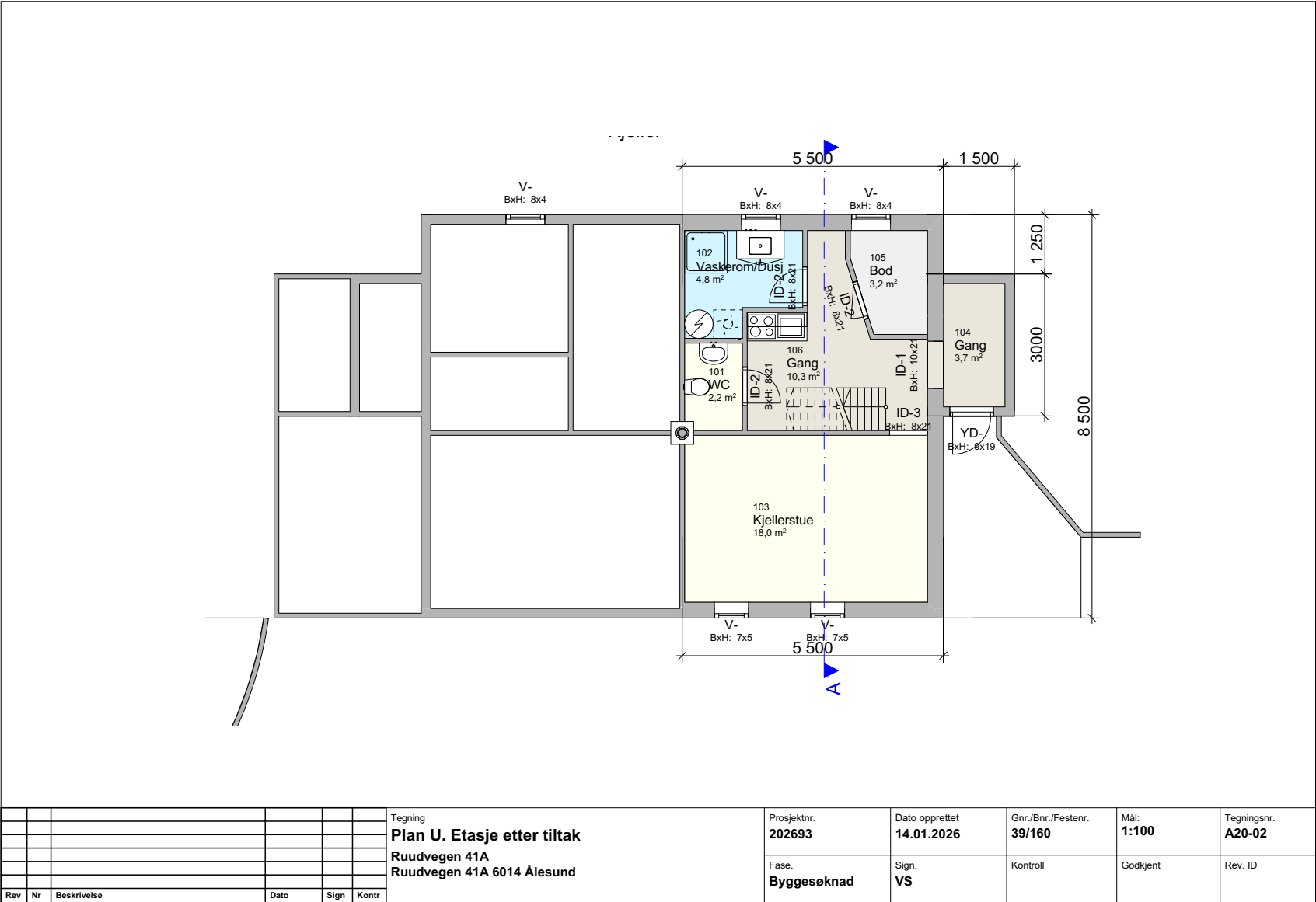
Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

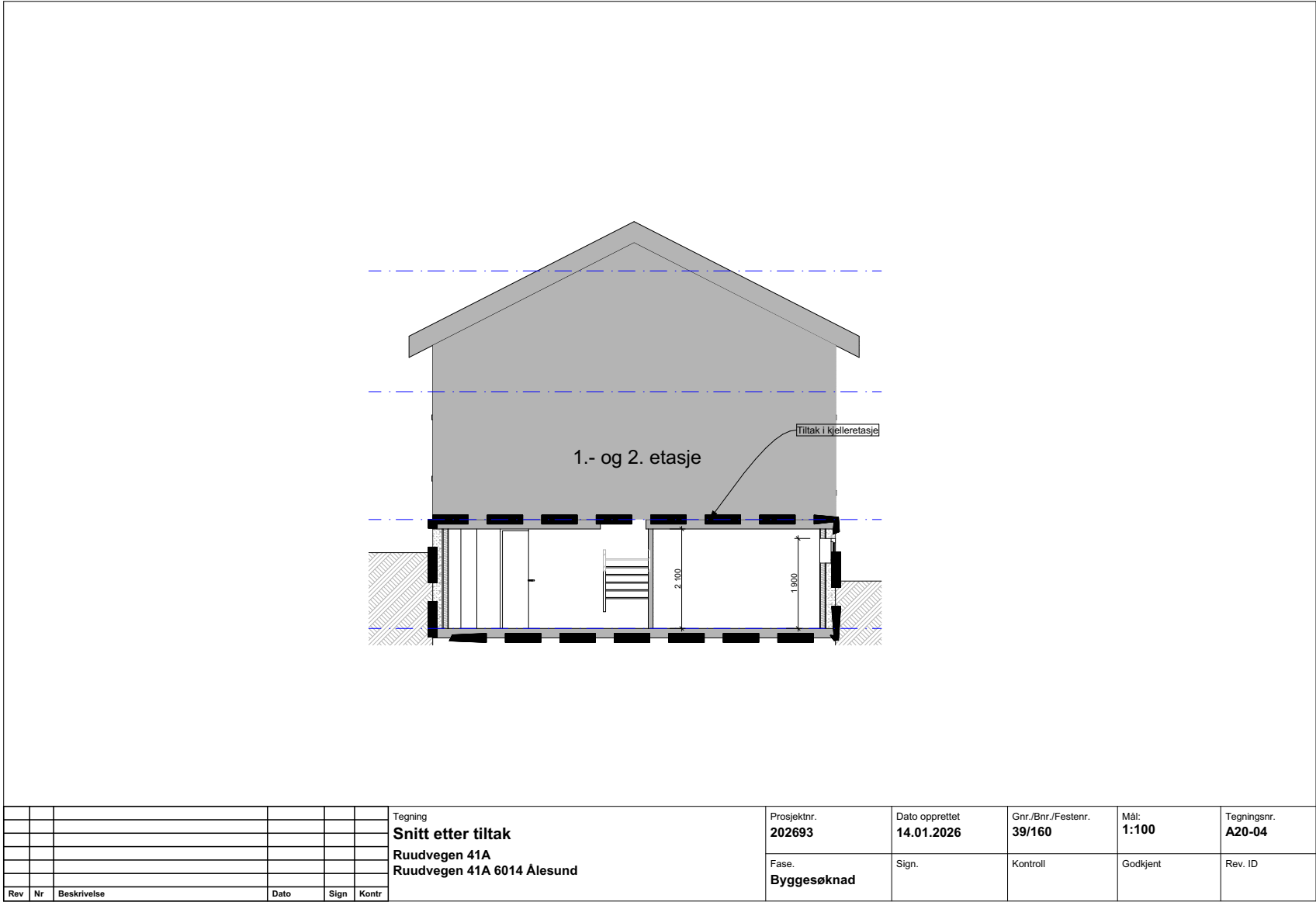
Med hilsen	
Espen Aaser Aker	Erik Blomvik Dyb
seniorrådgjevar	rådgivar
	Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

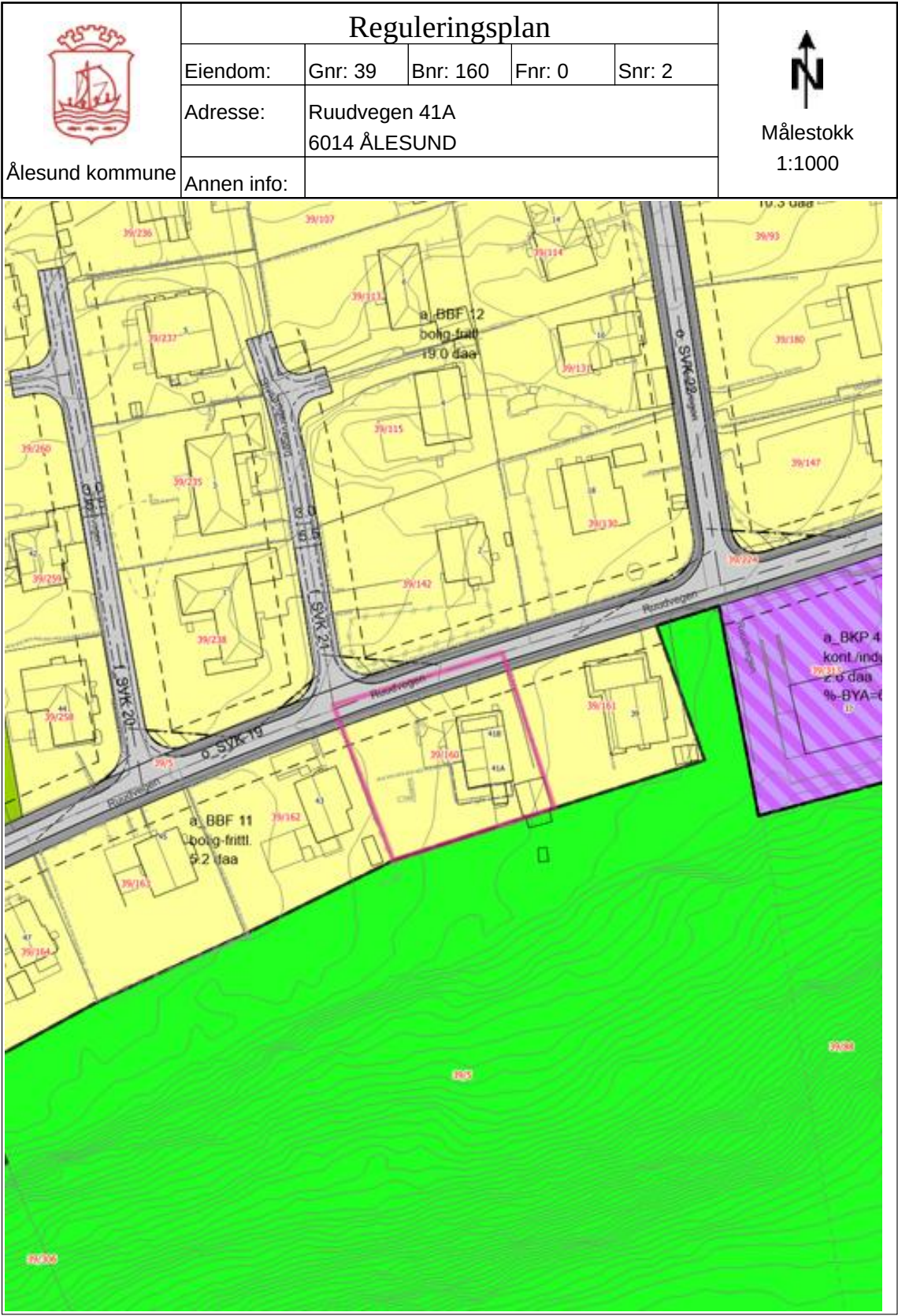
Kopi til:
Mari Støylen Ruudvegen 41a 6014 Ålesund

- Vedlegg:
- 3_KORR_Annet_8931906_1
 - 5_TEGN_TegningNyPlan_A20-02 Plan U. Etasje etter tiltak
 - 6_TEGN_TegningNyttSnitt_A20-04 Snitt etter tiltak
 - 14_TEGN_TegningEksisterendePlan_A20-01 Plan U. Etasje før tiltak
 - 18_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan





Tegnforklaring		
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Kumlokk	Veg	Forskningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Eiendomsteig
Bebygd område	Skog	Annet



Tegnforklaring		
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Forsenkingskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	Byggetiltak Ca. angivelse
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Offentlig friområde
Frisikt	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Idrettsanlegg
Kontor/industri	Kjøreveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	



ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljplan for Gåseid - Lerstad

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2012001969	700	06.02.2014	Ålesund bystyre

§ 1. GENERELT

1.1- Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

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

1.3 - Disse reguleringsbestemmelsene 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 REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §12-5, 2.ledd nr.1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)
 - Idrett (BI)
 - Energianlegg (BAE)
 - Lekeplass (BUL)
 - Bolig/forretning/kontor (BKB)
 - Bolig/kontor (BKD)
 - Kontor/industri (BKP)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.2)
 - Kjøreveg (SVK)
 - Gang- og sykkelveg (SGS)
 - Sykelveg/-felt (SS)
 - Kollektivholdeplass (SKH)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SAG)
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAT)

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.3)
 - Grønnstruktur (G)
 - Friområde (GF)
 - Turveg (GT)
4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5, 1.ledd nr.5)
 - Naturvern (LNV)
 - Landbruksformål (LL)
5. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §12-5, 1.ledd nr.6)
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (V)
6. Hensynssoner (PBL §12-6)
 - Sikringsone, friskt
 - Faresone, høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Bevaring av naturtype
 - Støysone – Rød sone iht. T-1442/2012
 - Støysone – Gul sone iht. T-1442/2012
 - Båndlegging etter lov om naturvern

Forbokstav angir eierforhold:

o_ er areal som skal være i offentlig eie
f_ er areal som skal være i felleseie
a_ er areal som skal være i privat eie eller annet eieforhold.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1- Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henholdt til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

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

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

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

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

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

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

3.5 - Lekeplasser:
For planen gjelder kommuneplanens bestemmelser, lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.6 - Parkering:
Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

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

3.8 – Byggegrense:
Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jf § 29-4.

3.9 – Kulturminne:

Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.10 – Tomteinndeling

Tomteinndeling som angitt i kartet er veiledende, men kan fravikes ved begrunnet fradelingssøknad og kommunen finner det hensiktsmessig ut fra forhold på stedet.

3.11 – Støy

Støybelastning skal beregnes ut fra veileder T-1442/2012. For støyutsatte boligområder skal bygningstekniske løsninger og lokal skjerming brukes foran vanlig støyskjerm. Vanlig støyskjerm mot veg tillates kun når det er dokumentert at bygningstekniske løsninger og lokal skjerm ikke er tilstrekkelig. Unntak fra krav om lokal skjerming gjelder de områdene som grenser mot E136 der det er innregulert støyskjerm i formålsområde SAG 1.

3.12 – Forbud mot grunnboring med mer

Det tillates ikke å bore etter jordvarme, brønner etc. i planområdet vest for o_SVK 22 og friområde GF3. Forbudet kan helt eller delvis oppheves av kommunen når endelig vegtrasevalg for Borgundfjordtunnelen er fastlagt og prosjektert.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBF 23 A, BBF 23 B og BBF 24 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak.

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA

- % BYA for frittliggende småhusbebyggelse settes til 30 og 35 %
 - o 30 % for eneboliger og eneboliger med sokkelleilighet
 - o 35 % for frittstående tomannsboliger
 - Differanse BRA mellom boenheter kan være maks 10 %

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):

Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse herunder boliger i kjede, flermannsboliger eller lignende.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBK 3 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak for den delen som er nord for BBF 24. (Per i dag del av gnr 38 bnr 34)

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

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=45%.

I tillegg gjelder følgende krav om MUA (Minste uteoppholdsareal) uavhengig av % BYA.

Krav til MUA settes til 100 m² per boenhet.

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av MUA. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. F.eks. skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord/nordøst ikke tas med i beregningene.

Arealene som inngår i MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5.

Sandlekeplass for de minste på egen tomt, samt en forholdsmessig del av felles sandlekeplass og felles uteoppholdsarealer, kan regnes inn i MUA. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

4.3 Kontor/industri (BKP) :

Området skal brukes til kontor-, lager og industrivirksomhet. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Næringsområdet kan ikke brukes til plasskrevende varer. Kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare og lignende, antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Gjennomsnittlig maksimal gesims- og byggehøyde skal ikke overstige 8 meter. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 60%
For område BKP_3 gjelder %BYA=70%

Det eksisterende utbygde arealet for gnr. 44 bnr. 9 og gnr. 44 bnr. 51 som ligger innenfor reservatet, tas med ved beregning av utnyttelsesgrad for BKP 1 ,jf. vedtak i Ålesund byrett 25.09.1990

Krav til parkering

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr.50 m² kontorlokale og 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjons- og lagerlokale. Anviste plasser for funksjonshemmede skal opparbeides i tråd med Statens vegvesen Håndbok 017 B.3.3.3.

4.4 – Bolig/forretning/kontor (BKB)

Området kan brukes bolig og forretning/kontor. Graden av utnytting settes til maks %-BYA=25%

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter.

4.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)

Området skal brukes til bensinstasjon med tilhørende anlegg. Størst tillatt byggehøyde 5 meter. Grad av utnytting settes til maks %-BYA=60 %

4.6 - Anlegg for idrett og sport (BI)

Området BI 1 Ratvika stadion er regulert til fotballanlegg med bane og tilhørende klubbhus BI 2.

Etablering av lysmaster og oppsetting av reklameskilt skal byggemeldes. Reklameskilt langs/rundt fotballbanen skal være av et lyddempende materiale for å redusere støy.

Lysmastene skal være slått av etter kl 22.00.

BI 2 klubbhus
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. Maks %-BYA= 80%

4.7 Lekeplasser (BUL)

I henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune skal det opparbeides nærlekeplasser.

Nærlekeplassene skal minimum inneholde 1 sandkasse og 1 huskestativ.

Lekeplassene BUL 2, BUL 3 og BUL 11 er kvartalslekeplasser og skal i tillegg til kravene for nærlekeplasser inneholde minimum 1 balløkke. Ballbinger bør unngås med tanke på støyprobatikk. BUL 3 er en naturlig kolle og kan ha stor verdi som naturlekeplass. Utstyrskravene må derfor tilpasses i samråd med parkvesenet.

BUL 11 ligger innenfor gul støysone og nødvendige støytiltak jamfør veileder T-1442/2012 må gjennomføres.

4.9 Energianlegg (BAE)

Område for energitekniske installasjoner herunder transformatorstasjoner.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

I tillegg til viste kjøreveger og gang- og sykkelveger/felt, kommer nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar, jf. pbl. § 35. Der vegen får skjeringers/fyllingsutslag større enn 2 meter utenfor regulert formålgrense, skal det settes opp forstøtningsmur i naturstein for å redusere utslaget

5.2 Kjøreveg (VEG)

Kjørevegene skal opparbeides i samsvar med de trasèer og reguleringsbredder som er vist på plankartet, og etter Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007.

Unntaket er SVK 18 (Borgundvegen) som har regulert bredde på 15,0 meter. Dette fordeler seg på kjørebane 6 m, sykkelfelt 2x1,5 m og gangveg/fortau regulert med 3,0 m, dvs 2,5 m fortau og 0,5 skulder.

For å minimere inngrep i slåttemarklokaliteten skal inngrepet gjøres så skånsomt som mulig med oppbygging av tørrmur med sikring for å redusere skråningsutslag. Vernemyndigheten v/ Fylkesmannen i Møre og Romsdal skal involveres i arbeidet både før, under og etter igangsetting av tiltak.

Det vises til planbeskrivelsens kapittel «Vurdering av planen jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12»

5.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides i samsvar med plankart og Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007. Gang/sykkelveg reguleres med 5,5 m bredde, dvs 3,0 m gangfelt og 0,5 m skulder på hver side + gjerdeavstand på 0,75 m. Gang/sykkelveger langs etter offentlige kjøreveger reguleres med 2,5 m gangfelt og 0,5 m skulder. Standard for vegen er påført plankartet.

5.5 - Annen veggrunn – grønt areal (SAG)

Dette formålet omfatter større areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m.
Det skal etableres støyskjerm/støyvoll i området.

5.6 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAV)

Dette formålet omfatter nødvendig sideareal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m. og er viktig med tanke på gjerdeavstand og nødvendig snøopplag vinterstid.

5.7 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 36 opparbeides som kantstopp som vist på plankartet

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 18 (Borgundvegen – FV 399) opparbeides som kantstopp med passering for sykkelfelt på baksiden som vist på plankartet.

5.8 Gangveg (SG1)

Gangveg SG1 opparbeides som en trapp med nøktern turvegstandard med sykkelrenne for å kunne transportere sykkel i trappen.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grøntdrag (G)

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

6.2 Friområder (GF):

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

GF 1, GF 2, GF 3

Friområdene skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for flest mulig mennesker. Turveg av enkel standard etableres gjennom friområdene. Turveg skal legges så skånsomt som råd i terrenget, for å ta vare på naturen i området, men om mulig tilrettelegges for rullestolbrukere.

6.3 Turveg (GT)

Turveger skal være åpne for alminnelig ferdsel.

GT 1, GT 2 er lokale snarveger og reguleres i 2m bredde
GT 3 er forbindelse mellom friområde og reguleres i 3m bredde
GT 4 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 4m bredde
GT 5 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 2m bredde
GT 6 er forbindelse mellom undergangen for innfartsvegenved o_SVK 80 og friområde i øst.
GT 7 er forbindelse mellom SVK 79 og SVK 68. Reguleres i 5 meter bredde med kjørbare bredde 2,5 meter. Gjennomkjøring kun tillatt for renovasjon, vedlikehold og brøyting.

§ 7. LANDBRUKSOMRÅDER OG SJØ OG VASSDRAG

7.1 Landbruksområder (LL)

Områder skal nyttes til jord- og skogbruksformål. Innenfor byggegrensene tillates ikke etablering av nye boenheter eller ombygging med etablering av rom for varig opphold, overnatting eller lignende.

7.2 Naturvern (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

Området tilhører Ratvikvatnet naturreservat. Bruk av området skal skje i tråd med FOR 1988-05-27 nr 389: Forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal.

§ 8. HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg – H 370

Faresone- høyspentanlegg

Ingen tiltak etter planen kan iverksettes i strid med de til enhver tid gjeldende restriksjoner for høyspent ledning som går gjennom området. Tiltak for permanent opphold bør i størst mulig grad unngås og ved planlegging av nye boliger, lekearealer for barn, og offentlige bygg skal styrken på magnetfelt ikke overstige anbefalt utredningsnivå på 0,4 mikroTesla. (Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg, Strålevernrapport 2005:8).

Dette skal dokumenteres og høyeste belastning av kraftlinjene skal legges til grunn. Dokumentasjonen skal medfølge søknad om tiltak.

8.2 Støy

Gul sone – H220 (jf støyvarselskart) er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T- 1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig

utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse/situasjonsplan. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være vist på situasjonsplanen. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Rød sone – H210, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

8.3 Bevaring av naturmiljø – H 560

Området er registrert å inneholde den viktige naturtypen slåttemark. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates. Inngrep i området skal avklares med Fylkesmannen i Møre og Romsdal

8.3 Naturvern – H 720

Ratvikvatnet med kringliggende landområder er et naturreservat. Området ble fredet i 1988 og for områder gjelder egne regler, se forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal (<http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/lf/lf/lf-19880527-0389.html>)

Eiendommen 39/19

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

8.4 Frisiktsoner ved veg

Det stilles krav til frisiktsoner som vist på plankartet. Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra vegplanum. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernes.

§ 9 Fellesområder

Områder under angir hvilke arealer som er i felleseie. Når bestemmelsene angir deler av et ormråde menes den delen av området som på grunn av vegtilknytning og/eller turvegtilknytning har kort tilkomst til det aktuelle området. Om ikke annet er angitt gjelder også disse for eventuelle fremtidige fradelinger samt vedlikehold.

9.1 Felles kjøreveg

Fellesavkjørlene er felles for tilstøtende eiendommer innenfor delfeltene, og ev. framtidige fradelinger fra disse, se tabell:

Avkjørselsveger	Felles avkjørsler for feltene:
SVK 1	BBF 5
SVK 2	Deler av BBF 6
SVK 3, 4, 5, 6, og 7	BBF 7, BBF8, BBK1 og deler av BBF 6
SVK 8	BBF 2, BBF 3 og deler av BBF 6
SVK 9, 10, 11, 12 og 13	BBF 1
SVK 15	BBF 4
SVK 17 og 18	BKP1, BKP2, BBF9, BBF10 og BKD 1
SVK 20, 21, 22 og 23	Deler av BBF 12
SVK 25, 26, 27 og 28	BBF 13, del av BBF 14, BBF 15, BBK 2, BBF 17 og del av BBF 18
SVK 29 og 30	BBF 18 og del av BBF 19
SVK 31, 32 og 34	BBF 20, 21, 22
SVK 33	BBF 23 A og B samt del av BBF 24
SVK 38, 39, 40 og 41	BBF 26, 27 og del av BBF 28
SVK 42, 43, 44, 45 og 46	BBF 28
SVK 47,48 og 49	BBF 30
SVK 50 og 52	BBF 31 og BBK 4
SVK 53, 54, 56 og 57	BBF 32 samt 1 tomt BBF 33
SVK 58, 59, 61 og 62	BKD 2, BBF 33, BBF 34 og BBK 4
SVK 63	BBF 35, 36 og del av BBF 37
SVK 64 og 65	BBF 37
SVK 66 og 67	BBF 38
SVK 68, 69, og 70	BBF 38 samt 1 tomt BBF 39
SVK 71, 72, 73, 74, 75	BBF 39 samt del av BBF 40
SVK 76 og 79	BBF 40 og BBK 5
SVK 77	BBF 41

SVK 51 er fjernet jf. revisjon mars 2013

9.2 Felles gangareal (f SG)

f_SG1 er felles trapp/gangareal mellom SVK 33 og SVK 37 og er felles for delfeltene BBF 23 A og B, BBK 3 og nybyggdelen til BBF 26.

9.3 Felles lekeplasser (f BUL)

Område BUL 1 er felles for BBF2 og BBF3.
Område BUL 3 er felles for BBF 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19 og BBK 2
Område BUL 4 er felles for BBF 23 A og B og BBF 24.
Område BUL 5 er felles for BBF 26, BBF 27 og BBK 3
Område BUL 6 er felles for deler av BBF 28
Område BUL 7 er felles for deler av BBF 28, BBF 29 og deler av BBF 30
Område BUL 8 er felles for deler av BBF 31 og BBK 4
Område BUL 9 er felles for deler av BBF 33, BBF 34, BKB 1 og BBK 5
Område BUL 10 er felles for BBF 35, BBF 36 og deler av BBF 37

9.4 Felles turveg (f GT)

GT 1 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for BBF2 og deler av BBF6
GT 2 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF6 og deler av BBF 6
GT 3 er felles turveg/snarveg i 3m regulert bredde for BBF 19, deler av BBF 20, BBF 21, BBF 23 A og B og BBF 22, BBF 24
GT 4 er felles turveg/snarveg i 4m regulert bredde for BBF 26, BBF 27 og BBF 28
GT 5 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF 31
GT 7 er felles turveg/kjørbar veg i 5m regulert bredde for deler av BBF 38, deler av BBF 40 og BBK 5

§ 10 Offentlige områder

Arealer definert under skal være i offentlig eie

10.1 Offentlig kjøreveg

Følgende kjøreveger skal være offentlige

SVK 18 (Borgundvegen), SVK 14, SVK 19, SVK 22, SVK 24, SVK 36, SVK 37, SVK 40, SVK 78, SVK 79 og SVK 80

10.2 Offentlig sykkelfelt

Gjelder alle sykkelfelt regulert i planen

10.3 Offentlig gang- og sykkelveg

Gjelder alle regulerte gang og sykkelveger i planen.

10.4 Offentlig fortau/gangveg

Gjelder alle gangveger og fortau i planen med unntak av f_SG 1

10.5 Offentlig turveg

Gjelder o_GT 6 som er en turveg fra friområdet i øst mot undergang ved SVK 80

10.6 Offentlig lekeplasser

Følgende lekeplasser skal være i offentlige eie

BUL 2, BUL3 og BUL 11 som er offentlige kvartalslekeplasser.

10.6 Kollektivholdeplass med leskur/plattform

Gjelder alle regulerte kollektivholdefelt i planen med tilhørende plattform og leskur

10.7 Offentlig friområde

GF1 er et offentlig friområde med turveg som forbinder SVK 23, SVK 28, SVK 31 med Hatlaåsen. I friområdets sørøstlige hjørnet er det avsatt et område for naturlek. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som friområde/naturlek tillates.

GF2 er et offentlig friområde som forbinder boligområdene mot Hatlaåsen. Turveg tillates opparbeid som vist i plankartet. Skjøtsel tillates

GF3 er et offentlig friområde. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates.

10.8 Offentlig grøntdrag

G1 er et offentlig grøntdrag i sammenheng med Ratvikvatnet naturreservat

10.9 Offentlig Naturvernområde (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

LNV_1 og V_1 er en del av Ratvika naturreservat.

§ 11 - REKKEFØLGEKRAV

11.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

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

11.2 – Skolekapasitet:

~~Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av kommunen med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet~~

11.3 Offentlig lekeplass

Før de nye boligene i området BBF 2, BBF 3, BBF 4 BBF 6, BBF 7 og BBF 8 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 2 være opparbeidet.

Før de nye boligene i området BBF 38, BBF 39, BBF 40 BBF 41 og BBK 5 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 11 være opparbeidet.

11.4 Felles gangveg:

De felles gangvegene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene gangvegen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene gangvegen er felles for.

11.5 Felles lekeplass:

De felles lekeklassene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene lekeplassen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene leikeplassen er felles for.

*

VH Plan og bygning, 26.10.2017

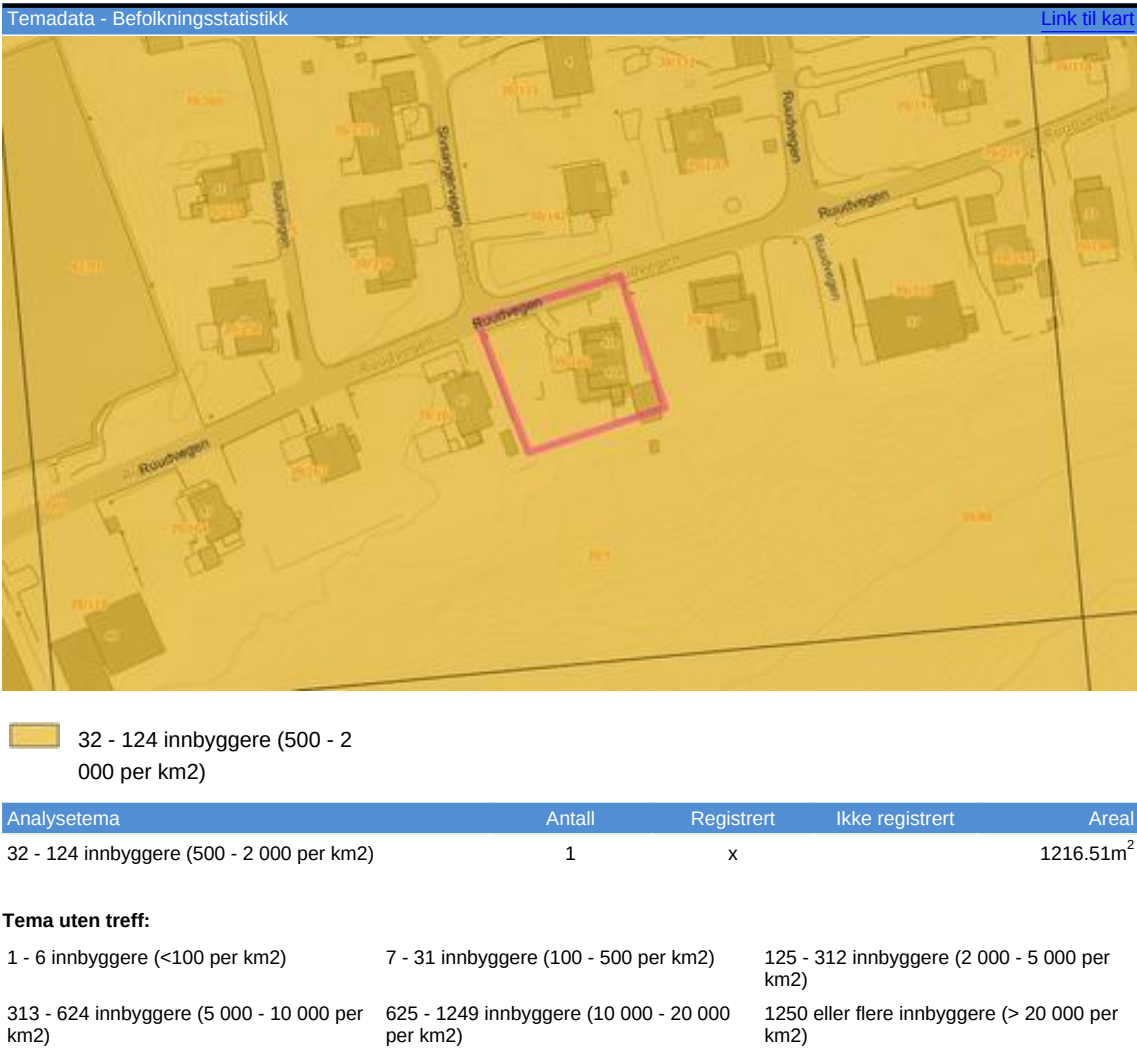
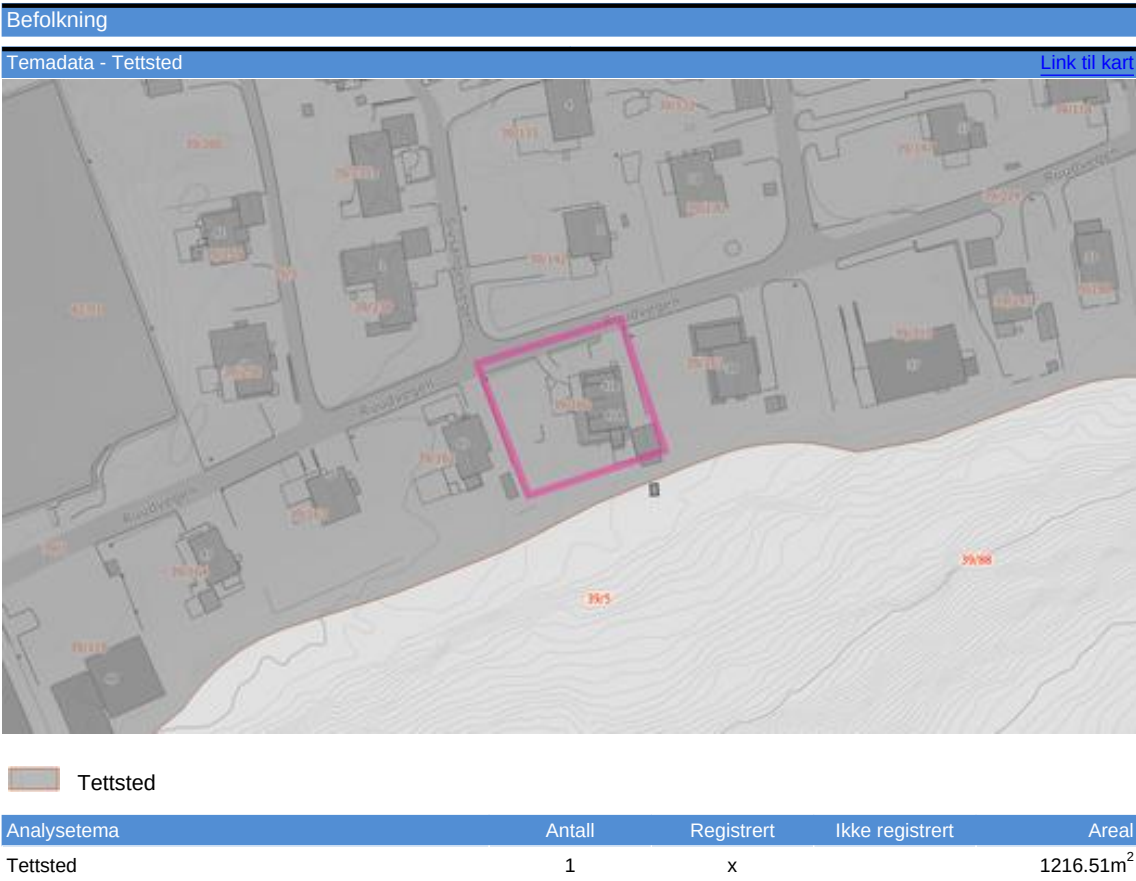
Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 06.02.2014, sak 007/14
Rekkefølgekrav § 11.2 utgår jamfør Fylkesmannen i Møre og Romsdal sitt vedtak i klagesak 18.05.2015

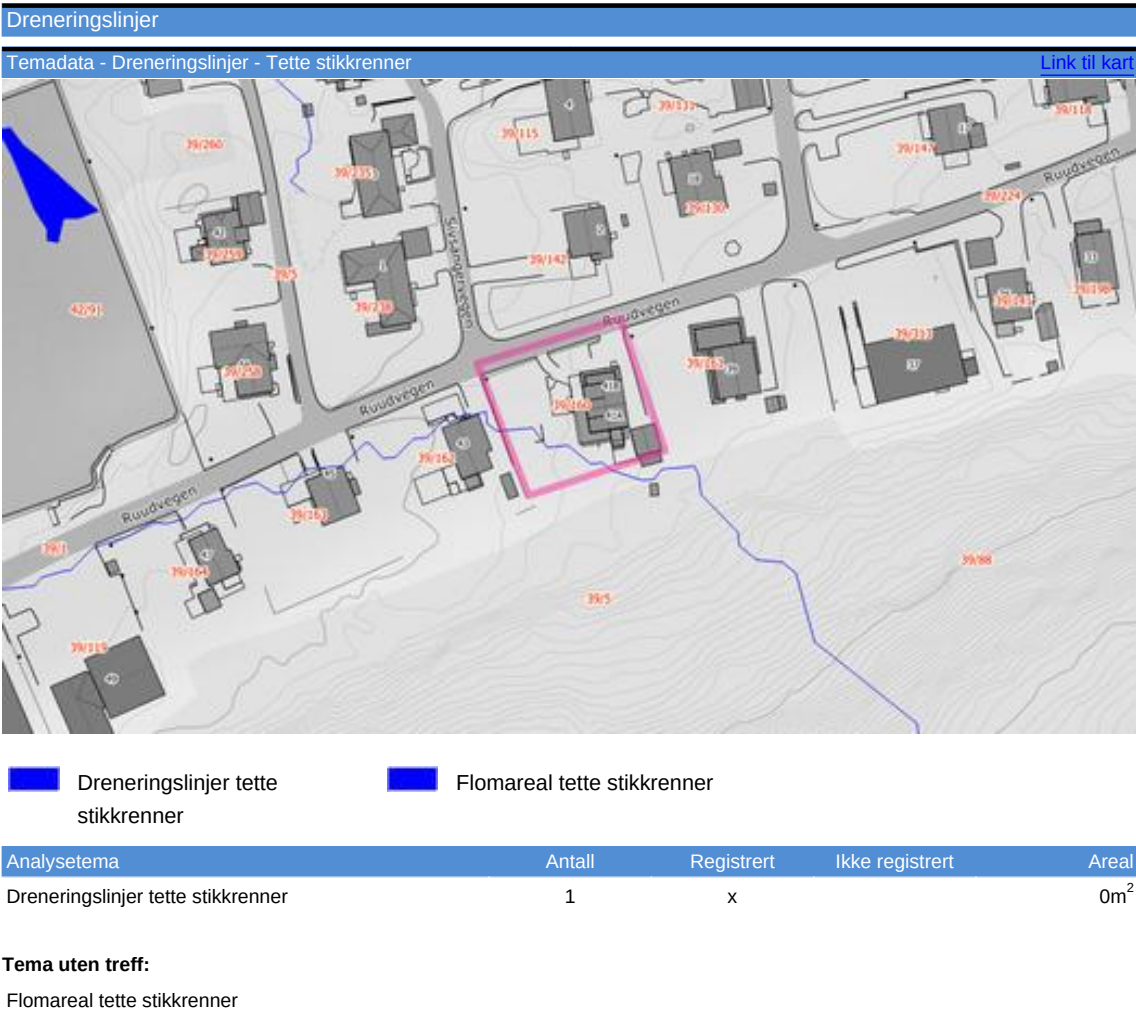
§§ 4.1 og 4.2 endret som følge av vedtak av mindre endring, Plan og byggesaksutvalget 07.11.2017 i sak PBU-143/17

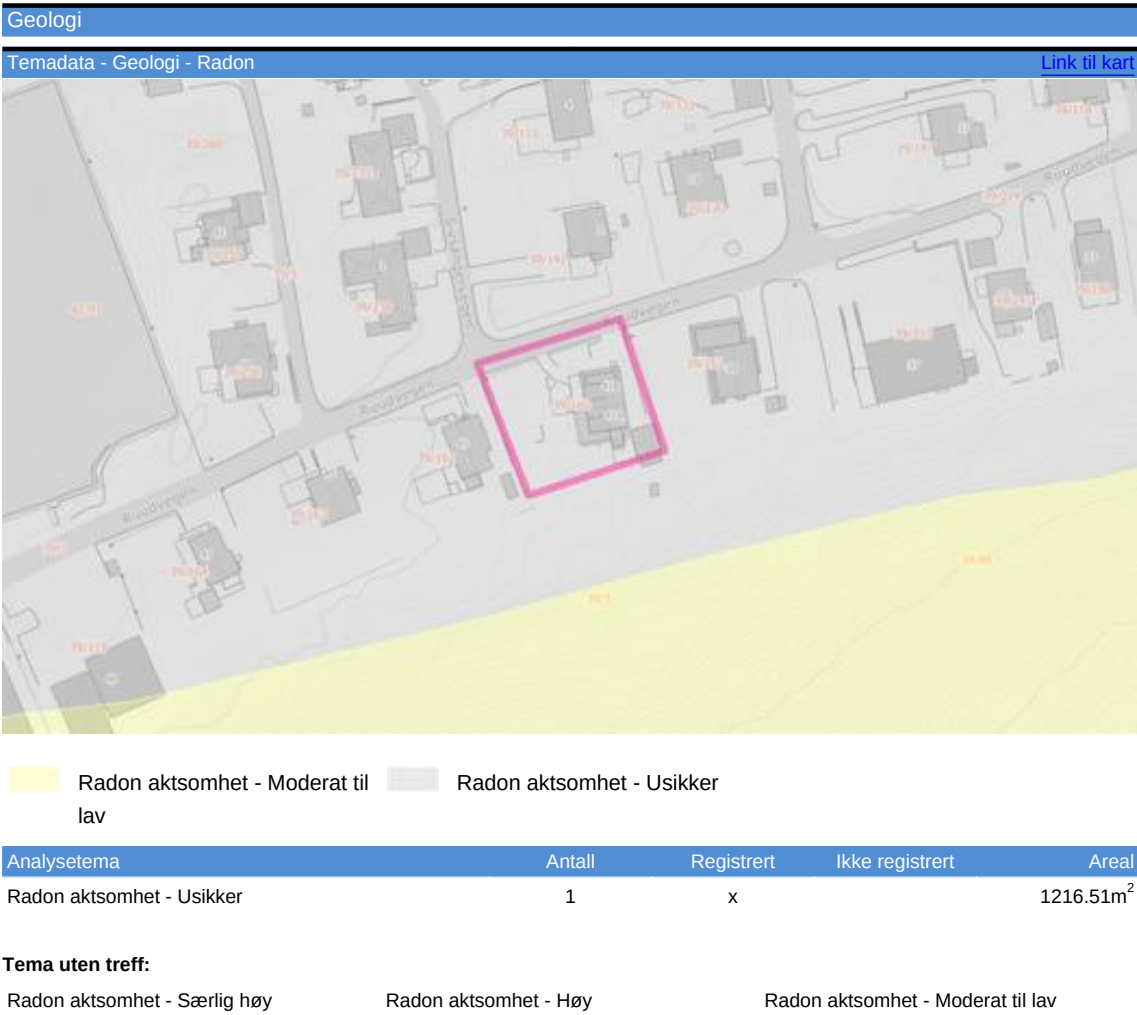
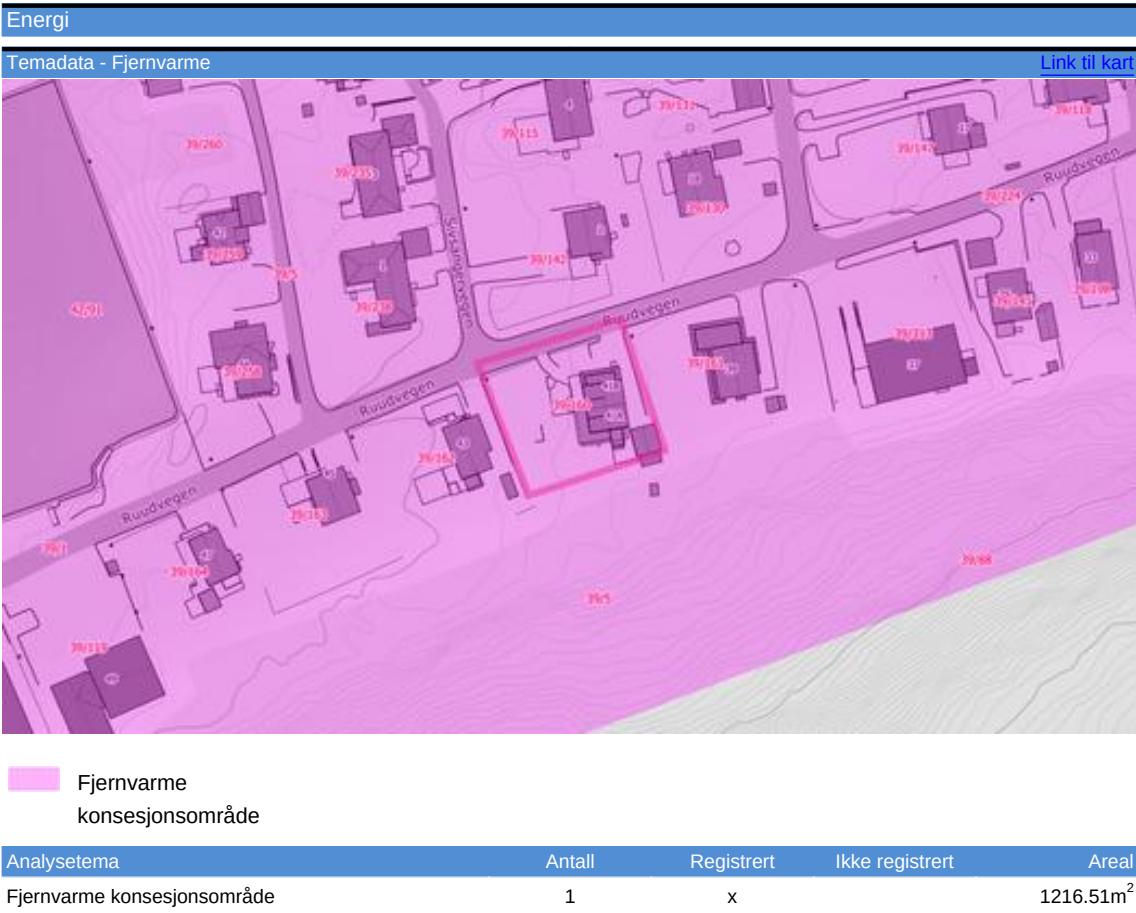
Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

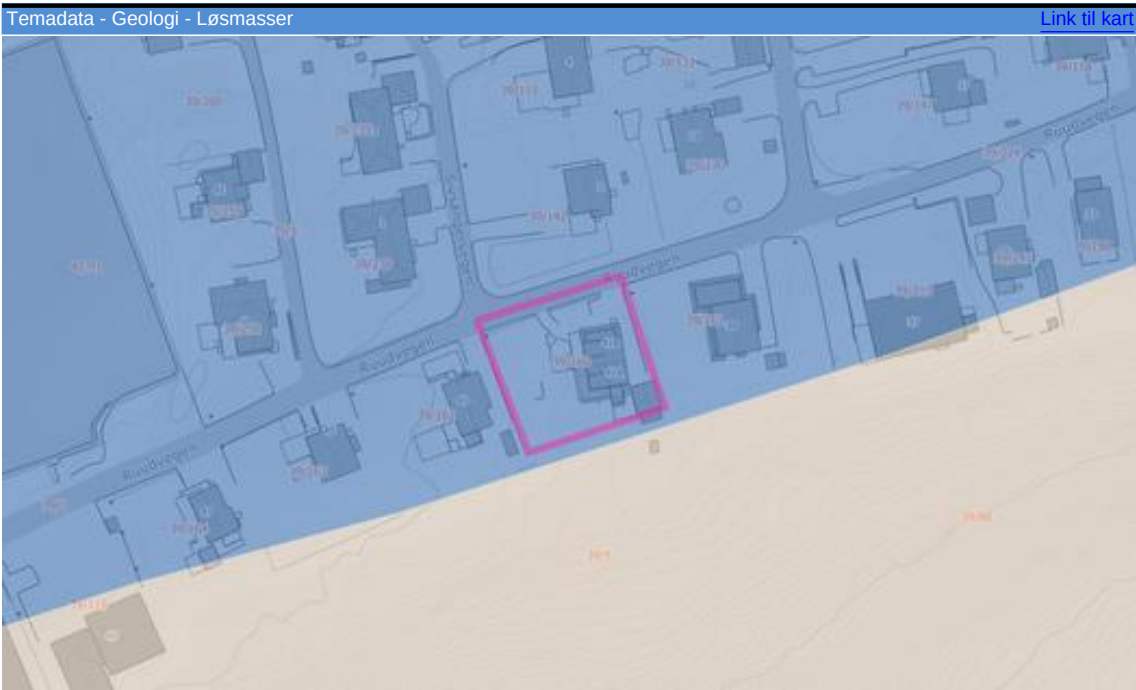
Astrid Eidsvik
- rådmann -

 Ålesund kommune	Alle datasett (DOK) Analyserapport
MATRIKKELENHET	
Kommune	GnrBnrFnrSnr
1508 - Ålesund kommune	3916002
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.	
Berørte datasett (16)	
Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Vassdrag	Temadata - natur - Natyrtyper
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt







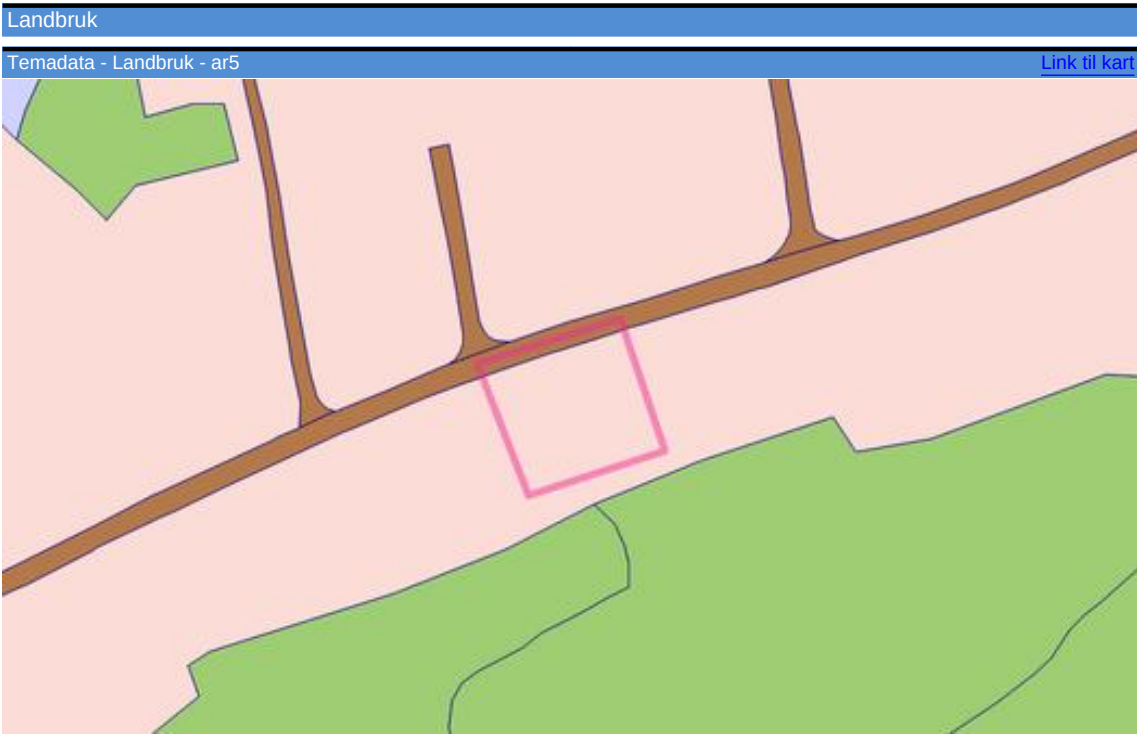


Løsmasser - Marin strandavsetning
 Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		1216.51m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

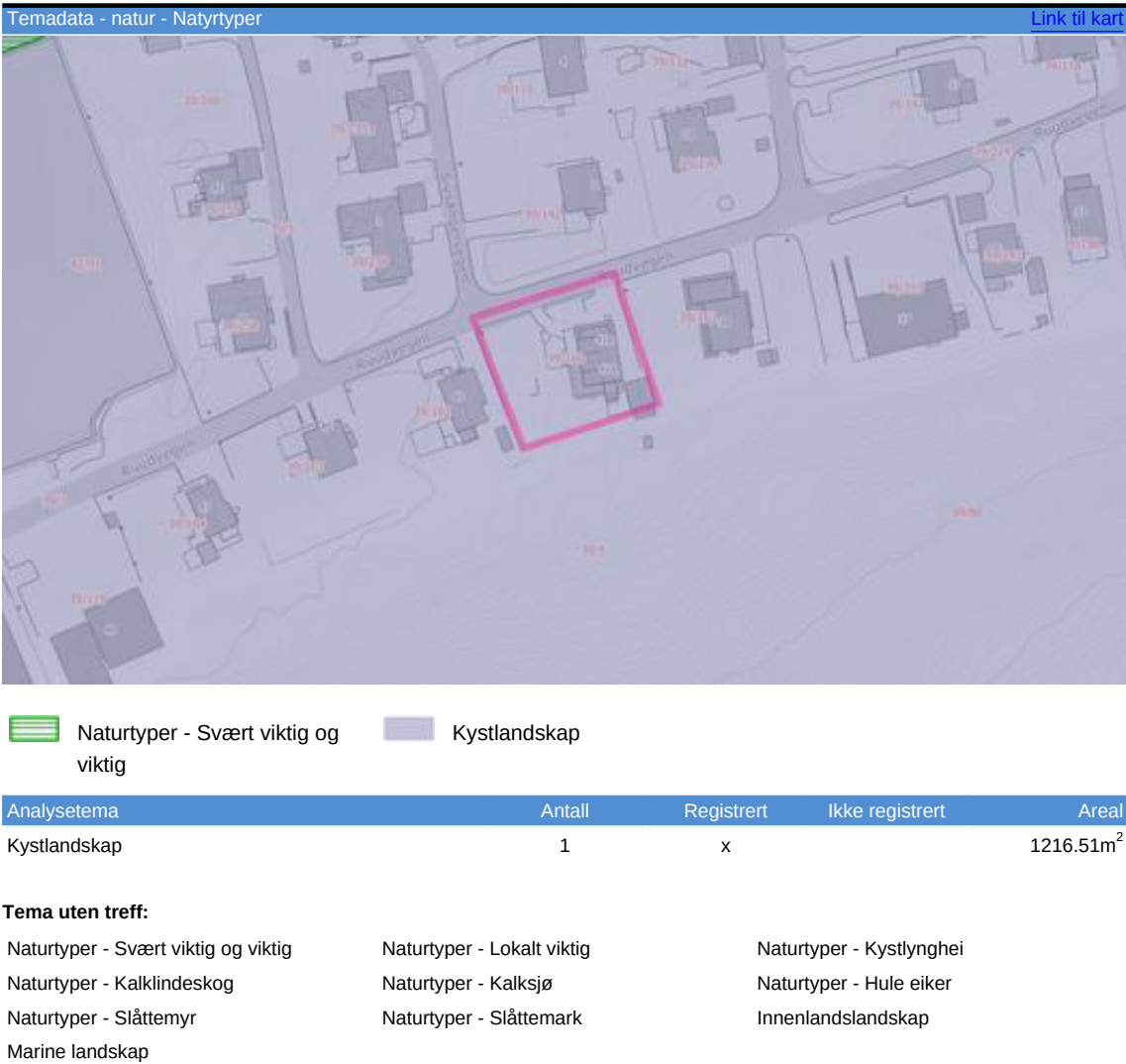


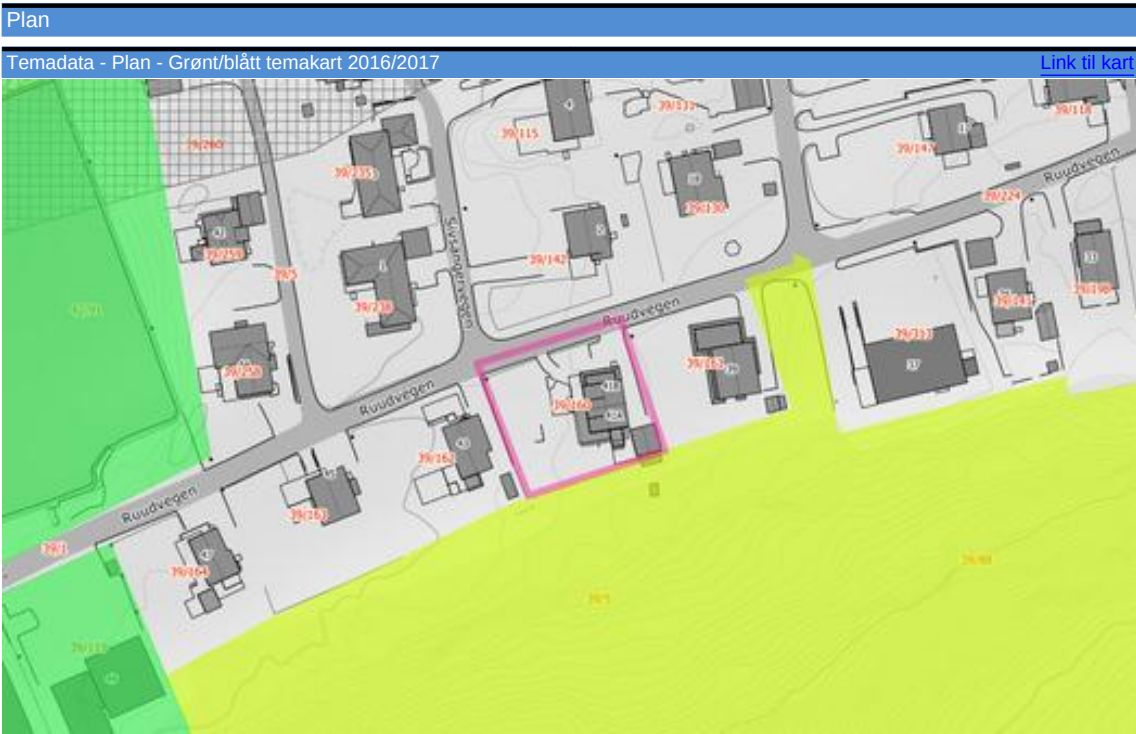
Bebygd
 Samferdsel
 Skog
 Myr

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1105.12m ²
Samferdsel	1	x		111.39m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	



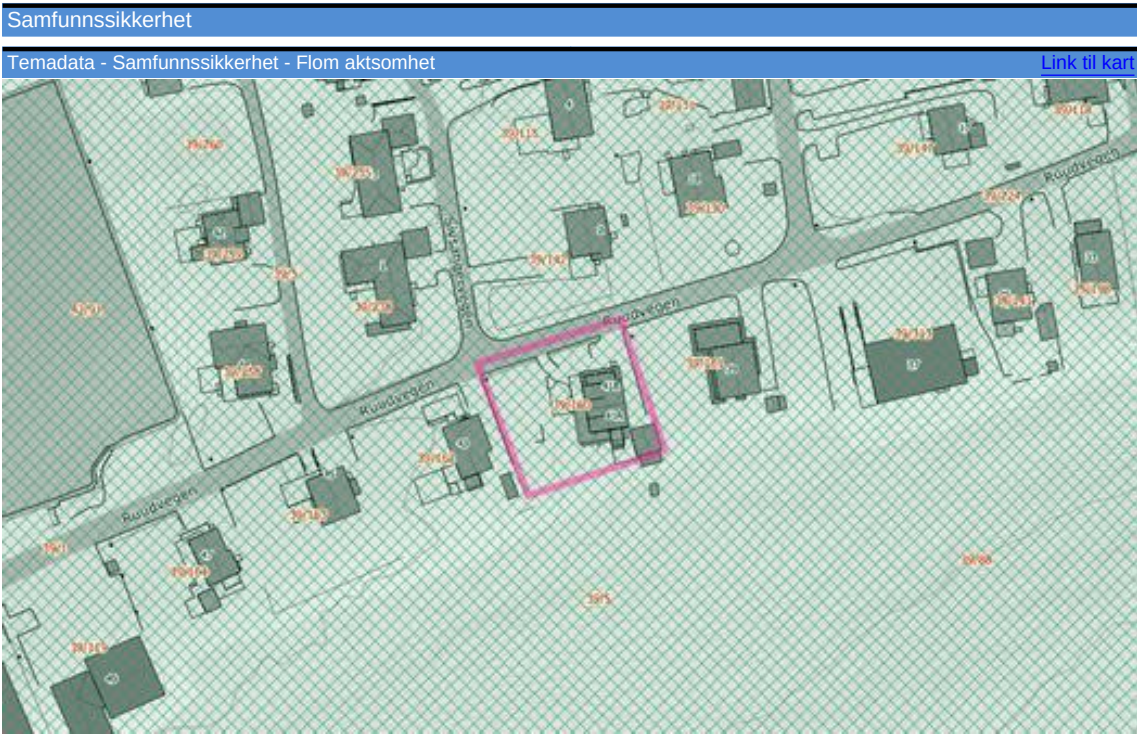


- Leike- og rekreasjonsområder
- Nærturterreng
- Gangveg
- Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk
- Prioriterte naturtyper
- Viktige områder vilt

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nærturterreng	1	x		0.12m ²

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Grøntkorridor	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsjnteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

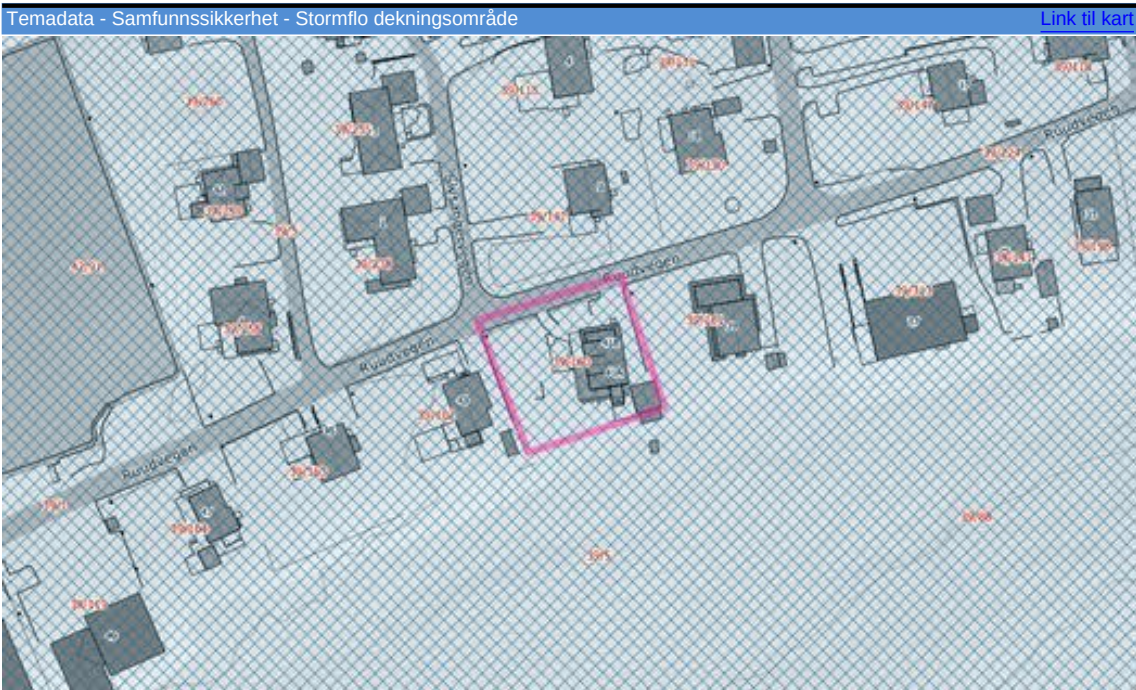


- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1216.51m ²

Tema uten treff:

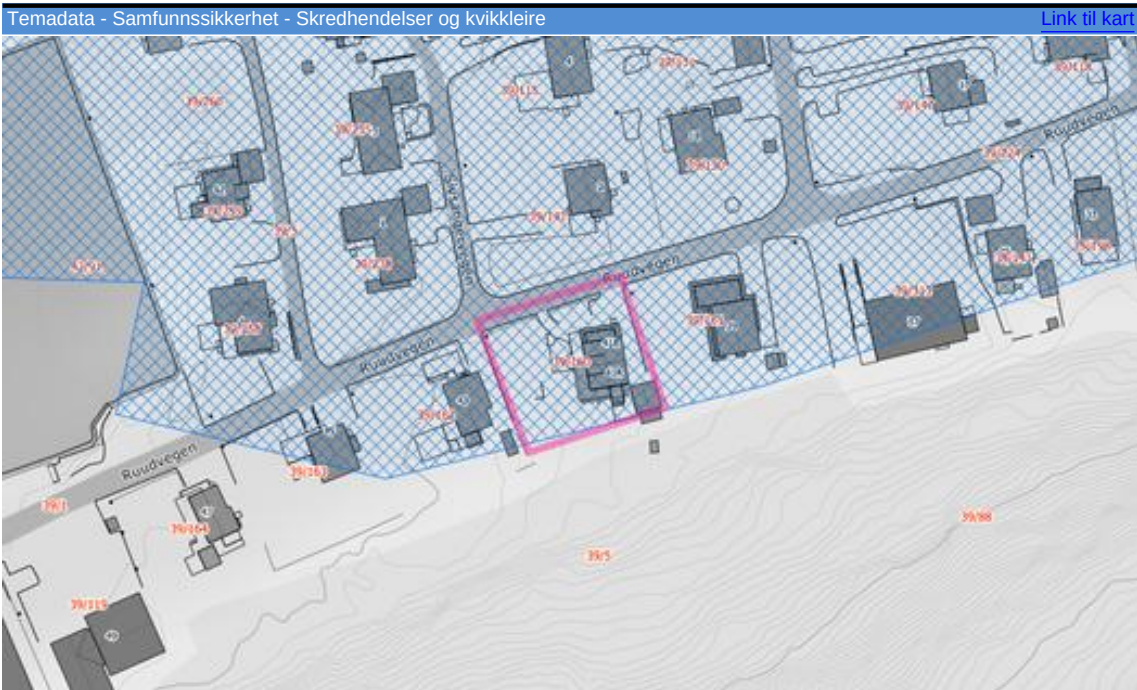
Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



	Grundig kartlagt med funn			
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1216.51m ²

Tema uten treff:

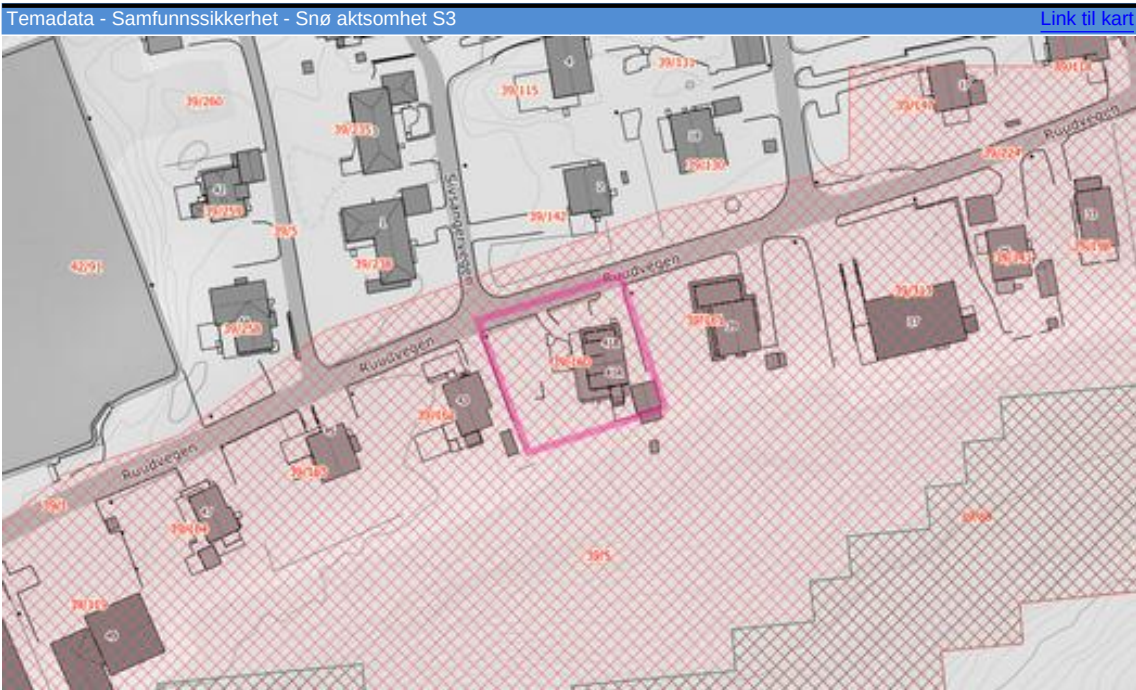
Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		



	KvikkleireskredAksomhet			
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAksomhet	1	x		1183.92m ²

Tema uten treff:

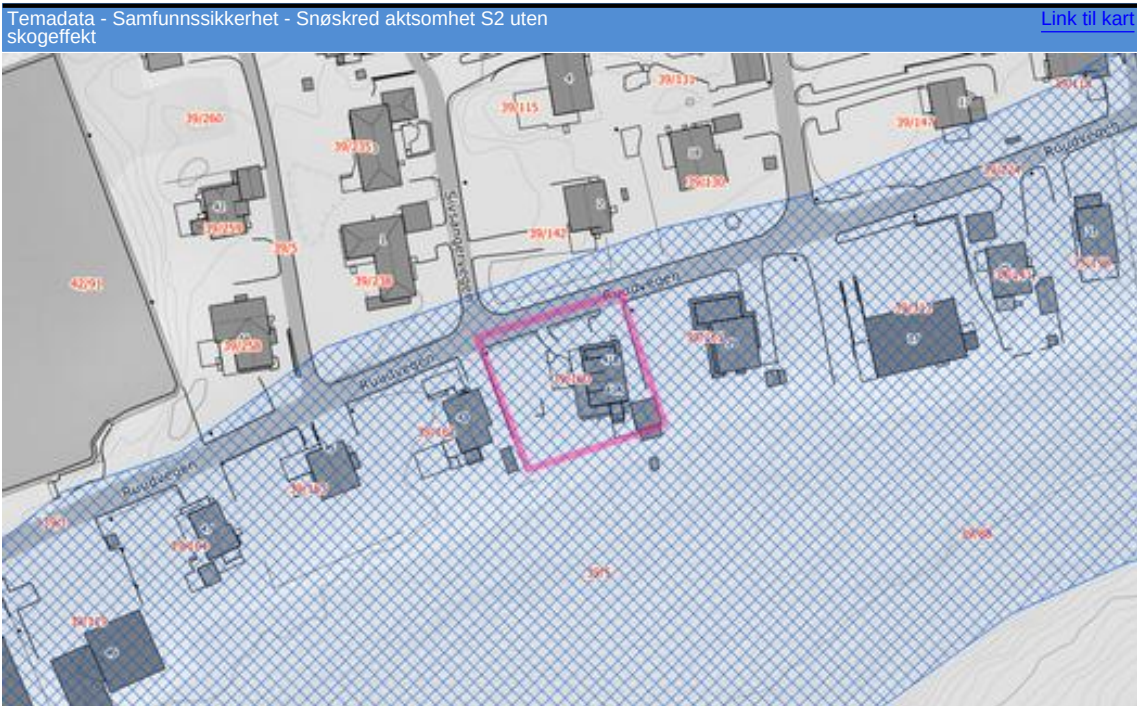
Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1



- S3 Snøskred
aktsomhetsområde
- Skog med betydning for
snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		1216.51m ²

Tema uten treff:
Skog med betydning for snøskredfare



- S2 Snøskred uten skogeffekt
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		1216.51m ²

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	39	160	0	0	1	1216.51m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Tomannsbolig, vertikal					2	153.95m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig					1	43.11m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1216.51m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
15042012001969	Gåseid - Lerstad	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan			1216.51m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjøreveg						82.43m ²
Annen veggrunn - tekniske anlegg						72.59m ²
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse						1061.50m ²

Datasett uten treff/status ukjent (38)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
Temadata-natur-Nedbørfelt	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

Side 1 av 18

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601490285
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 942953119
Navn ÅLESUND KOMMUNE
Adresse Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 160485
Navn STØYLEN STINE
Bruksenhet H0102
Adresse SPERRE NAKKENS VEG 42, 6014 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1504
Gnr 39
Bnr 160

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uleareal
1504	39	160	0	1	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	39	160	0	2	1/2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Matrikkelført

3 0 AUG 2013
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

30/8-13
PAA

Doknr: 742453 Tinglyst: 04.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

30/8-13
PAA

30.08.2013 15.40

Side 1 av 1

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

Side 3 av 18

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Stine Støylen
Sperre Nakkens veg 42
6014 ÅLESUND

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
Ålesund kommune	39	160			1 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
160485	Stine Støylen	1/2
010677	Mari Støylen	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-leggs-areal (6)		
1	B	1	B	13				37					
2	B	1	B	14				38					
3				15				39					
4				16				40					
5				17				41					
6				18				42					
7				19				43					
8				20				44					
9				21				45					
10				22				46					
11				23				47					
12				24				48					
Sum tellere:				2	= nevner:				2				

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 30.08.13

Utstederens underskrift Stine Støylen

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 1 av 3

176

RUUDVEGEN 41A

PROAKTIV.NO

177



Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

Side 5 av 18

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
2013-13
PAT

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen er fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Ålesund
3/8-13

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Stine Støylen
Harri Støylen

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

Side 7 av 18

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
2013-13
PAT

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiermøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr. | Bnr. | Feste nr. | Snr. | Kommune

39 | 160 | | 1,2 | ÅLESUND.

Dato | Stempel og underskrift

30.08.2013. |
Kart og oppmålingssjef

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens underskrift

Nr. 703034e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/3-2004 RF

Side 3 av 3

178

RUUDVEGEN 41A

PROAKTIV.NO

179



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
30/8-13
PAA

OPPLØSNING AV SAMEIE - HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede:
A STINE STØYLEN
B MARI STØYLEN
C
D

Fødselsnr:
16 04 85
04 06 77

Som sammen eier gnr 39 bnr 160 i Ålesund kommune, bestemmer herved at sameiet oppløses slik at:
STINE STØYLEN blir eneeier av bnr. 160 snr. 1
MARI STØYLEN blir eneeier av bnr. 160 snr. 2

Beskaffenhet:
Bebyggd Ubebyggd
Bruk av grunn:
Bolig Fritid Forr./kontor Industri Landbruk Off. veg Annet
Type bolig:
Frittfl. Enebolig Tomannsbolig Rekkehus/kjede Blokkleil. Annet
Sivil status ((kryss av det som passer for deg)

A B C D
A, B X Jeg er ugift
Jeg er gift/reg.partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen
Jeg er gift/reg.partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner.

VED OPPLØSNING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVNING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT.

ÅLESUND den 02.08 2013
A Stine Støylen underskrift B Mari Støylen underskrift
ektefelle ektefelle
C underskrift D underskrift
ektefelle ektefelle

Jeg/vi bekrefter at underskriverne er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette Dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg /vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Algun Støylen underskrift ASTORIN STØYLEN m/maskin el. Blokkbokstaver
6087 KVAMSØY
adresse
2. Magne Støylen underskrift Magne Støylen m/maskin el. Blokkbokstaver
6087 Kvamsøy
adresse

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

Side 11 av 18

Utskrift

Page 1 of 1
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling
30/8-13
PAA

SITUASJONSKART

Eiendom: Gnr: 39 Bnr: 160 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse: Sperre Nakkens veg 42, 6014 ÅLESUND
Hj.haver/Fester: STØYLEN MARI, SPERRE NAKKENS VEG 42, 6014 ÅLESUND, med flere

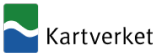
Dato: 31/1-2013 Sign: Målestokk 1:1000

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

<http://kart.alesund.kommune.no/webinnsyn/Content/printDynaLag.asp?I=250200> 31.01.2013

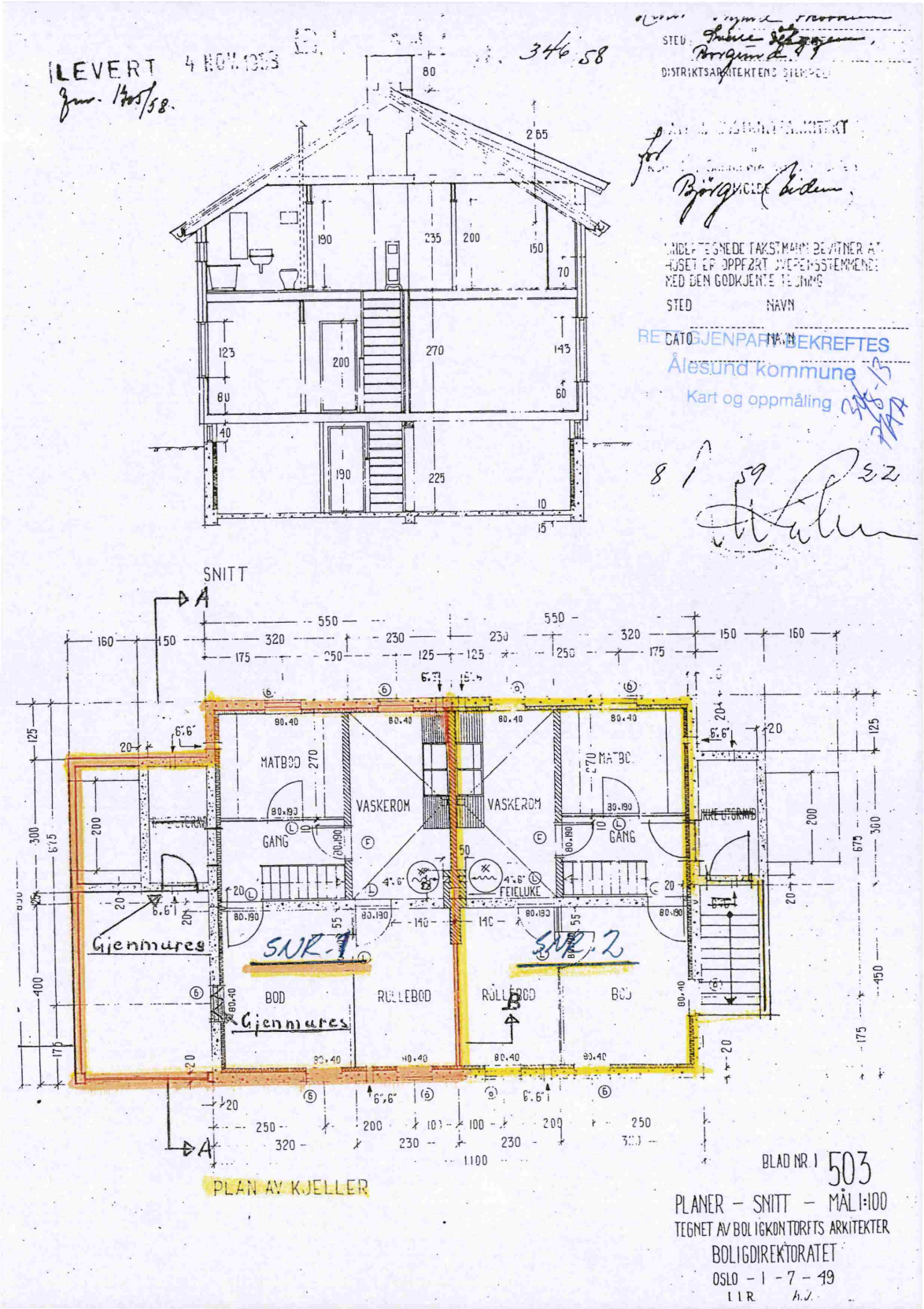
180 RUUDVEGEN 41A

PROAKTIV.NO 181



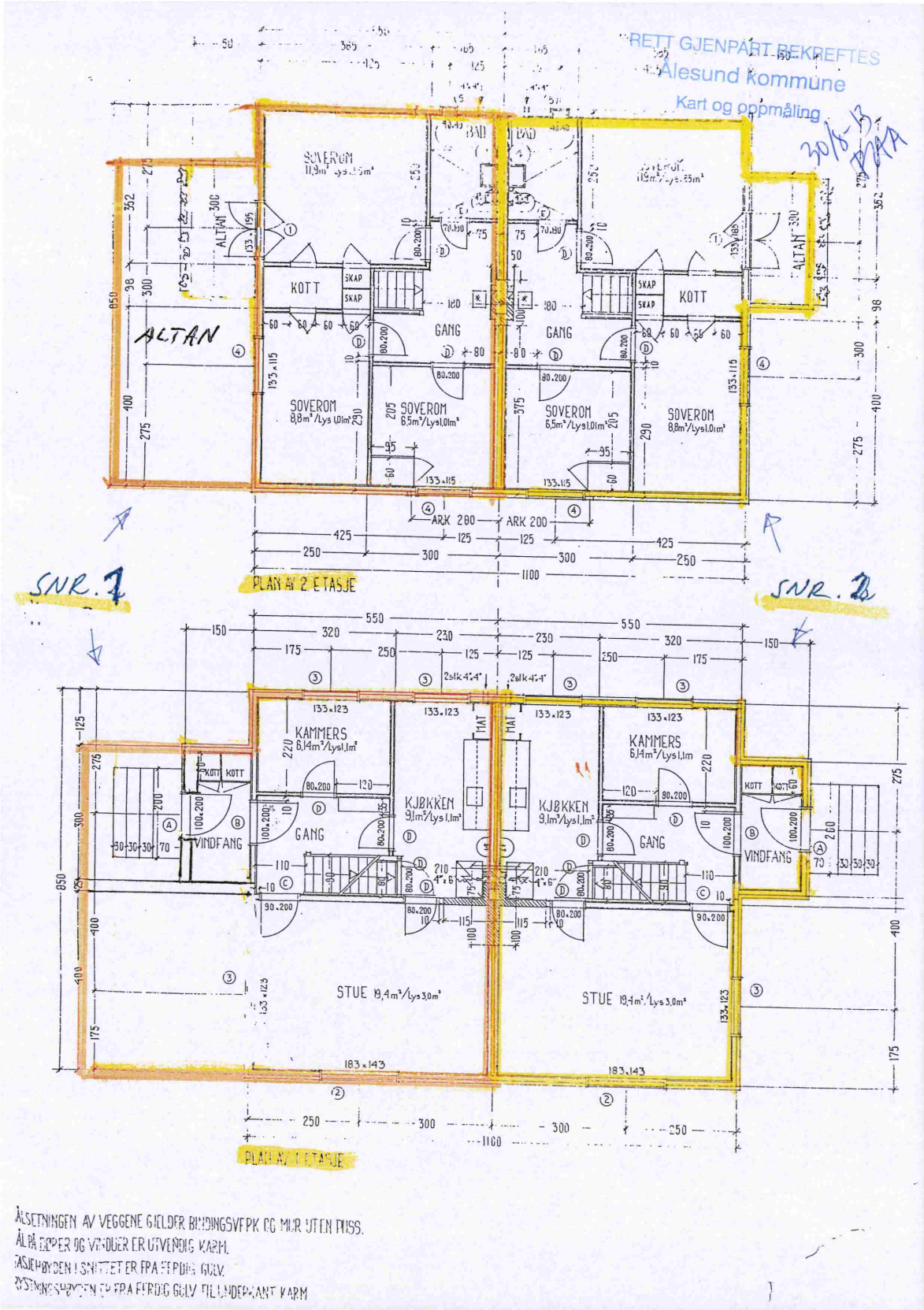
Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

Side 13 av 18



Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

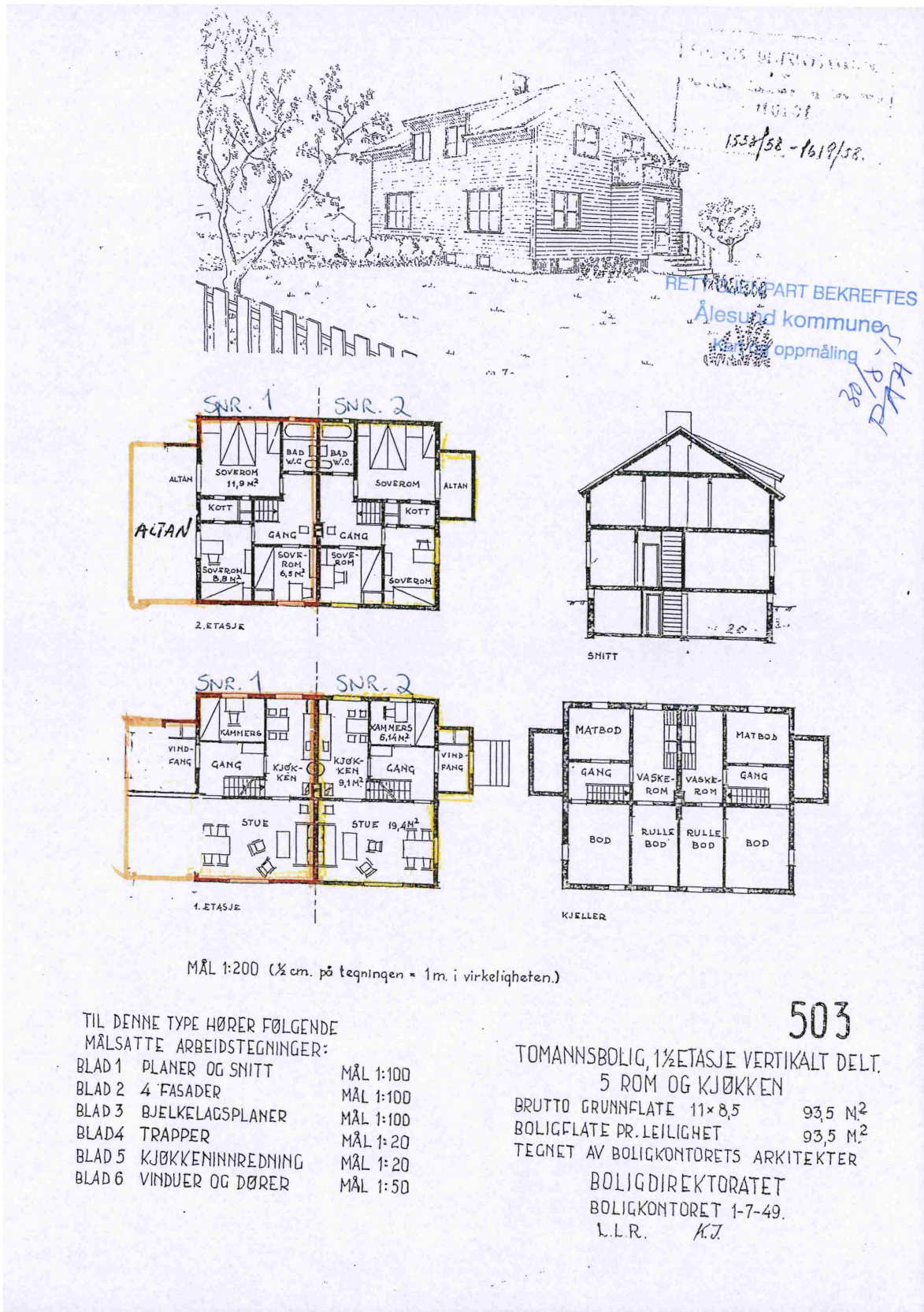
Side 15 av 18





Attestert kopi av dok.nr. 2013/742453/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:04

Side 17 av 18



TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:
BLAD 1 PLANER OG SNITT MÅL 1:100
BLAD 2 4 FASADER MÅL 1:100
BLAD 3 BJELKELAGSPLANER MÅL 1:100
BLAD 4 TRAPPER MÅL 1:20
BLAD 5 KJØKKENINNREDNING MÅL 1:20
BLAD 6 VINDUER OG DØRER MÅL 1:50

503
TOMANNSBOLIG, 1½ ETASJE VERTIKALT DELT.
5 ROM OG KJØKKEN
BRUTTO GRUNNFLATE 11x8,5 93,5 M²
BOLIGFLATE PR. LEILIGHET 93,5 M²
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 1-7-49.
L.L.R. KZ



Attestert kopi av dok.nr. 1959/300421/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:05

Side 1 av 4

Nr. 147 a
PÅ LAGER: SEM 6 STENØRSEN 1/2 OSLO
6-57.
Finansdepartementets formular

Avskrift av dagbok nr. 421 19 59
Nordre Sunnmøre Sørenskrivarembete

Henvisning:
J.nr. 212/58
Kart
Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Fre. dag den 22. aug. 19. 58 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Gåseide. gr.nr. 39 br.nr. 5 av skyld mark 132 i Borgund. herred Forretningen er forlangt av Lauritz Gåseide på vegne av Rasmus Gåseide sine barn. som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Karl O. Emblem og Halvard Øvreliid. Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte:⁴⁾
Av partene: Lauritz og Einar Gåseide.
Kjøpere, Sigurd Skotheim og Sverre Heggem møtte ikke.
Av naboer: Tilstøtende nabo fant en unødvendig å varsle.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning."
N. N.
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.
⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.



Attestert kopi av dok.nr. 1959/300421/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:05

Side 2 av 4

Mot nord-nordvest til gnr. 39, bnr. 142. Mot øst-nordøst, syd-syddøst og vest-sydvest til hovedbruket med henholdsvis 33,88m, 34,92m. og 34,37m.

Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende.-Parsellen plikter å opparbeide den del av fellesveien som ligger på parsellen,uten rett til å kreve noget serskilt vederlag for opparbeidelsen.Til denne vei skal samtlige utskilte parseller samt hovedbruket og senere utskilte parseller ha bruksrett.Parsellen skal ha bruksrett til de utlagte fellesveier frem til Lerstadvegen.Vedlikeholdet av fellesveiene påhviler rettighetshaverne i fellesskap.Parsellen har rett til hovedavløp for kloakk over hovedbruket til Ratvikvannet,i fellesskap med ~~med~~ hovedbruket, tidligere og ev. senere utskilte parseller.-Hovedbruket forbeholder seg rett til å føre frem nødvendige ledninger for vann og kloakk over parsellen.-Parsellen plikter å delta forholdsmessig av den del av fellesveien som går over "Vandberg" og "Kalborg"s østre del.

Iflg. fullmakt av 1/10-58 fra Inge Gaaseide Laurits Gaaseide.
og iflg. fullmakt av 29/1-59 fra Einar Gåseide og Karen Gaaseide Hagen.
Parsellen skal anvendes til:) Byggetomt.

skylden for de n fraskilte del.....ble bestemt til..... 1. Øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 14.131 De n fraskilte del..... er gitt bruksnavn:?) "Solvang"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppm.fullm. skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Torbjørn Aasen.

H. Øvrelid...... Karl O. Emblem......

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

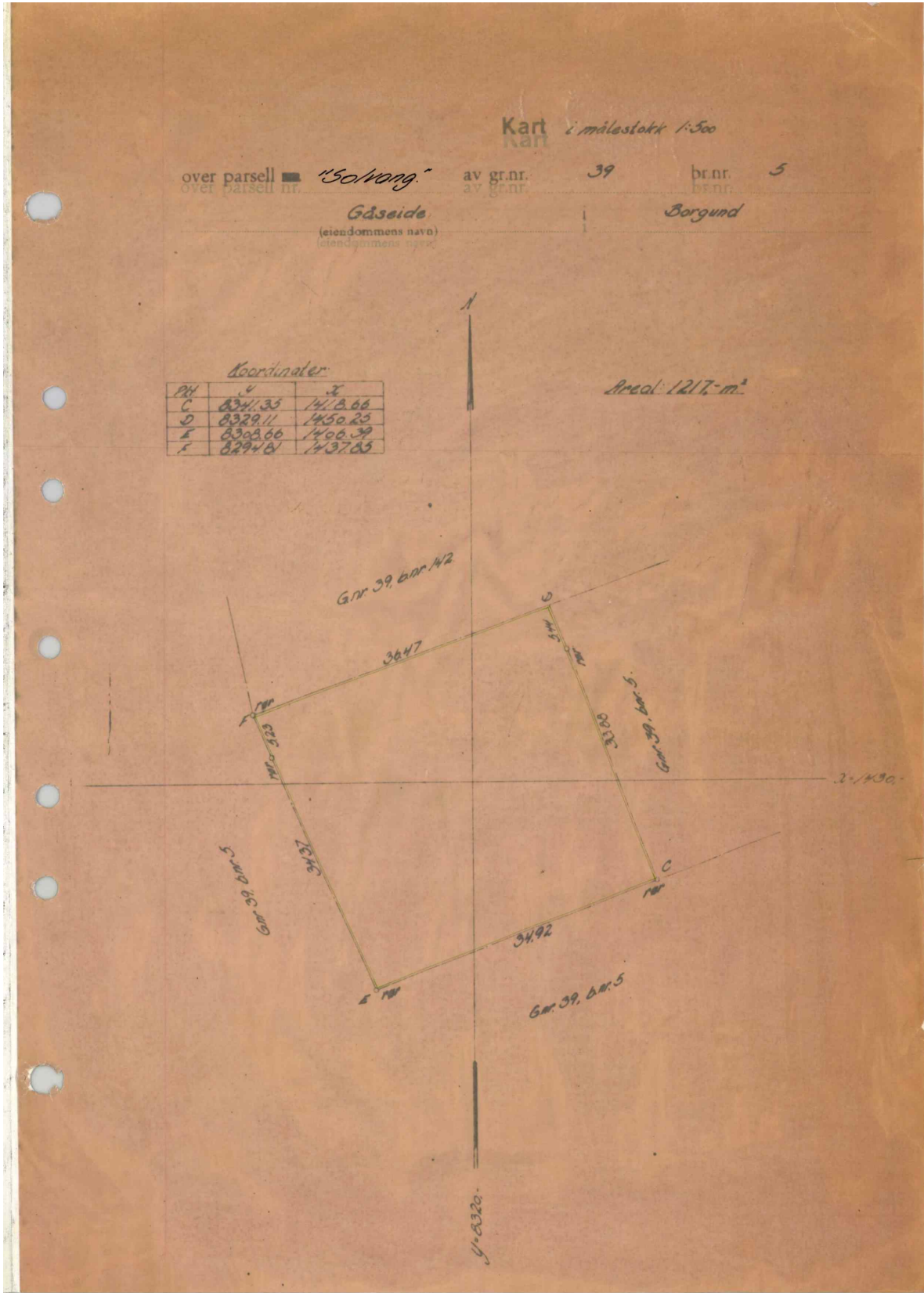
R-9

1) Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21).



Attestert kopi av dok.nr. 1959/300421/58
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 09:05

Side 3 av 4



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 boligjakten 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 forsikringsselskapet 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.



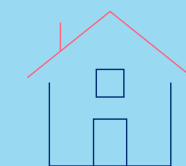
Hva koster forsikringen?

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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Ruudvegen 41A, 6014 ÅLESUND. Gnr. 39, bnr. 160, i ÅLESUND kommune, oppdragsnr.: 1400260051
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 budgivere 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



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /

Partner

464 13 190

inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

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