PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BREIVIKVEGEN 83

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

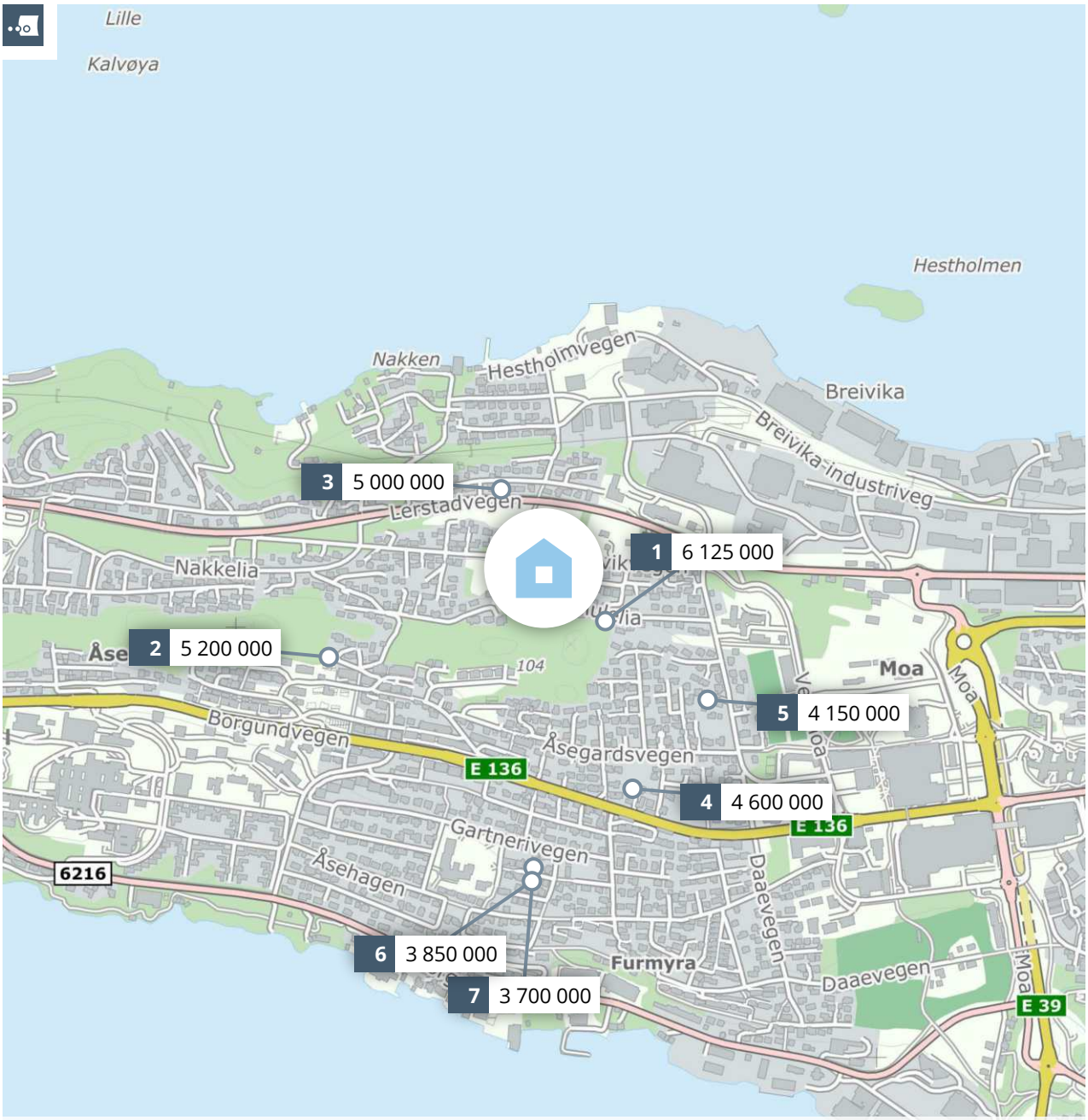
Kommundelplan

Tegninger altan

Tegninger (ikke omsøkt/godkjent)

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREIVIKVEGEN 83

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 12.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Breivikvegen 83, 6014 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 50 BNR 1574 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS LERSTAD

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	40 650
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 061 m²	
Byggeår					1940	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mulelia 17				09.09.2024	6 390 000	**6 125 000**	0	6 125 000	**31 901**
	192 m²	1981	999 m²	4 sov						
2	Øvre Åsevegen 26				19.01.2023	4 690 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**38 519**
	135 m²	1961	984 m²	3 sov						
3	Støvegen 19				02.05.2024	4 800 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**26 596**
	188 m²	1981	749 m²	3 sov						
4	Borgundvegen 995				07.07.2025	4 500 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**21 905**
	210 m²	1957	879 m²	2 sov						
5	Breivikvegen 37				04.02.2025	4 250 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**35 776**
	116 m²	1971	810 m²	3 sov						
6	Gartnerivegen 20 C				03.01.2025	3 500 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**35 648**
	108 m²	1971	427 m²	2 sov						
7	Gartnerivegen 18 C				11.02.2025	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**35 577**
	104 m²	1971	584 m²	3 sov						

Enebolig med sentral beliggenhet, flott utsikt, meget gode solforhold og stor løe.

Sentral beliggenhet i Breivika, i gangavstand fra Moa senterområde, og 10 km til Ålesund sentrum.

Pent opparbeidet tomt med biloppstillingsplasser, plen, beplantning, store uteområder med belegningsstein og støttemurer. Skjermet og usjenert beliggenhet.

Boligen går over 2 plan og er totalrenovert innvendig og utvendig siden 2010. Den holder gjennomgående meget god standard på innredninger og overflater. Alt rør og elektrisk er oppgradert. Alle innvendige overflater er fornyet. Vinduer, bordkledning, isolering (20cm) og tak er

fornyet siden 2010.

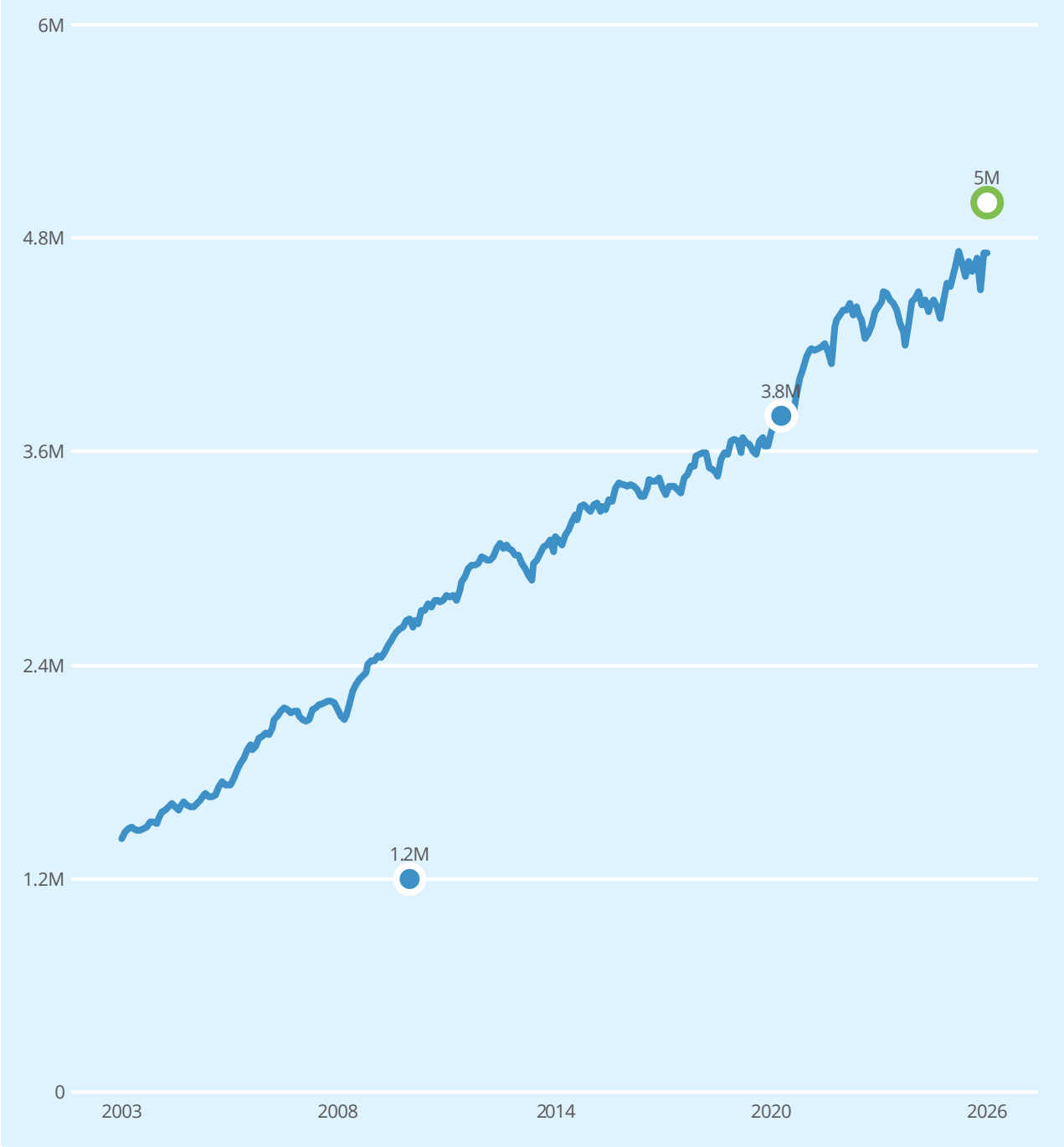
Inneholder:
1.etg: Gang, stue/kjøkken. Utgang til stor veranda fra stuen.
Uetg: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom og stor bod på ca. 15 kvm.
I tillegg er det en stor løe på eiendommen, oppført ca. 1945. Totalt gulvareal ca. 180 kvm.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.06.2020	17.08.2020	23.09.2020	3 990 000	3 800 000	0	3 800 000
20.09.2010		20.09.2010	-	1 200 000	-	1 200 000

Eneboliger til salgs i LERSTAD grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

4.9M
4 640 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
197
dager

Eneboliger solgt i LERSTAD grunnkrets siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

5.3M
5.2M
5 072 000 Prisantydning i snitt
4 997 000 Salgspris i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
62
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 650 Breivikvegen 83 Totalpris 5 000 000

27 576 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

23 481 LERSTAD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Breivikvegen 83 , 6014 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 50, bnr. 1574

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1885 **Eiendomsverdi ref nr:** CI1203

Foretak: Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal

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

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med decra stålpannetak fra 2011. Undertak med tretaktro.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen.
Yttervegger i reisverk. I følge tidligere eier er yttervegger totalt isolert med 20 cm i 1.etasje. Vindtetting med asfaltplater. Liggende bordkledning.
Yttertaket er konstruert med tresperrer. Lufting mot utrafter.
Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. 2 uisolerte vinduer i lagerrom (nye 2011).
Swedoor hovedytterdør med glassfelt/sprosser. Hvit ytterdør med glassfelt/sprosser til lagerrom. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Veranda nordøst på 40 m2 med terrassebord og trerekkverk. Dobbelkontakt.
Støpt flislagt trapp opp til hovedytterdør. Tretrapp opp til veranda.
Det er opparbeidet stort areal med belegningsstein på sydsiden.
Oppført perola 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater er belagt med 1-stavs eikeparkett, laminatgulv og flis.
Innvendige vegger er kledd med mdf-panel, flis, malt gips, og panel.
Himlinger er kledd med malte flater/gips og panel. Metallplater i himling lagerrom.
Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.
Boligen antas å ha teglsteinspipe. Vedovn på glassplate i stuen.
Malt fasadestein på pipe/brannmur. Sotluke i gang underetasje.
Hulltaking er foretatt i gang/trapperom uten å påvise unormale forhold. Gulvet i gang/trapperom har laminatgulv. Veggene har gipsplater. Utforet vegg er isolert. I vaskeromsdel på badet er det inspeksjonsluke med hovedstoppekran. Tørr og fin mur i lukeområdet på befaringsdagen. Resultatet friskmelder ikke hele kjelleren eller andre deler av konstruksjonen under terreng.
Tretrapp med tette opptrinn på trapp mellom etasjene. Beisa trinn.
Rekkverk med stålspiler.
Hvite glatte innerdører. Dør med glassfelt mot lagerrom.
Garderobeskap med skyvedører i underetasjen.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.
Mørebad servantinnredning med malte fronter, og heltre eik benkeplate m/overliggende porselensservant. Speil i treramme.
Dusjhjørne med 1 glassdør. Vegghengt wc. Badekar. Opplegg for vaskemaskin. V.v.bereder 2011/200 liter. Fordelerskap med rør i rør opplegg. Eik benkeplater. Inspeksjonsluke for vanninntak og stoppekran.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre eik benkeplate. 6 overskap med vippeåpning følger med. 2 karusellskap. Integrert stekeovn og micro (ny stekeovn 2020). Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Induksjonstopp. Ny kjøkkeninnredning 2011. Oppvaskmaskin ny 2020, og induksjonstopp ny 2018. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Hovedstoppekran i veggluke bad/vaskerom.
Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. I følge tidligere eier ble det fornyet noe avløpsrør 2011.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Mitsubishi luft til luft varmepumpe (remontert 2024, men produsert 2017).
Varmekabler i underetasjen untatt oppholdsrom og lagerrom.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
El-skap med automatsikringer.
Ukjent alder/type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent drensopplegg. Vanlig med steinsatte grøfter e.l rundt gjeldende byggeår. Stedvis vorteplast på grunnmur.
Støpt grunnmur med sparestein (sparesteinsmur). Grunnmurer utvendig pusset/malt.
Forstøtningsmur av støpt betong. Observert svakt skråriss i muren.
Det er opparbeidet stort areal med belegningsstein på sydsiden.
Oppført pergola 2025.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Trapp opp til hovedytterdør, og trapp opp til veranda har rekkverk kun på ene siden.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

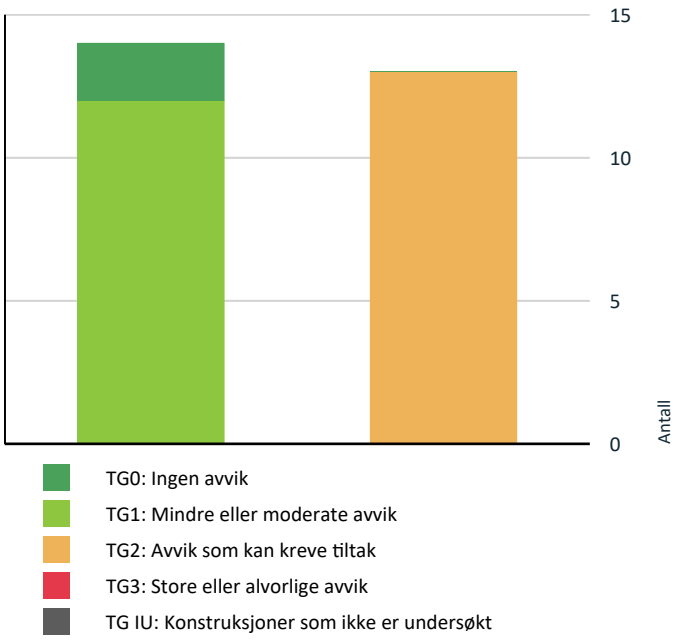
- Det foreligger ikke tegninger

Løe

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Ca. byggeår.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny pergola.
2024	Modernisering	Nye foringer i åpning mot vaskeromsdel av badet (se også egenerklæring).
2024	Modernisering	Remontert Mitsubishi luft til luft varmepumpe i stuen (Varmepumpen er produsert 2017). Ny kurs og utvendig stikk 2024.
2022	Modernisering	Ny elbil-lader og kurs til denne.
2020	Modernisering	Pusset opp stue/kjøkken med nye gipsplater på vegger som er overflatebehandlet/malt.
2020	Modernisering	Ny kjøkkenvifte og stekeovn.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak tekket med decra stålpannetak fra 2011. Undertak med tretaktro.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Det er påvist andre avvik:

Kun eldre tørre fuktmerker på undertaket befaringsdagen.
En del groe på overflater taktekking. Rustne skruer, og noen skruer er skrudd oppå platene (ikke i front).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generelt anbefales jevnlig kontroll av undertak for å kunne registrere eventuelle lekkasjer i en tidlig fase. Tørt og fint undertak på befaringsdagen.
Overflatebehandling på taktekking anbefales.

Tilstandsrapport



Tørt/ok undertak på befaringsdagen. Kun eldre tørre fuktmerker.



Tørt/ok undertak på befaringsdagen



Groe på taktekking



Rustne skruer som er festet oppå platene.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Nedløpsrør koblet til perforert plastrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i reisverk. I følge tidligere eier er yttervegger totalt isolert med 20 cm i 1.etasje. Vindtetting med asfaltplater. Liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er konstruert med tresperrer. Lufting mot utrafter.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. 2 uisolerte vinduer i lagerrom (nye 2011).

TG 1 Dører

Beskrivelse

Swedoor hovedytterdør med glassfelt/sprosser. Hvit ytterdør med glassfelt/sprosser til lagerrom. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda nordøst på 40 m2 med terrassebord og trerekkverk. Dobbelkontakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflateslitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassebord må påregnes overflatebehandling.



Terrassebord må påregnes overflatebehandling.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt flislagt trapp opp til hovedytterdør. Noen fliser m/bom, og noen skadde fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noen sprukne fliser, og stedvis bom/hullyd.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

- Innvendige gulvflater er belagt med 1-stavs eikeparkett, laminatgulv og flis.
- Innvendige vegger er kledd med mdf-panel, flis, malt gips, og panel.
- Himlinger er kledd med malte flater/gips og panel. Metallplater i himling lagerrom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på parkett stue/kjøkken, og lite parti med registrert knirk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noe overflatebehandling må forventes på parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i gang og på begge soverom underetasje.
Avvik på 10 mm i entre/gang 1.etasje.
Avvik på 20 mm stue/kjøkken 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

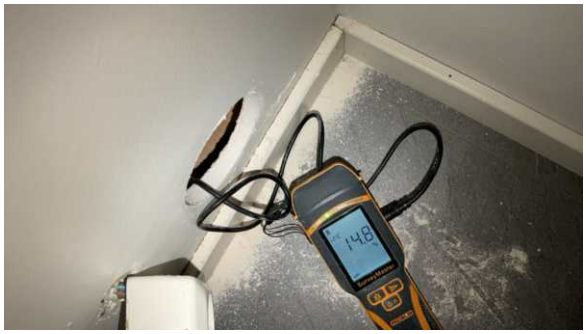
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang/trapperom uten å påvise unormale forhold. Gulvet i gang/trapperom har laminatgulv. Veggene har gipsplater. Utforet vegg er isolert. I vaskeromsdel på badet er det inspeksjonsluke med hovedstoppekran. Tørr og fin mur i lukeområdet på befaringsdagen. Resultatet friskmelder ikke hele kjelleren eller andre deler av konstruksjonen under terreng. Skjulte skader kan aldri utelukkes bak utforede konstruksjoner.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2011

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Malt panel i himling. Ledspotter med dimming i himling.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukket flis ved sluk i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Andre tiltak:

Sprekker i fliser kan skade vanntettheten i gulvet, og påvirke gulvets evne til å lede vann effektivt mot sluk.



Sprukket flis i dusjhjørnet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen i baderomsdelen.

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.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørnet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Mørebad servantinnredning med malte fronter, og heltre eik benkeplate m/overliggende porselensservant. Speil i treramme. Dusjhjørne med 1 glassdør. Vegghengt wc. Badekar. Opplegg for vaskemaskin. V.v.bereder 2011/200 liter. Fordelerskap med rør i rør opplegg. Eik benkeplater. Inspeksjonsluke for vanninntak og stoppekran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader. Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil
som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Heltre eik benkeplate. 6 overskap med vippeåpning følger med. 2 karusellskap. Integrert stekeovn og micro (ny stekeovn 2020). Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Induksjonstopp. Ny kjøkkeninnredning 2011. Oppvaskmaskin ny 2020, og induksjonstopp ny 2018.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Hovedstoppekran i veggluke bad/vaskerom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

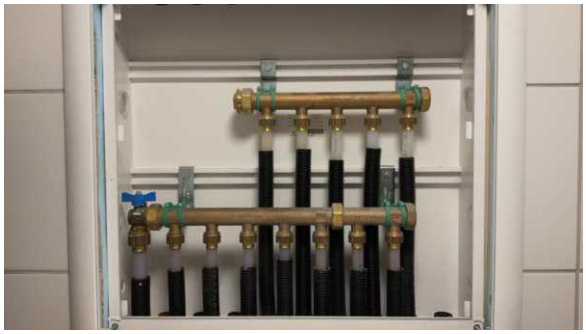
Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. I følge tidligere eier ble det fornyet noe avløpsrør 2011.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder avløpsrør som ikke ble fornyet 2011.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder avløpsrør som ikke ble fornyet 2011.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe (remontert 2024, men produsert 2017).
Varmekabler i underetasjen untatt oppholdsrom og lagerrom.
Ikke opplyst om funksjonsfeil på varmekabler eller varmepumpe befaringsdagen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1940 I følge arbeidsbeskrivelse gjelder samsvarserklæring fra 2010 renovering el-opplegg hovedetasje og oppgradering el-opplegg underetasje. Diverse arbeid på el-opplegg er også foretatt etter 2010.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Henviser til eventuell dokumentasjon i boligmappa, samt opplysninger i eiers egenerklæring.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drensopplegg. Vanlig med steinsatte grøfter e.l rundt gjeldende byggeår. Stedvis vorteplast på grunnmur. Synlig perforert drensrør på hushjørne sydøst

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• 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.



Synlig perforert drensrør på hushjørne sydøst

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur med sparestein (spareseinsmur). Grunnmurer utvendig pusset/malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe overflateslitasje på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på murene.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Det er heller ikke et krav når takvinkel er under 27 grader. Anbefales uansett der det er gangareal hvor det kan forekomme takras/is.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende håndløper i innvendig/utvendig trapp gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og bevegelseshemmede. Rekkverk på forstøtningsmur er påkrevd ved høydeforskjell på mer enn 50 cm, dersom det er fare for fall mot hardt underlag.

Tilstandsrapport



Det er ikke håndløper på vegg i trappeløp.



Trerekkverk under 1 meter.



Kun rekkverk på ene siden.



Forstøtningsmur uten rekkverk/sikring

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse
Lagerrrom, boder etc, og innredet kontor på 12 m2 i del av 1.etasje.

Byggeår
1940

Kommentar
Ca. byggeår.

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Eldre løebygning med avdelte rom i kjeller. Bl.annet bossrom, vedskjul, lagerrom og fjøsrom. Støpte grunnmurer med sparestein. Støpte gulv . Uisolerte vinduer. 1.etasje med løe og kontor. Kontoret er fullisolert i følge tidligere eier. Hvit isolert dør til kontoret, og laminatgulv. Malte sponplater vegger/himling. Yttertak på løen med tresperrer/overliggere, og utvendig tekket med bølgeblikkplater. Yttervegger i enkel reisverk-konstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Trebjelkelag mellom etasjene. Opplagt lys/strøm i begge etasjer. Det er 2-fløyede treporter syd, øst og vest. Ny bordkledning, vindskier og 2-fløyede treporter/låser 2016.

Tilstandsgrad settes ikke på tilleggsbygninger. Noe vedlikehold må forventes. Konstruksjonen kan ikke forventes å fremstå med dagens standard/utførelse og krav til bl.annet dimensjoneringer. Bygningen fungerer med dagens standard til dagens bruk. Naturlig å forsterke tak-konstruksjon, og fornye taktekking de nærmeste år. Da også takrenner/nedløpsrør. El-anlegg oppgradert/nytt 2011 og 2018. Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje er dels forsterket med nye trebjelker. 1 ny drager synlig i 1.etasje. Det vil bli støpt nytt gulv i kjeller 2026. I følge eier er det ny drenering/fuktsikring i front på løen 2026.

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

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Støpt nytt kjellergulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

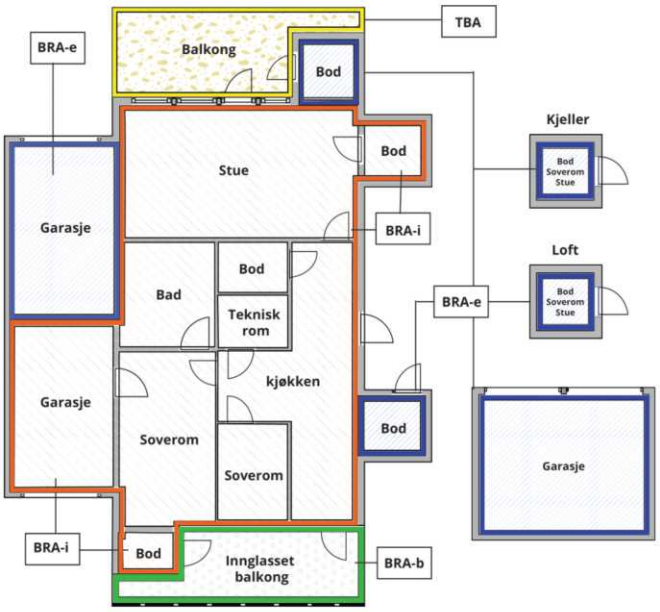
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	67			67	
1. etasje	57			57	40
Kryploft					
SUM	**124**				**40**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang/trapperom, bad/vaskerom, garderoberom, soverom 1, soverom 2, uisolert lagerrom		
1. etasje	Entré/gang/trapperom, stue/kjøkken		
Kryploft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse arbeid elektriker.

Løe

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		48		48	
1. etasje		42		42	
SUM		**90**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Kjellerrom/boder.	
1. etasje		Kontor, lagerrom/låve	

Kommentar

Areal i kjeller er inkludert enkle boder med utvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Kristina Nicole Ulvestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	1574		0	1061.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breivikvegen 83

Hjemmelshaver

Ulvestad Kristina Nicole, Pedersen Mathias Brennholm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i Breivikvegen. Gangavstand til barneskole (Lerstad) og til barnehage, samt gangavstand til Moa/kjøpesentrene. Til Ålesund sentrum ca 10 km. Ungdomsskole/videregående skole i Spjelkavik/Fremmerholen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Nederste del av innkjørsel deles med nabo på vestsiden. Tinglyst veirett.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Nordvendt tomt med utsikt mot bl.annet Ellingsøyfjorden, Ellingsøya og Gamlemsveten. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal/beplantning, støpte forstøtningsmurer, støpt trapp og plate, og større uteareal syd er belagt med belegningsstein, samt ny pergola 2025. Gruset innkjørsel med lett adkomst (nygruset 2020).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	838311			

Kommentar

Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegning ny veranda	13.07.2012		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tinglyst veirett	17.09.2010		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.10.2010	I følge arbeidsbeskrivelse gjelder denne samsvarserklæring renovering el-opplegg hovedetasje og oppgradering el-opplegg underetasje.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	
3	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias B Pedersen	Kristina Nicole Ulvestad

Gateadresse
Breivikvegen 83

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 838311

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313260045

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er enkelte sprekker i noen fliser på våtrom. Høsten 2024 oppstod det en vannlekkasje fra tilførselslangen til oppvaskmaskinen på kjøkkenet. Vann dryppet på kjøkkengulvet og under kjøkkenskapene, og videre ned i nisjen på tilstøtende våtrom. Området ble åpnet opp og inspisert med kamera. Det ble deretter gjennomført byggtørking, og foringer ble byttet. Forholdet ble utbedret etter hendelsen.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt, røropplegg rør og avløp, varmekabler, isolert betonggulv, litex våtromsplater og flis.

Arbeid utført av: Rør1 AS, HM elektro, snekker egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet er helsmurt med membran. Det ble primet og smurt membran i alle skjøter, overganger og rundt rør. Bånd og mansjetter ble benyttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når vi har spylt veranda har det blitt observert dråper i uteboden under veranda.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre skjevheter i gulv 2 etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert noe som vi tror er sølvkre på bad. Behandling av hele huset er gjort av Anticimex, feburar 2026.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er nytt el anlegg i boligen og i låven 2011 og 2018. Ny kurs jacuzzi 2021, Ny kurs el-billader 2022, ny kurs varmepumpe 2024.

Arbeid utført av: Tidligere eier: HM Elektro, Vassdraget elektro, snekker egeninnsats. Vårt eie: Jansen Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260045

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny kurs el-billader 2022, Easee ladeboks. Gjort av elektriker. Samsvarserklæring mangler.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Verandra 2013. Nye vindtettplater, utvendig og innvendig etterisolering 2 etg 2011. Nytt tak, Decra 2011. Kledning, takrenner, nye vinduer, dører, balkongdører 2011.

Arbeid utført av: Snekker egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takst fra takstmann i forbindelse med vannlekkasje høsten 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nederste del av innkjørsel deles med nabo mot vest, bruksrett.

Document reference: 313260045

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Pedersen	4a38db518560dce487d2ab9fd7be252bc9c428ec	12.03.2026 11:51:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Nicole Ulvestad	cdfd4484b9b7e7290a69da903f3a1ef32ed53e66	12.03.2026 11:47:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260045

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Breivikvegen 83, 6014 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273348**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **179007738**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **1574**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1940**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **284,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **269,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 154 kWh**

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1574	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breivikvegen 83 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

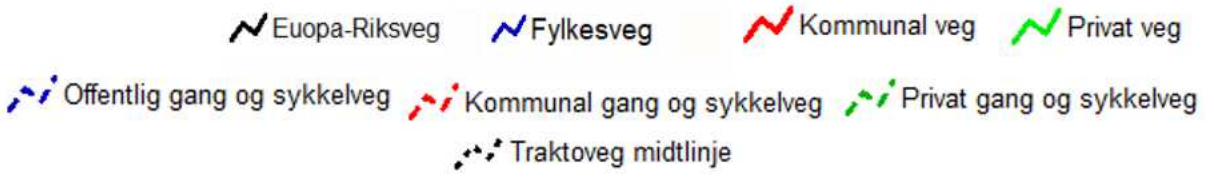
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Næring og carport
- Veg
- Innsjøkant
- Bebygd område
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Låvebru
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Fiskeri og landbruk
- Kumlokk
- Trapp
- Innsjø
- Dyrka mark
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1574	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breivikvegen 83 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Ålesund kommune

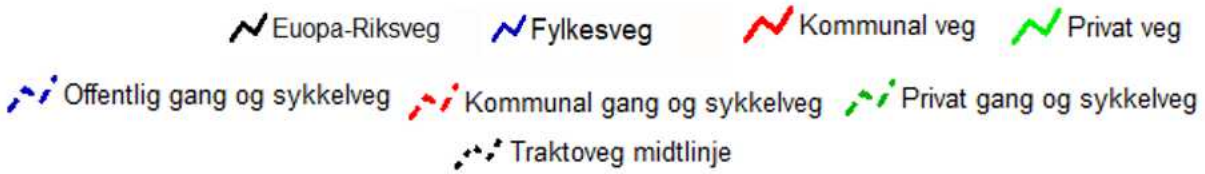
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjøkant
- Takkant
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpDetaljeringGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Tunnel
- Andre sikringssoner
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

E 136 BREIVIKA – LERSTAD
OMRÅDEPLAN FOR ENDRA TUNNELTRASÉ OG KRYSSOMRÅDE

Planidentifikasjon:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
1507_2022000114	08.02.2024	Ålesund kommunestyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Reguleringskart er vist i målestokk 1:1000; blad 3-5, der blad 6-8 viser vertikalnivå 2; tunnel. Regulert område er vist med reguleringsgrenser på reguleringskartet og disse reguleringsbestemmelsene gjelder for areal som ligger innenfor plangrensen.

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

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

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BK
- Forretninger, kontor F/K
- Forretning/industri F/I
- Sentrumsformål SF
- Avløpsanlegg VA
- Leikeplass, felles f_LEK
- Annet idrettsanlegg IDR
- Offentlig eller privat tjenesteyting o_T
- Religionutøvelse o_REL

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig o_KV
- Fortau, offentlig o_FO
- Gang- og sykkelveg, offentlig o_GS
- Gangveg, offentlig o_GG
- Sykkelveg, offentlig o_SA
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig o_AVT
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig o_AVG
- Kollektivholdeplass o_KH
- Parkeringsplass o_PP

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Naturområde, offentlig o_GN
- Turveg, offentlig o_TV
- Friområde, offentlig - kvartalsleikeplass o_FRI
- Park, offentlig o_PA

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

a.1 - Sikringssoner:
- Frisiktsone - H140_
- Sikringssoner tunnel - H190_

a.3 - Faresone:
- Høgspenningsanlegg - H370_

f.1 - Hensynssone - H910:
- Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret

5. Område bestemmelser (pbl. §12.7)
- Midlertidig anleggsområde - #11
- Midlertidig rigg og deponiområde - #12
- Bestemmelse område - #1

6. Videreføring av reguleringsplan (pbl. §11-8 bokstav f)

Område hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret - H910_

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK17). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK17 § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

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

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

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomter som er regulert etter pbl. §12-5, nr. 1 skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

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

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

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

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

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

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

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

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte i samsvar med kommunens overvannsnorm. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

3.7 - Leikeplasser:
For planen gjelder leikeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), kap. 8 Opparbeidet uteareal.

3.8 - Støy:
Miljøverndepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er lagt til grunn i reguleringsplanen. Innregulerte skjermer og voller skal ferdigstilles samtidig med veganlegget, jamfør § 9.3 – Rekkefølgekrav.

Det skal gjennomføres tiltak for alle hus/støyfølsom-bebyggelse innenfor gul- og rød støysone vist på tegninger, jamfør støyrapporten og vedlegg D, E, F og G. Hvilke tiltak som er påkrevd avgjøres i gjennomføringsfasen. Det skal sikres at støykravene til innvendige støynivå ikke overskrider grenseverdiene og at den enkelte bolig har tilgjengelig uteoppholdsplass i henhold til T-1442.

All støy i anleggsperioden skal være innenfor de krav som er gitt i T-1442, kap. 6. Dette kan medføre at skjerming av boliger må utføres før anleggsstart.

I forbindelse med byggeplanen skal det i tillegg gjøres en støyvurdering av om ny adkomstveg mellom Lerstadvegen og Nakkelia utløser støytiltak. I denne støyvurderingen skal også refleksjoner fra støttemur på nordsiden av Lerstadvegen nærmere vurderes. Tiltak skal gjennomføres om samlet støynivå fra Lerstadvegen og ny adkomst er på over 55 dB på uteplass og 30 dB inne i støyfølsomme rom for nærliggende boliger.

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

3.10 - Energi:
For utbyggingsområder innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Grøn strategi 2021-2024.

For utbyggingsområder utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes nærvarmeanlegg i området. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet nærvarmeanlegg i området.

3.11- Automatisk fredede kulturminner:
Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marka blir gjort kjent med denne bestemmelsen.

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

3.13 - Sykkelparkering
På områder som har publikumsrettede funksjoner og/eller arbeidsplasser skal det tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde.

3.14 - Støv og luftforurensning
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012) er lagt til grunn og gjort gjeldende i reguleringsplanen. Beregningene viser at forurensningsforskriftens grenseverdier for NO_2 og PM_{10} ikke overskrides ved støyfølsom bebyggelse.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF20-47):
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/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

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

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=27.

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

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BK10-13):
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

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

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

Kommunen skal kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområdet dersom disse ikke inngår i samlet utbygging. Adkomstløsning mot offentlig veg skal samordnes i et punkt for nye områder og plasseres i nærheten av angitt pilmarkering der dette er angitt.

4.3 - Forretning/Kontor (F/K01):
Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives private kontorfunksjoner og forretning for salg av plasskrevende vareslag (biler, andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre store byggevarer, trær og planter i hagesenter). Det tillates ikke ordinær detaljhandel (herunder: sko-, kles-, sportsbutikk, bokhandel o.l.), salg av dagligvarer, bensinstasjon, serveringssted.

Maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige 13,5 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA=70 inkl. parkering på bakkenivå. Bygningsmassen skal ikke overstige 50 % av den totale utnyttelsen.

4.4 - Forretning/Industri (F/I01-02)
Området benyttes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives industri og/eller salg av plasskrevende vareslag med dertil hørende kontor- og lagerarealer. Det tillates ikke ordinær detaljhandel, salg av dagligvare, bensinstasjon, gatekjøkken, eller annen type serveringssted utover eventuell felles bedriftskantine.

Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Planutvalget. Utvalget kan forby

virksomhet som ved lukt, støv, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

Gjennomsnittlig maksimal gesims- og-/byggehøyde skal ikke overstige 12,5 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmede.

Grad av utnytelse er angitt i %-BYA, og settes til maks 40 %. Grad av utnytting regnes her som prosentvis andel av netto tomt og brutto grunnflate av bebyggelsen.

4.5 - Sentrumsformål (SF01)

Område SF01, nordre del av det regionale senterområdet Moa, områdereguleres til sentrumsformål med krav om godkjent detaljregulering før utbygging. Følgende arealbruk kan gå inn under sentrumsformål innen områdeavgrensningen:

- Forretning (herunder både detaljhandel og kjøpesenter)
- Kontor
- Idrettsanlegg
- Administrasjon
- Tjenesteyting (offentlig og privat, herunder også kulturanlegg)
- Bevertning

Gjennom detaljreguleringen fastsettes hvilke av og hvordan disse formålene kan kombineres i ulike deler av planområdet.

Detaljreguleringen skal ivareta følgende premisser:

- I tillegg til eksisterende svømmehall og treningssenter innen SF01, skal det utredes hvordan og i hvilket omfang en kan innpasse aktuelle idrettsanlegg innen sentrumsformålet.
- Det tillates ikke idrettsanlegg med åpne spillflater eller treningsbaner innen området - anleggene må kunne utformes som påbygg på eksisterende flerbruksanlegg (svømmehall/kino) eller integreres helt eller delvis i annen ny bebyggelse.
- Detaljreguleringsprosessen skal ivareta medvirkning fra tilliggende idrettsanlegg, samt representanter for kommunens idretts/kultur-virksomhet.

Byggehøyder i ulike deler av området, krav til materialbruk og størrelse, kvalitet og utforming av utomhusanlegg, herunder internt gangsystem, skal fastsettes. Det må også redegjøres for samlet atkomst- og parkeringsløsning for alle trafikantgrupper, både kjørende, gående, syklende og kollektivtrafikanter – herunder avkjørsler til Moavegen/Vestmoa, til hoved gang- og sykkelvegen og til kollektivknutepunktet Moaterminalen i sørøst.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse av hvilket transport- og parkeringsbehov SF01 genererer og hvordan dette løses i forhold til eksisterende og planlagt infrastruktur. Hvis utbyggingen realiseres i forkant av hovedvegutbyggingen, må det redegjøres for nødvendige midlertidige tiltak for å sikre trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Både i midlertidig og permanent løsning skal det vurderes om det også bør etableres et busstopp nordvest for området i tillegg til Moaterminalen, for å bedre kollektivtilgjengeligheten. Detaljreguleringen utvides i så fall til å omfatte regulering av dette.

I tråd med reguleringsplan for Moaområdet generelt (PlanID 411) skal minimum 50 % av parkeringen legges under bakkenivå, og parkeringsarealene på bakkenivå skal inneholde minimum 20 % grøntanlegg eller gangareal.

Et belte på 20 meter mot kirke og urnelund er definert som hensynssone – kulturmiljø, se § 8.6 for nærmere bestemmelser knyttet til dette. Generelt skal også detaljreguleringen for BS1 både når det gjelder bygningsmessig og utomhus utforming, ivareta en god helhetsløsning i forhold til kirke- og urnelund. Det presiseres imidlertid at hele Moaområdet er definert som et allsidig sammensatt senterområde, der kirkeanlegget er en naturlig del av senterfunksjonene, og både kirkeanlegget og omgivelsene må utformes med tanke et godt arkitektonisk og funksjonelt samspill.

Området er også definert som midlertidig rigg- og deponiområde (jf. § 8.4), men kan etter nærmere vurdering i detaljregulering frigis til utbygging før utbyggingen av ny E136, under forutsetning av at andre tilfredsstillende rigg- og deponiområder innen planområdet klargjøres til erstatning for dette.

4.6 - Leikeplass, felles (f_LEK 3-9)
Områdene f_LEK er regulert til felles leikeplasser og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Felt nr.	Størrelse i daa	Felles for område(ne)/eiendommene
f_LEK03		BF 33 og BF 34
f_LEK04		BF 30, BF 31 og BF 32
f_LEK05		BF36 og BF 37
f_LEK06		BK10
f_LEK07		BK11
f_LEK08		BK12
f_LEK09		BK13

Områdene skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.7 - Avløpsanlegg, offentlig (o_VA)
Det tillates anlagt offentlig avløpsanlegg innenfor område o_VA03.

4.8 - Annet idrettsanlegg (IDR02)
Området skal brukes til skatepark med tilhørende anlegg. Anlegget eller deler av dette kan overbygges eller utformes som innendørs anlegg, og kan da inneholde nødvendige servicefunksjoner (garderober, dusj), samt serveringstilbud/kiosk og salg/verksted for skate/triksesykkel/scoot-utstyr integrert i anlegget. Forretning, bevertning eller tjenesteyting uten tilknytning til anlegget tillates ikke. Byggehøyde settes til maks. 6,0 m.

4.9 - Offentlig eller privat tjenesteyting o_T
Området skal brukes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendige fellesanlegg. Boliger kan oppføres når disse inngår som naturlige deler av anleggets drift og funksjon (vaktmesterbolig, internat m.v.)

Bebyggelsen i området kan oppføres i inntil 3 etasjer, pluss underetasje. Gesimshøyde skal ikke

overstige 12 meter. BYA skal ikke overstige 60 %.

Parkering dekkes innenfor eget område.

4.10- Religionsutøvelse o_REL
Grad av utnytting settes til maks %-BYA=60.
Kirke kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 m.
Annen bebyggelse kan oppføres i inntil 1 etasje. Gesimshøyde skal ikke overstige 4 m.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Generelt:
Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkdelere, bruer, kulverter, tunneler og, i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

For kommunale veger gjelder: I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

5.2 - Landskapsbehandling og terrengtilpassing:
Eksisterende bunnvegetasjon og vekstmedium skal i nødvendig omfang tas av og mellomlagres til bruk i veganlegget.

Nytt veganlegg skal utføres slik at det blir best mulig tilpasset eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng, slik at sideområdene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

Etter avsluttet anleggsperiode og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av veganlegget skal alle berørte områder settes i stand og revegetering skal være iverksatt. Alle berørte areal knyttet til veganlegget skal settes i stand og revegeteres med bruk av eksisterende vekstmasser som blir lagret i anleggsperioden. Midlertidige områder skal tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

5.3 - Anlegg av trafikkområder:
Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger. Det skal før utbygging lages en ytre miljøplan som sikrer at føringer og krav for mellom annet naturmiljø, nærmiljø, flere former for forurensing, kulturmiljø og landskapsbilde blir ivaretatt.

5.4 - Veg, offentlig (o_KV01-20):
Alle veger merket med o_KV skal være offentlig eiet.

o_KV01:
Areal for ny firefelts veg med tilhørende kryss er benevnt o_KV01-09 og o_KV11. Vegen skal utformes som angitt i vedlegg F001 som viser typiske tverrsnitt og med vertikalkurvatur som framgår av C003-005. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav, vist i K001-003.

o_KV11:

Veg o_KV11 – Lerstadvegen (fv. 534) – skal bygges om til gate. Vegbredden innsnevres til 6,5 meter med kantstein som avslutning mot grøfteareal i sør og fortau mot nord. Det forutsettes at det etableres fortau på strekninger der dette mangler i dag. Gangfelt sikres og det etableres ny belysning med høyere krav til estetikk og intensivbelysning av gangfelt.

5.5 - Veg, felles (f_KV06-12):
Vegene f_KV er regulert til felles atkomstveger og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Veg nr.	**Felles adkomst for område(ne)/eiendommene (gnr./bnr.)**
f_KV06	37/148 og 37/149
f_KV07	37/244, 37/245, 37/246, 37/399, 37/490 og 37/573
f_KV08	37/169, 37/489, 37/33, 50/1059, 50/179, 50/1255, 50/230 og 50/493
f_KV09	37/75, 37/163, 37/400
f_KV10	50/131, 50/110, 50/656 og 50/798
f_KV11	50/274, 50/613, 50/155 og 50/817
f_KV12	36/3 og 50/68
f_KV13	50/1762, 50/1159, 50/436 og 50/1736

5.6 - Atkomstveg, privat (KV03):
Vegene er regulert til private atkomstveger og skal være atkomst til sin respektive eiendom etter følgende tabell:

Veg nr.	**Privat atkomst eiendom (gnr./bnr.)**
KV03	37/134 og 24

5.7 - Gang- og sykkelveg/gangveg, offentlig (o_GS)
Gang- og sykkelveger/gangveger reguleres etter kommunens vegnorm (6,0 m), dvs. 3,0 m gangfelt, 0,5 m skulder + gjerdeavstand på 1,0 m på hver side.

Innenfor tidligere regulerte områder reguleres gang- og sykkelvegene/gangvegene med 5,0 m, dvs. 3,0 m gangfelt og 0,25 m skulder + gjerdeavstand på 0,75 m på hver side.

Bredden (standarden) for gang- og sykkelvegene/gangvegene er påført plankartet.

5.8 - Gangveg, offentlig (o_GG)
Gangvegen o_GG3 og 4 utformes som en høgstandard gangveg med 3,0 m gangbredde + 0,5 m skuldrer på hver side. Skulder mot sør blir felles med sykkelveg o_SA, jamfør neste punkt.

5.9 - Sykkelveg, offentlig (o_SA)
Sykkelvegen o_SA3 og 4 utformes som en høgstandard tofelts sykkelveg med 3,0 m bredde + 0,5 m skuldre på hver side.

5.10 - Fortau, offentlig (o_FO)
Utforming av fortau er vist på F-tegninger og skal ha maksimalt tverrfall på 2 %.

5.11 - Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig (o_AVT):
Arealene skal brukes til grøfteareal, snøopplag og øvrige tekniske anlegg tilhørende vegformålet. Det kan føres opp leskur for buss på annen veggrunn tekniske anlegg i tilknytning til stoppested for buss.

5.12 - Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig - sikringssone rundt tunnel (o_AVT)
Sikringssone har en utbredelse på 20 meter i alle retninger fra tunnelprofilet, inklusive nisjer og tekniske rom som hører til veganlegget. Inngrep i sikringssonen er ikke tillatt. Alle typer arbeid som medfører risiko for å skade tunnelen kan ikke settes i gang uten godkjenning fra vegeier.

5.13 - Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_AVG):
Områdene vist som annen veggrunn grøntarealer skal det etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg og gang- og sykkelveger. Arealene skal være offentlig eiet.

Det er anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (inkl. trafo, pumpestasjon, m.m.) innenfor områdene. Det kan føres opp leskur for buss på annen veggrunn grøntarealer i tilknytning til stoppested for buss.

Mindre endringer i skråningsutslag vil kunne skje som følge av uventede forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som går frem av formålsgrensene i planen. Areal som ikke blir disponert til vegformål blir forutsatt brukt som tilstøtende formål.

5.14- Kollektivholdeplass (o_KH):
Alle kollektivholdeplasser skal være offentlige arealer.

5.15- Parkeringsplasser (o_PP):
Parkeringsplassene skal være offentlige arealer.

5.16- Kjørbar gang- og sykkelveg (o_SK):
På kjørbar gang- og sykkelveg tillates kjøring fram til eiendommene 50/1054 og 50/44.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Generelt
Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.
På kjørbar gang- og sykkelveg tillates kjøring fram til eiendommene 50/1054 og 50/44.

6.2 - Naturområde (o_GN15-18, 22, 24, 26 og 27)
Områdene skal beholdes eller tilbakeføres som naturområder uten parkmessig skjøtsel, men kan etter behov tynnes for krattskog o.l. av kommunen eller etter gitt tillatelse fra samme instans.

6.3 - Turveg, offentlig (o_GT)
Turveger o_GT01 og 02 er tenkt som en enkel offentlig snarvegforbindelse i hovedsak for barn og unge os skal opparbeides som gruset eller asfaltert gangsti i min 1 meters bredde med plen eller beplantning på sideareal. Det er ikke krav til dimensjonering for maskinell brøting. Porter mot lekeplass skal være skiltet for å sikre offentlig gjennomgangsmulighet.

6.4 - Friområde, offentlig (o_FRI3 og 6):
Friområdene skal brukes til kvartalslekeplass og opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Friområdene skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

I områdene kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass, slik som badebrygge, sitteplasser, belysning, ballplass (volleyball, fotball,

basket), sykkelløype, akebakke, skateboardramper, klatrevegg, bordtennisbord, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

Plan for friområdene, som inneholder noen av disse funksjonene, skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken.

6.5 - Park, offentlig (o_PA04-08)
I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som park slik som sitteplasser, belysning, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

§ 7 - Hensynssoner

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

7.2 - Sikringssone - Sikringssoner tunnel (H190_1-2)
Områdene H190_1-2 er volum som skal klausuleres med hensyn til bl.a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming, boring av energibrønner eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må Statens vegvesens tillatelse innhentes. De kan sette krav til maksimale rystelser.

7.3 - Faresone - Høgspenningsanlegg:
Sone I (8 meter fra linjetrasé): I området for høgspenningsanlegg skal det være mulig å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen. Her kan ikke gjennomføres nye bygge- eller anleggstiltak utover dette.

Sone II (Utredningssone - magnetfelt med over 0,4 µT – området fra sone I til 35 meter fra linjetrasé): Før det oppføres nye boligbygg innenfor sone II, eller utføres søknadspliktige endringer/nye tiltak på eksisterende boligbygg innenfor sone II, skal tiltaket utredes i forhold til ev. eksponering fra magnetfeltet til høyspenningsanlegget.

Dersom kraftlinjene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

7.4 Hensynssone der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret (H910)
I området markert med hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde uendret. Sona gjelder for deler av reguleringsplanen for Nupen - Rabbevågskiftet godkjent 15.3.1978 (planID 1507 1504256).

§ 8 - Områdebestemmelser

8.1 - Midlertidig anleggsbelte (#11):
Alle områder som er vist som anleggsbelte, kan benyttes til anleggsområde så lenge arbeid med veganlegget pågår. Anleggsbeltet kan benyttes til anleggsdrift og riggområder for byggherre/entreprenør. Det kan anlegges midlertidige veger for avvikling av trafikk i bygge- og anleggsfasen.

Der anleggsbeltet krysser avkjørsler og tilkomstveger, skal anleggsdriften planlegges og utføres

slik at den ikke berører disse i vesentlig grad, ev. skal det ved behov lages alternative tilkomster.

Etter at anleggsperioden er over og senest sommeren etter anleggsarbeidet er avsluttet, skal alle områder som er tatt i bruk til anleggsbelte settes i stand og tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

8.2 - Midlertidig rigg- og deponiområde (#12):
Midlertidige riggområder merket #12 kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, slik som midlertidige bygg (brakker) og anlegg, lagring med mer. Området kan også benyttes til lagring av tunnelstein. Når områdene blir tatt i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Innenfor områdene er det tillatt å lagre vegetasjonsmasse som er tatt av i forbindelse med vegbygging og som skal brukes til istandsetting og revegetering av sideområdene.

Etter at anleggsperioden er over og senest sommeren etter anleggsarbeidet er avsluttet, skal alle områder som er tatt i bruk til rigg- og deponiområder settes i stand og tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

Ved etablering av midlertidig rigg- og deponiområde for masser, skal det være sikret tilstrekkelig avstand til eksisterende hovedvannledninger. Før det gis tillatelse til gjennomføring av tiltak, skal det foreligge en godkjent rigg- og marksikringsplan.

8.3 - Bestemmelsesområde (#1):
Område avgrenset på plankartet som 20 meter bredt belte innen SF01- Sentrumsformål på Moa. Området ligger på nordsiden av gjennomgående gang/sykkelveg, som grenser mot Spjelkavik kirke og tilliggende urnelund (PlanID 661). I denne sonen skal hensynet til kulturmiljøet knyttet til kirka og urnelunden særlig ivaretas ved at det ikke tillates etablert kommersielle, støyende, visuelt avstikkende eller trafikale funksjoner, anlegg eller bygninger som forringer, forstyrrer eller svekker kirke- og urnelundsfunksjonene og de aktiviteter som er knyttet til disse.

Nærmere avklaring av innhold og utforming av sonen fastsettes gjennom detaljregulering for område SF01, som er forutsatt før utbygging. Det presiseres at sonen kan inneholde både parkmessige elementer og bebyggelse, med funksjoner innen definert arealbruk for sentrumsområde, under forutsetning at funksjonene ikke kommer i konflikt med kulturmiljøet som beskrevet ovenfor.

§ 9 - Rekkefølgekrav

9.1 - 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.

VA-anlegg skal være opparbeidd i samsvar med godkjente detaljplaner, før tilhørende byggeareal blir tatt i bruk. Prinsippløsninger i VA-rammeplan skal legges til grunn ved detaljprosjektering av VA.

Før det gis tillatelse til etablering av midlertidig rigg- og deponiområde (#12) på tomta 50/1639 i område SF01, skal arbeidet utføres etter plan godkjent av Ålesund kommune»

9.2 - Skolekapasitet:
Av mangel på overordna plan, settes ikke krav til skolekapasitet.

9.3 - Støyreduserende tiltak:
Ved utbygging av nytt veganlegg skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til støyrapporten med vedlegg. Det skal også gjøres vurderinger av andre tiltak, jf. reguleringsbestemmelse § 3.8. Skjermingstiltak skal ferdigstilles før eller senest samtidig med veganlegget.

9.4 - Felles leikeplasser og friområder:
Før det gis brukstillatelse til første bolig i de forskjellige delområdene skal det dokumenteres at felles leikeplasser innenfor området er ferdig opparbeidet.

Felles lekeplasser skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilte/innflyttet.

9.5 - Trafikksikkerhetstiltak:
Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. må være gjennomført/på plass innen 1/3 av planområdet er ferdig utbygd.

9.6 - Gang- og sykkelveger, gangveger, sykkelveger:
Gang- og sykkelveger, gangveger og sykkelveger langs nye og ombygde veger skal ferdigstilles samtidig med tilliggende veganlegg for øvrig.

9.7 - Utbyggingsrekkefølge
Ombygging av fv. 534 i samsvar med reguleringsplanen kan ikke skje før trafikken er flyttet over til ny E136.

Alle områder som er vist med hensynssone midlertidig riggområde og massedeponi kan ikke bygges ut til andre formål før etter at anleggsarbeidet med ny E136 og fv. 534 er avsluttet.

Ny boligbygging langs fv. 534 kan ikke skje før trafikken er omlagt til ny E136, eventuelt må det stilles krav i forhold til støyskjerming i forhold til den trafikken som i dag går på vegen.

Det forutsettes at ny privat adkomstveg KV03 til Lerstadvegen 405 som muliggjør trafikksikker adkomst, etableres til erstatning for adkomst via fortau, senest innen ferdigstillelse av fv. 534. Nødvendig eiendomserverv og opprydding/makeskifte av eksisterende stripeareal 37/28 i tidligere regulert vegtrase gjennomføres som grunnlag for dette. Vegen skal utføres med inngjerding med flettverks- eller tregjerde plassert i formålsgrensen mot Breivikvegen 141 og 143, med avslutning mot øst som ivaretar sikthensyn til kryssende fortau. Vegen legges i hovedsak på eksisterende terreng, men det må påregnes noe skråningsutslag inn på tilliggende eiendommer.

9.8 - Kvartalslekeplass
o_FRI3 – sentral kvartalslekeplass nord for Breivikvegen i tilknytning til grønnkorridor. Denne skal opparbeides innen et år etter ferdigstillelsen av gang- og sykkelveganlegget gjennom planområdet.

*

Statens vegvesen, Utbyggingsområde midt/VH Plan og bygning, 08.07.2022
Revidert etter høring/offentlig ettersyn 21.12.2022

***

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 16.02.2023, sak 018/23
Godkjenningsvedtak opphevet av Statsforvalteren i Møre og Romsdal 12.10.2023
Revidert før ny begrenset høring 14.11.2023
Nytt egengodkjenningsvedtak av Ålesund kommunestyre i møte 8.2.2024, sak 010/24

Håkon Lykkebø Strand
- ordfører -

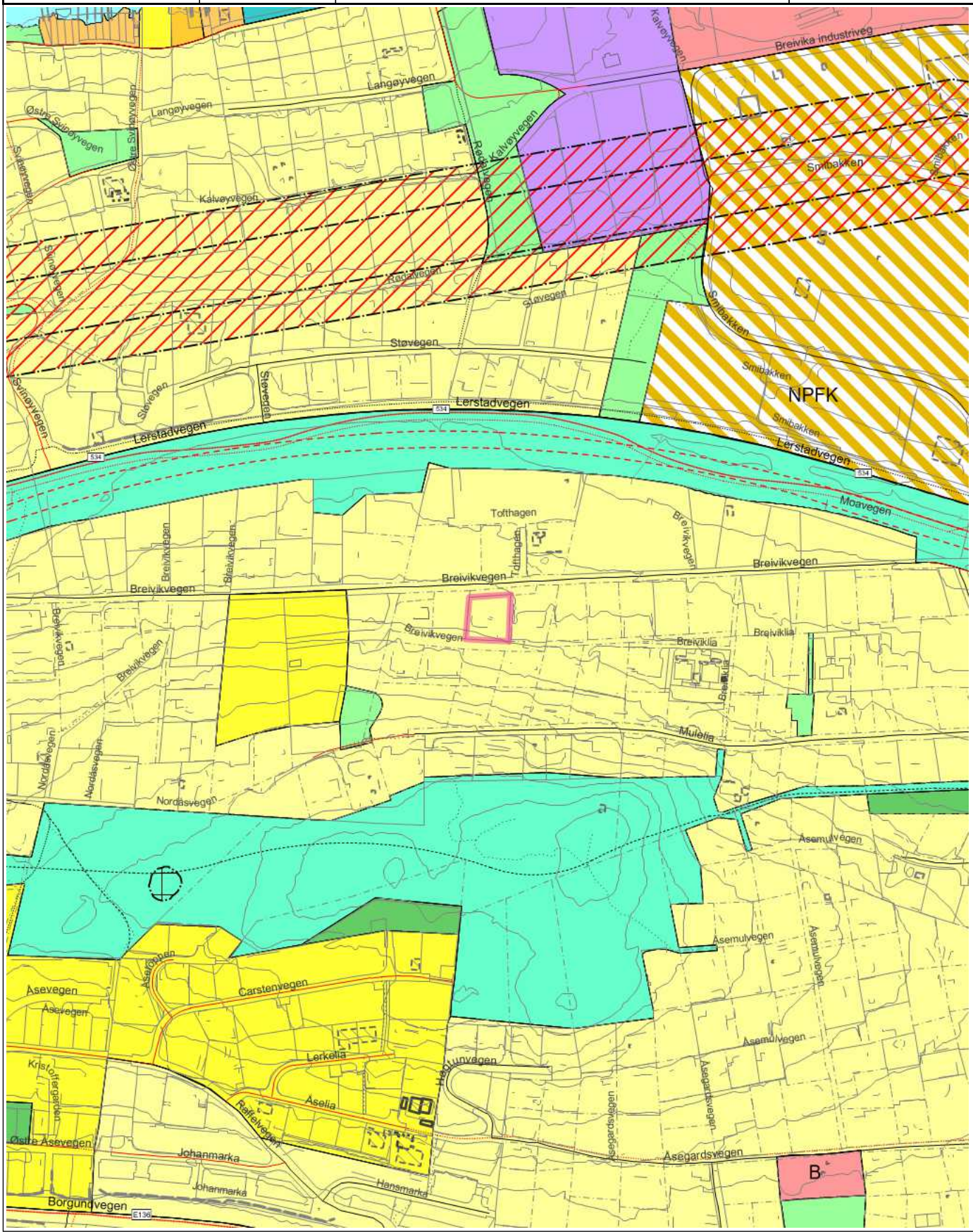
Jon Steven Hasseldal
- kommunedirektør -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1574	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Breivikvegen 83 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

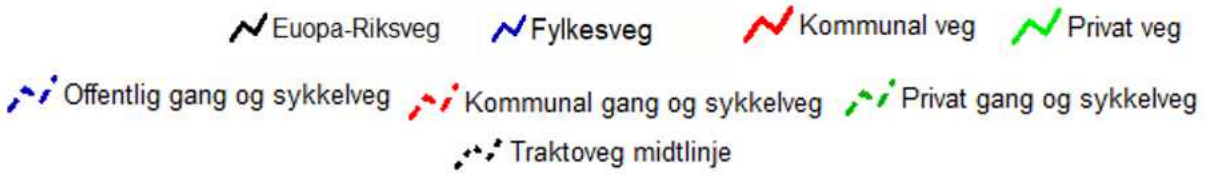
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



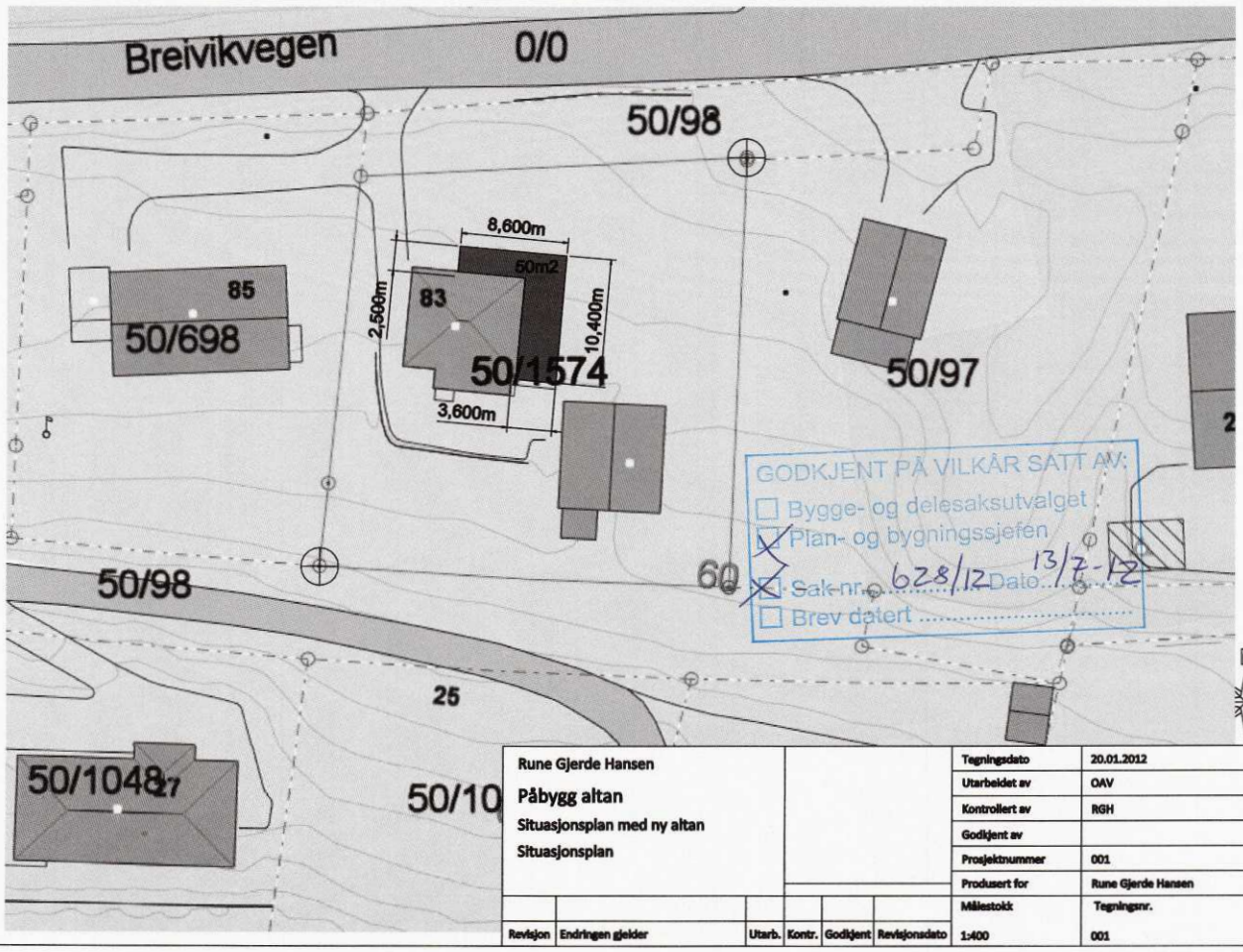
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr. 628/12 Dato 13/7-12
☐ Brev datert .....

Rune Gjerde Hansen						Tegningsdato	20.01.2012	
Påbygg altan						Utarbeidet av	OAV	
Situasjonsplan med ny altan						Kontrollert av	RGH	
Situasjonsplan						Godkjent av		
						Prosjektnummer	001	
						Produsert for	Rune Gjerde Hansen	
Revisjon	Endringen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Revisjonsdato	Målestokk 1:400	Tegningsnr. 001	Revnr.



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 628/12 Dato 13/7-12
☐ Brev datert .....

Rune Gjerde Hansen					Tegningsdato	20.01.2012	
Påbygg altan					Utarbeidet av	OAV	
Fasade med ny altan					Kontrollert av	RGH	
Fasade øst					Godkjent av		
					Prosjektnummer	001	
					Produsert for	Rune Gjerde Hansen	
					Målestokk	Tegningsnr.	Revnr.
					1:75	003	
Revisjon	Endringen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Revisjonsdato		



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Bygge- og delesaksutvalget
X Plan- og bygningssjefen
X Sak nr. 628/12 Dato 13/7-12
☐ Brev datert .....

Rune Gjerde Hansen

Påbygg altan

Fasade med ny altan

Fasade nord

Revisjon	Endringen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Revisjonsdato

Tegningsdato	20.01.2012
Utarbeidet av	OAV
Kontrollert av	RGH
Godkjent av	
Prosjektnummer	001
Produsert for	Rune Gjerde Hansen
Målestokk	Tegningsnr. / Revnr.
1:75	002

Fasade vest - eksisterende situasjon
M=1:50



Fasade vest - ny situasjon
M=1:50



Rev.	Dato		Tekst	Tegn.	Kontr.
Målestokk: 1:50		Tegningsnr.: B303		Rev.:	

GADA BYGGETEKNIKK
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Kontor: Gaustadalléen 21, 0349 Oslo
www.gada.no

Oppdragsgiver:
Kristina Ulvestad & Mathias Pedersen

Prosjekt:	Prosjektnr.:
Breivikveien 83	23040

Tegningsbenevnelse:
Søknadstegning

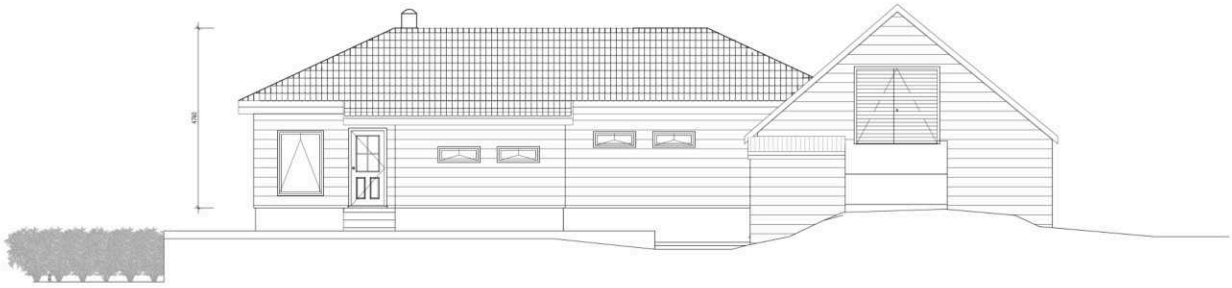
Tegningsnavn:
Fasade nord

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
10.10.23	DPB	Checker	A1	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:50	B303	



Fasade sør - eksisterende situasjon
M=1:50



Fasade sør - ny situasjon
M=1:50

Dato	Sign		Tekst	Tegn	Kontr
Målestokk: 1:50		Tegningsnr.: B301		Rev.:	

GADA BYGGETEKNIKK
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Kontrollerende gate 59 0259 Oslo
www.gada.no

Tegningsansvar:
Kristina Ulvestad & Mathias Pedersen

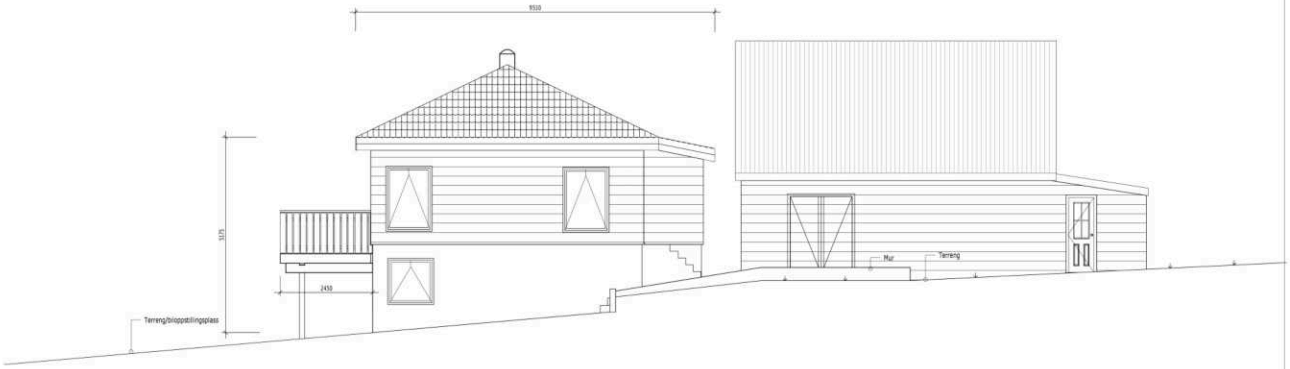
Prosjekt: Breivikveien 83 | Prosjektnr.: 23040

Tegningsbenevnelse:
Søknadstegning

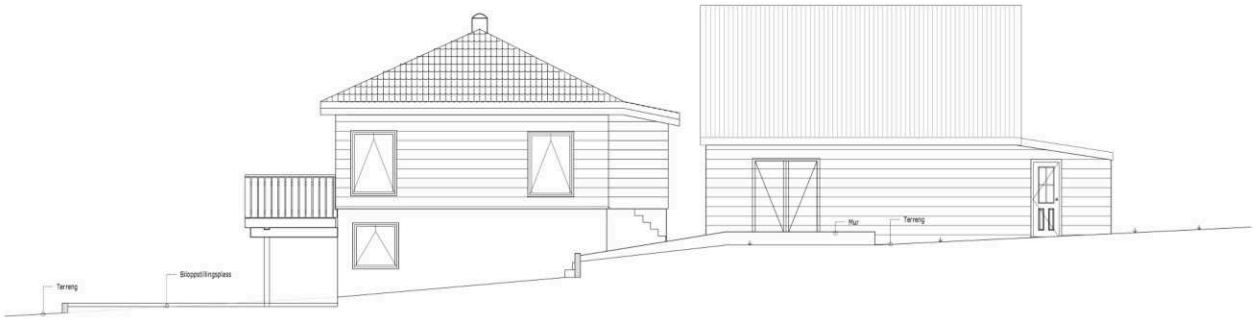
Tegningsnavn:
Fasade sør

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
10.10.23	DPB	Checker	A1	

Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:50	B301	



Fasade øst - eksisterende situasjon
M=1:50



Fasade øst - ny situasjon
M=1:50

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: B300	Rev.:

GADA BYGGETEKNIKK
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Kontrollerende gate 59
www.gada.no
0255 Oslo

Tegningsansvar:
Kristina Ulvestad & Mathias Pedersen

Prosjekt	Prosjektnr.:
Breivikveien 83	23040

Tegningsbeskrivelse:
Søknadstegning

Tegningsnavn:
Fasade øst

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
10.10.23	DPB	Checker	A1	

Målestokk: 1:50	Tegningsnr.: B300	Rev.:



Fasade vest - eksisterende situasjon
M=1:50



Fasade vest - ny situasjon
M=1:50

Rev.	Dato		Tekst	Tegn.	Kontr.

Målestokk: 1:50	Tegning nr.: B302	Rev.:

GADA BYGGETEKNIKK
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Kontakt Gada's gjør litt
www.gada.no 0255 Oslo

Oppdragsgiver:
Kristina Ulvestad & Mathias Pedersen

Prosjekt	Prosjekt nr.
Breivikveien 83	23040

Tegningsbenevnelse:
Søknadstegning

Tegningsnavn:
Fasade vest

Dato	Tegnet av	Kontrollert av	Format	Rev. dato
10.10.23	DPB	Checker	A1	

Målestokk:	Tegning nr.:	Rev.:
1:50	B302	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Breivikvegen 83, 6014 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 1574, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

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

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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