PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

EINARVIKGATA 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Bygningsanmeldelser

Ferdigattester

Fredningsvedtak

Situasjonskart

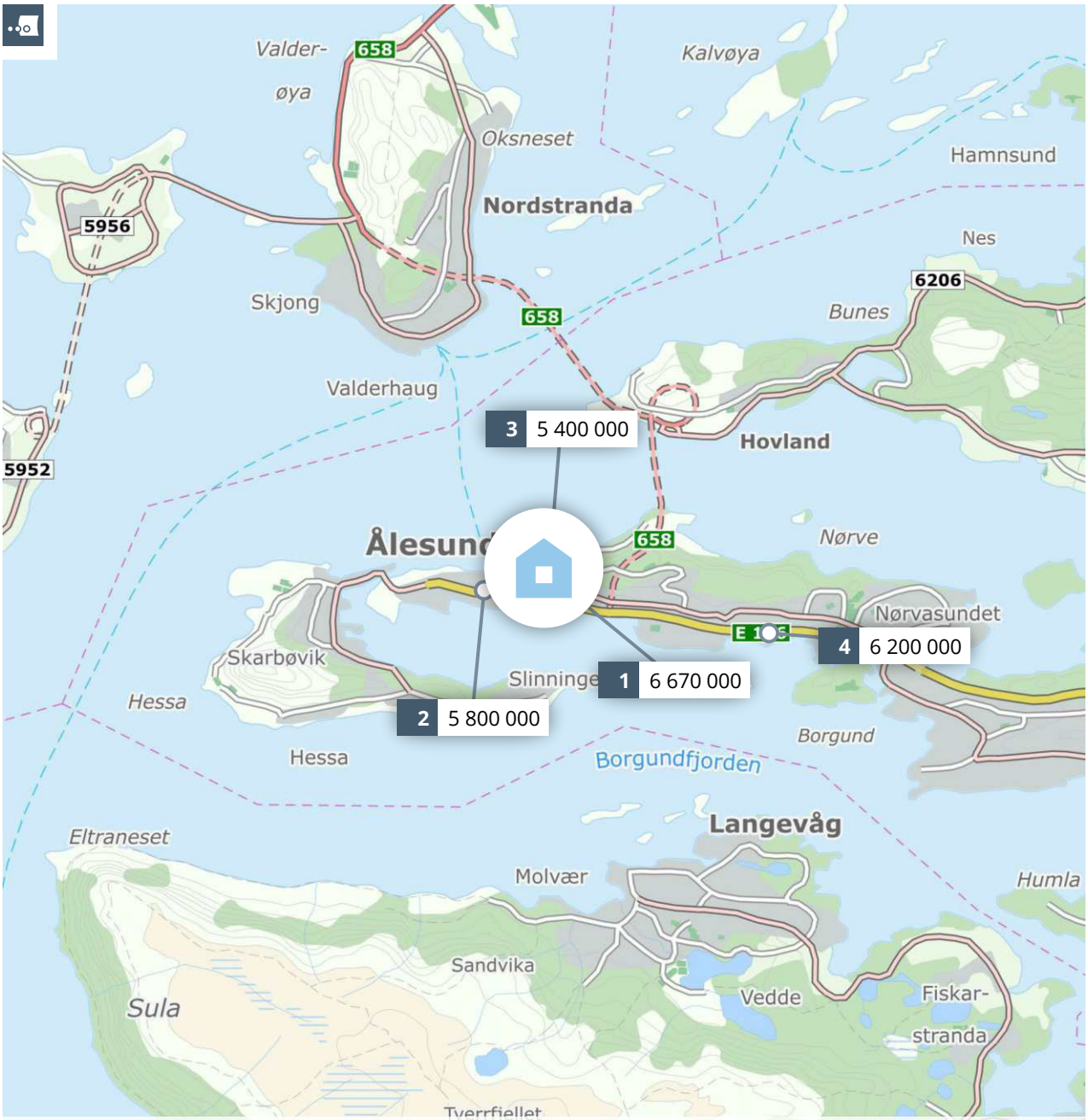
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EINARVIKGATA 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.05.2026

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

Einarvikgata 7, 6002 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1907

GNR 201 BNR 261 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VERPINGSVIKA

Verdivurdert til

13 500 000

-	13 500 000	26 214
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	515 m²	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 050 m²	
Byggeår					1907	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundvegen 13					26.03.2021	6 800 000	**6 670 000**	0	6 670 000	**23 080**
	289 m²	1905	273 m²	6 sov							
2	Øwregata 21					10.09.2020	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**21 324**
	272 m²	1917	374 m²	4 sov							
3	O.A. Devolds gate 11 C					26.08.2024	5 400 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**27 273**
	198 m²	1963	1 376 m²	5 sov							
4	Nørvegata 54 B					18.06.2024	6 500 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**18 452**
	336 m²	1972	952 m²	5 sov							

Unik jugendvilla. Garasje, stor hage og gode solforhold.

Midt i sentrum ligger Einarvikgata 7, en unik jugendvilla med 515 kvm fordelt på fire plan. Huset sto ferdig i 1907; kalt «Devoldvillaen» og medtegnet av Hagbarth Schytte-Berg. Flott plassert i en rolig del av sentrum, har huset kort gangavstand til alt man trenger. Her får man sjansen til å sikre seg en ikonisk, liten perle, på en særegen og godt bevart eiendom med stor hage, gode solforhold og frodig parkområde.

Kjøkken:
Oppført i en stor u-form har kjøkkenet prima skapplass, gode arbeidsflater og en fin barløsning som samlingspunkt. Innredningen ble montert i 2011, med hvite, glatte fronter, frostede vitrineskap, dobbel oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin, og integrert i innredningen finner man gassbluss, stekeovn og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap. Over benken er det en glassplate, og over kokesonen har kjøkkenet en takhengt ventilator med kullfilter og belysning.

Kjøkken u.etg:
Innredningen er oppført i en funksjonell L-form med glatte eikefronter, dobbel oppvaskkum og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, og stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk.

Bad/wc/vaskerom:
I tillegg til et bad i 2. etasje har boligen et dusjrom på nederste plan, samt to wc-rom i henholdsvis underetasjen og på hovedplanet. Badet har god takhøyde, og sjakkmønstrede gulvfliser i gult og hvitt kombineres med sortmalte flater og hvite metrofliser på veggene.

Også taket er malt i sort, og badet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin under en arbeidsbenk. Baderomsinnredningen består av dobbel servant med lyse skuffer og et stort speil med belysning. Videre har rommet dusjkabinett og toalett, samt opplegg for vaskemaskin og montert varmtvannstank. Utenom toalettet har wc-rommet i 1. etasje laminatgulv og et hvitt servantskap. I underetasjen ligger toalettet og dusjrommet vegg i vegg.

Badet har delvis flislagte vegger og malt himling. Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater. Badet har ikke vært i bruk over lengre tid.

Toalettrommet har gulvflater belagt med laminat og veggene har malt platekledning. Malt himling. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Overflater:
Gulv
- På innvendige gulv er det laminat/parkett, flis og gulvbelegg. Badet er flislagt.

Vegger
- Tapet, malte flater, og panel på veggene. På badet er veggene delvis flislagt.

Himlinger
- I takene er det en blanding av hvitmalt himling og ubehandlet panel.

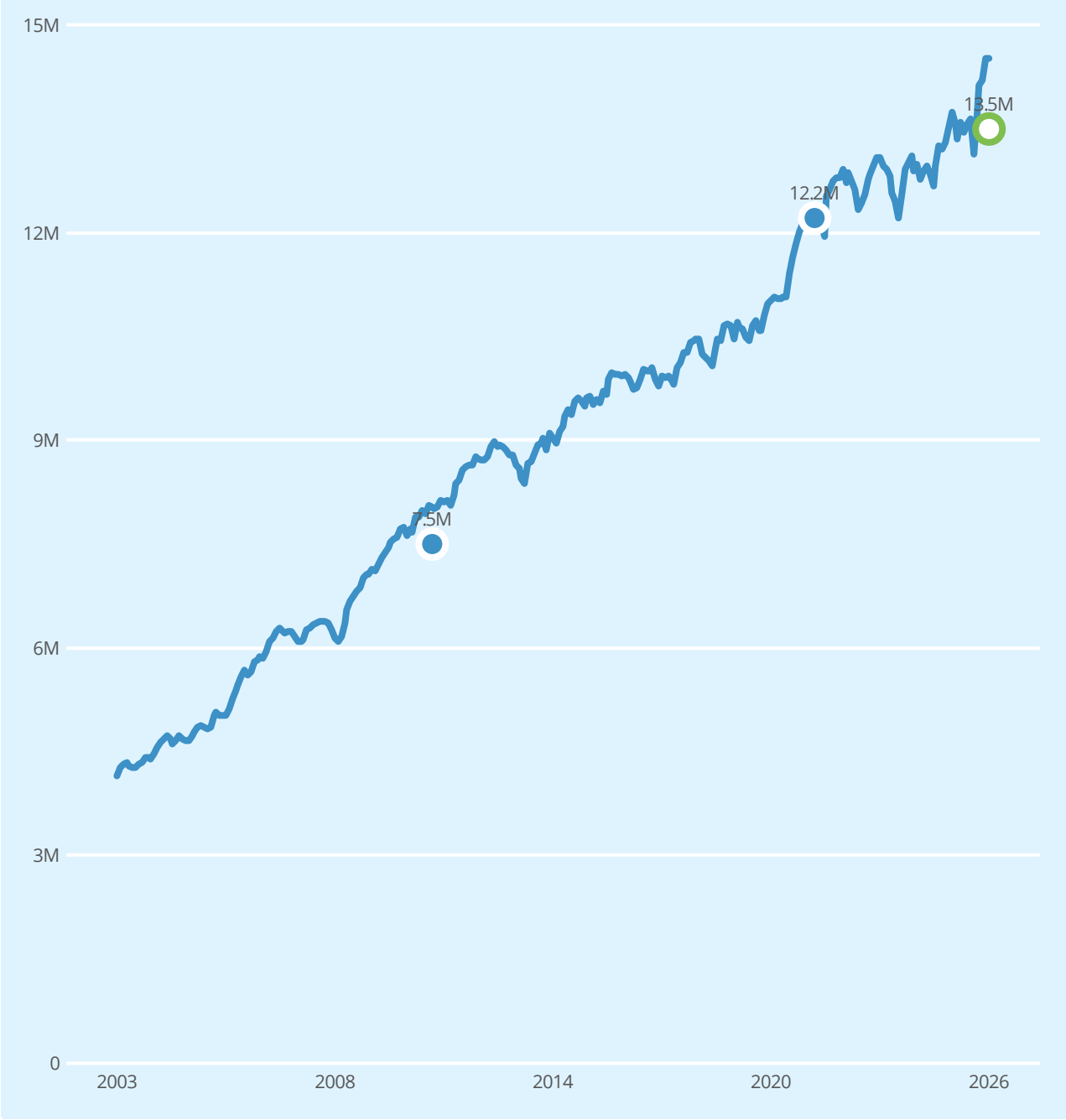
Inneholder:
Kjeller: Garderobe, gang, kjellerstue, kjøkken, to boder, teknisk rom.
1.etasje: Entré, hall m/trapp, hall m/trapp 2, kjøkken, toalettrom, stue, spisestue, kontor, rom bak kjøkken.
2.etasje: Hall m/trapp, hall m/trapp 2, bad, 5 soverom, bod.
Loft: Hall m/trapp, soverom, 4 boder.
Annet: Kaldloft og utebod på ca. 5 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

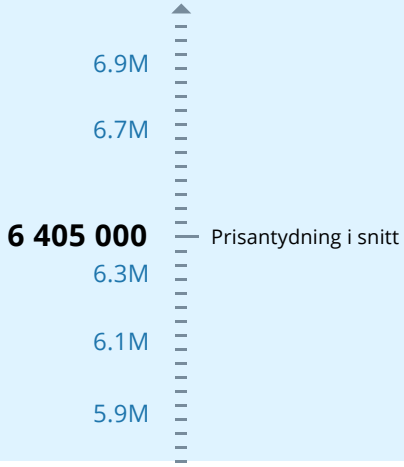


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.08.2021	07.09.2021	29.03.2022	11 900 000	12 200 000	0	12 200 000
03.06.2011		03.06.2011	-	7 500 000	-	7 500 000

Eneboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

44
eneboliger til salgs

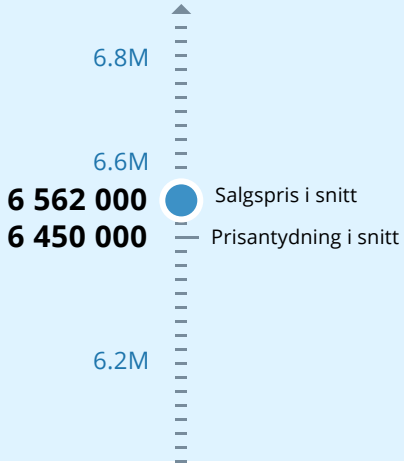


Annonsene har i snitt ligget ute i

69
dager

Eneboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

60
eneboliger solgt

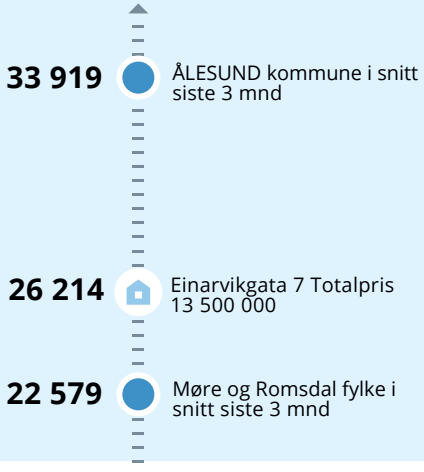


Solgt i snitt i løpet av

96
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Einarvikgata 7 , 6002 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 605 m² BRA-i: 515 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1146 **Referansenummer:** NJ2122

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

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

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

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

Eldre byvilla oppført i 1907. Bygget fremstår med normal tilstand sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det må påregnes behov for både tekniske oppgraderinger og løpende vedlikehold/utbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en bolig på 4 etasjer, oppført i 1907.

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

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av natursteinsmur og murstein.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Yttervegger fremstår som mur-/teglkonstruksjon, pusset og malt utvendig.
Fasaden fremstår med pussede flater og profilerte detaljer.

Vinduer og dører:
Husets vinduer i 1. og 2. etasje samt deler av underetasjen ble i 1985 oppgradert ved at opprinnelige vinduskarmer fra byggeår (1907) ble beholdt, mens det ble etablert nye vindusrammer med 2 -lags glass tilpasset de eksisterende karmene. (Dette er opplyst i tidligere salgsoppgave, men jeg er usikker på om karmene i alle vinduer som har glass fra 1985 er fra byggeår.)
Vindusrammer med glass i stuer i hovedetasjen er nyere, produsert og montert av Dør- og vindusservice (Otto Stornes) i 2019, utført i henhold til antikvariske retningslinjer. (TG1)
Mot øst i hall er det originale, malte trevinduer med blyglass fra byggeår.
På taket er det etablert eldre takvinduer med beslag i metall (ukjent alder).
Hoveddør og ytterdør mot øst og bakdør mot vest er malte ytterdører.
I 2. etasje er det malt balkongdør mot sør med 2-lags glass.
Fra baktrapp er det 2-fløyet malt balkongdør med 2-lags glass.
Kjellerdør er malt dør fra 1985 med 2-lags glass.
På loft er det malt 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.
Boddør som malt dør.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført i tre med sperrer og takåser fra byggeår. Det er benyttet tradisjonell oppbygging med bordtro som undertak.
Taket er tekket med skiferstein. Tekking er opplyst omlagt ca. 1985 med underlagspapp fra samme periode.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, antatt etablert i forbindelse med omlegging av taket ca. 1985.
Loftet fremstår dels som kaldt, uinnredet loft med synlig konstruksjon, og dels som innredet areal hvor skråtak er isolert og kledd inn.

Terrasser:
Det er flere utganger til balkonger og terrasser. Takbalkong fra råloft er etablert på 1980-tallet med beslag fra 1985 og stålrekkverk med høyde ca. 0,90 m.
Fra 2. etasje er det utgang til terrasse mot sydvest med murrekkverk og relativt store åpninger. Terrassen har papptekking fra 2021.
Fra baktrapp er det utgang til luftebalkong mot nord med murrekkverk og store åpninger. Tettesjiktet PVC tekking fra 2019.
Fra spisestue er det utgang til vestvendt flislagt terrasse med bruddskifer på deler av arealet, totalt ca. 14m², med tilhørende skifertrapp til terreng.
Terrassen fikk nytt membransjikt og bruddskifer i 2018.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett, flis og gulvbelegg. Badet er flislagt.

VEGGER
- Tapet, malte flater, og panel på veggene. På badet er veggene delvis flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvitmalt himling og ubehandlet panel.

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

TRAPPER
Hovedtrapp er malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk har en høyde på ca. 0,88 m og åpninger på ca. 11 cm.
Baktrapp er utført som malt tretrapp fra byggeår med tette trinn. Rekkverk har en høyde på ca. 0,70 m og åpninger på ca. 17–18 cm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagt gulv og delvis flislagte vegger med malt himling.
Innredning som skap med 2 skuffer i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og montert varmtvannstank til badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hovedetasje

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsfelt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innfelt koketopp med gassbluss.
Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken kjeller

Kjøkkeninnredningen har slette eike fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

WC 1. etasje

Toalettrommet er et enkelt innredet rom med toalett og servant med underskap.
Gulvet er belagt med laminat, mens veggene er malt platekledning.
Himling er malt.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør og forkrommede kobberrør.
Innvendig stoppekran på bod i kjeller.
Kjøkken i 1 etasje har rør i rør som tilførsel fra bod.

Boligen har avløpsrør av plast, men muligens også innebygd eldre soilrør i støpejern.

I underetasjen er det etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken og dusjrom/wc.
For øvrig er det begrenset med ventilasjon utover enkelte ventiler. Ventilasjonsløsningen er vurdert med bakgrunn i at boligen i stor grad er original fra byggeår, hvor lufting via åpning av vinduer var vanlig praksis. Det foreliggende fredningsvedtaket begrenser muligheten for etablering av ytterligere ventilasjonstiltak, som for eksempel vindus- eller veggventiler.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2003 plassert på bod i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2011 plassert på bad i 2 etg..

Det elektriske anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre installasjoner og senere oppgraderinger.
Hovedtavle er plassert i underetasjen og er i hovedsak fra ca. 1985.
Det er i tillegg etablert eget sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger plantegninger fra flere tidspunkt. Ingen av disse samsvarer fullt ut med dagens planløsning.
Avvikene kan skyldes senere ombygginger og tilpasninger som ikke er dokumentert i tilgjengelig tegningsmateriale.
Dette medfører usikkerhet knyttet til godkjenning og faktisk utførelse av dagens planløsning.

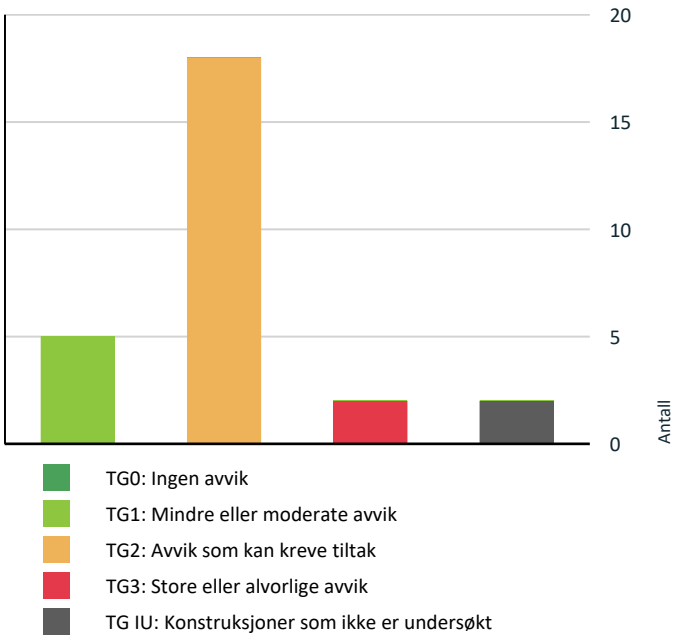
Garasje

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller tilgjengelige tegninger av garasjen. Garasjebygget er heller ikke registrert i matrikkelen.

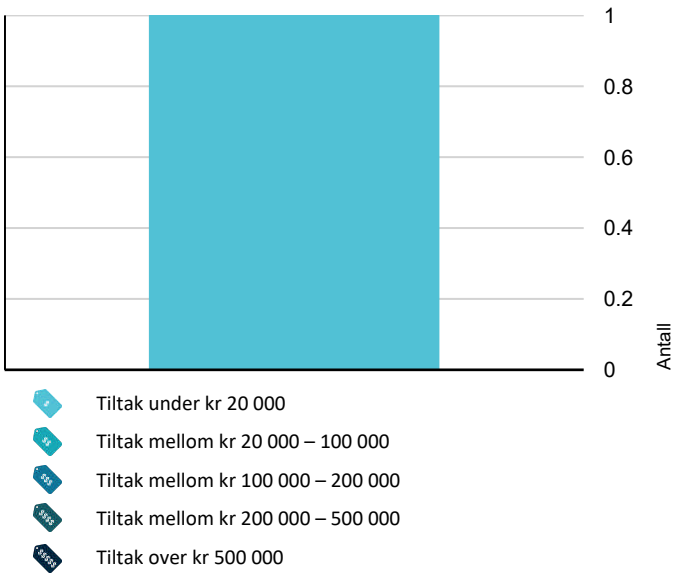
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1907

Kommentar
Byggeår hentet fra byggesøknad.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skiferstein. Tekking er opplyst omlagt ca. 1985 med underlagspapp fra samme periode.

Taktekkingen ble inspisert fra balkong i loftsetasje. Skiferstein fremstår generelt med normal aldring og slitasje. Det ble ikke registrert synlige skader som knekte eller forskjøvne stein fra tilgjengelige observasjonspunkter.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen har passert forventet levetid for underlagspapp, og skjulte svakheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra alder må det påregnes lokale utbedringer og ellers normalt vedlikehold av tekkingen.

Underlagspappen fra ca. 1985 har passert forventet levetid. Det er imidlertid ikke registrert tegn til fuktgjennomtrengning, og utskifting anses derfor ikke som nødvendig på nåværende tidspunkt.

Ved en fremtidig omlegging av skifertaket må det påregnes etablering av ny underlagspapp.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, antatt etablert i forbindelse med omlegging av taket ca. 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert tydelig aldring og slitasje på beslag, med avflassing av overflatebelegg og begynnende korrosjon.

Det er også registrert rustdannelse i nedre del av nedløp. Nedløp er ikke tilkoblet tilfredsstillende bortledning av takvann, og vann ledes ut ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av beslag med rengjøring, rustbehandling og overflatebehandling der dette er hensiktsmessig.

Beslag og renner med fremskreden slitasje bør påregnes utskiftet på sikt.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann fra nedløp, eksempelvis til drenering eller bort fra grunnmur.









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger fremstår som mur-/teglkonstruksjon, pusset og malt utvendig.
Fasaden fremstår med pussede flater og profilerte detaljer.

Det er opoplyst i tidligere salgsoppgave at fasaden er rehabilitert i perioden 2013-2019.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avskalling av maling og pussavskalling på innvendige vegger i rom bak kjøkkenet i hovedetasjen, særlig i nedre del mot gulv.
Det er tydelige tegn til fuktpåvirkning med saltutslag (utkrystallisering) og nedbrytning av puss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fasaden bør inspiseres grundig, og det må påregnes lokale utbedringer av skader i puss og overflater.

Årsak til fuktinntrengning i rommet bak kjøkkenet må avklares, og nødvendige tiltak må gjennomføres for å stanse fuktpåvirkningen.

For øvrig fremstår fasaden som i relativt god stand, med behov for ordinært vedlikehold og lokale reparasjoner.



Utvendig fasade i forbindelse med rom bak kjøkken.



Synlig saltutslag og malingsavskalling.



Betongplate sett fra bod under rom bak kjøkken.



Målt fuktighet i veggen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført i tre med sperrer og takåser fra byggeår. Det er benyttet tradisjonell oppbygging med bordtro som undertak.

Loftet fremstår dels som kaldt, uinnredet loft med synlig konstruksjon, og dels som innredet areal hvor skråtak er isolert og kledd inn. Innredede deler er benyttet som oppholdsrom/soverom eller lignende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker og svekkelser i enkelte takbord i de åpne delene av loftet. Det er på befaringsdagen ikke registrert fuktighet i disse områdene.

Det er ikke etablert luftespalte mellom isolasjon og taktro. Dette avviker fra anbefalte byggtekniske løsninger, hvor det normalt skal være lufting mellom isolasjon og undertak for å redusere risiko for fukt og kondens.
Løsningen medfører økt risiko for kondensdannelse i overgangen mellom isolasjon og taktro, særlig ved kaldt klima og høy innvendig fuktbelastning. Eventuell fukt vil kunne bli værende i konstruksjonen med fare for fuktskader over tid.

I de innredede delene, hvor isolasjon er lagt uten etablert luftespalte mot undertak, er det målt forhøyede fuktverdier (ca. 20 %) et stykke inn i konstruksjonen. Løsningen avviker fra anbefalte byggtekniske prinsipper og medfører økt risiko for kondens og fuktskader. Tilstanden i de lukkede konstruksjonene er ukjent. Det kan ikke utelukkes at det forekommer råte eller begynnende svekkelser i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, spesielt i områder hvor isolasjon ligger tett mot undertak.

Skadde deler av undertaket bør skiftes ut ved behov.

Det anbefales å etablere en byggteknisk forsvarlig oppbygning av skråtak, herunder luftespalte og tilfredsstillende ventilasjon, for å redusere risiko for videre fuktskader.









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Husets vinduer i 1. og 2. etasje samt deler av underetasjen ble i 1985 oppgradert ved at opprinnelige vinduskarmer fra byggeår (1907) ble beholdt, mens det ble etablert nye vindusrammer med 2-lags glass tilpasset de eksisterende karmene. (Dette er opplyst i tidligere salgsoppgave, men jeg er usikker på om karmene i alle vinduer som har glass fra 1985 er fra byggeår.)

Vindusrammer med glass i stuer i hovedetasjen er nyere, produsert og montert av Dør- og vindusservice (Otto Stornes) i 2019, utført i henhold til antikvariske retningslinjer. (TG1)

Mot øst i hall er det originale, malte trevinduer med blyglass fra byggeår.

På taket er det etablert eldre takvinduer med beslag i metall (ukjent alder).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker på vinduer loft, samt punkterte glass.
Vinduskarmer og -rammer fremstår ellers stedvis værslitte utvendig, med sprekker og begynnende nedbrytning i trevirket.
Det er målt forhøyet fuktnivå i foringer i karnapp i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av punkterte glass. Vinduer bør gjennomgås med hensyn til vedlikehold, inkludert skraping, behandling og maling av værslitte overflater. Skadet og oppsprukket treverk må utbedres eller skiftes ved behov.

Årsak til forhøyet fukt i karnapp i underetasje må avklares, og det bør foretas nødvendige tiltak for å hindre videre fuktpåvirkning, herunder kontroll av beslag, tettinger og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Blyvindu.



Punktert vindu på lo



Kjellervindu på kjøkken.



Vindu på kjøkken i hovedetasje

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har

Hoveddør og ytterdør mot øst og bakdør mot vest er malte ytterdører.

I 2. etasje er det malt balkongdør mot sør med 2-lags glass.
Fra baktrapp er det 2-fløyet malt balkongdør med 2-lags glass.

Kjellerdør er malt dør fra 1985 med 2-lags glass.

På loft er det malt 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.

Boddør som malt dør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere ytterdører har forhøyet fuktinnhold, særlig i nedre del mot terskel. Det er stedvis registrert råteskader, oppsprekking og avflassing i maling/overflatebehandling. Dørene fremstår generelt med høy slitasjegrad og har i stor grad oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av dører med tanke på omfang av fuktskader og eventuell råte. Skadde partier bør utbedres eller skiftes ut.

Dører med omfattende slitasje og svekkelser bør vurderes skiftet. Alternativt kan enkelte dører renoveres med utskifting av nedre deler, tørking, behandling og ny overflatebehandling.

Årsak til fuktpåvirkning, spesielt ved terskler og overganger mot dekke, bør avklares og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport





Kjellerdør



Balkongdør mot øst.



Hovedytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er flere utganger til balkonger og terrasser. Takbalkong fra råloft er etablert på 1980-tallet med beslag fra 1985 og stålrekkverk med høyde ca. 0,90 m.

Fra 2. etasje er det utgang til terrasse mot sydvest med murrekkverk og relativt store åpninger. Terrassen har papptekking fra 2021.

Fra baktrapp er det utgang til luftebalkong mot nord med murrekkverk og store åpninger. Tettesjiktet PVC tekking fra 2019.

Fra spisestue er det utgang til vestvendt flislagt terrasse med bruddskifer på deler av arealet, totalt ca. 14m², med tilhørende skifertrapp til terreng. Terrassen fikk nytt membransjikt og bruddskifer i 2018.

Rekkverkshøyder varierer fra ca. 0,83 m til 0,90 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avflassing og slitasje på beslag på balkong ved loft.
Tettesjikt på denne balkongen vurderes å ha passert en vesentlig del av forventet levetid.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

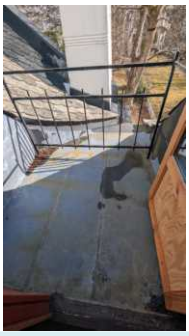
Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av beslag, på balkong ved loft.

Det foreligger ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav for eksisterende rekkverk.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett, flis og gulvbelegg. Badet er flislagt.

VEGGER
- Tapet, malte flater, og panel på veggene. På badet er veggene delvis flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvitmalt himling og ubehandlet panel.

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

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og deler eller hele dekke mellom kjeller og 1 etasje. Trebjelkelag som etasjeskjille mellom de øvrige etasjene.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 8 mm avvik på kjelleretasjen.
- Målt ca 19 mm avvik på 1 etasje.
- Målt ca 12 mm avvik på 2 etasje.
- Målt ca 23 mm avvik på loftsetasjen.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har flere piper og ildsteder. Opplysninger om rehabilitering er i henhold til tidligere tilstandsrapport. To av pipene er opplyst rehabilitert, og to ildsteder er i bruk. Pipe i hall er opplyst rehabilitert med stålrør i 2011, mens pipe i stue er opplyst rehabilitert med keramiske rør i 2012, utført av fagkyndig.

I stue er det montert nyere peisovn med innsats, samt åpen peis i hall.
I 2 etasje er det montert 3 ovner.

Piper og ildsteder er ikke nærmere undersøkt av takstmannen utover visuell vurdering. Funksjon, tetthet og brannsikkerhet er ikke kontrollert.
Det anbefales at piper og ildsteder gjennomgås av kvalifisert fagkyndig person, herunder feier eller ildstedsmontør, for vurdering av tilstand og sikker bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

- Underetasje er i stort sett innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Alle sider av bygget ligger delvis mot tilbakefyllt terreng.
- Hulltaking er foretatt mot syd på kjøkken.
- Det er i hulltakingen påvist gips - plast - isolasjon - mur.
- Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Rom under terreng med utforede/innkledde vegger vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.

Det er utført fuktmålinger uten utslag på måletidspunktet. Det presiseres at slike målinger er punktvise og kun gir informasjon om det spesifikke området som er undersøkt. Fuktinnholdet kan variere i konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes forhøyede fuktverdier eller skader andre steder i veggen som ikke ble fanget opp ved måling.

Kjeller var opprinnelig, i henhold til opprinnelige tegninger, utført som råkjeller med boder og sekundærrom. Rundt 1985 ble kjelleren innredet med oppholdsrom ved at gulv ble pigget opp, isolert og støpt på nytt, samt etablert flislagte overflater med gulvvarme.
Yttervegger ble innvendig foret ut og kledd med gipsplater. Opplysningene er hentet fra tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag langs vegger i bod, noe som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Fuktmålinger i betong viser økende fuktverdier mot yttervegg, særlig mot øst.

Det er foretatt fuktmåling inne i veggkonstruksjonen bak kjøkken, uten at det er påvist forhøyede verdier. Tilstanden i øvrige utforede og innkledde veggkonstruksjoner er imidlertid usikker, og skjulte fuktskader eller begynnende nedbrytning kan ikke utelukkes.

Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk i vindu i bod samt i karnapp i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning fra grunn, herunder kontroll og eventuell utbedring av drenering og fuktsikring.

Tilstandsrapport



Saltutsalg på innervegg i bod.



Fuktmåling i vegg bak kjøkken.



Noe fuktig vinduskarm i kjellerbod mot øst.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hovedtrapp er malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk har en høyde på ca. 0,88 m og åpninger på ca. 11 cm.

Baktrapp er utført som malt tretrapp fra byggeår med tette trinn. Rekkverk har en høyde på ca. 0,70 m og åpninger på ca. 17–18 cm.

Trappene er originale fra byggeår og er fredet.



Hovedtrapp



Sekundærtrapp

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv og delvis flislagte vegger med malt himling.

Innredning som skap med 2 skuffer i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin og montert varmtvannstank til badet.

Badet er fredet, men har fått aksept for å tilpasses til dagens bruk.
Badet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert flere skader på flislagte overflater. Flere fliser på veggene fremstår som skadde og krakkelerte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra fredningsbestemmelse vil det være vanskelig å foreta utbedringer av badet.
Badet fungerer med bruk av tett dusjkabinett.





2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

Badet har ikke vært i bruk over lengre tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsfelt og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Innfelt koketopp med gassbluss.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, blant annet noe svelling i skjøtene på benkeplaten og løs front under vask.

Disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har slette eike fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Nedfelt 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.

Årstall: 1985 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har nådd sin forventede levetid.
Det er registrert slitasje på benkeplaten, og det må påregnes utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell, men med tegn til alder og bruksslitasje.
Tilstanden tilsier at modernisering bør vurderes på sikt.





Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksviften fungerer ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er et enkelt innredet rom med toalett og servant med underskap.

Gulvet er belagt med laminat, mens veggene er malt platekledning. Himling er malt.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør og forkrommede kobberrør.
Innvendig stoppekran på bod i kjeller. Denne er ikke funksjonstestet i forbindelse med denne rapporten.
Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Kjøkken i 1 etasje har rør i rør som tilførsel fra bod.

Anlegget har et waterguardsystem, men det er usikkert på om det er funksjonelt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast, men muligens også innebygd eldre soilrør i støpejern.

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

I underetasjen er det etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken og dusjrom/wc. Ventilasjonsanlegget antas å være fra renoveringen av underetasjen i 1985, og ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

For øvrig er det begrenset med ventilasjon utover enkelte ventiler.
Ventilasjonsløsningen er vurdert med bakgrunn i at boligen i stor grad er original fra byggeår, hvor lufting via åpning av vinduer var vanlig praksis. Det foreliggende fredningsvedtaket begrenser muligheten for etablering av ytterligere ventilasjonstiltak, som for eksempel vindus- eller veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2003 plassert på bod i kjeller.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra 2011 plassert på bad i 2 etg..
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken i kjelleren er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Varmtvannsberedere har en antatt levetid på 20-40 år. Denne tanken er nå 35 år.

For TG 1 må det også etableres tilfredsstillende el-tikobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.





Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre installasjoner og senere oppgraderinger. Hovedtavle er plassert i underetasjen og er i hovedsak fra ca. 1985.

Det er i tillegg etablert eget sikringsskap i 2. etasje 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.
   1985 Det er utført delvis oppgradering av anlegget i forbindelse med arbeider i kjøkken og bad i 2011, utført av registrert installasjonsvirksomhet.

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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
   Ukjent

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

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?
    Ukjent

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 For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert eller kontrollert av undertegnede, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Anlegget er kun overfladisk inspisert, og det er ikke registrert synlige avvik.
Elektrisk anlegg omfattes av eget autorisasjonsområde.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på utført drenering rundt boligen. Bygget fremstår å ha tradisjonell oppbygging fra byggeår, hvor drenering ofte besto av drenerende løsmasser rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringsforholdene rundt boligen er ukjente, og det er ikke dokumentert etablert dreneringssystem etter dagens standard. Løsninger fra byggeår må generelt forventes å ha redusert funksjon eller være utilstrekkelige etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes behov for tiltak knyttet til drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare eksisterende løsning og tilstand, samt vurdering av etablering eller utskifting av drenering ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fundamenter er skjult og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er trolig benyttet natursteinsfundamenter, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Grunnmur fra byggeår er oppført i naturstein.

Ingen avvik utover mindre sprekker. Tilstanden vurderes som normal i forhold til byggeår.

Det anbefales generelt tilsyn og vedlikehold av grunnmur over tid. Eventuelle tiltak må vurderes dersom det oppstår tegn til setninger, sprekkdannelser eller fuktproblematikk.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende og terrenget rundt boligen består i hovedsak av plenarealer, belegningsstein og noe naturterreng. Boligen er plassert i skrått terreng, med nivåforskjeller rundt bygget.

Det er stedvis etablert harde flater med belegningsstein tett inntil grunnmur. Flere områder har begrenset fall bort fra bygningen, og enkelte partier har fall inn mot grunnmur.

Terreng og overflater fremstår ellers som typiske for alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fallforholdene rundt deler av bygningen vurderes som uheldige, da terreng og dekker enkelte steder leder vann mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen der dette mangler, samt vurdere justering av terreng og dekker for å sikre tilfredsstillende overflateavrenning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.
Ledningene er ikke kontrollert.
Beskrivelsen er basert på alder alene.
Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Ifølge tidligere salgsoppgave oppstod det tilbakeslag/tett avløp i 2011. Avløpssystemet ble da spylt opp, og det er opplyst at det ikke har vært registrert problemer i etterkant.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er flere steder på eiendommen hvor det mangler tilfredsstillende sikring i form av rekkverk, eller hvor eksisterende rekkverk/mur har for lav høyde. Dette medfører økt risiko for fallulykker. Forholdet gjelder særlig i nordlige deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasje med biladkomst fra Hans Strømsgate, oppført i mur-/betongkonstruksjoner og beliggende under parkeringsareal på eiendommen.
Det er installert strøm. Leddport med portåpner og dør.

Det er registrert noe fuktgjennomtrengning i garasjen med påfølgende saltutslag.
Portåpner fungerte ikke på befaringsdagen.

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

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

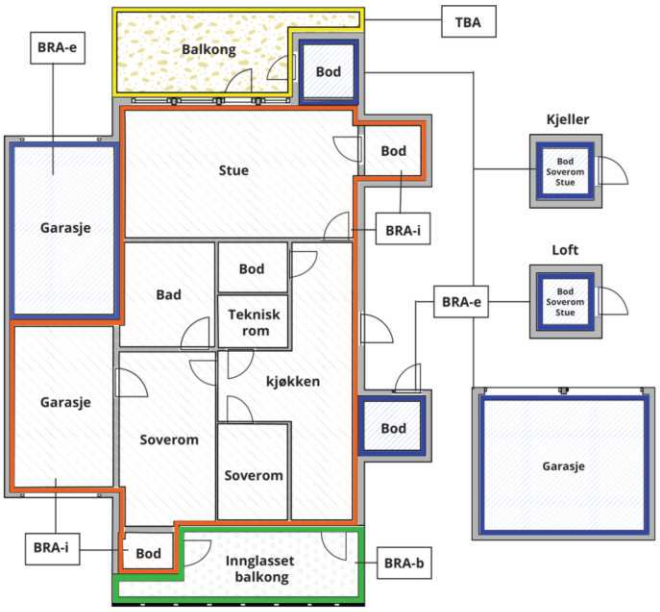
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loft	77			77	
2. Etasje	144			144	
1. Etasje	148			148	
Kjeller	146	5		151	
SUM	**515**	**5**			
SUM BRA	**520**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Hall m/trapp, soverom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
2. Etasje	Hall m/trapp, hall m/trapp 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, hall m/trapp 2, kjøkken, toalettrom, stue, spisestue, kontor, rom bak kjøkken		
Kjeller	Garderobe, gang, kjellerstue, kjøkken, bod, bod 2, utebod, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger fra flere tidspunkt. Ingen av disse samsvarer fullt ut med dagens planløsning. Avvikene kan skyldes senere ombygginger og tilpasninger som ikke er dokumentert i tilgjengelig tegningsmateriale. Dette medfører usikkerhet knyttet til godkjenning og faktisk utførelse av dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		85		85	
SUM		**85**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller tilgjengelige tegninger av garasjen. Garasjebygget er heller ikke registrert i matrikkelen.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	261		0	2049.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Einarvikgata 7

Hjemmelshaver
Vakre Bygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Einarvikgata 7, midt i Ålesund sentrum.
Beliggenheten gir umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, herunder butikker, serveringssteder, kollektivtransport og øvrige byfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Tomten er regulert i henhold til gjeldende reguleringsplan til formål byvilla og parkanlegg.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og variert, med et totalt areal på ca. 2049 m², hvor deler er regulert til boligformål og deler til parkområde.

Rundt boligen fremstår tomten som dels opparbeidet med plenarealer, belegningstein og opparbeidede gangsoner, samt en stor asfaltert parkeringsplass med god plass til parkering.

Parkdelen har mer naturpreg med skrånende terreng, vegetasjon, trær og busker.
Det er også oppført natursteinsmurer som tar opp høydeforskjeller i terrenget.

Samlet sett fremstår tomten som romslig, med en kombinasjon av opparbeidede arealer nær boligen og mer naturlig park arealer mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen, kjent som Devoldvillaen (Einarvikgata 7), er fredet i medhold av kulturminneloven §§ 15 og 19, med vedtak fattet av Riksantikvaren 06.05.2003. Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør med opprinnelige hovedstrukturer og detaljer, herunder planløsning, bygningsdeler, overflater og fast inventar. I tillegg er deler av hageanlegget fredet som område rundt kulturminnet.

Dette medfører at eiendommen kan ha begrensede utviklings- og endringsmuligheter sammenlignet med ikke-fredede bygg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

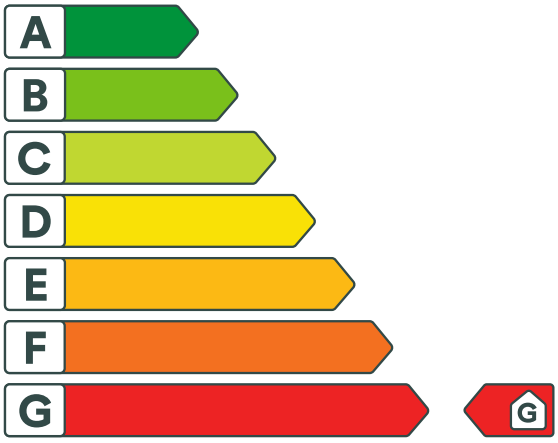
Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

enova

Energiattest



Adresse **Einarvikgata 7, 6002 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292207**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178917757**
Gårdsnummer **201**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1907**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **605,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **515,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **357,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **336,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **173 248 kWh**

Fortegnelse
over dokumenterne.

1)
2)
3)
4)
5)
6)
7)
8)
9)
10)
11)
12)
13)
14)
15)
16)
17)
18)
19)
20)
21)
22)
23)
24)
25)

Bygningsanmeldelse

angaaende mebalig

~~paa~~ i Heimdalsgaten

Bygherre O. J. Dvoretzko enke

Anmelder arkitekt H. Schytte-Berg

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen 15de desbr 1905

Behandlet i bygningskommissionen 22de — —

Byggetilladelseskort meddelt 23de — —

Foreløbig attest

Færdig attest 14/4 - 1907 — 2 etager -

24/10-06. Tagterrasse
på W.C.-bygning ikke opført.

J.-No. 480/1905.

(286) Aalesunds bygningskommission 480/1905.

Aa. R. JNo. 442/1905.

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

Enkefru Oevalds eiendom i Eineriken

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger in duplo.

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed: -

1. Planer og situationsplan. 1:100
2. Facade 1:50.
3. Snit 1:100
4. facade mod øst 1:100.

} for vaaningshus - enebolig i 1 hel etg. og indredet loftsetg.

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 183 m²
Bagbygning m²
Udhusbygning m²
Tils. m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) m²

Bygningens bestemmelse Vaaningshus - enebolig.

Bygningens høide (§ 25) 7.50.-

Gadens bredde (§ 20) 12.50.-

Etagernes antal og høide 1½ à 3.10 i lyset.-

Grundens beskaffenhed fjeld.

Fundamentering og grundmur Gneisstensmur.

Isolation (§ 32) Ved et 2cm tykt cementlag og dobbelt isolationspapp.

Kloak og drænering Drænering ved 2 rader 3" drænsrør rundt alle ydre murers indre side.-

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) Teglstens mur

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)
Formsholdig hulmur anvendes.
Ingen særegne konstruktioner forekommer

Indredning i kjælderen (§ 34) Tlohus, rulle- og stryglebord, kul og vedrum samt
brikhold rings kjedler

Indredning paa loftet (§ 33 ²)
tørreloft paa langs gaalkeloftet

Trappeantal (§ 38) 2 trappeanlæg.

Tagtækning (§§ 40—41) Skifer eller sort glaseret sten

Antal piber (§§ 57—61) 3 ildpiber, hvoraf kjøkkenpiben med
9 ildsteder mures 9" x 12".—

Antal tilhørende ildsteder (§ 63)
De øvrige 9"x9" med 5 og 2 ildsteder.—
— Desforuden 4 ventilationspiber.

Trukne røgrør (§ 67) Tlekt. fra kjøkken og fra 2 var i 2 etg.

Tagets skraaning (§ 40) Af hensyn til arkitekturen er tagflader.
ne noget skilere end
45°.—

Antal tagluger og tagstiger (§ 43)
Som lovbefalet.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) Vandkloset.—

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtegterne)
Forekommer ikke

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede slags
Forekommer ikke.

Aalesund den 18 Novemb. 1905

Som eier

Laura Berold

Som anmelder

H. Schytte-Berg.

Som ansvarshavende

Mødt 18/12 07

Behandledes i Reg. Kom's møde den 15de decbr.-05
hvor foreliggende:

"Bygningen tillades ~~opført~~ placeret paa eiendommen saaledes som paa situationstegningen anført, paa betingelse af, at eiendommens Eier paa egen bekostning (tinglysning) en erklæring, gaaende ud paa, at grunden mod Hans Strøms gade mellem nordenfor den bygning, der dispaneres ved det nu anmeldte hus ikke bebygges saaledes at der fremkommer brandgavl mod samme. Politimesteren stemte for tilladelse uden betingelse.

Behandledes i byggingskom's møde den 22de decbr. 1905, hvor anmeldelsen gjennemgaaedes paa følgende betingelser:

1) at den paa indre eller ydre side af grundmuren anbragte drænerørsgrøft eller drænrør med afløb til kloak.
2) at vaskerhus og skylle- og rullebord i kjelderen gives regnet lag af det disse rum vægge udføres uden aapninger
3) at vægge mellem trappeløb og bad i anden etage udføres af stens mur.
4) at loggiaens (verandaens) vægge, gulv og lag udføres massivt
5) at pumpen skaffes afbrækspibe gjennem gesimsen.
6) at byggingslovens bestemmelser i enhver henseende overholdes, - og tilladelsen betinges af kloakering.

"

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
5) Drensledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftstyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingenïøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1) Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fulstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningsfeien — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD** 22/8/49 hvor da **besluttedes:**

Anmeldelsen godkjennes.

23/8/49.

Ålesunds bygningsråd
Thiele.
bygningssjef

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.

Nr. 154
Tilsalgs hos Alb. Gjertz

J.nr. 175/49

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen remdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE

til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 2, Hans Strøme gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 1 blade tegninger, visende:

ændret plan av huset.

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Forandringer i laste etg.

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . „
Nye bygningers areal . . . . . „

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) dept forskrifter kap. XXII.)

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60 3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.)

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.)

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.)

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel (§ 72.) Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

Heis (§ 94). Lysgård (§ 78). Lyssjakt (§ 96).

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) Trappehus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centraloppvarming.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide ..... m. eksklus. bjelkelag.
1ste etg. „ ..... „ „ „
2nen „ „ ..... „ „ „
3dje „ „ ..... „ „ „
4de „ „ ..... „ „ „
Loft „ „ ..... „ „ „

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.)

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 27/6/49.

O. E. Gjendebarn
eier.

Peter B. Gjendal
anmelder.

Tiltredes:

P. B. Hjelle
ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr. .....
„ dispensasjonsandragende . . . . . „ .....
„ tilsyn . . . . . „ .....

Kr. .....

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

--

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
H.Strømsgt. 2		201	261	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Byggetillatelse / bygningssjefens vedtak
Ominnredning	Kontor	23/10-84	dato 15/11-84 sak 312/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ålesund Boligbyggelag A/L	Kongensgt. 11, 6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
G.Kibsgaard Petersen	Grimmergt. 2, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Einar Aakvik	Borgundvn. 63, 6000 Ålesund	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 2/10-85.

bygningssjefen

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy
ingeniør

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3:81
K-blankett 51.09

ÅLESUND KOMMUNE

Ole Leinebø
Einarvikgata 7

6002 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Sofie Molnes Søvik
Tlf. 70 16 26 25

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/8565-5 21/88626	L42 201/261	09.09.2021

Gbnr. 201/261 - Ferdigattest - Einarvikgata 7 - Bruksendring

Tiltak:	Bruksendring
Byggested:	Gbnr. 201 / 261 Einarvikgata 7
Tiltakshaver:	
Ansvarlig søker:	Volstad Peer Sivilarkitekt MNAL
Søknad komplett:	30.08.2021
Byggetillatelse:	652/11, datert 01.07.2011
Bygningsnummer:	178917757

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

Gjennomføringsplan ☐
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med helsing
Sofie Molnes Søvik
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Møre og Romsdal
fylkeskommune

Ole Leinebø
Breivika
6014 ÅLESUND

Ålesund kommune
- 1 APR. 2011
Arkivsak ID 11/1592 - 1
J.post ID 11/23051
Arkivnr. 201/261

Dykkar ref:	Dykkar dato:	Vår ref:	Vår saksbehandlar:	Vår dato:
	16.03.2011	17106/2011/ÅLESUND /FREDA	Christ Allan Sylthe,71 25 88 52	28.03.2011

Enkefru Devolds villa,Einarvikgata 7, gbnr 201/261, Ålesund kommune. Freda med heimel i lov om kulturminne, §§ 15 og 19. Dispensasjonsvedtak vedkomande restaurering av eksteriør.

Vi viser til Dykkar skriv datert 16.03.2011 med søknad om dispensasjon frå freding i samband med plan for reparasjon av skade i fasadepuss.

FREDINGA

Fredingsvedtaket.

Enkefru Devolds villa vart vedtatt freda 06.05.2003 i medhald av lov om kulturminne av 09.06.1978 § 15 og § 19 jamfør § 22 .

Fredingsvedtaket etter § 15 omfattar bygningens eksteriør og interiør med opphavlege hovudledd og detaljer som planløysning, bygningsdelar, originale overflater og originalt veggfast inventar. Nye innreiingar eller bygningselement omfattast ikkje av fredinga.

I medhald av **Forskrift om fagleg ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven § 12 nr. 2** er forvaltinga av freda områder, bygningar og anlegg tillagt den enkelte fylkeskommune. Riksantikvaren er klageinstans for enkeltvedtak fatta av fylkeskommunen, jamfør forvaltingslova § 28.

I medhald av lov om kulturminne **§§ 15a/ § 19 tredje ledd** kan departementet i særlege tilfelle gje dispensasjon frå fredinga for tiltak som ikkje medfører vesentlege inngrep i det **freda kulturminnet/området rundt kulturminnet.** Denne dispensasjonsmyndigheita er i medhald av ovanfor nemnte forskrift delegert til den enkelte fylkeskommune.

Fredinga medfører at ein må søke om løyve til å setje i verk alle typar bygningsmessige arbeider og andre tiltak utover vanleg vedlikehald. Søknad om slik løyve skal sendast fylkeskommunen som avgjer om tiltaket kan setjast i verk. Er det tvil om eit tiltak er å sjå på som vanleg vedlikehald skal ein kontakte fylkeskommunen for avklåring.

Det er og ein føresetnad at alle arbeider vert utført etter antikvariske retningsliner.

Tiltaket.

Slik det er beskrive i Dykkar skriv dagsett 16.03.2011 vil det omsøkte tiltaket i hovudtrekk innebere følgjande: Reparasjon av skader i utvendig puss i hovudfasaden mot vest.

Slik tiltaket er beskrive inneber det endringar og inngrep i det freda kulturminnet, og må difor godkjennast av fylkeskonservatoren.

I kulturminneloven § 15a første ledd heiter det:

"Departementet kan i særlege tilfelle gjere unntak frå vedtak om freding og fredingsføresegnene for tiltak som ikkje medfører vesentlege inngrep i det freda kulturminnet."

Med vesentlege inngrep skal ein mellom anna forstå inngrep som er i strid med fredingsføresegnene og fredinga sine intensjonar slik dei elles er definert i fredingsvedtaket.

Fredinga sitt formål og vurdering av tiltaket.

Fredinga sitt formål

Formålet med fredinga er å bevare ein større villa i Ålesund sentrum som arkitektonisk og kulturhistorisk er knytt til gjenreisinga av byen etter bybrannen i 1904. Formålet er vidare å bevare villaen som eit sentralt døme på jugendstilen i norsk arkitekturhistorie. Fredinga av bygningen sitt eksteriør og interiør skal i størst mogleg grad sikre bygningen sin opphavlege arkitektur ved å bevare planløysing, bygningsdelar, overflater og fast innreiing i dei interiøra som har opphavleg karakter, og som inngår i fredinga.

Vurdering av tiltaket:

Tiltaket inneber at ein skal meisle ut laus puss ved sprekkane og fylle igjen sprekkane med ny eigna puss.

Ein slik reparasjon av bygningsskade vil vere med på å bevare den freda bygningen for ettertida, og er soleis i tråd med fredinga sine intensjonar. Føresetnaden er at arbeidet vert utført etter antikvariske retningsliner. Det er i så måte viktig at dårleg puss vert erstatta av ny med same materialsamansetting og med same styrke som den pussen som er der frå før. Der er og eit krav at ein målar med pustande maling av typen silikatmaling (dersom ein målar på underlag av umåla puss) eller silokon emulsjon (dersom ein målar på underlag av eksisterande måling av same type).

Vi vil dessutan tilrå at ein demonterar innvendige overflater rundt skadestaden for å lufte ut eventuell oppsamla fukt. Skadde materialar og detaljar i interiøret, av opphavleg type, må skiftast ut med nye i nøyaktig kopi.

Vilkår for godkjenning av plan om reparasjon av utvendig puss.

Vi vil ut frå dette gje dispensasjon frå fredinga for dei framlagde planar på følgjande vilkår:

1. Dårleg puss må erstattast av ny puss av same materialsamansetting og med same styrke.
2. Det skadde partiet må etterpå malast i same farge, med diffusjonsopen maling av typen silikatmaling eller silokon-emulsjonmaling.
3. Skadde materialar og detaljar i interiøret, av opphavleg type, må skiftast ut med nye i nøyaktig kopi.

KONKLUSJON:

Møre og Romsdal fylke si kulturavdeling v/fylkeskonservatoren vil med dette fatte vedtak om dispensasjon frå fredinga i medhald av kulturminnelova §15a for den framlagde søknad om reparasjon av utvendig puss i Enkefru Devolds villa. Dispensasjonen vert gitt under føresetnad av at arbeidet vert utført i tråd med dei framlagde planar. **Det er vidare ein føresetnad at gjennomføringa av arbeidet vert gjort i tråd med dei vilkår vi har gitt under avsnittet "Vilkår for godkjenning av plan om reparasjon av utvendig puss".**

Vi forutsett vidare at tiltakshavar kontaktar Ålesund kommune, teknisk etat for eventuell naudsynt kommunal godkjenning av planane.

Møre og Romsdal fylke sitt vedtak kan påklagast til Riksantikvaren, jamfør forvaltingslova § 28. Eventuell klage skal stilast til Riksantikvaren, men skal sendast Møre og Romsdal fylke v/kulturavdelinga innan 3 veker etter at vedtaket er motteke, jamfør forvaltingslova § 29.

Med helsing

Bjørn Ringstad
fylkeskonservator

Christ Allan Sylthe
bygningsantikvar

Kopi:

Riksantikvaren	Postboks 8196 Dep.	0034	OSLO
Ålesund kommune	Rådhuset	6025	ÅLESUND

SAKSBEHANDLER
Seniorrådgiver Francine Lampe
DERES REF.

VÅR REF.
95/4125
Ark. B-322

INNVALGSTELEFON
22 94 04 84
DERES DATO

VÅR DATO
22 JULI 2003

TELEFAKS
22 94 04 04

KOPI
GJENPART

RIKSANTIKVAREN

Sunnmøre tingrett
Postboks 1354 S
6001 Ålesund

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 24419 13.08.03
MAPPE NR. 200302586
ARK.NR. 201/261 C53

ÅLESUND KOMMUNE
RÅDMANNEN
28 JUL 2003
J.NR.: 2003/23274
MAPPE NR.: 970000333
ARK.NR.: C53

"ENKEFRU DEVOLDS VILLA", EINARVIKGATA 7, (TIDLIGERE HANS STRØMS GATE 2) GNR. 201, BNR. 261, ÅLESUND KOMMUNE
TINGLYSNING AV FREDNINGSOMRÅDE MED HJEMMEL I KULTURMINNELOVEN §§ 15 OG 19, JF. § 22

Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 §§15 og 19, jf. § 22, fattet Riksantikvaren den 06.05.03 vedtak om fredning av Einarvikgata 7 "Enkefru Devolds villa", gnr. 201, bnr. 261, med tilhørende hageanlegg som avmerket på kart, Ålesund kommune.

Myndighet til å fatte vedtak om fredning er delegert fra Miljøverndepartementet til Riksantikvaren ved departementets vedtak om forskrift om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven av 9. februar 1979 med senere endringer § 12 nr. 1.

Riksantikvaren ber derfor om at vedtaket tinglyses på eiendommen. Vedlagt følger to eksemplar av tinglysningsdokumentet. Vi ber om at ett eksemplar returneres til Riksantikvaren i stemplet stand.

Overføring av tinglysningsgebyr på kr. 1.400,- kan ta en uke.

Vennlig hilsen

Ulf Holmene (e.f.)
Seksjonssjef

Francine Lampe
Francine Lampe

Riksantikvaren
Dronningens gate 13
Postboks 8196 Dep, 0034 Oslo
Telefon: 22 94 04 00 Telefaks: 22 94 04 04 E-post: riksantikvaren@ra.no

Kap.1429 post 01243 694 030300
Kr. 1.400,-
Til kontonr. 8276 01 02144

Vedlegg: Tinglysningsdokument i 2 eksemplar

Gjenpart: Miljøverndepartementet
Møre og Romsdal fylkeskommune
Ålesund kommune
Ålesund Museum
Ola Hofseth

Mappa i arkivet

SAKSBEHANDLER
Førstekonsulent Margrethe Moe
DERES REF.

INNVALGSTELEFON
22 94 03 25
DERES DATO

TELEFAKS
22 94 04 07

VÅR REF.
95/4125
Ark. B-322

VÅR DATO
- 6 MAI 2003

RIKSANTIKVAREN

Likelydende brev:
se adresseliste

ÅLESUND KOMMUNE
RÅDMANNEN
0 7 MAI 2003
J.NR.: 2003/14750
MAPPE NR.: 9700000333
ARK.NR.: C53 GG

"ENKEFRU DEVOLDS VILLA", EINARVIKGATA 7, (TIDLIGERE HANS STRØMS GATE 2), GNR. 201, BNR.261, ÅLESUND KOMMUNE

VEDTAK OM FREDNING MED HJEMMEL I LOV OM KULTURMINNER §§ 15 OG 19, JF. § 22

Vi viser til tidligere oversendte fredningsforslag for "enkefru Devolds villa", Einarvikgata 7, Ålesund kommune, datert den 15. september 1995.

VEDTAK

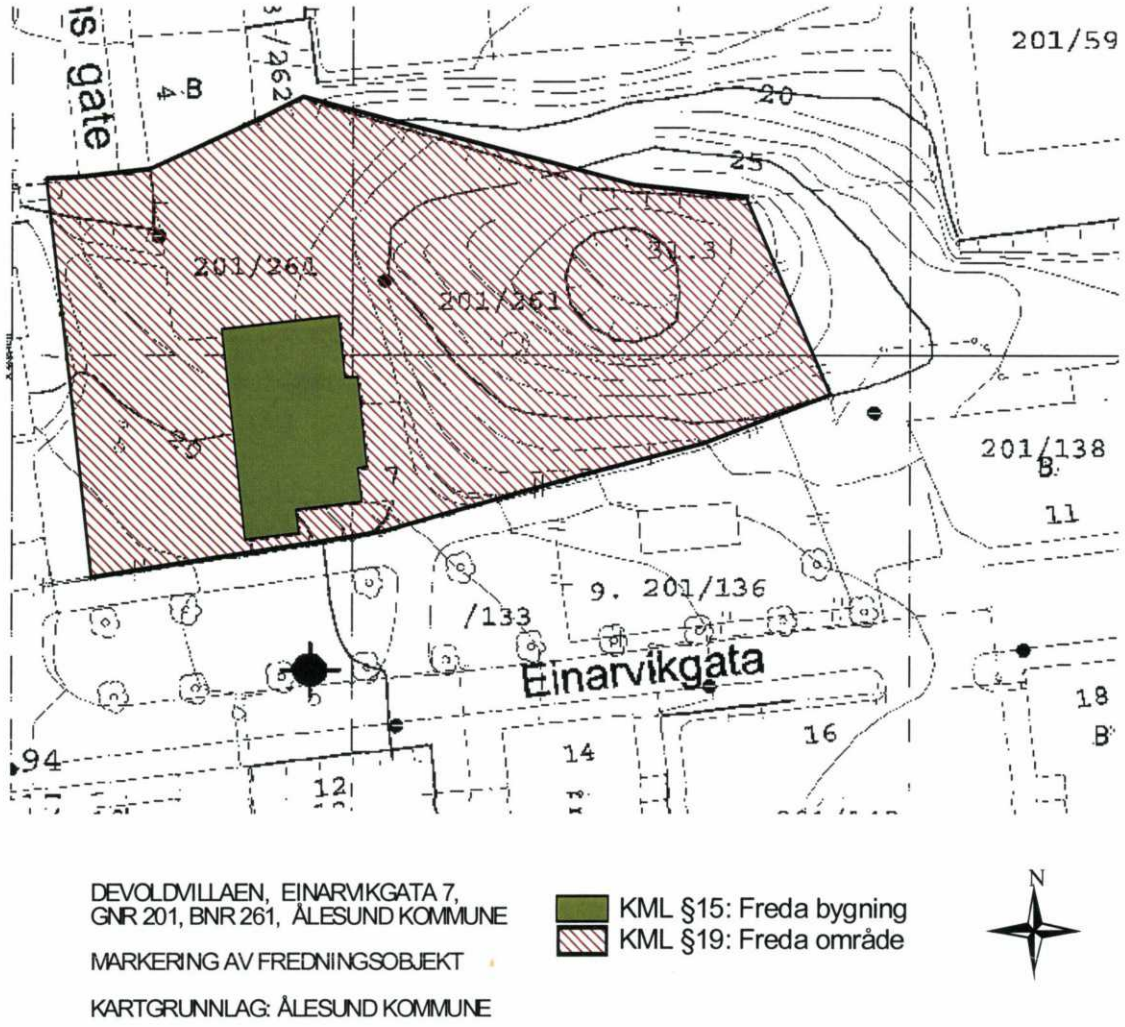
Med hjemmel i lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 15 og 19, jf. § 22, fatter Riksantikvaren med dette vedtak om fredning av "enkefru Devolds villa", Einarvikgata 7, gnr. 201, Bnr. 261, bygningsnr. fra GAB:178917757, Ålesund kommune.

Omfanget av fredningen
Fredningsvedtaket etter kml § 15 omfatter bygningens eksteriør og interiør med opprinnelige hovedledd og detaljer som planløsning, bygningsdeler, originale overflater og originalt veggfast inventar.

Nyere innredninger eller bygningselementer fra senere tid omfattes ikke av fredningen.

Hageanlegget, som avmerket på kartet i fig. 1, er fredet etter kml § 19 som område rundt et fredet kulturminne.

Riksantikvaren
Dronningens gate 13
Postboks 8196 Dep, 0034 Oslo
Telefon: 22 94 04 00 Telefaks: 22 94 04 04 E-post: riksantikvaren@ra.no



Figur 1: Kart som viser fredningens omfang

Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare en større villa i Ålesund sentrum som arkitektonisk og kulturhistorisk er knyttet til gjenreisningen av byen etter bybrannen i 1904. Formålet er videre å bevare villaen som et sentralt eksempel på jugendstilen i norsk arkitekturhistorie.

De deler av hageanlegget som fortsatt eksisterer, er inkludert i fredningen primært for å bevare virkningen av villaen som del av et kulturhistorisk og arkitekturhistorisk helhetlig miljø, men også for å sikre "spiralhagen" som et hagehistorisk anlegg.

Fredningen av bygningens eksteriør og interiør skal i størst mulig grad sikre bygningens opprinnelige arkitektur ved å bevare planløsning, bygningsdeler, overflater og fast innredning i de interiørene som har opprinnelig karakter, og som inngår i fredningen.

Vedlikehold og istandsetting av bygningen skal utføres med tradisjonelle materialer og etter tradisjonelle metoder tilpasset bygningens og periodens egenart.

Fredningens formål er først og fremst å sikre bygningens arkitektoniske kvaliteter. Fredningen vil derfor ikke være til hinder for å foreta arkitektoniske tilbakeføringer der det er foretatt endringer i senere tid.

Fredningsbestemmelser
Fredningsbestemmelsene er fastsatt med hjemmel i kml § 15 tredje ledd og § 19 annet ledd. Bestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

1. *Det er ikke tillatt å rive bygningen eller deler av denne.*

2. *Det er ikke tillatt å bygge om bygningens eksteriør eller de deler av bygningens interiør som omfattes av fredningen.*

3. *Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, er ikke tillatt. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jf. pkt. 6.*

4. *Utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold i de deler av interiøret som omfattes av fredningen, er ikke tillatt. Unntak fra dette er evt. tilbakeføringer, jf. pkt. 6.*

5. *Vedlikehold og istandsettelse skal utføres med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens og periodens egenart og på en måte som ikke reduserer bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske verdi.*

6. *Tilbakeføringer til opprinnlig arkitektonisk uttrykk og detaljering kan tillates dersom tilbakeføringene kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter godkjenning fra antikvarisk myndighet.*

7. *De vesentligste trekkene i hageanlegget (for eksempel vegetasjonen, forstøtningsmurene og gangveien) skal opprettholdes. Tilbakeføringer kan skje etter en samlet plan godkjent av antikvarisk myndighet.*

Følger av fredningen
Når det gjelder behandlingen av fredete hus og anlegg, vises det til kulturminneloven §§ 15 a -18 og 19 andre ledd samt § 21 og overnevnte fredningsbestemmelser.

Etter *Forskrift om endring av forskrift om faglig ansvarsfordeling mv etter kulturminneloven § 1 nr. 2*, er forvaltningen av fredete bygninger og anlegg, samt områder, lagt til den enkelte fylkeskommune. Riksantikvaren er klageinstans for enkeltvedtak fattet av fylkeskommunen, jf. forvaltningsloven § 28.

I henhold til kulturminneloven § 15a kan departementet i særlige tilfelle gi dispensasjon fra fredningen og fredningsbestemmelsene for tiltak som ikke medfører vesentlige inngrep i det fredete kulturminnet, og som ikke er i strid med fredningens formål. Denne dispensasjonsmyndigheten er i henhold til nevnte forskrift § 12 nr. 2 delegert den enkelte fylkeskommune.

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold. Søknad om dispensasjon skal sendes Kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune som avgjør om tiltaket kan iverksettes eller ikke. Oppstår det tvil om hva som ansees som vanlig vedlikehold, skal fylkeskommunen likeledes kontaktes.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredede kulturminner er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygnings- og konstruksjonselementene, som fundamenter, kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter, overflater, jernbeslag etc. Vedlikehold av fredede bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og forøvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredede bygninger og anlegg. Det er imidlertid anledning til å søke fylkeskommunen om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kml § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf. kml §15a - 2.ledd.

Bakgrunn for fredningssaken

Fredningen av Devoldvillaen har bakgrunn i et samarbeid mellom Miljøverndepartementet og Riksantikvaren om fredning av et representativt utvalg av bygninger fra det 20. århundre. Arbeidet skjer i nært samarbeid med fylkeskommunene. Dette satsningsfeltet må ses i sammenheng med Europarådets anbefaling No.R (91) 13 vedrørende bevaring av vår tids arkitektur og innebærer en erkjennelse av at også bygninger fra det 20. århundret er en del av vår felles kulturarv på lik linje med bygninger fra århundrene før.

Europarådets anbefalinger oppfordrer til å bevare bredden innenfor arkitekturen, ikke bare de velkjente arkitekturmonumentene. Utvelgelsen skal speile forskjellige bygningsfunksjoner typisk for vår tid, samt sikre et representativt utvalg i forhold til materialbruk og konstruksjoner, stil og form. I tillegg er det et mål at bygningene skal ha bred variasjon i etnisk og sosial tilhørighet samt bred geografisk fordeling.

I forbindelse med overnevnte prosjekt har Riksantikvaren funnet det riktig å foreslå fredning av et representativt antall bygninger fra Ålesund. I forkant av prosjektet er det kun fredet ett anlegg i byen, Svaneapoteket, Apotekergata 16. Det er lagt vekt på at utvalget av fredningsobjekter skal avspeile noe av bredden i jugendbebyggelsen både i forhold til arkitektur, funksjon og tilknytning til forskjellige sosiale grupperinger. Bygningstypene som ønskes representert spenner fra offentlige bygg, via leiegårdsbebyggelse og ulike forretningsbygg til private villaer.

Eiendoms- og reguleringsmessige forhold
Einarvikgata 7, gnr. 201, bnr. 261, eies av Ålesund boligbyggelag (ÅBO), foretaksnr. 952 555 014, Einarvikgata 7, 6002 Ålesund.

Eiendommen ligger innenfor spesialområde for kulturhistorisk verdifull bebyggelse i Sentrumsplanen. Bygningen er klassifisert som enkeltbygg som foreslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet i verne- og byformsplanen for Ålesund sentrum.

"Enkefru Devolds villa" som kulturminne – beskrivelse av bygningen og hagen
Devoldvillaen ble byggemeldt i 1905 og stod ferdig i 1907. Bygningen er tegnet av arkitekt Hagbart Schytte-Berg (1860-1944) for "O.A. Devolds enke". Hennes fulle navn var Laura Helene Birkeland Devold.

Bygningen ble oppført som en frittstående villa med en stor hage (Devoldhagen) mot Einarvikgata. På en side av bygningen, mot øst, lå det allerede et eldre hageanlegg. Dette hageanlegget var anlagt på en topp i landskapet – som en "spiralhage".

Villaen fra 1907 er i to etasjer med kjeller og loft. Fundament og grunnmurer er av naturstein. Yttervegger og bærevegger er utført som pusset hulmur i teglstein. Bygningen har trebjelkelag med stubbloftsleire. Takkonstruksjonen består av åser opplagt på tresperrer, og takvinkel er ca. 55°.

Bygningens eksteriør kjennetegnes av glatte, hvitpussede overflater og asymmetriske fasader med bratte gavler. Fasadene er dekorert med ornamenter som enten er samlet i felter under gesimsen, eller i felter i tilknytning til vindusåpninger og rekkverk. For øvrig kjennetegnes bygningen av bratte, skifertekkete takflater, variasjoner i vindusutformingen, og karnapper med kobbertekking.

Vestfasaden er bygningens hovedfasade og har en markert asymmetrisk oppbygning. En rundbuet ark, med tre mindre rektangulære ett-rams vinduer, og et buet karnapp utgjør en vertikal markering på fasaden. Karnappet går over sokkeletasjen og 1. etasje og har smale to-rams vinduer med midtsprosse i øvre ramme. I 2. etasje er innsatt et rektangulært 4-rams vindu med pussomramming. Et annet viktig element på fasaden er en fremskutt terrasse med bueformet åpning i vegglivet. Buen er markert med maskemotiv i overkant og en enkel pussomramming. Den fremskutte, halvsirkelformede terrassen har murt rekkverk og en trapp som forbinder terrassen med hagen. Fire mindre vinduer av samme type som i hovedgavlen og en mindre flatbuet ark i takflaten er plassert over terrassen. Øvrige vinduer i fasadeflaten er rektangulære og uten pussomramming.

I fasaden mot nord er det en mindre ark av tilsvarende type som den over terrassen. Vinduene her er rektangulære og uten omramminger. På hjørnet mot vest er et bueformet karnapp.

I fasaden mot øst er gavl og trapperom trukket frem som et eget bygningsvolum. Kun vinduene øverst i gavlen, hovedinngangsdøren og gesimsen har pussdekor. De to inngangsdørene er malte fyllingsdører med glassfelt og overlysfelt, og med avrundete

trapper av granitt. Vindu i trapperom mellom 1. og 2. etasje har innsatt blyglass med stilisert blomstermotiv.



Figur 2: Fasaden mot nord

Mot sør har fasaden et fremskutt kubisk bygningsvolum som avsluttes med en åpen balkong med murt rekkverk i 2. etasje. Over balkongen er en gavl med tre mindre ett-rams vinduer med dekorfelt i overkant. Fasaden har rektangulære 3- og 4-rams vinduer samt et rundbuet vindusfelt med pussdekor.

I 1. etasje er det hall og stuer mot sør og vest, mens kjøkken, anretning og spiskammers er mot nord og øst. Hovedtrappen er i hallen, med forbindelse til soverom og bad i 2. etasje. En baktrapp forbinder kjøkken/anretning med lager og boder i kjelleretasjen og en egen soveromsavdeling i 2. etasje (pikeværelse). Kjelleretasjen har inneholdt lagerrom for kull og ved, samt matkjeller, potetkjeller og vinkjeller samt ildhus, stryke- og rullebod. En del av kjellerrommene er svært romslige da de følger samme rominndeling som stuene i 1. etasje. Den relativt bratte takvinkelen gir plass til et stort tørkeloft med adkomst via baktrappen.

Særlig interiørene i hallen og stuene i 1.etasje bærer preg av rik detaljering og snekkerarbeid av høy håndverksmessig kvalitet. Et gjennomgående trekk er bruken av profilerte brystningspaneler på en del av veggflatene. Disse er delvis utført som stående panel med over- og underligger (i hall og trapperom) og som lavere fyllinger (for eksempel i dagligstuen). Veggfeltene over brystningen har vært tapetsert, eventuelt pusset. Overgangen mellom vegg og tak er markert med profilerte taklister med hulkil. Himlingene har vært trukket med papp/strie og har gipsrosetter. Det har trolig vært mønstret linoleumsbelegg på gulvet i de fleste rom i 1. etasje.

"Vaskekjøkken" i karnappet mot nord og badet i 2. etasje har gulvfliser i gult og svart lagt i sjakkbrettmønster.

I hallen framstår trapp og hjørnepeis som viktige elementer i interiørene. Trappekonstruksjonen er utført i tre med trinn i massiv eik. Trappen har relativt spinkle ballustre med profilert håndlist og karakteristiske meglere med slyngemotiv av liknende type som en finner i dekorfeltene på fasaden. Også den hvitpussede hjørnepeisen har dekor med tilsvarende motiver.

De øvrige rommene i bygningen har noe enklere detaljering med utstrakt bruk av malt staffpanel på veggene. Lagerrom og lignende har vært umalt. Samtlige rom har hatt fyllingsdører med profilert listverk.

Endringer
Eksteriøret er lite endret i forhold til sitt opprinnelige uttrykk. På midten av 1980-tallet ble vinduene i kjelleretasjen skiftet ut med nye trevinduer. Rammene i de øvrige vinduene ble skiftet ut med nye trerammer med innsatt isolerglass mens de originale trekarmene ble beholdt. Etter krav fra brannmyndighetene ble det innpasset en mindre rømningsbalkong i takflaten mot øst.

Bygningens planløsning er i hovedsak beholdt selv om enkelte nyere lettvegger er satt opp for inndeling av garderobe, toaletter og lignende. Himlinger og en del av veggene er kledt med 6 mm gipsplater og pålagt glassfiberstrie. I stuer og hall er opprinnelig tapet skiftet ut.

Det er lagt nytt linoleumsbelegg på gulvet i de fleste rom, opprinnelig belegg er delvis bevart under. I tidligere soverom mot sørvest er det lagt parkett – trolig utført på tidlig 1980-tallet. Det er av branntekniske hensyn innsatt trådglass i dør mellom trapperom og korridor i 2. etasje.

I kjelleretasjen er lettvegger i boder revet. På gulvene er det lagt klinkerfliser, og veggflatene er kledd med glassfiberstrie. Kjelleretasjen er innredet til møtelokaler. Enkelte vegger er fjernet.

Deler av loftsetasjen er bygd om til kontorer med nyere materialer på alle overflater.

Teknisk tilstand
Det er ikke utført en grundig tilstandsanalyse av bygningen.

Det er ikke registrert vesentlige bygningsskader på originale bygningsdeler. Taket er omlagt og i god stand.

Dagens situasjon
Bygningen er i dag i bruk til kontorer. "Spiralhagen" øst for villaen er delvis tilbakeført.

Det er søkt om utvidelse av kontorlokalet på loftet etter at fredningen av eiendommen ble varslet. Planene medfører at en eksisterende skillevegg blir fjernet og at det blir innredet arkivrom og installert kjøkkenbenk på loftet. Taket vil bli tilleggsisolert. Arbeidene er godkjent av antikvarisk myndighet.

Vurdering av kulturminnet. Begrunnelse for fredningsvedtaket
Bybrannen i 1904 kombinert med arbeidsledighet blant arkitekter etter byggekrakkene i Oslo og Bergen i 1899 ga Ålesund et sjeldent ensartet og for sin tid hypermoderne utseende. Mange av landets ledende arkitekter jobbet her. Disse arkitektene hadde gjerne sin utdannelse fra Tyskland, og gjennom reiser og tidsskrifter var de ajour med de nyeste trendene og den nye stilen – Art Nouveau, eller Jugendstil, som den ble kalt i Tyskland.

I Ålesund omsatte de dette til en særpreget lokal jugendstil, som fikk innslag av norske motiver. Dette førte til at Ålesund fikk en enestående samling av jugend-bebyggelse innenfor et meget begrenset område. Denne arkitekturen utgjør en samfunnsverdi på grunn av sin høye kunstneriske kvalitet som ikke minst ligger i den håndverksmessige utførelsen av detaljeringen både på fasadene, i glassmalerier og i interiørdetaljer.

Einarvikgata 7, også kalt enkefru Devolds villa, er valgt ut som en av ti bygninger i Ålesund som Riksantikvaren foreslår fredet. Bygningen er tegnet av arkitekt Hagbart Schytte-Berg. Schytte-Berg var utdannet i Berlin og Hannover og regnes som den fremste blant gjenreisningsarkitektene i Ålesund. Han var arkitekt for flere betydelige bygninger i Ålesund, bl.a. Svaneapoteket.

Villaen, med glatte pussflater og den asymmetriske hjørnemarkeringen med tårn og bratt gavl, er typisk for flere Schytte-Berg bygninger. Fasadene med sin asymmetriske oppbygging, bratte gavler og glattpussede overflater med geometriske ornamentfelter viser også klare relasjoner til samtidig skotsk og engelsk art-nouveau arkitektur. Schytte-Berg hentet også inspirasjon fra norsk middelalderkunst. Dette er særlig synlig i dekorative elementer som masker og slyngende ornamentikk.

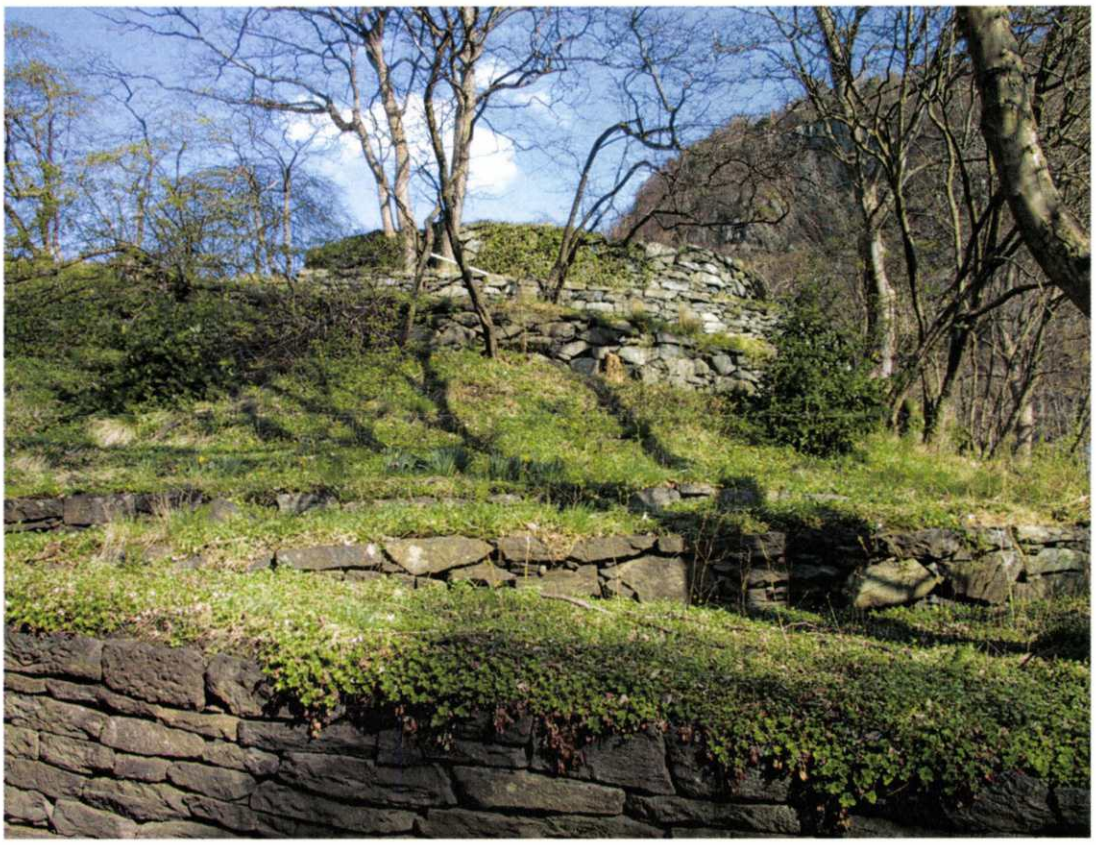
Bygningen har gjennomgått relativt få forandringer i eksteriøret og har bevart planløsning og bygningselementer som dører, listverk og overflater i interiøret. Til tross for at vinduene er helt eller delvis skiftet ut, er eksteriøret lite endret i forhold til sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk. Det rike formspråket er fortsatt godt bevart. Interiørene preges av varierte romformer og detaljeringen er av høy håndverksmessig kvalitet. Det må presiseres at opprinnelig overflatebehandling, materialbruk og detaljering fremdeles er intakt i flere deler av interiøret.

Enkefru Devolds villa vurderes av Riksantikvaren som et viktig kulturminne. Bygningen har en sentral plass i norsk arkitekturhistorie fra denne perioden, og den fremstår som klart fredningsverdig til tross for de endringer som er foretatt. Bygningen er vel kjent i lokalmiljøet og utgjør et av de mest markante innslag i Ålesunds bygningshistorie.

Villaen er som bygningstype nært knyttet til det 20. århundrets arkitektur og livsstil. Fra slutten av 1800-tallet blir det alt vanligere at borgerskapet flyttet ut fra de gamle

bysentrene og bosatte seg i byens daværende utkant. Her bygget de seg representative villaer influert av forskjellige stilretninger og ofte i et individualistisk formspråk. Enkefru Devolds villa er en typisk representant for denne prosessen.

Karakteristisk for perioden er også de store hagene, som ofte var delt i en prakthage og en nyttehage (kjøkkenhage). Hus og hage ble sett på som et enhetlig anlegg og planlagt under ett. For villaen i Einarvikgata 7 er denne kvaliteten i vesentlig grad tapt. "Spiralhagen" mot øst, som er eldre enn den nåværende villaen, er den eneste delen av det gamle hageanlegget som fortsatt eksisterer. Områdefredningen av hagen etter kml § 19 er primært begrunnet i dens viktige funksjon når det gjelder å bevare virkningen av Devoldvillaen som del av et kulturhistorisk og arkitekturhistorisk helhetlig miljø, men også for å sikre "spiralhagen" som et hagehistorisk anlegg.



Figur 3: Hagen sett fra syd

Det følger av kulturminneloven at Riksantikvaren kan frede byggverk og anlegg av arkitektonisk verdi eller kulturhistorisk interesse. Riksantikvaren vurderer Einarvikgata 7 som en så verdifull bygning at den oppfyller vilkårene for fredning etter kml § 15, og hageanlegget oppfyller kravene til en fredning etter kml § 19.



Figur 4: Hagen sett i fugleperspektiv fra øst

Saksgang frem til fredning
Melding om oppstart av fredning ble i samsvar med lov om kulturminner § 22 nr.1 meddelt Ålesund boligbyggelag, Ålesund kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune i brev av 20.mai 1994. Samtidig ble dette kunngjort i avisene Sunnmørsposten, Dagbladet og VG.

14. juni 1994 fattet Ålesund formannskap følgende vedtak:

> *"Ålesund kommune ser positivt på Riksantikvarens foreløpige arbeid med å fremme et fredningsvedtak på 10 eiendommer i Ålesund. Saken blir å realitetsbehandle når det endelige vedtaket blir fremmet høsten 1994".*

Det kom ikke andre merknader til fredningsvarselet.

Fredningsforslag for Einarvikgata 7 ble i samsvar med kulturminneloven § 22 nr.2 sendt på høring til berørte parter 15. september 1995. Samtidig ble det kunngjort i avisene Norsk lysningsblad, Sunnmørsposten og Nytt i uka at fredningsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i Ålesund kommune. Frist for å komme med uttalelse var satt til seks uker fra mottagelsen av forslaget.

Ved høringsfristens utløp var det kommet inn én uttalelse. Den var fra kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune. Fylkeskommunen hadde behandlet saken den 16. oktober 1995 (sak 72/95) og vedtok enstemmig:

"Kulturutvalet stiller seg positiv til Riksantikvaren sitt forslag om å frede Hans Strøms gate 2 (Einarvikgata 7 (red)) som eit sentralt døme på jugendstilen i norsk arkitekturhistorie."

I samsvar med kulturminneloven § 22 nr.3 oversendte Riksantikvaren den 2. mai 1996 fredningsforslaget for Hans Strøms gate 2 (nå Einarvikgata 7) til Ålesund kommune for behandling i bystyret. Ålesund bystyre behandlet saken i møte den 5. september 1996 (sak 88/96). De vedtok enstemmig:

"Ålesund bystyre slutter seg til Riksantikvarens forslag til fredning av følgende 10 bygninger i Ålesund sentrum.(Liste se vedlegg.) Riksantikvaren og Ålesund kommune bør komme i en dialog med huseierne for å få til en best mulig løsning, bl.a. få avklart uklare spørsmål om restriksjoner til vedlikehold, økte kostnader etc. for huseierne.

Det kom ikke inn ytterligere uttalelser til forslaget om fredning av Devoldvillaen.

Riksantikvarens bemerkninger til høringsuttalelsene
Riksantikvaren konstaterer at det er stor enighet om fredningen av Einarviksgata 7, gnr. 201, bnr. 261. Det er ikke fremkommet momenter i løpet av høringsrunden som gir grunnlag for å vurdere endringer i fredningsbestemmelsene eller i omfanget av fredningen.

Vi slutter oss til kommunens uttalelse om at det er viktig å få i stand et best mulig samarbeid med eierne av de fredete bygningene i forbindelse med framtidig istandsettelse og forvaltning av bygningene.

Opplysning om klageadgang og tinglysning
Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage stiles til Miljøverndepartementet, men sendes til Riksantikvaren innen tre uker fra mottakelsen av vedtaket.

Fredningsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kml § 22 nr.5.

Vennlig hilsen

Nils Marstein
riksantikvar

Unni Grønn

Vedlegg: Kopi av høringsuttalelser

Gjenpart: Miljøverndepartementet
Ålesund museum
Fortidsminneforeningen, Romsdals avd.

Adresseliste:

- Ålesund boligbyggerlag, Einarvikgt.7, 6002 Ålesund
- Ålesund kommune, Keiser Wilhelmsgate 11, 6003 Ålesund
- Møre og Romsdal fylkeskommune, Kulturavd., Julsundvn.1, 6404 Molde

Mappa: Lunde

RIKSANTIKVAREN

SAKSBEHANDLER
1. konsulent/sivilarkitekt Synnøve Haugen
INNVALGSTELEFON
22 94 04 00
TELEFAX
22 94 04 04

DERES REF.

DERES DATO

VÅR REF.
95/ 4125 / 1 JSH
Ark. B-322

VÅR DATO
15 SEPT. 1995

Likelydende brev :
Ålesund boligbyggelag
Ålesund kommune
Møre- og Romsdal fylkeskommune

ÅLESUND KOMMUNE
RÅDMANNEN
18 SEP. 1995
JNR.: 95/3345
MAPPE NR.: 1278
ARK.NR.: C53 &13 SL

HANS STRØMS GATE 2, GNR. 201, BNR. 261, ÅLESUND
FORSLAG OM FREDNING. HØRING JFR. KULTURMINNELOVENS § 22

I medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 15, jfr. § 22, foreslår Riksantikvaren fredning av Hans Strøms gate 2, også kalt enkefru Devolds villa, med tilhørende hageanlegg.

Omfanget av fredningen

Fredningsforslaget omfatter bygningens eksteriør og interiør med opprinnelige hovedledd og detaljer som planløsning, bygningsdeler, originale overflater og originalt veggfast inventar.

Nyere innredninger eller bygningselementer fra senere tid omfattes ikke av fredningen.

./. Fredningsforslaget omfatter videre hageanlegget som er avmerket på vedlagte kart datert 25.08.1995 og påført Riksantikvarens stempel.

Formålet med fredningen

Formålet med fredningen av Hans Strøms gate 2 er å bevare en større villa i Ålesund sentrum som arkitektonisk og kulturhistorisk er knyttet til gjenreisningen av byen etter bybrannen i 1904. Formålet er videre å bevare villaen som et sentralt eksempel på jugendstilen i norsk arkitekturhistorie.

De deler av hageanlegget som fortsatt eksisterer er inkludert i fredningsforslaget både for å sikre «spiralhagen» som et hagehistorisk anlegg med høy egenverdi og som en integrert del av den kulturhistoriske og arkitektoniske helheten.

Fredningen av bygningens eksteriør og interiør skal i størst mulig grad sikre bygningens opprinnelige arkitektur ved å bevare planløsning, bygningsdeler,

POSTADRESSE:
Postboks 8196 Dep.
0034 Oslo

BESØKSADRESSE:
Dronningens gt. 13
0152 Oslo

TELEFON:
22 94 04 00

TELEFAX:
22 94 04 04

overflater og fast innredning i de interiørene som har opprinnelig karakter og som inngår i fredningen.

Vedlikehold og istandsetting av bygningen skal utføres med tradisjonelle materialer og etter tradisjonelle metoder tilpasset bygningens og periodens egenart.

Fredningens formål er først og fremst å sikre bygningens arkitektoniske kvaliteter. Fredningen vil derfor ikke være til hinder for å foreta arkitektoniske tilbakeføringer der det er foretatt endringer i senere tid.

Forslag til fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er fastsatt med hjemmel i kulturminnelovens § 15 tredje ledd. Bestemmelsene gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

1. Bygningen skal ikke rives eller bygges om.

2. Utskiftninger av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør, er ikke tillatt. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jfr. pkt. 5

3. Utskiftninger av bygningsdetaljer eller materialer, forandring av overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold i de deler av interiøret som omfattes av fredningen, er ikke tillatt. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jfr. pkt. 5

4. Vedlikehold og istandsetting skal utføres med tradisjonelle materialer og etter metoder tilpasset bygningens og periodens egenart.

5. Tilbakeføringer til opprinnelig arkitektonisk uttrykk og detaljering kan tillates dersom tilbakeføringene kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter godkjennelse fra antikvarisk myndighet.

6. De vesentligste trekkene i hageanlegget skal opprettholdes. Tilbakeføringer kan skje etter en samlet plan godkjent av antikvarisk myndighet.

FØLGER AV FREDNINGEN

Når det gjelder behandling av fredete hus og anlegg, vises det til kulturminnelovens § 15a - 18, samt ovennevnte fredningsbestemmelser.

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse til å sette i verk alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold. Søknad om tillatelse skal sendes antikvarisk myndighet i Møre og Romsdal fylkeskommune som avgjør om tiltaket kan

iverksettes. Er det tvil om tiltaket er å anse som vanlig vedlikehold, skal antikvarisk myndighet i fylkeskommunen kontaktes.

I medhold av kulturminnelovens § 15a kan departementet i særlige tilfeller gi dispensasjon fra fredningen dersom det dreier seg om mindre vesentlige endringer. Denne dispensasjonsordningen er i henhold til forskrifter av 23. desember 1992 delegert til antikvariske myndigheter i den enkelte fylkeskommune. Riksantikvaren er klageinstans for enkeltvedtak fattet av fylkeskommunen, jfr. forvaltningslovens § 28.

Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig ned til detaljer som dører, vinduer, listverk, gerikter og overflate-behandling. Vedlikehold av fredete bygninger skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig teknikk, utførelse og materialbruk, og forøvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

Eier har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger, men det er anledning til å søke antikvariske myndigheter om tilskudd til vedlikehold og istandsettingsarbeider. Dersom krav i medhold av kulturminnelovens § 15a virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen.

Mens fredningssaken pågår, er det en forutsetning at det ikke settes igang arbeider på eiendommen som er i strid med intensjonene i fredningsforslaget.

BAKGRUNN FOR FREDNINGSSAKEN

Forslaget til fredning av Hans Strøms gate 2 har bakgrunn i et samarbeid mellom Miljøverndepartementet og Riksantikvaren om fredning av et representativt utvalg av bygninger fra dette århundret. Arbeidet skjer i nært samarbeid med fylkes-kommunene. Dette satsningsfeltet må sees i samarbeid med Europarådets anbefaling No.R (91) 13 vedrørende bevaring av vår tids arkitektur og innebærer en erkjennelse av at også bygninger fra dette århundret er en del av vår felles kulturarv på lik linje med bygninger fra århundrene før.

Europarådets anbefalinger oppfordrer til å bevare bredden innenfor arkitekturen, ikke bare de velkjente arkitekturmonumentene. Utvelgelsen skal speile forskjellige funksjoner typisk for vår tid, materialer og konstruksjoner, stil og form, samt tilknytning til ulike sosiale grupperinger.

I forbindelse med ovennevnte prosjekt finner Riksantikvaren det riktig å foreslå fredning av et representativt antall bygninger fra Ålesund. Til nå er det fredet ett anlegg i byen, nemlig Svaneapoteket, Apotekergata 16. Det er lagt vekt på at utvalget av fredningsobjekter skal avspeile noe av bredden i jugendbebyggelsen både i forhold til arkitektur, funksjon og tilknytning til forskjellige sosiale grupperinger. Bygningstypene som ønskes representert spenner fra offentlige bygg, via leiegårdsbebyggelse og div. typer forretningsbygg til private villaer.

EIENDOMS- OG REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Gnr. 201 bnr. 261 eies av Ålesund Boligbyggelag (ÅBO).

Eiendommen ligger innenfor spesialområdet for kulturhistorisk verdifull bebyggelse i Sentrumsplanen. Bygningen er klassifisert som enkeltbygg som foreslås vernet i samme grad som bebyggelsen i spesialområdet i verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum.

HISTORIKK OG BESKRIVELSE

Hans Strøms gate 2 ble byggemeldt i 1905 og stod ferdig i 1907. Bygningen er tegnet av arkitekt Hagbart Schytte-Berg (1860-1944) for «O.A Devolds enke», hvis fulle navn var Laura Helene Birkeland Devold.

Bygningen ble oppført som en frittstående villa med en stor hage (Devoldhagen) mot Storgata. På andre siden av bygningen, mot vest, lå det allerede et eldre hageanlegg. Dette hageanlegget var anlagt på en topp i landskapet - som en «spiralhage».

Villaen fra 1907 er i to etasjer med kjeller og loft. Fundament og grunnmurer er av gråstein. Yttervegger og bærevegger er utført som pusset hulmur i teglstein. Bygningen har trebjelkelag med stubbloftsfyll. Takkonstruksjonen består av åser opplagt på tresperrer, og takvinkel er ca. 55°.

Bygningens eksteriør kjennetegnes av glatte, hvitpussede overflater og asymmetriske fasader med bratte gavler. Fasadene er dekorert med ornamenter som enten er samlet i felter under gesimsen, eller i felter i tilknytning til vindusåpninger og rekkverk. Forøvrig kjennetegnes bygningen av bratte, skifertekkete takflater, variasjoner i vindusutformingen, og karnapper med kobbertaktekking.

Vestfasaden er bygningens hovedfasade og har en markert asymmetrisk oppbygning. En rundbuet ark, med tre mindre rektangulære ett-rams vinduer, og et buet karnapp utgjør en vertikal markering på fasaden. Karnappet går over sokkeletasjen og 1. etasje og har smale to-rams vinduer med midtsprosse i øvre ramme. I 2. etasje er innsatt et rektangulært 4-rams vindu med pussomramming. Et annet viktig element på fasaden er en fremskutt terrasse med en bueformet åpning i vegglivet. Buen er markert med maskemotiv i overkant og en enkel pussomramming. Den fremskutte, halvsirkelformede terrassen har murt rekkverk og en trapp som forbinder terrassen med hagen. Fire mindre vinduer av samme type som i hovedgavlen og en mindre flatbuet ark i takflaten er plassert over terrassen. Øvrige vinduer i fasadeflaten er rektangulære og uten pussomramming.

I fasaden mot nord er det en mindre ark av tilsvarende type som den over terrassen. Vinduene er rektangulære og uten omramminger. På hjørnet mot vest er et bueformet karnapp.

I fasaden mot øst er gavl og trapperom er trukket frem som et eget bygnings-volum. Kun vinduene øverst i gavlen, hovedinngangsdøren og gesimsen har pussdekor. De to inngangsdørene er malte fyllingsdører med glassfelt og overlys-felt, og med avrundede trapper i granittstein. Vindu i trapperom mellom 1. og 2. etasje har innsatt blyglass med stilisert blomstermotiv.

Mot sør har fasaden et fremskutt kubisk bygningsvolum som avluttes med en åpen balkong med murt rekkverk i 2. etasje. Over balkongen er en gavl med tre mindre ett-rams vinduer med dekorfelt i overkant. Fasaden har rektangulære 3- og 4-rams vinduer samt en rundbuet vindusfelt med pussdekor.

I 1. etasje er det hall og stuer mot sør og vest, mens kjøkken, anretning og spiskammers er mot nord og øst. Hovedtrappen er i hallen, med forbindelse til soverom og bad i 2. etasje. En baktrapp forbinder kjøkken /anretning med lager og boder i kjelleretasjen og en egen soveromsavdeling i 2. etasje (pikeværelse). Kjelleretasjen har inneholdt lagerrom for kull og ved, samt matkjeller, potetkjeller og vinkjeller samt ildhus, stryke- og rullebod. Endel av kjeller-rommene er svært romslige da de følger samme rominndeling som stuene i 1. etasje. Den relativt bratte takvinkelen gir plass til et stort tørkeloft med adkomst via baktrappen.

Særlig interiørene i hallen og stuene i 1. etasje bærer preg av rik detaljering og snekkerarbeid av høy håndverksmessig kvalitet. Et gjennomgående trekk er bruken av profilerte brystningspaneler på en del av veggflatene. Disse er delvis utført som stående panel med over- og underligger (i hall og trapperom) og som lavere fyllinger (f. eks. i dagligstuen). Veggfeltene over brystningen har vært tapetsert, eventuelt pusset. Overgangen mellom vegg og tak er markert med profilerte taklister med hulkil. Himlingene har vært trukket med papp/strie og har gipsrosetter. Det har trolig vært mønstret linoleumsbelegg på gulvet i de fleste rom i 1. etasje. "Vaskekjøkken" i karnappet mot nord og badet i 2. etg har gulvfliser i gult og svart lagt i sjakkbrettmønster.

I hallen framstår trapp og hjørnepeis som viktige elementer i interiørene. Trappe-konstruksjonen er utført i tre med trinn i massiv eik. Trappen har relativt spinkle ballustre med profilert håndlist og karakteristiske meglere med slyngemotiv av lignende type som en finner i dekorfeltene på fasaden. Også den hvitpussete hjørnepeisen har dekor med tilsvarende motiver.

De øvrige rommene i bygningen har en noe enklere detaljering med utstrakt bruk av malt staffpanel på veggene. Lagerrom o.l. har vært umalt. Samtlige rom har hatt fyllingsdører med profilert listverk.

Endringer

Eksteriøret er lite endret i forhold til sitt opprinnelige utrykk. På midten av 1980-tallet ble vinduene i kjelleretasjen skiftet ut med nye trevinduer. Rammene i de øvrige vinduene ble skiftet ut med nye trerammer med innsatt isolerglass mens de

originale trekarmene ble beholdt. Etter krav fra brannmyndighetene ble det innpasset en mindre rømningsbalkong i takflaten mot øst.

Bygningens planløsning er i hovedsak beholdt selv om enkelte nyere lettvegger er satt opp for inndeling av garderobe, toaletter o.l. Himlinger og en del av veggene er kledt med 6 mm gipsplater og pålagt glassfiberstrie. I stuer og hall er opprinnelig tapet skiftet ut.

Det er nytt linoleumsbelegg på gulvet i de fleste rom, opprinnelig belegg er delvis bevart under. I tidligere soverom mot sørvest er det lagt parkett - trolig utført tidlig på 1980-tallet. Det er av branntekniske hensyn innsatt trådglass i dør mellom trapperom og korridor i 2. etasje.

I kjelleretasjen er lettvegger i boder revet. På gulvene er det lagt klinkerfliser, og veggflatene er kledd med glassfiberstrie. Kjelleretasjen er innredet til møtelokaler. Enkelte vegger er fjernet.

Deler av loftsetasjen er bygd om til kontorer med nyere materialer på alle overflater.

Teknisk tilstand.

Bygningens tekniske tilstand er ikke nærmere gjennomgått. Materialene i yttervegger, vinduer og dører synes å være i god stand. Taket er omlagt og i god stand.

DAGENS SITUASJON

Bygningen er i dag i bruk til kontorer. «Spiralhagen» vest for villaen er delvis tilbakeført.

Det er søkt om utvidelse av kontorarealet på loftet etter at fredning av eiendommen ble varslet. Planene medfører at en eksisterende skillevegg blir fjernet og at det blir innredet arkivrom og installert en kjøkkenbenk på loftet. Taket vil bli tilleggsisolert. Arbeidene er godkjent av antikvarisk myndighet.

RIKSANTIKVARENS BEGRUNNELSE FOR FREDNINGSFORSLAGET

Bybrannen i 1904 kombinert med arbeidsledighet blant arkitekter etter byggekrakkene i Oslo og Bergen i 1899 gav Ålesund et sjeldent ensartet og for sin tid hypermoderne utseende. Mange av landets ledende arkitekter jobbet her. Disse arkitektene hadde gjerne sin utdannelse fra Tyskland, og gjennom reiser og tidsskrifter var de ajour med de nyeste trendene og den nye stilen - Art Nouveau, eller Jugendstil, som den ble kalt i Tyskland.

I Ålesund omsatte de dette til en særpreget lokal Jugendstil, som fikk innslag av norske motiver. Dette førte til at Ålesund fikk en enestående samling av jugend-bebyggelse innenfor et meget begrenset område. Denne arkitekturen utgjør en samfunnsverdi på grunn av sin høye kunstneriske verdi som ikke minst ligger i den håndverksmessige utførselen av detaljeringen både på fasadene, i glassmalerier og i interiørdetaljer.

Hans Strøms gate 2, også kalt enkefru Devolds villa, er valgt ut som en av ti bygninger i Ålesund som Riksantikvaren foreslår fredet. Bygningen er tegnet av arkitekt Hagbart Schytte-Berg. Schytte-Berg var utdannet i Berlin og Hannover og regnes som den fremste blant gjenreisningsarkitektene i Ålesund. Han var arkitekt for flere betydelige bygninger i Ålesund, bl.a Svaneapoteket.

Villaen, med glatte pussflater og den asymmetriske hjørnemarkeringen med tårn og bratt gavl, er typisk for flere av Schytte-Bergs bygninger. Fasadene med sin asymmetriske oppbygging, bratte gavler og glattpussete overflater med geometriske ornamentfelter viser også klare relasjoner til samtidig skotsk og engelsk art-nouveau arkitektur. Schytte-Berg hentet også inspirasjon fra norsk middelalderkunst. Dette er særlig synlig i dekorative elementer som masker og slyngende ornamentikk.

Bygningen har gjennomgått relativt få forandringer i eksteriøret og har bevart planløsning og bygningselementer som dører, listverk og overflater i interiøret. Til tross for at vinduene er helt eller delvis skiftet ut, er eksteriøret lite endret i forhold til sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk. Det rike formspråket er fortsatt godt bevart. Interiørene preges av varierte romformer og detaljering er av høy håndverksmessig kvalitet. Det må presiseres at opprinnelig overflatebehandling, materialbruk og detaljering fremdeles er intakt i flere deler av interiøret.

Enkefru Devolds villa vurderes av Riksantikvaren som et viktig kulturminne. Bygningen har en sentral plass i norsk arkitekturhistorie fra denne perioden, og den fremstår som klart fredningsverdig til tross for de endringer som er foretatt. Bygningen er vel kjent i lokalmiljøet og utgjør et av de mest markante innslag i Ålesunds bygningshistorie.

Villaen er som bygningstype nært knyttet til det 20. århundrets arkitektur og livsstil. Fra slutten av 1800-tallet blir det alt vanligere at borgerskapet flyttet ut fra de gamle bysentrene og bosatte seg i byenes daværende utkant. Her bygget de seg representative villaer influert av forskjellige stilretninger og ofte i et individualistisk formspråk. Enkefru Devolds villa er en typisk representant for denne prosessen.

Karakteristisk for perioden er også de store hagene, som ofte var delt i en prakthage og en nyttehage (kjøkkenhage). Hus og hage ble sett på som et enhetlig anlegg og planlagt under ett. For villaen i Hans Strøms gate 2 er denne kvaliteten i vesentlig grad gått tapt. «Spiralhagen» mot vest, som er eldre enn den nåværende villaen, er den eneste delen av hageanlegget som fortsatt eksisterer, og inngår derfor i fredningen.

Det følger av lov om kulturminner §§ 15 og 19 at Riksantikvaren kan frede byggverk og anlegg av arkitektonisk verdi eller kulturhistorisk interesse. Riksantikvaren vurderer Hans Strøms gate 2 som en så verdifull bygning at den oppfyller vilkårene for fredning etter disse bestemmelsene.

SAKSGANG FREM TIL FREDNINGSFORSLAG

Melding om oppstart av fredning ble, i samsvar med lov om kulturminner, meddelt Ålesund boligbyggelag, Ålesund kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune i brev av 20. mai 1994. Samtidig ble dette kunngjort i avisene Sunnmørsposten, Dagbladet og VG.

Ålesund formannskap har i møte av 14. juni 1994 fattet følgende vedtak :

«Ålesund kommune ser positivt på Riksantikvarens foreløpige arbeid med å fremme et fredningsforslag på 10 eiendommer i Ålesund. Saken blir å realitetsbehandle når det endelige forslaget blir fremmet høsten 1994».

Det har ikke kommet inn andre merknader til fredningsvarslet.

DEN VIDERE BEHANDLINGEN AV FREDNINGSFORSLAGET

I medhold av lov om kulturminner § 22.2 har Riksantikvaren i dag bedt Norsk Lysingsblad, Sunnmørsposten og Nytt i Uka å kunngjøre at fredningsforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn i Ålesund kommune. Det er gitt en frist på 6 uker fra kunngjøringsdagen til å komme med uttalelser.

I medhold av kulturminnelovens § 22.3 skal forslaget legges frem for kommunestyret før vedtak om fredning treffes. Etter at perioden med offentlig ettersyn er utløpt, vil følgelig eventuelle innkomne merknader bli oversendt kommunen.

Høringsuttalelsene og kommunestyrets behandling vil bli innarbeidet i en ny vurdering av fredningsforslaget i forbindelse med den avsluttende behandlingen hos Riksantikvaren.

Nils Marstein
Riksantikvar

RIKSANTIKVAREN OSLO

Danckert Monrad-Krohn

Vedlegg: Kart over området
Riksantikvarens infoblad om fredning
Dokumentasjon og foto

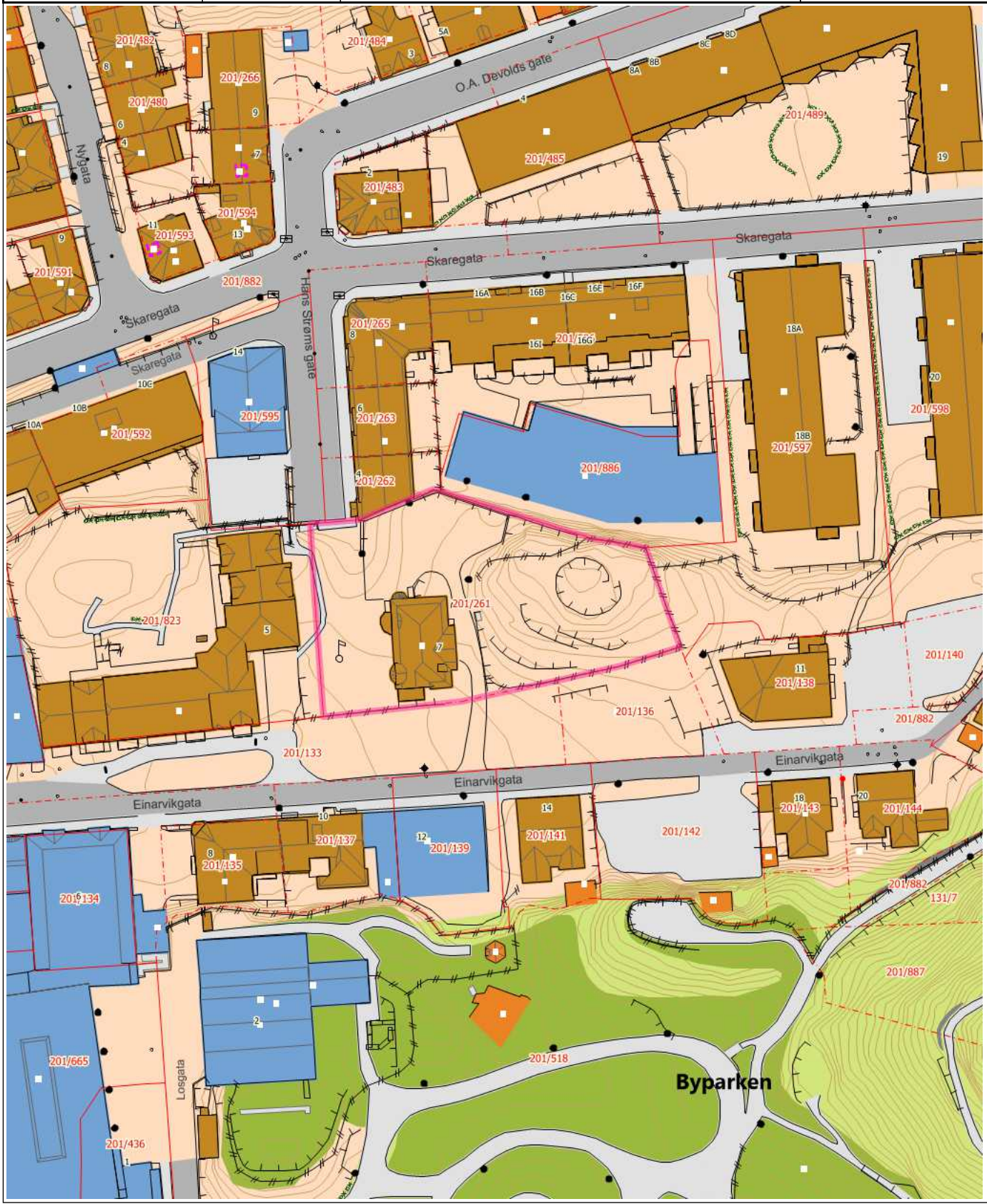
Gjenpart uten vedlegg : Miljøverndepartementet
Ålesund museum
Fortidsminneforeningen, avd. Møre og Romsdal

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einarvikgata 7 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



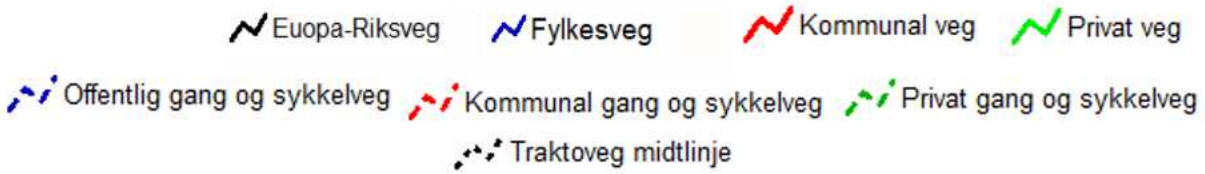
Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Park
- Annet

- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Bebygd område

- Bygningspunkt
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Parkdetalj
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

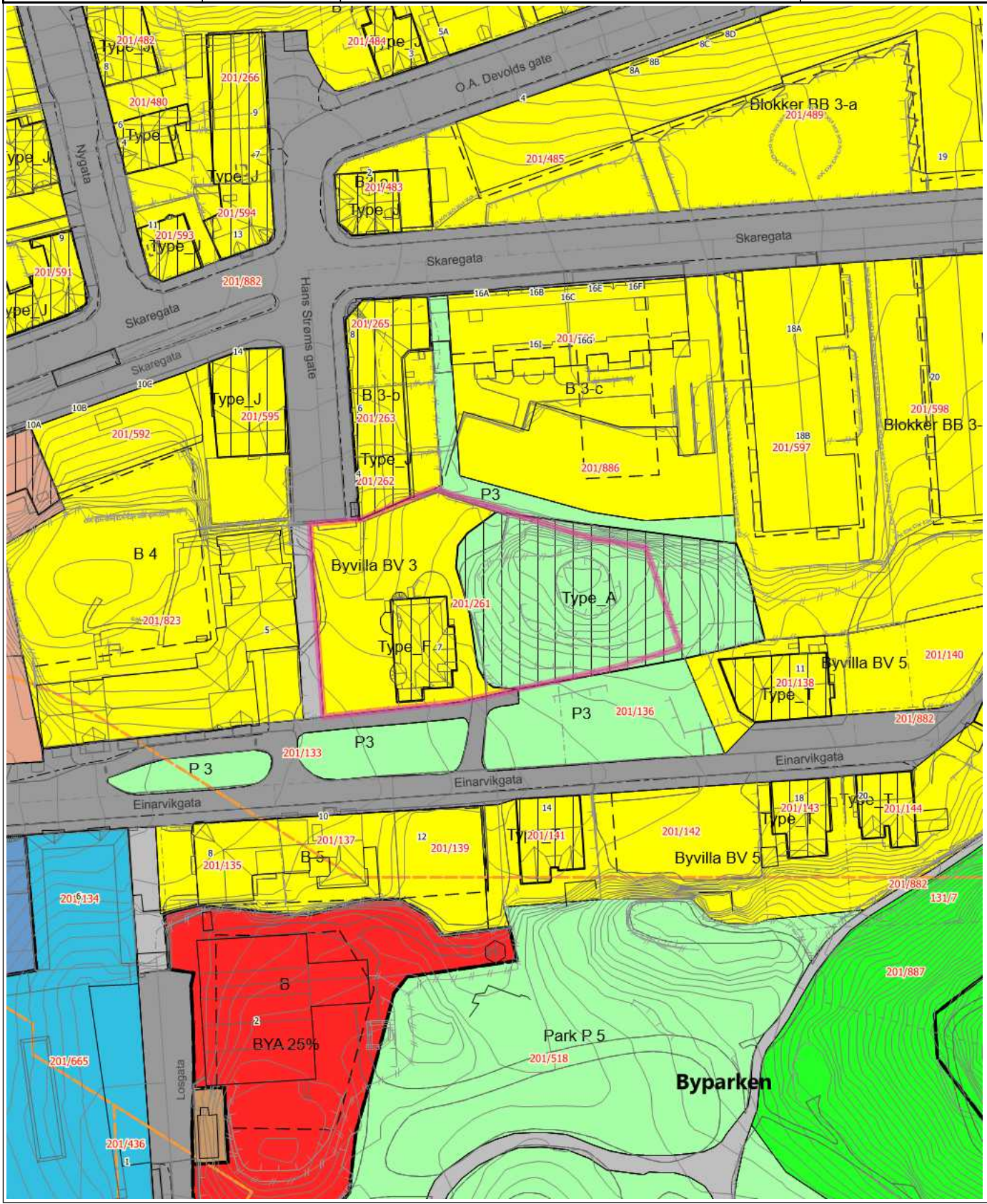
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einarvikgata 7 6002 ÅLESUND			
Annen info:				

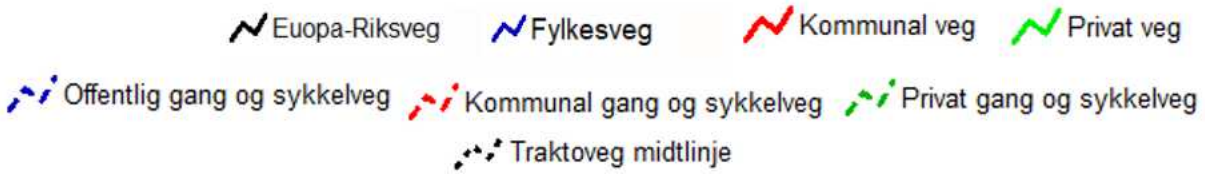
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - under grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Forretning
- Offentlig bygg - barnehage
- Herberge og bevertningssted
- Annet byggeområde
- Gate m/fortau
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Park
- Tekniske bygg/kontruksjoner
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Andre sikringssoner
- Parkering

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	

DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLESUND SENTRUM – ÅLESUND KOMMUNE.

Innhold:

Målsetting

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt
§ 2 Fellesbestemmelser
§ 3 Parkering, avkjørsler mv.
§ 4 Kvartalsbebyggelse boliger, område B
§ 5 Kvartalsbebyggelse boliger lav, område BL
§ 6 Byvilla, område BV
§ 7 Blokkbebyggelse, område BB
§ 8 Bolig/forretning B/F, bolig/forretning/kontor B/F/K
§ 9 Forretning/kontor F/K
§ 10 Forretning/kontor/industri F/K/I
§ 11 Forretning/kontor/offentlige formål F/K/O
§ 12 Forretning/kontor/bensinstasjoner F/K/ST
§ 13 Offentlige bygninger
§ 14 Hotell og bevertningssteder
§ 15 Særskilt angitt allmennyttig formål
§ 16 Trafikkområder
§ 17 Parkering
§ 18 Havn
§ 19 Friområder

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse.

§ 20 Gjenreisningsbebyggelse etter brannen
§ 21 Trehus fra før bybrannen
§ 22 Nyere bygninger, vern
§ 23 Bevaring av anlegg, vern
§ 24 Fredede bygninger
§ 25 Skiltbestemmelser
§ 26 Gravlund
§ 27 Transformatorkiosk, radiolinjeterminal
§ 28 Fellesareal for to eller flere eiendommer
§ 29 Regulert sjøområde
§ 30 Støyskjerming

Målsetting

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende:

1. Å effektivisere sentrumsbebyggelsen slik at Ålesund sentrum fortsatt skal være et aktivt kommune- og landsdelssentrum.

2. Å sikre en gradvis fornyelse/opprustning av bebyggelsen uten at byens særpreg og helhet forringes. Det er spesielt viktig å bevare de arkitektoniske og miljømessige særpreg og kvaliteter.
   Endringer av gjenreisningsbebyggelsen skal skje på jugendbyens premisser og endringene skal avspeile jugendstilens uttrykk, slik at byen i størst mulig utstrekning også i fremtiden vil fremstå som "jugendbyen" for å sikre befolkningens lokale interesse og turismens virksomhet og som næring.

3. Å legge til rette for at bosetting i sentrum økes ved at boligtilbud og bomiljø forbedres.

4. Å legge til rette for en differensiering av gatenettet slik at sentrum har god tilgjengelighet, også utenfra, for alle trafikkgrupper, og er tryggest mulig og trivelig for alle som bor og ferdes der.
   Det skal også tilrettelegges for bedre fremkomst og tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

5. Å legge forholdene best mulig til rette for et konkurransedyktig handelssentrum på byens premisser.
   Konkurransefortrinnet bør også ligge i kulturhistoriske/arkitekturhistoriske verdier.

.....

Ved rullering av plan kommer Verne- og byformingsplanen som tematisk plan, hvor intensjonene i bestemmelsene og anbefalingene er å kunne være et utdypende planverktøy som skal sikre en vernemessig bedre bygnings- og bypleie i Ålesund sentrum. Verne- og byformingsplanen skal også tolke, supplere og endre gjeldende rutiner som styrer utviklingen med hensyn til vern og arkitektonisk forming av sentrum, spesielt for kulturhistorisk verdifull bebyggelse.
Verne- og byformingsplanen supplerer således både arealplanen og sentrumsplanen med bestemmelser både i bygge- og reguleringssaker.

Fellesbestemmelser

§ 1 Generelt.

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

B. Arealet innenfor planens begrensning er regulert til følgende formål, eller blanding av disse:

1. Byggeområder	- Boliger, områder for boligkvartaler	B
	- Boliger, områder for boligkvartaler lav	BL
	- Boliger, byvilla	BV
	- Boliger, blokkbebyggelse	BB
	- Bolig/forretning	B/F
	- Bolig/forretning/kontor	B/F/K
	- Bolig/kontor	B/K
	- Forretning/kontor	F/K
	- Forretning/kontor/industri	F/K/I
	- Forretning/kontor/offentlige formål	F/K/O
	- Kontor/industri	K/I
	- Forretning/kontor/bensinstasjon	K/K/ST
	- Andre blandede formål	
	- Offentlig formål (spesifisert)	O
	- Allmennyttige formål	A
	- Hotell og bevertningssteder	H
	- Bevertningssteder	
2. Trafikkområder	- Hovedgate med avkjørsler	
	- Gate med fortau	
	- Annen veggrunn	
	- Gangveg	
	- Gågate	
	- Torg	
	- Parkeringsplass	
	- Kollektivanlegg	
	- Bussterminal	
	- Bussholdeplass	
	- Havneområde	
	- Trafikkområde i sjø	
	- Havneområde i sjø	
3. Friområder	- Offentlig friområde (spesifisert)	
	- Park	
	- Lekeplass	
4. Fareområde	- Byggeområde for transformatorstasjon	

5. Spesialområder
- Gravplass
- VA-anlegg
- Anlegg for radionavigasjon
- Andre anlegg i sjø (gjestehavn)

6. Bygninger og anlegg som skal bevares (spesialområde bevaring)
- Gjenreisningshus
- Trehus før bybrannen
- Nyere bygningser
- Fredede bygninger
- Bevaring av anlegg (spesifisert)

7. Fellesområder for to eller flere eiendommer
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles gårdsplass

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med vedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt etter disse reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

D. Verne- og byformingsplanen skal knyttes opp mot sentrumsplanen ved at dens retningslinjer for utførelse skal søkes anvendt der sentrumsplanen mangler slike.

E. Når særlige grunner tilsier det, kan FUP/HP gjøre unntak fra sentrumsplanens reguleringsbestemmelser innenfor rammen av plan- og bygningsloven, samt vedtektene for Ålesund kommune.

F. Disse reguleringsbestemmelser erstatter tidligere reguleringsbestemmelser av 10.april 1986 for områdene innenfor denne planenes begrensningslinje.

§ 2 Fellesbestemmelser

A. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Utvendige byggelinjer i bykvartaler skal følges. FUP/HP kan unntaksvis godkjente mindre vesentlige endringer av disse. Hvor byggelinje ikke er vist, gjelder formålsgrense mot gate som byggelinje.

B. Før utbygging av eller innen det enkelte område eller kvartal igangsettes, kan FUP/HP kreve bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28-2. Bebyggelsesplanen skal omfatte nødvendig areal for bebyggelse, atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utendørs lagerarealer, lek- og rekreasjonsarealer og terrengbehandling. De enkelte bygningers etasjetall, høyde og takform må også fremgå av bebyggelsesplanen.

C. Den maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av plan, være maksimum 12.5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene, med unntak av der det er verneverdig bebyggelse, kan det gjenbygges til

maksimum en etasje eller 2,5 meter under gesims på lavestliggende hus i rekke eller kvartal. FUP/HP kan kreve at bebyggelse tilpasses omkringliggende bebyggelse og at den opprettholder takflatenes egenart.
Hvor reguleringsplanen har påført andre byggehøyder enn foran beskrevet, skal disse høyder gjelde. Det samme gjelder for de kvartaler/områder som i disse reguleringsbestemmelser er påført andre byggehøyder.
I skrått terreng og skrå gate skal gjennomsnittlige høyder måles. Forutsetningen er avtrappet bebyggelse tilsvarende lengder som omkringliggende by- og kvartalsbebyggelse. Om måling av byggverks høyde vises det til byggeforskriftenes § 3-8.

D. Verneverdige bygg skal bevares i sin helhet som vist på planen. Alle fasader med fasademessig utstyr, også mot gårdsplass/gårdsrom skal stå fritt og ikke gjenbygges (ikke bygges inntil).
Første etasje i indre kvartal kan likevel etter samtykke av FUP/HP gjenbygges i særlige tilfeller. Likeledes kan det, hvor kvartalsstørrelsen er slik at det ligger til rette for det, bygges i flere etasjer i indre gårdsrom, men da fullstendig frigjort fysisk og visuelt fra verneverdige byggs fasader. Under ingen omstendigheter skal det bygges høyere i indre gårdsrom enn 2,5 meter under gesims på lavestliggede kvartalsbygning.
I sterkt skrånende terreng kan indre bebyggelse vurderes avtrappet i takt med kvartalsbebyggelsen for øvrig.

E. I bebyggelse mot stigende terreng kan FUP/HP tillate innsprengt bebyggelse med en samlet grad av utnytting på maksimalt TU:6.0.

F. Takmateriale i sentrumsbebyggelsen skal så vidt mulig være skifer. Beslag og tekking for øvrig, flatere partier, arker og utbygg hvor skifer byggeteknikk er vanskelig å bruke, skal i farge søkes tilpasset skifertaket. Avvik fra forannevnte materialbruk skal spesielt godkjennes av FUP/HP.

G. For byggemelding som gjelder bebyggelse eller enkeltbygg som på planen er vist som bevaringsverdig bebyggelse, kan FUP/HP stille krav om bevaring eller utforming av bygningens fasader og takform, kfr. plan- og bygningslovens § 92. Det kreves også byggemelding for arbeider vedrørende utskifting/kopiering av fasadeelementer på verneverdige bygninger.

H. Forslag til nybygg, og til endring av fasader innen byens kvartalsstruktur skal, ved innsendelse av byggemelding, illustreres med sammenhengende oppriss av bygningen og tilstøtende bebyggelse, for så vel eksisterende situasjon som for det nye forslag. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalssider og nærmeste nabokvartal.
FUP/HP kan ved byggesøknad kreve perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige ståpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring, og anmode om modeller som illustrerer byggesakens følger for miljøet.

I. Ved tiltak i trafikkområder; kjøre- og fotgjengergater, overordnede byrom og plasser skal det utarbeides detaljerte utenomhusplaner som skal godkjennes av FUP/HP. Slike utenomhusplaner skal vise: gatebelegg, beplantning, utemøblering, gjerder og murer.

Videre skal vises utendørs belysning, skilt og reklame. Det medtas om nødvendig også kioskers/paviljongers form og volum, samt tilgrensende bygningers grunnflate, høyde og takform. Utformingen skal i tillegg til plan illustreres med fasadeoppriss.

J. Ved søknad om riving av bygg kan FUP/HP kreve fremlagt planer for fremtidig bruk av arealet før riving kan tillates.

K. I sentrumsområdet og i strøk dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at FUP/HP på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame, og Ålesund kommunes skiltvedtekter for bevaringsstrøk i sentrum.

L. Innenfor byggeområdene kan det oppføres transformatorkiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske installasjoner hvor dette er nødvendig. I bysentrum bør slike innretninger inkorporeres i større bygg/kvartal. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP/HP.

M. Ventilasjonskanaler og tilsvarende oppbygg over tak skal vises på tegningsmaterialet som følger byggeanmeldelsen til FUP/HP.

N. I områder hvor det er, eller kan forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan FUP/HP, før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor et akseptabelt støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstilt før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

O. FUP/HP kan i områder for boligbebyggelse forby bygg, anlegg eller annen virksomhet som etter utvalgets vurdering vil føre til ulemper for beboerne; så som støy, støv, lukt og brann-/eksplosjonsfare.

P. Lekeplassnormen for Ålesund kommune, bestemmelser for sentrumsområder, gjøres gjeldende for reguleringsplanområdet.

Q. Eksisterende trealléer og markante enkelttrær i bygatene og på plasser/torg skal søkes bevart og fornyet. Om trær dør eller må fjernes av andre grunner, skal disse søkes erstattet med nye trær av tilsvarende sort.

R. Hvor ikke annet er nevnt i disse reguleringsbestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 3. Område for parkering, avkjørsel mv.

A. På egen tomt eller på fellesareal for flere eiendommer skal det avsettes plass med gunstige atkomstforhold, parkering og plass for varetransport i henhold til Ålesund kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3. Det hvor intet bestemt sies om parkeringsbehovet, avgjør FUP/HP hvilke krav som skal stilles under hensyntagen til eiendommens behov.

§ 4. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse, område B.

A. I området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med tilhørende anlegg.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet B i planen gjelder for følgende områder:

B1, B2; B 3a,b og c, B 4, B 5, B 17, B 18, B 23, B 25, B 31, B 32, B 34, B 35, B 59, B 60, B 66, B 71, B 72, B 75, B 76, B 77, B 78, B 79, B 80, B 83 og B 85.

C. Bebyggelsens maksimale høyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være maksimum 12,5 meter til gesims, og 18 meter til møne. Bygningen skal ha skråtak. Innvendig i kvartalene kan det som hovedregel gjenbygges med maksimum 1 etasje. I de typiske tette bykvartal kan FUP/HP etter søknad tillate innvendige byggehøyder tilsvarende som for Fellesbestemmelsenes § 2 pkt. C.

D. Bebyggelsens plassering og høyde er vist på planen med indre byggegrenser og ytre byggelinjer og bygehøyder.

E. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i bygg i sentrumsgatene innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

F. Ved rehabilitering og nybygging skal det, der forholdene tilsier det, søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 5. Byggeområder for boliger, kvartalsbebyggelse lav, område BL.

A. I dette området skal det oppføres boligbebyggelse i form av kvartalsbebyggelse med lavere byggehøyder enn for områdene B.

B. Bestemmelsene for kvartalsbebyggelsen betegnet BL i planen gjelder for følgende områder:

BL 35, BL 36 a og b, BL 37 a og b, BL 82, BL 83, BL 85 a og b.

C. Den maksimale byggehøyde mot gate skal, om ikke annet fremgår av planen, være 8,0 meter til gesims og 13,5 meter til møne. Bygningene skal ha skråtak. I hel kvartalsbebyggelse gjelder bygging innen kvartalene tilsvarende som for områdene B. For BL 37 c skal maksimum høyde være gesims 9,0 meter og totalt 14,5 meter.

D. FUP/HP kan tillate at det i første etasje i kvartalene BL 35, BL 36, BL 37 og BL 38 innredes for mindre forretnings- og kontorvirksomhet som ikke vil være til ulempe for de omkringboende.

§ 6. **Byggeområder for boliger, byvilla, område BV.**

A. I områdene med en-/flerleilighets frittliggende villamessig bebyggelse, skal nye boliger ha samme frittliggende karakter.

B. Bestemmelsene for område betegnet BV gjelder for følgende områder:

BV 1 a, b og c, BV 5, BV 31, BV 38, BV 73 og BV 79.

C. Ny bebyggelse skal ha maksimum 3 etasjer. Underetasjer kan innredes innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser. Maksimum byggehøyder er gesims på 8,0 meter og møne 12,0 meter målt gjennomsnittlig i skrått terreng. Bebyggelsen skal ha skråtak. Annen takform kan i særlige tilfelle tillates av FUP/HP. Grad av utnytting skal være maksimum BYA 35 %.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 7. **Byggeområder for boliger, blokkbebyggelse, område BB.**

A. Områdene er utbygd med blokk-/lamellbebyggelse og betegnet BB 1 og BB 3 a og b i planen.

B. Bebyggelsen er vist på planen med maksimum høyder. Påbygg tillates ikke. Mindre tilbygg ved rehabilitering eller lignende kan likevel tillates, men bare innenfor viste byggelinjer på planen.

C. Ved sanering og ombygging skal bebyggelsen i område BB 3 søkes tilpasset omkringliggende bebyggelses kvartalsstruktur, form og høyer. Ved sanering og ombygging innen område BB 1 skal bebyggelsen søkes tilpasset byvillamessig karakter med mindre dominant fjernvirkning.

D. Ved rehabilitering og nybygging skal det søkes etablert leiligheter av varierende størrelse (bl.a. familieleiligheter).

§ 8. **Byggeområder for bolig/forretning BF, bolig/forretning/kontor B/F/K, bolig/kontor B/K.**

A. I det sentrale sentrumsområdet skal bebyggelsen inneholde boliger. Forretningsvirksomhet kan tillates såfremt denne ikke er til sjenanse for beboerne. 1. etasje skal nyttes til forretningsvirksomhet, og boliger her kan bare unntaksvis tillates i særlige tilfeller.

B. Bebyggelsens 2. etasje og etasjer over denne skal nyttes til boligformål. Annen virksomhet kan tillates hvor det etter FUP/HP's skjønn er utilfredsstillende å bo av hensyn til støy- og lysforhold med mer

C. Bruksendring av eksisterende boliger i 3. etasje og i etasjer høyere opp tillates ikke. Ved hovedombygging eller sanering og nybygging skal det søkes etablert like mange og varierte leilighetsstørrelser (bl.a. familieleiligheter) som det opprinnelig var i bygg som ble berørt av tiltaket. FUP/HP kan gjøre unntak fra disse kravene der det er sjenerende støy og dårlige lysforhold eller lignende.

§ 9. Byggeområder for forretning/kontor, F/K.

A. I områdene kan det oppføres bebyggelse for forretninger med nødvendige lagerarealer samt kontorer for forskjelligartet tjenesteyting.

B. I kvartalet 42 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

C. Område betegnet F/K-L 40, skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 10. Byggeområder for forretning/kontor/industri, F/K/I og kontor/industri, K/I.

A. I tillegg til forretning og kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen innredes til industrivirksomhet med tilhørende anlegg og kontor.

B. Industrianleggenes art innenfor et industriområde, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av FUP/HP. Utvalget kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare eksplosjonsfare og lignende antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Eventuell lagring utendørs skal skjermes med innhegning, terreng eller bygningsdeler.

C. Området betegnet F/K/I 39 skal ha maksimum byggehøyde til gesims på 8,0 meter, og mønehøyde på 12,0 meter.

§ 11. Byggeområde for forretning/kontor/offentlige formål, F/K/O.

A. I tillegg til forretninger/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsenes § 9, kan bebyggelsen også nyttes til offentlige institusjoner og kontorer, samt nødvendige fellesanlegg der forholdene tilsier det.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 12. Byggeområde for forretning/kontor/bensinstasjoner, F/K/ST.

A. I tillegg til forretning/kontor som hjemlet i reguleringsbestemmelsens § 9, kan det etableres bensinstasjoner med tilhørende anlegg.

B. Lagring utendørs er ikke tillatt. FUP/HP kan likevel godkjenne midlertidig utvendig lagring forutsatt at den aktuelle tomten blir behørig skjermet.

C. I kvartalet 39 tillates det oppført bygg for parkeringsanlegg. Annen bruk kan tillates i særlige tilfeller.

§ 13. Byggeområde for offentlige bygninger, O.

A. Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer samt nødvendig fellesanlegg for disse.

B. Boliger kan tillates når disse inngår som nødvendige deler av anleggets drift og funksjoner.

§ 14. Byggeområder for hotell og bevertningssteder, H.

A. I området kan det oppføres bebyggelse for hotell og bevertningsvirksomhet.

B. FUP/HP kan forby virksomhet som ved støy og lukt medfører ulempe for tilgrensende boligområder.

§ 15. Byggeområder for særskilt angitte allmennyttige formål.

A. I området tillates oppført bygg for særkilt angitte allmennyttige formål slik dette er vist på plankartet. Kombinasjon med andre formål kan tillates i særskilte tilfeller.

§ 16. Trafikkområder.

A. Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser, broer og andre trafikkinnretninger som vist på planen.

B. Til hovedveg og samleveger tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn det som er vist på plankartet. I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

C. I trafikkområdene kan det tillates anlagt eller oppført kommunalteknisk anlegg som pumpestasjoner, transformatorkiosker og lignende. For øvrig tillates ikke områdene bebygget.

D. Hovedvegen innen hele planområdet bør i geometri og utstyr detaljeres som bygate (bymessig) hvor arkitektonisk utforming av hovedkrysset ved Posthuset og ny bro over Brosundet spesielt vektlegges.

E. Ved opparbeidelse av trafikkområder skal det legges vekt på det miljømessige aspekt, bl.a. gjennom beplantning etc.

§ 17. Område for parkering

A. Områdene skal nyttes til parkering. Det tillates parkering i underjordisk kjeller eller parkeringshus i følgende kvartaler:

6, 19, 31, 33, 42, 46, 49, 56, 62 og 69. I kvartalene 19, 31, 33, 46 og 49 tillates kun helt eller delvis underjordisk parkering.

B. I parkeringshus eller parkeringshusdelen av flerbruksanlegg, tillates det bare etablert virksomhet som har tilknytning til anleggets funksjon.

C. Form og uttrykk på parkeringshus skal være tilpasset stedet og følge spesielt reguleringsbestemmelsenes § 2 og innen områder for strøkbevaring, § 12.

§ 18. Område for havn.

A. I området tillates oppført bygninger og anlegg som er nødvendig for havnens trafikkavvikling

B. Bygningers form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses stedlig sjøhusarkitektur og/eller være i stil med omkringliggende bebyggelses arkitekturuttrykk.

§ 19. Friområder.

A. Herunder regnes parker, torg og plasser. Områdene skal nyttes til utendørs rekreasjon og lek. I områder som i planen betegnes med undertittel torg, kan næringsvirksomhet tillates. (Torgsalg).

B. I grøntarealer, plasser og torg i tilknytning og i nærhet av indre havn og sjø skal det tilstrebes en åpen karakter med god sjøkontakt. For parkarealet (parkeringslokket ved St. Olavs plass) skal det etterstrebes best mulig visuell kontakt mellom Notnesgata/St. Olavs plass og Brosundet.

C. Bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk som friområde og ikke er til hinder for områdets rette funksjon, kan tillates oppført.

D. Alléer og trær skal søkes bevart eller erstattet om slike fjernes.

E. FUP/HP skal forelegges planer for de enkelte områder/felt/kvartaler for godkjennelse.

F. I parkområde P 50 er det tillatt med forretningsvirksomhet under parklokk (underetasje).

Kulturhistorisk verdifull bebyggelse, spesialområde bevaring.

§ 20. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen.

A. Gjenreisningsbebyggelsen etter bybrannen regnes her som kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Bebyggelsen er medtatt i planen som strøkbevaring. I tillegg er registrert i planen hvert enkelt bygg som skal bevares fra gjenreisningsperioden.
Formålet med reguleringsplanen er her å bevare den kulturhistoriske bebyggelsen med utgangspunkt i den verdiskala og kriterier som er gitt i Verne- og byformingsplanens kapittel om bygningsvern. Overordnet mål er å sikre bebyggelsen, både i helhet og detalj, ved restaurering/rehabilitering etter antikvariske retningslinjer samt å tilpasse ny bebyggelse innen strøkbevaringsområdene. Det må legges spesiell vekt på å bevare de originale bygningselementene og håndverksteknikkene.
Tilbakeføring til opprinnelig fasadeutforming bør etterstrebes.

B. Ødelagte/defekte originalkomponenter og elementer bør som hovedregel forsøkes reparert og utbedret, Dette gjelder også piper som skal ha opprinnelig materiale og ikke beslås. Før eventuell utskiftning skal det derfor foreligge uttalelser fra antikvarisk myndighet om at reparasjon ikke er mulig. Ved nødvendig utskiftning må en foreta nøyaktig kopiering. For utførelse vises også til Verne- og bygfomingsplanens detaljerte retningslinjer.

C. Ved eventuell brann eller andre større bygningsskader hvor sanering er nødvendig, skal ny bebyggelse tilpasses den gamle bebyggelsen i målestokk, materialvalg og karakter. I tilfeller hvor stilkopiering er riktig for den arkitekturhistoriske sammenheng og forståelse kan FUP/HP tillate dette. Byggemeldinger skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse før de kan godkjennes.

D. I henhold til § 24 i Reglement for Ålesund bystyre skal søknader om riving av hus fra gjenreisningsperioden etter bybrannen i Ålesund sentrum i henhold til plan- og bygningslovens § 93 første ledd forelegges bystyret til uttalelse før søknaden behandles.

E. Bygg innen bevaringsstrøk skal om de fornyes, ominnredes eller repareres, tilpasses den gamle verneverdige bebyggelsen tilsvarende som for pkt. B når det gjelder målestokk, materialvalg og karakter. Det samme gjelder for nybygg på tidligere ubebygde tomter eller ved tilbygg og påbygg. Nybygg skal tilpasses uten kopieringer slik at tilbakeførte bygg og nybygg visuelt kan skilles fra eksisterende bebyggelse.

F. Byggesøknader som innebærer fasadeendringer i bevaringsområder skal behandles av FUP/HP. Før sakene behandles skal de forelegges kulturmyndighetene og Aalesund Museum til uttalelse.

G. FUP/HP skal så langt det er mulig se til at private og offentlige fellesrom, tilbakeføres og bevares.

H. For de regulerte bevaringsområdene skal ved plan- og byggesaker bestemmelsene i Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum gjøres gjeldende så langt de passer. Dette gjelder bestemmelser vedrørende plankart og binding til sentrumsplanen, bylandskapet, offentlige rom, , byggesaksbehandling og detaljplaner.

I. For skilt, annen reklame, belysning og gaterommets møblering for øvrig i bevaringsområdene skal retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling for byens detaljer i Verne- og byformingsplanen gjelde. Dette gjelder også belegg på gater og plasser samt lysarmaturer/belysning, gjerder, benker og skilt. For skilting for øvrig vises til påfølgende egen paragraf vedrørende dette i bestemmelsene.

J. Endring og utbedring av originale trapperom fra gjenreisningsperioden skal på forhånd anmeldes til FUP/HP før tiltak igangsettes. Tiltak skal dokumenteres med tegninger, skisser, foto mv.

§ 21. Trehus fra før bybrannen.

A. De få gjenværende trehus fra før bybrannen er spesielt viktige verneobjekter både arkitektonisk og antikvarisk, enkeltvis og i grupper, som på Molja og i Ysteneset, og er på planen vist som spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse.

B. Utvendige bygningsmessige tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen, skal utføres etter antikvariske retningslinjer ved at opprinnelig utseende og preg skal beholdes. Vinduers form, inndeling, konstruksjoner og materialer, hengsling, innsetting og utvendige omrammingsdetaljer skal bevares eller om bare helt nødvendig, kopieres.

C. Eksisterende bebyggelse skal ved fornyelse søkes tilbakeført til opprinnelig form og med opprinnelige/originale bygningsdetaljer som bekrevet i pkt. B.

D. Endring av fasader og takformer ved tilbygg eller påbygg er ikke tillatt. Søknader om utvendig bygningsmessige tiltak skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning før byggesøknaden behandles.

E. Nybygg skal tilpasses i form, volum og materialvalg til eksisterende bebyggelse. Sammenhengende indre gårdsbebyggelse for kvartalsbebyggelse tillates ikke. Garasjer og boder skal som separatbygg i målestokk tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse med hensyn til materialvalg, form og farge.

F. Boligen Molovegen 9 innen strøk for blandet formål, forutsettes ved riving gjenoppført som vist i planen innen område B-L 85 dersom bygningen er i en slik stand at den kan gjenoppføres.

G. Ved brann eller andre større bygningsskader skal ny bebyggelsen søkes oppført som kopi av eksisterende bygg. Byggesøknaden må forelegges antikvariske myndigheter før FUP/HP behandler denne.

H. Verdifulle interiører samt forhager og andre utearealer bør i størst mulig grad søkes bevart og skjøttet slik anleggene opprinnelig har fremstått.

§ 22. Nyere bygninger, vern.

A. Tidstypiske, arkitektoniske bygninger fra senere stilperioder og som er vist skravert på planen som bevaringsverdig bebyggelse, skal så langt mulig, bevares i sin opprinnelige form og utseende. Ved rehabilitering/endringer skal de mest mulig søkes tilbakeført til opprinnelig utseende.

B. Utvendige tiltak hvor det må dispenseres fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før byggesøknaden kan tas under behandling..

C. Mindre og tilpassede tilbygg kan tillates innenfor viste byggegrenser.

§ 23. Fredede bygninger.

A. Fredede bygninger er vist på plankartet med egen skravur. For alle fredede bygninger gjelder "Lov om kulturminner" av 9. juni 1978 nr. 50. Når det gjelder den enkelte fredede bygning vises til de konkrete fredningsbestemmelsene i fredningsvedtaket.

§ 24. Bevaring av anlegg, vern.

Bestemmelsen omhandler opprinnelige strandsonen i Molovegen og Molja, moloen med feste. Moloen skal ved reparasjon og rehabilitering søkes beholdt i opprinnelig størrelse, form og øvrig utseende. Opprinnelige strandlinje skal ikke endres med fysiske inngrep eller tildekkes av varige konstruksjoner.

§ 25. Skiltbestemmelser.

A. Skiltbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 107 om skilt og reklame.

B. Innen planområdet skal skilt og reklameinnretninger godkjennes av FUP/HP før de settes opp. Ved avgjørelse om godkjenning skal gis, skal det tas hensyn til om innretningen vil virke skjemmende eller sjenerende, eller være til fare for omgivelsene.

C. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygning og miljøet for øvrig. For både ny og gammel bebyggelse i Ålesund sentrum skal skilt og reklame være en integrert del av arkitekturen og underordnet denne. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretninger tillates ikke.

D. Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes om de ikke er inntrukket, og er gjort som en del av fasadearkitekturen. Det foretrekkes skilt av frittstående bokstaver og symboler, eller malte skilt/reklame direkte på vegg.

E. Størrelse og lengde på skilt skal harmonere med fasadens oppdeling og størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 90 cm. Innen bevaringsstrøk og på fredede bygninger, skal skiltstørrelsen være maksimum 0,6 m2.

F. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims. Horisontale bånd og gesimser tillates ikke oppsatt med lysreklame. Videre tillates ikke skilt/reklame på stolper eller gjerder.

G. Antall skilt skal være maksimum 2 stk. for hver virksomhet som holder til på eiendommen.
Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse. Skiltene skal som hovedregel plasseres ved innganger.

I. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- Løsfotoreklame
- Skilt og reklame som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen med unntak for de områder som FUP/HP har godkjent for dette.
- Plakatreklame på bygninger og innhegning.

J. Skilt og reklame i vinduer dekkes av disse bestemmelsene dersom innretningen ikke er en naturlig del av vindusutstillingen.

K. Flagg, vimpler og tilsvarende innretninger skal forhåndsgodkjennes av FUP/HP.

L. Eldre reklamer malt direkte på vegg skal vurderes bevart av FUP/HP.

M. Skiltvedtektene gjelder uavkortet også for bensinstasjoner.

N. For skilt og reklame som bare skal plasseres ut for kortere tid enn 1 måned, og som er knyttet til festivaler, idrettsarrangementer og lignende, kan det meddeles dispensasjon.

O. Plakatoppslag (posteres) tillates på steder godkjent av kommunen.

P. Spesialdesignet skiltsøyle med henvisningsskilt tilpasset gatemøblering og bymiljøet kan oppsettes i sentrum.

§ 26. Gravlund.

A. Området skal parkmessig behandles. Det tillates ikke inngrep eller innretninger som ikke har sammenheng med områdets parkmessige uttrykk. Nåværende steinmur omkring området skal søkes bevart.

§ 27. Transformatorkiosk, radiolinjeterminal.

A. I områdene tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er vist på planen.

B. Anleggenes form og uttrykk skal i størst mulig grad tilpasses bebyggelsen på stedet.

§ 28. Fellesareal.

A. Regulert fellesareal skal nyttes til felles avkjørsel for nærmere angitte eiendommer vist på planen.

§ 29. Regulert sjøområde.

A. Bestemmelsene for sjøområder gjelder trafikkområde, havneområde og gjestehavn i sjø.

B. For trafikkområde i sjø gjelder følgende bestemmelser:
- Sjøområdet skal være åpent for all sjøtrafikk, fast eller flytende.
- Permanente eller midlertidige installasjoner kan ikke plasseres her. Havnemyndighetens uttalelse må foreligge før FUP/HP i tilfelle meddeler dispensasjon fra dette.

C. Andre anlegg i sjø skal brukes til liggeplass og gjestehavn for småbåter

D. Havneområde i sjø skal benyttes til liggeplass for øvrige båter.

E. I Brosundets regulerte sjøområde skal det anlegges tverrgående undersjøisk gangtunnel. Denne skal ligge delvis nedgravd i sjøbunnen. For fri ferdsel i havnen skal utvendig tunneltak ikke ligge høyere enn cote minus 3.
Bygninger og konstruksjoner for ned- og oppstigning til fotgjengertunnellen skal ikke være til hinder for den frie ferdsel i Brosundet, og heller ikke fysisk eller visuelt stenge noen av byens gateløp.

§ 30. Støyskjerming.

A. Fasader i nye bebyggelse eller bruksendret bebyggelse innen områdene B/F/K 56, B/F/K/H 52, B/F/K/ST 48, B/FK 47, F/K 42, F/K-L 40, B/K 44 og K/K/ST 40 skal ha støydempende materialer som tilfredsstiller Miljøverndepartementets krav til innendørs støynivå. Områdene som skal støybeskyttes er tilstøtende til hovedvegen og støybelastede sidegater.

B. For eksisterende bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak/fasadeisolering med mer før ferdigstillelse av veganlegg. For ny bebyggelse skal det foretas støydempende tiltak før bebyggelsen tas i bruk.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 17. mars 1999
Etter fullmakt

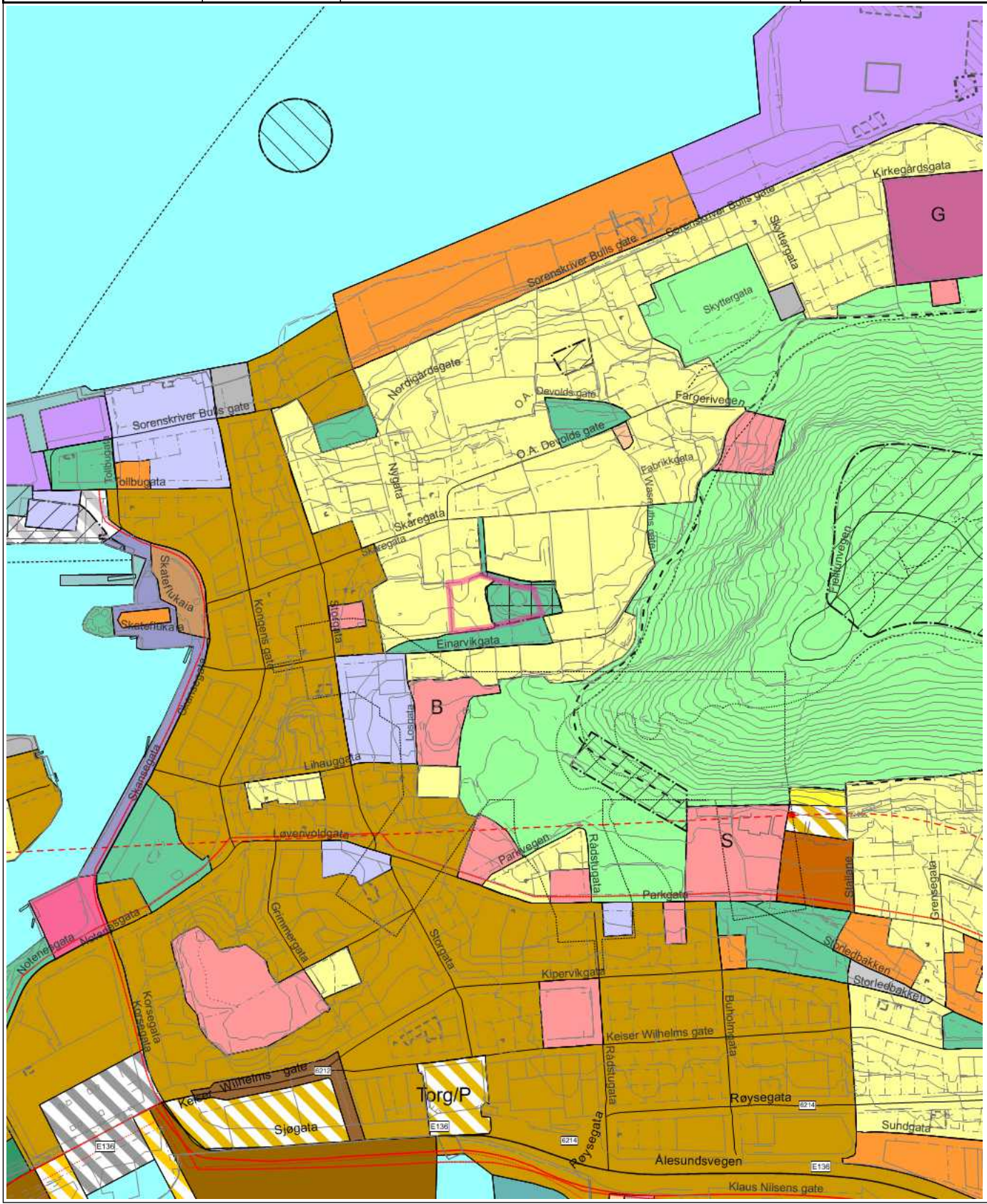
Kåre Ivar Melbustad

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einarvikgata 7 6002 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
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Havn
- Kollektivknutepunkt
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller
- Kollektivknutepunkt

teknisk infrastruktur

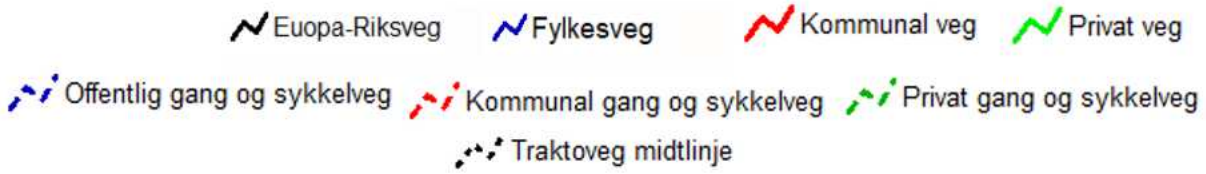
Friområde

Friluftsområde

Småbåthavn

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

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

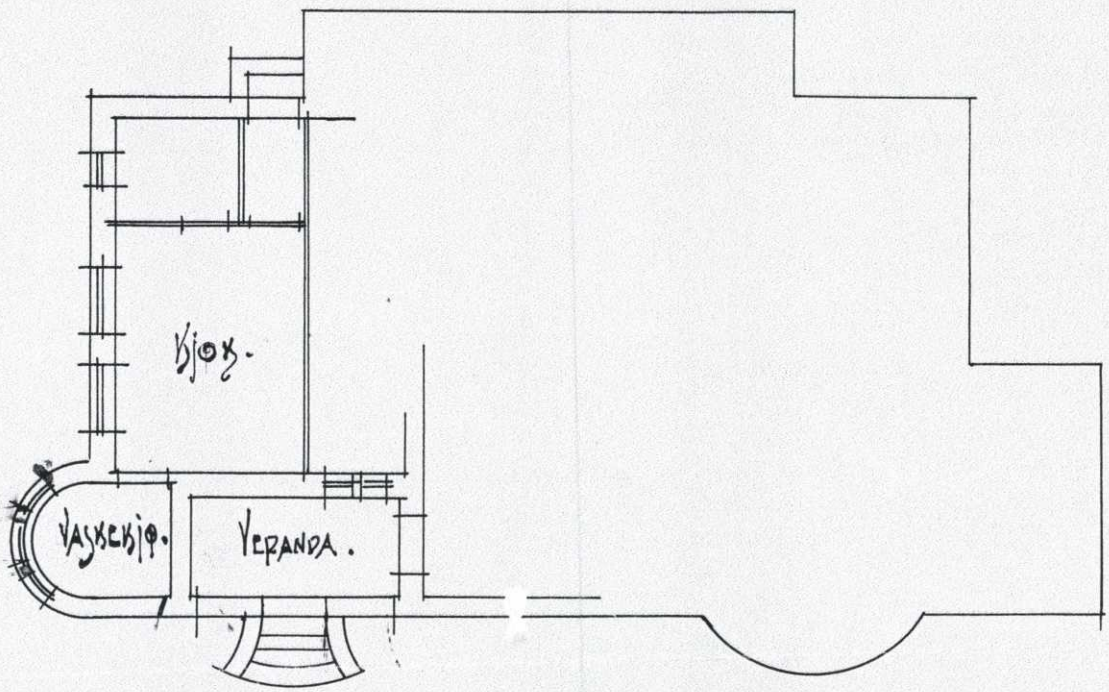
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

ENKEFRU DEVOLD.

VILLA i ENERVIKEN.

1:100.

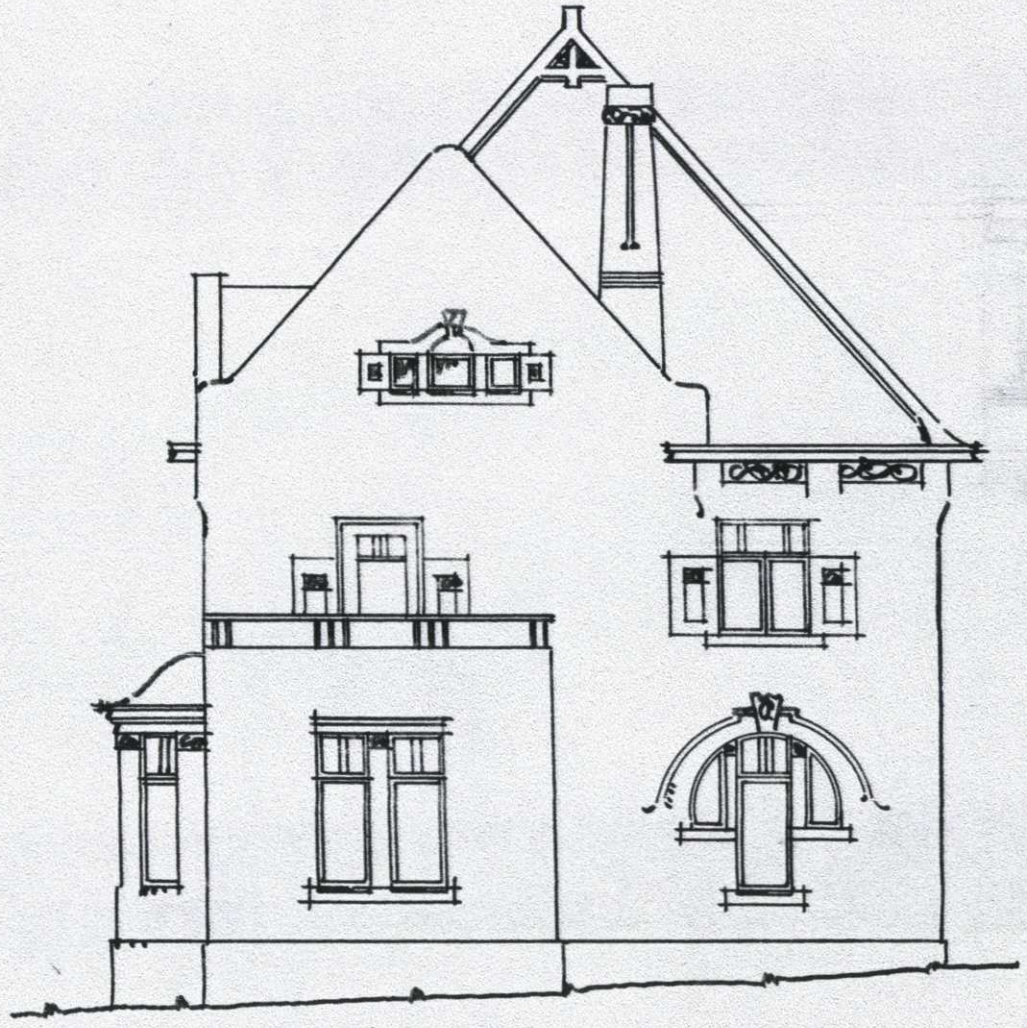
1STE ETAGE.



Enkefru Devold.

Villa i Einervikev. 1:100

3



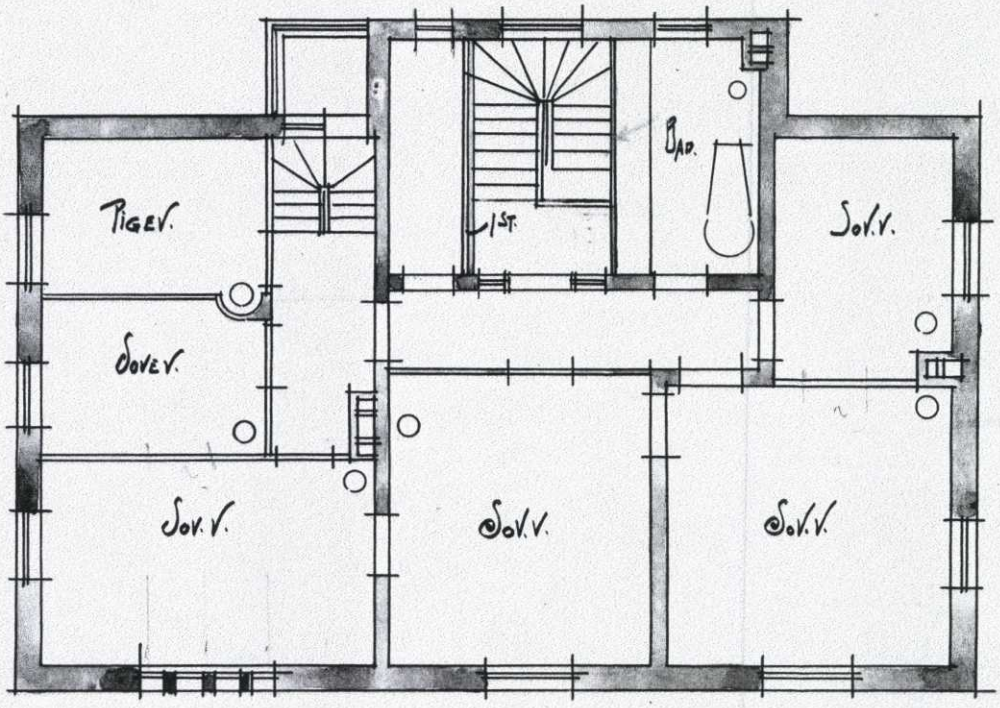
Facade mod Syd.

Fasade
Lucius Devold

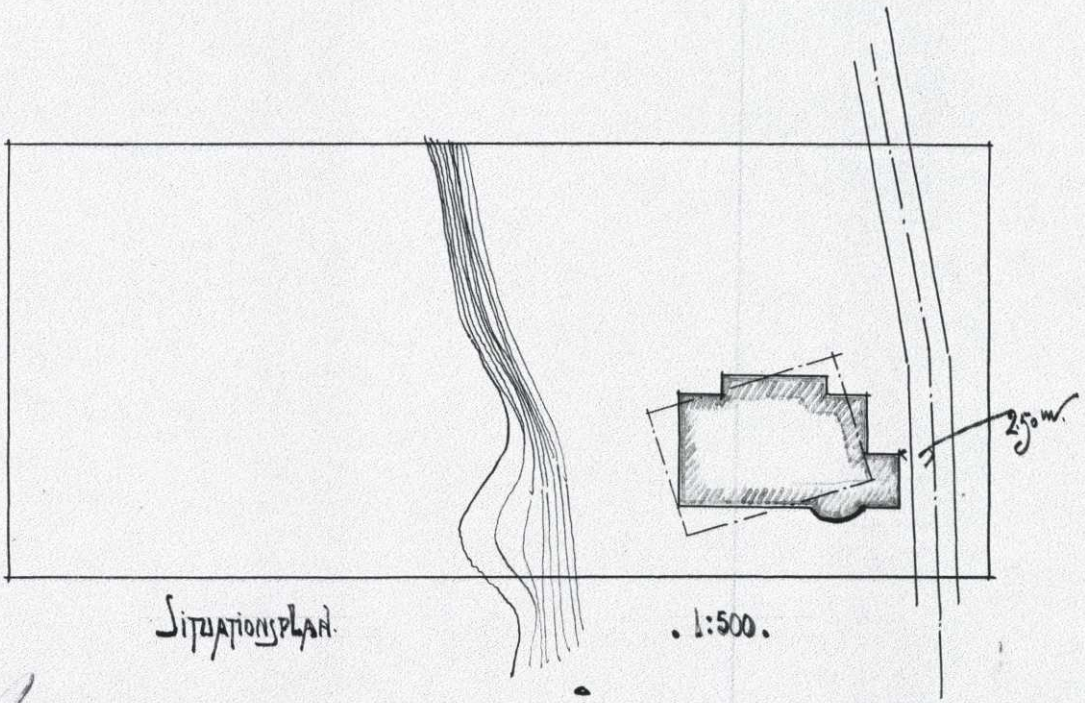
Ålesund 9 Nov. 05.
H. Schytte-Berg-Arch

Enkefru Devold g.
Villa i Einervigen.

5



Anden Etage.



Situationsplan. 1:500.

Vestopen

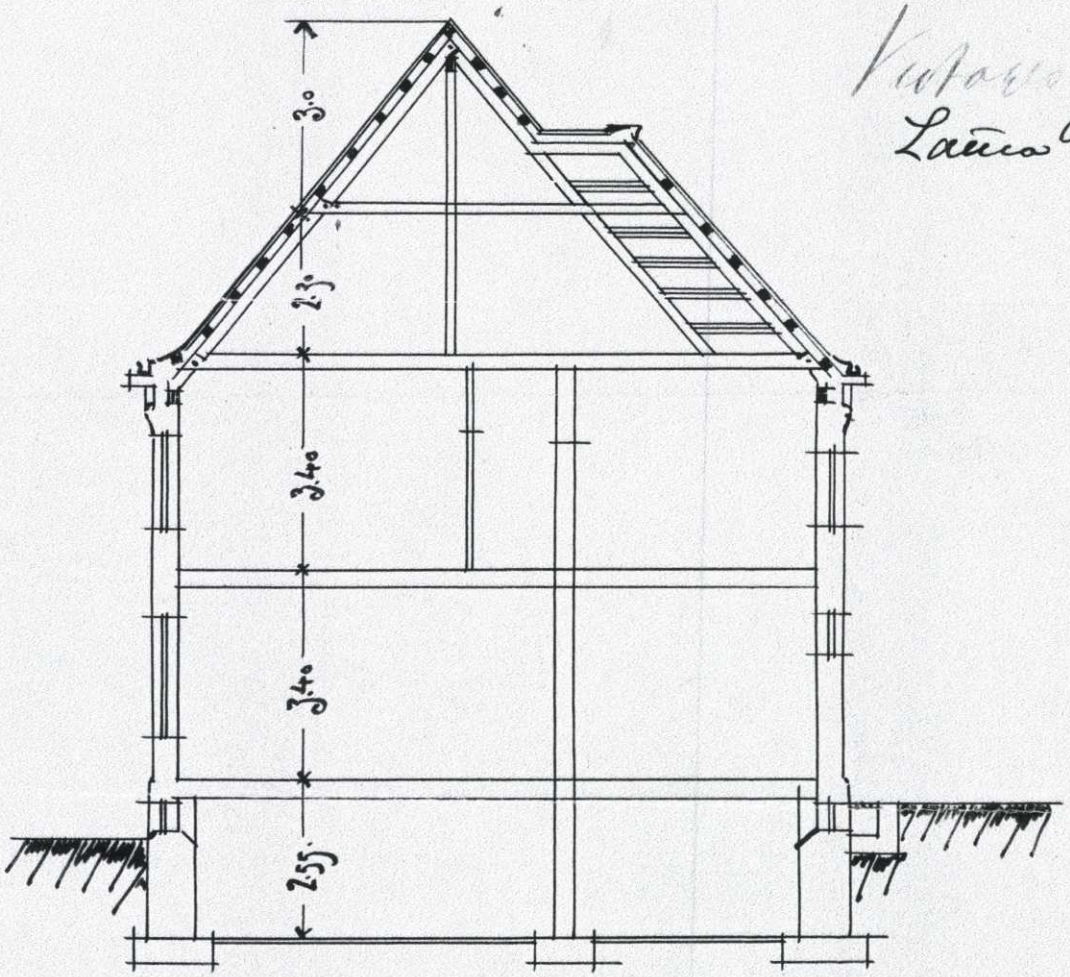
Ålesund i Nov. 05.
H. Schytte-Berg-Arch.

Aalesunds bygningskommission Aa. R. JNo. 442/1905

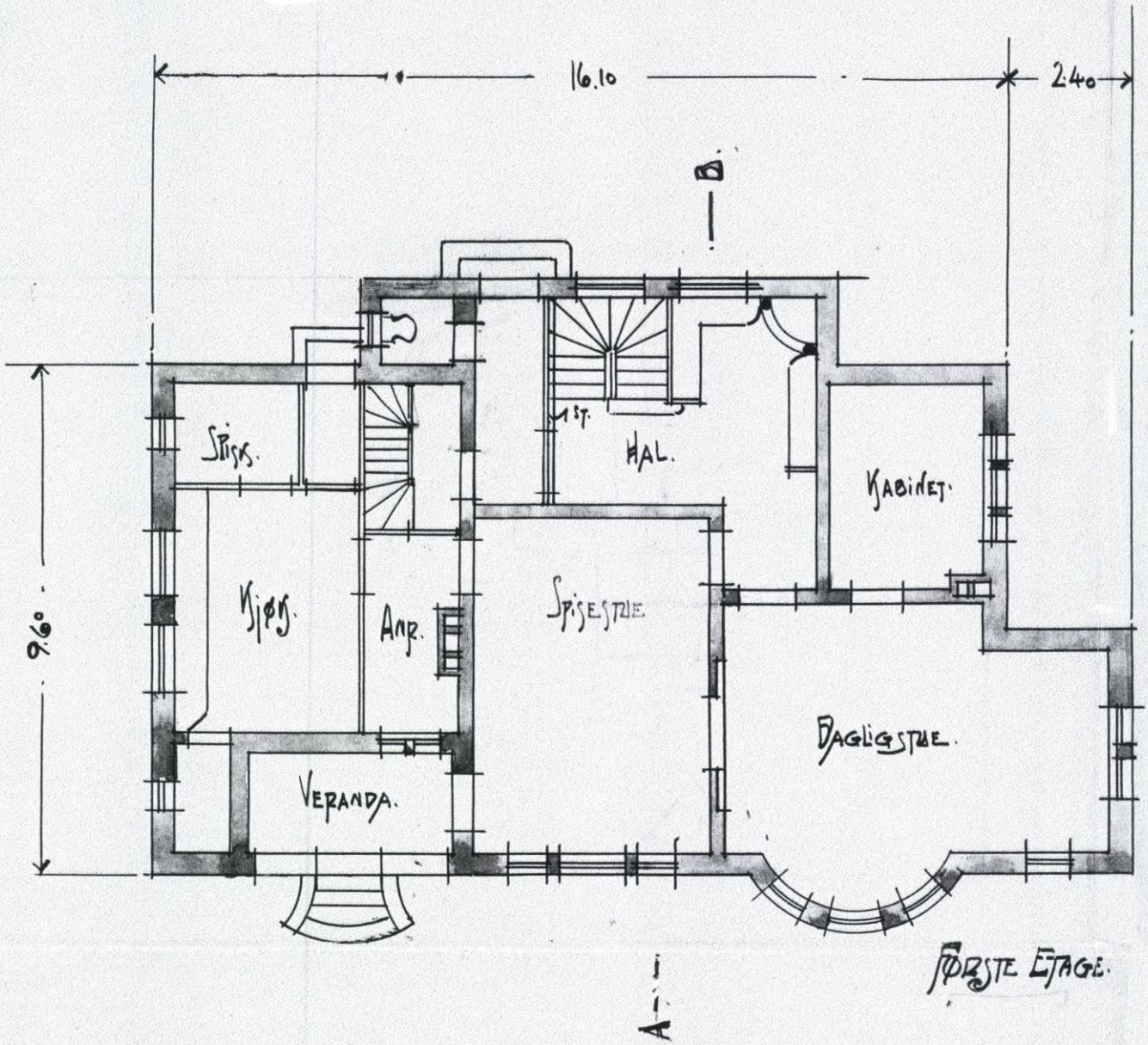
ENKEFRU DEVOLD 4

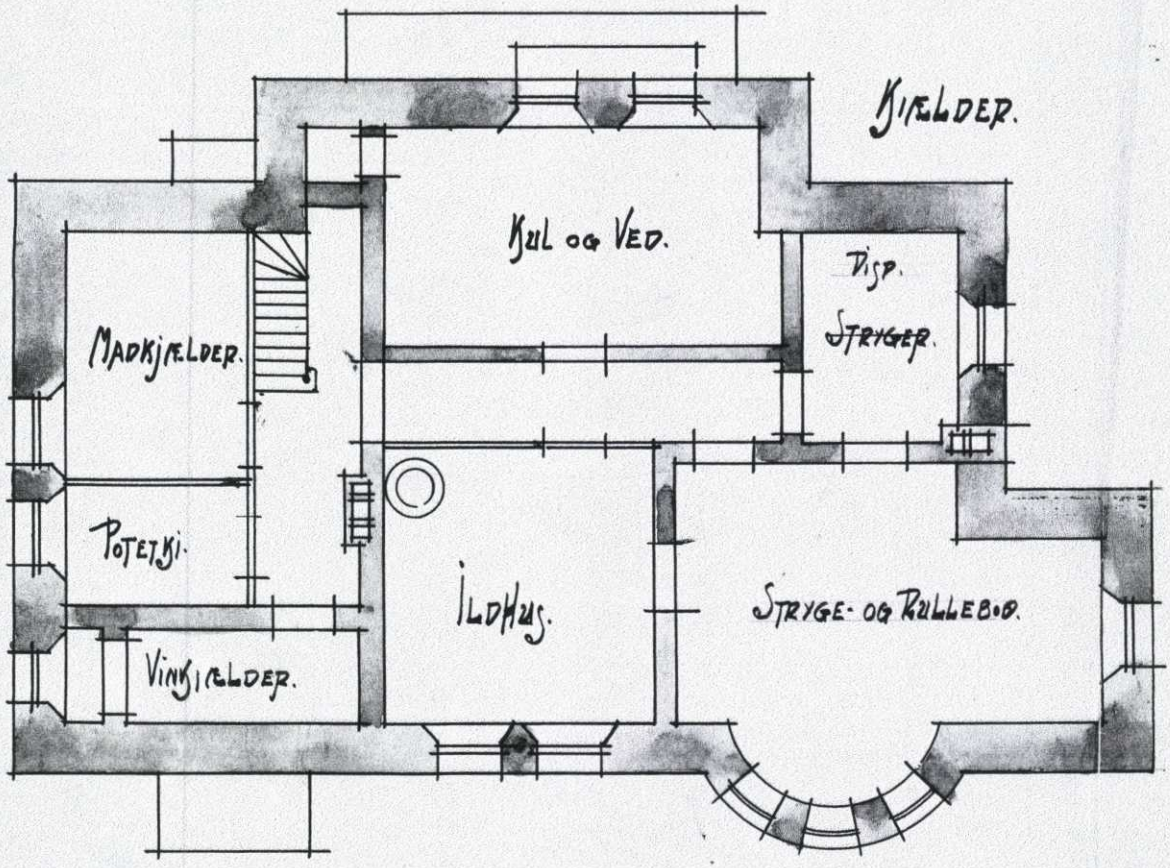
ÅLESUND 10 NOV. 05.
H. SCHYTTE-BERG - ARCH.

VILLA I LINERVIKEN. 1:100 —



SNIT A.B.

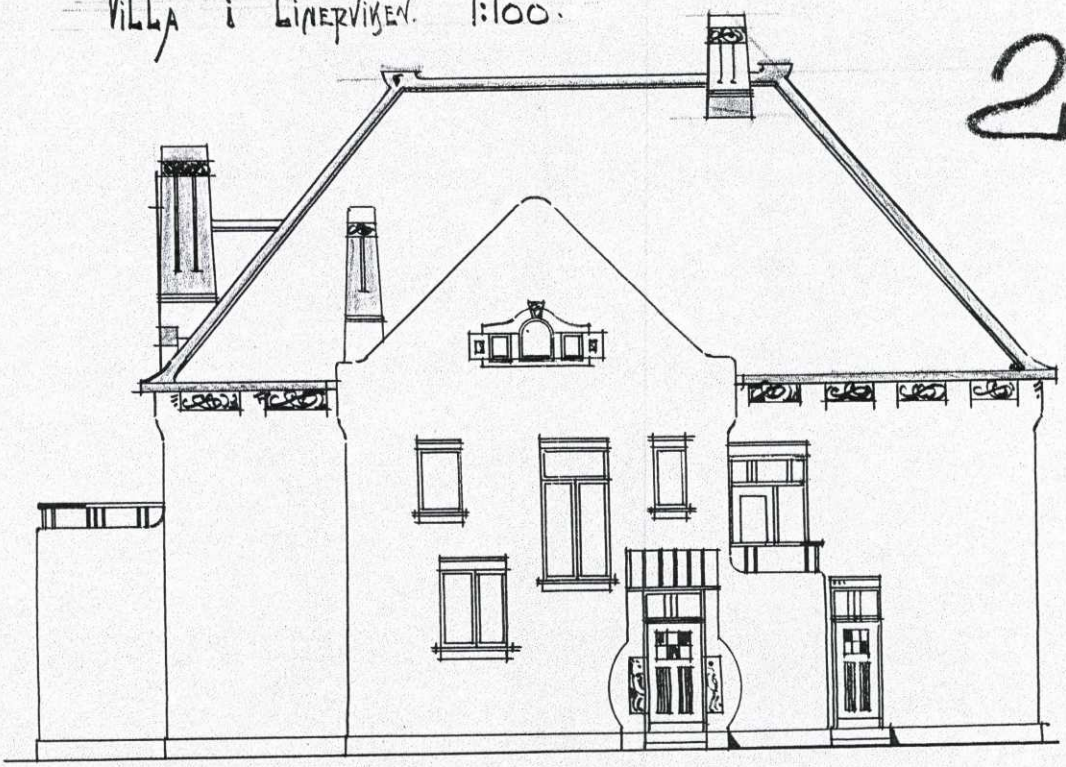

16.10
2.40
B
9.60
Spisk.
1 st.
Hal.
Kabinet.
Kjøk.
Anr.
Spisestue.
Dagligstue.
Veranda.
A
Første Etage.


Kjelder.
Kul og Ved.
Disp.
Stryger.
Madkjælder.
Potetkj.
Ildhus.
Stryge- og Rullebod.
Vinkjælder.

Enkefru Devold
Villa i Einervikev. 1:100.

Aa. R. JNo. 442/1905

2

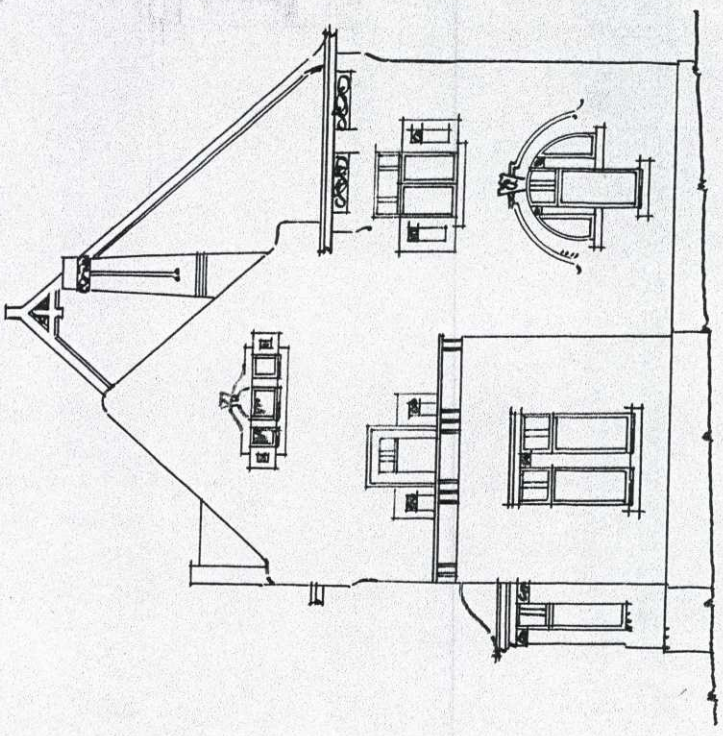


Façade mod Øst.

Lucius Devold

Enkefru Devold.
Villa i Einervikev. 1:100

3



Façade mod Syd.

Ålesund 9/10 05.
H. Schytte-Berg - Arch

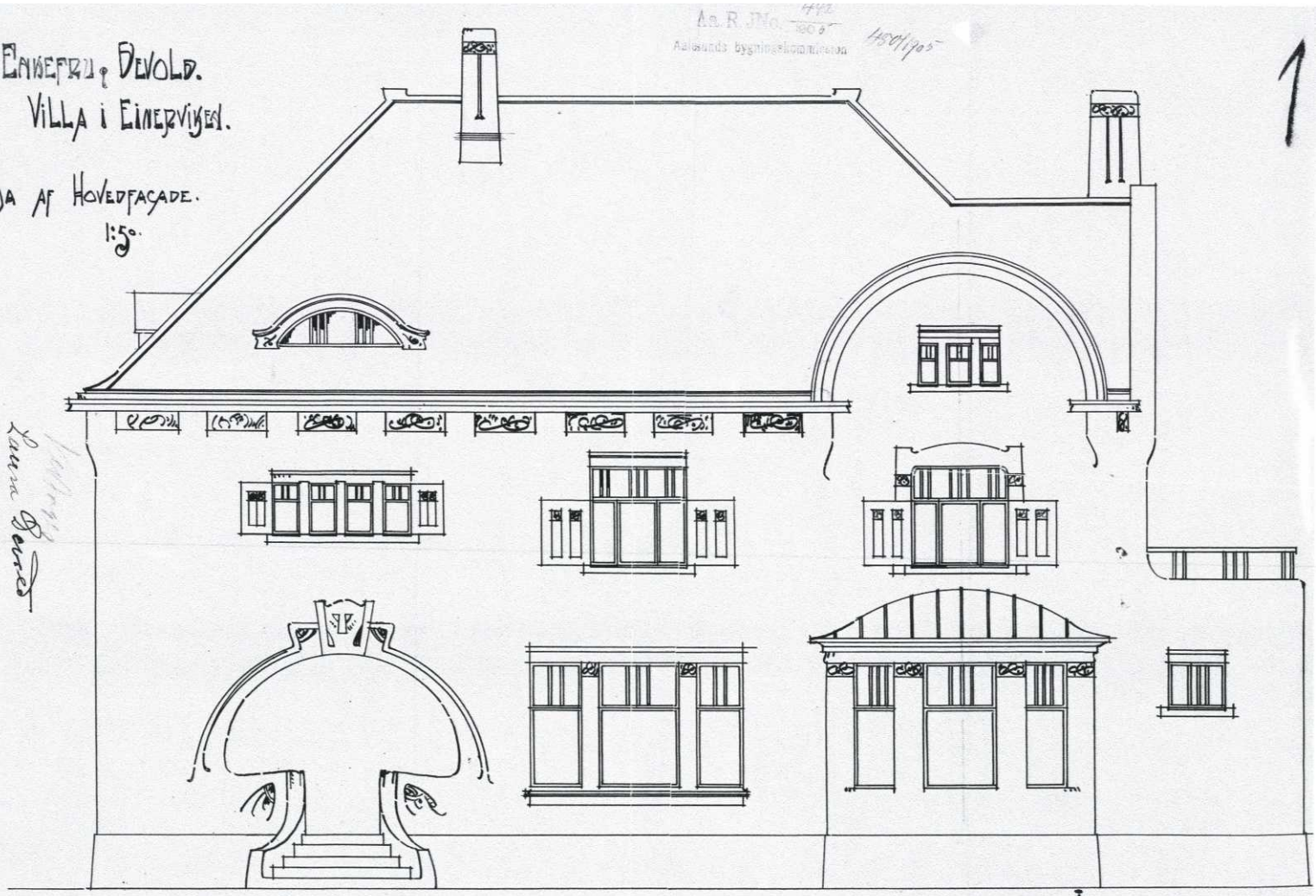
Lucius Devold

Enkefru Devold.
Villa i Einervigen.

Skema af Hovedfacade.
1:50.

Aa.R.No. 492
Aalesunds bygningskommission
1450/1905

1



Laura Devold

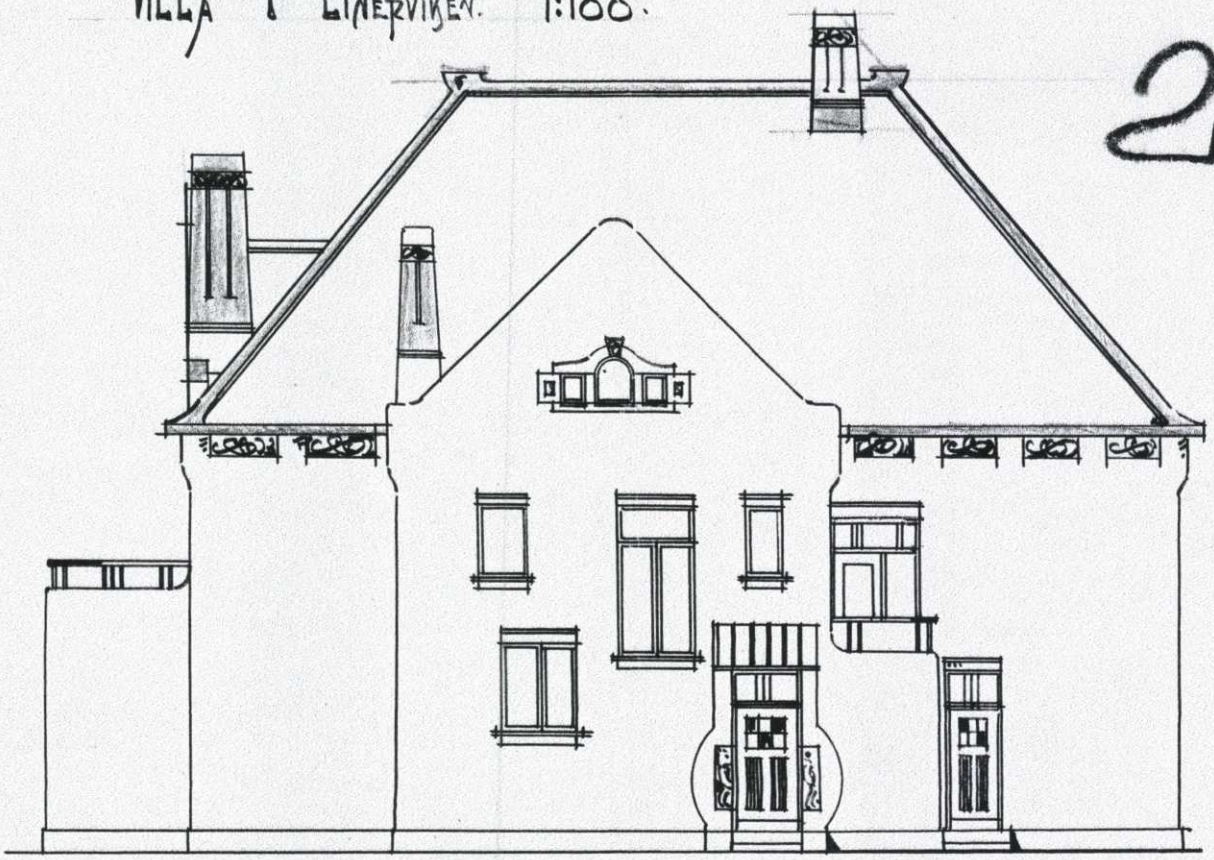
Ålesund nov. 05.
H. Schytte-Berg Arch.

Enkefru Devold

Villa i Einervigen. 1:100.

Aa. R. JNo. 442/1905

2



Vestre

Façade mod. Øst.

Laura Devold

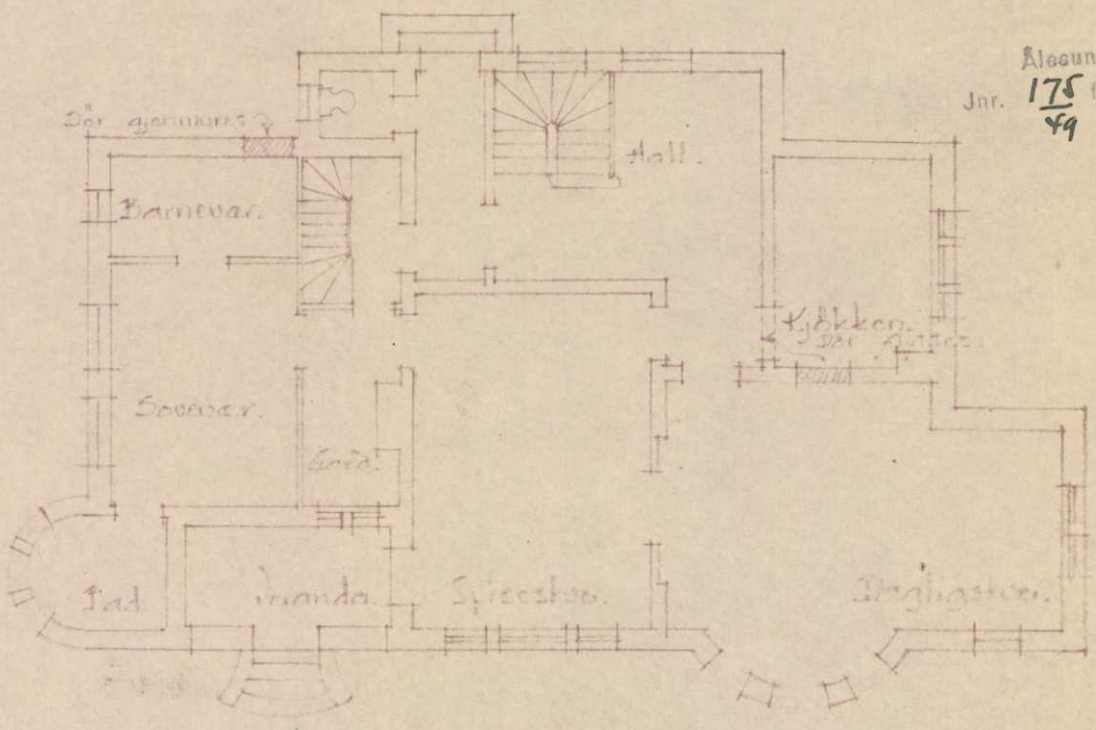
Ålesund 8 novbr. 05

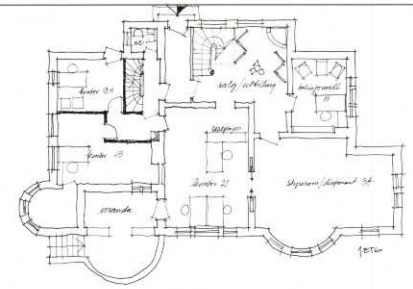
H. Schytte-Berg - Arch.

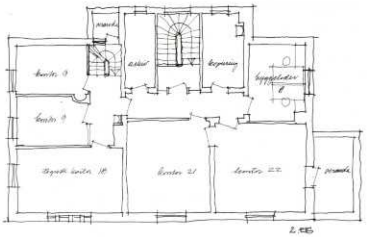
M: 1 = 100. HANS STRØMSGT. 2. OMINNREDNING - 1ste ETG

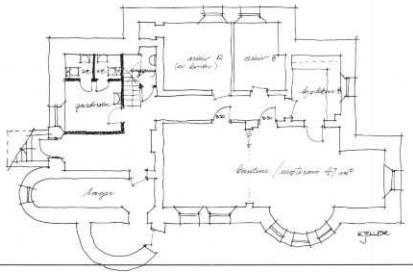
11

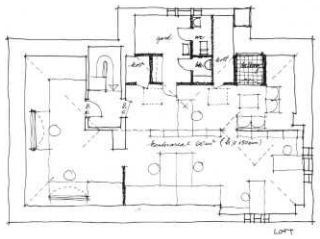
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 175/49 fremlagt i møte

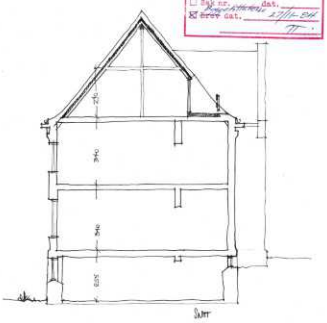












GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☐ Sak nr. dat.
☒ Brev dat.

Nr. 035

4 STØRSTAT 2

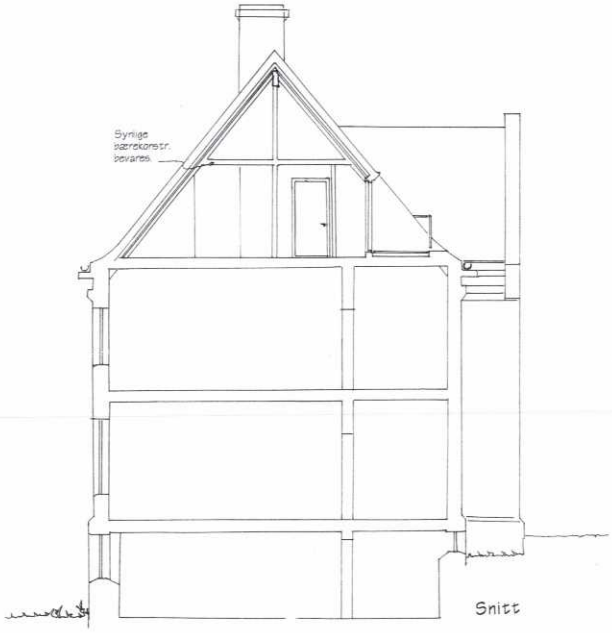
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG

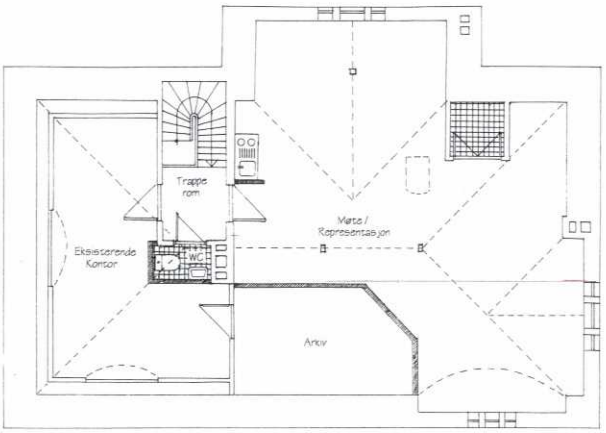
1:100

SKOLESTRAST - HANTVEITHYTTA

TEKNISK ETAT
Mott. 16 NOV. 1984
Ark. nr. 2041/34

GUNNAR KIERKEGAARD PETERSEN
sivilarkitekt MNAL
GRIMMERGATA 2 - TLF. (071) 25 7747
6000 ÅLESUND





Plan loft

= Nye vegger

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
08 MAI 1995
JNR.: 95/2058
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 201/261 L42

REV. AV	OBJ.
05.05.95	WC
05.05.95	Kott

Einarviksgt. 7 "Devoldvillaen"
Innredning av loft PLAN / SNITT

Byggherre: Ålesund boligbyggelag A/L
Einarviksgt. 7 6002 Ålesund

9502 101

Mål: 1:100 Dato: 01.03.95

Oddbjørn P. Gjøsund
sivilarkitekt MNAL
Sorenskr. Bulls Gt. 9
6002 Ålesund
tlf. 70 12 83 80 fax 70 12 24 44

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 367 dat. 6/7-95
☐ Brev dat.
Jan Hansen

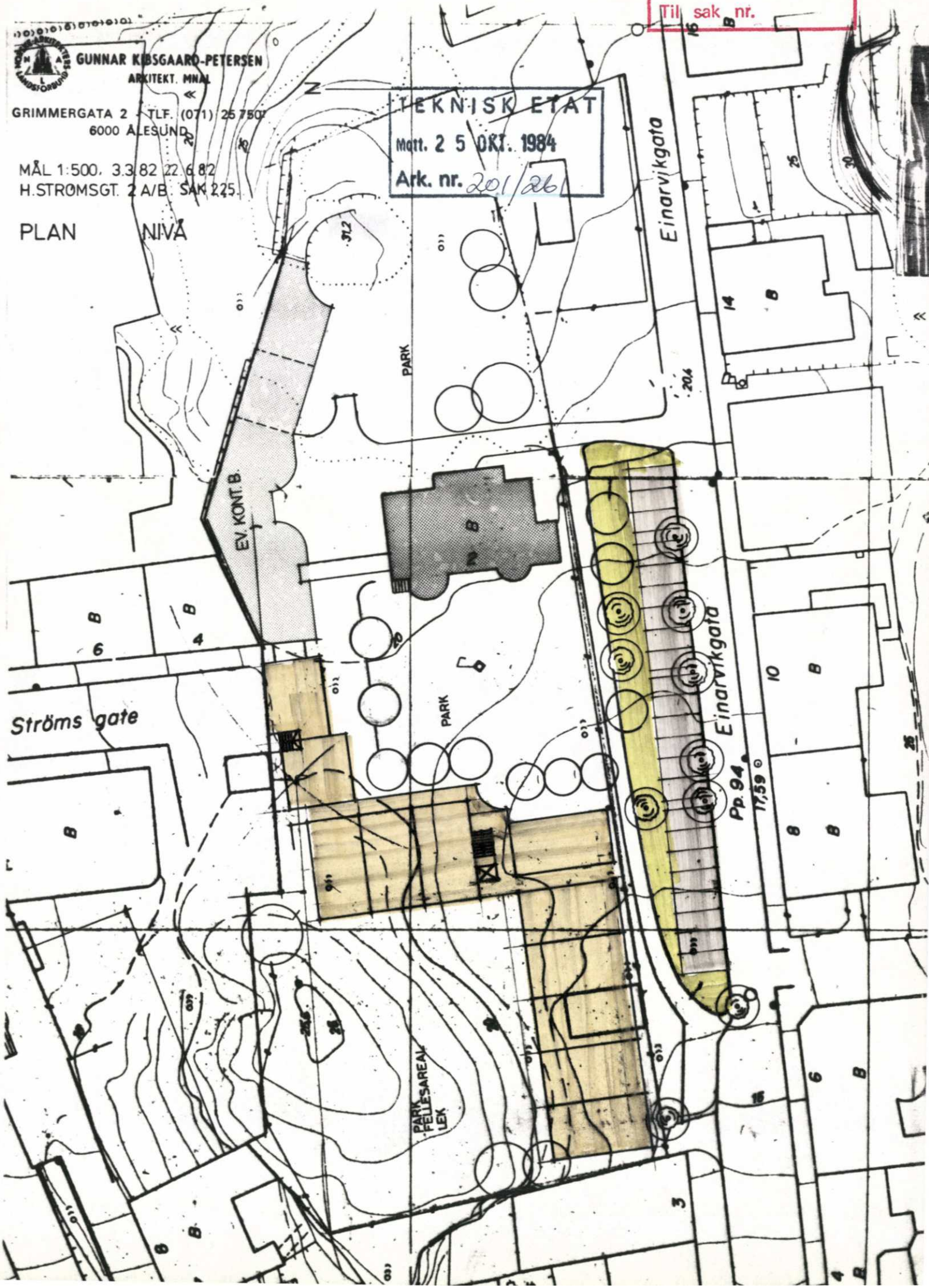
Vedlegg nr. 1
Til sak nr.

GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT. MNAL
GRIMMERGATA 2 - TLF. (071) 25 750
6000 ÅLESUND

TEKNISK ETAT
Mott. 2 5 OKT. 1984
Ark. nr. 201/261

MÅL 1:500. 3.3.82 22.6.82
H.STRØMSGT. 2 A/B. SAK 225.

PLAN NIVÅ



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:
Einarvikgata 7, 6002 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 261, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260100

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.
