PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

KROKEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

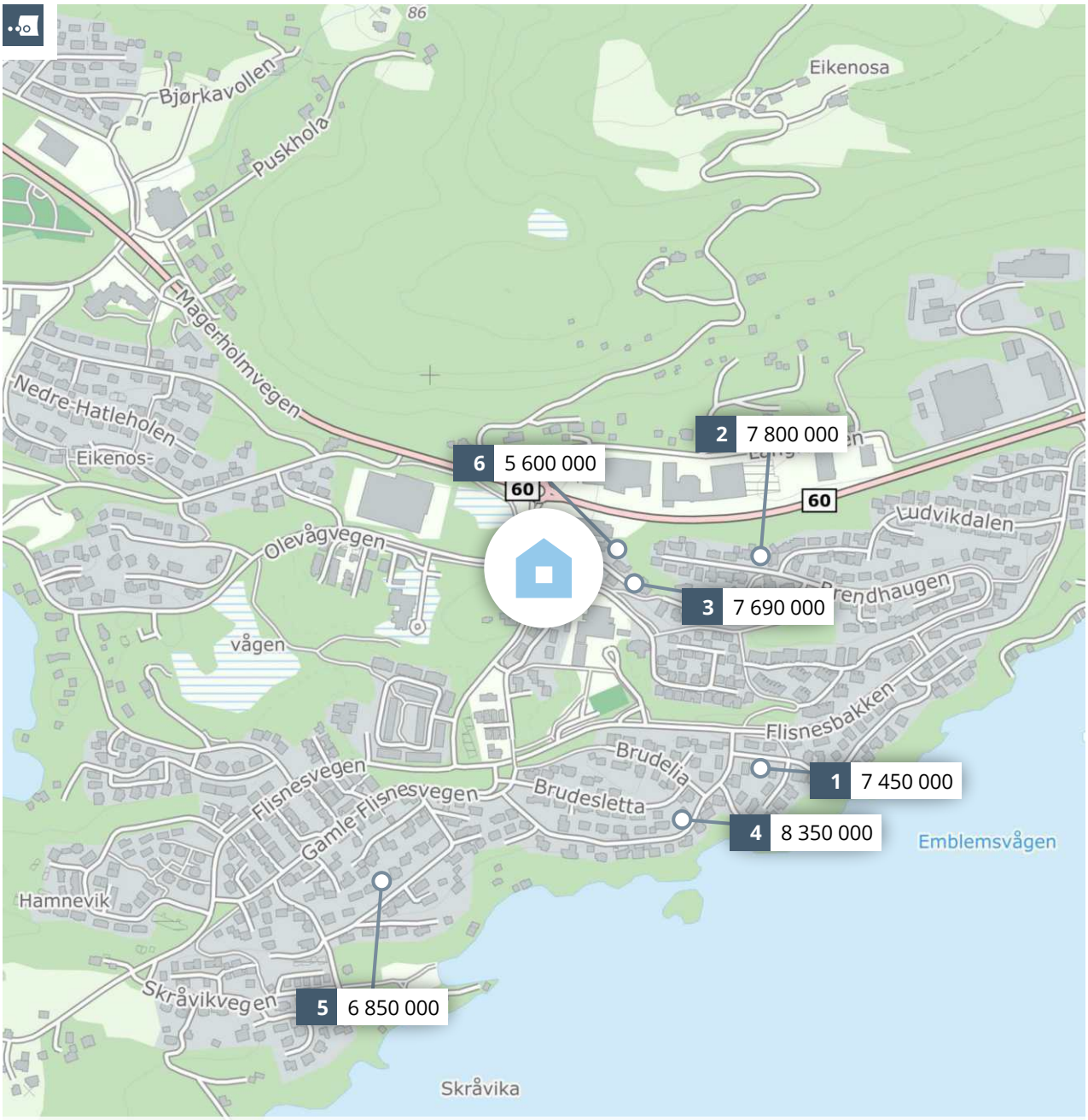
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KROKEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 21.04.2026

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

Kroken 1, 6013 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 13 BNR 247 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	31 401
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	207 m²	33 m²	- m²	92 m²	- m²	- m²
Tomt					718 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skylehamaren 4 214 m² 1983 710 m² 2 sov	30.05.2025	6 500 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**34 813**
2	Brendhaugen 56 204 m² 1983 759 m² 5 sov	29.10.2025	8 000 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**38 235**
3	Kroken 19 161 m² 2010 1 871 m² 3 sov	09.02.2026	7 690 000	**7 690 000**	0	7 690 000	**47 764**
4	Brudeholmvegen 10 256 m² 1988 947 m² 4 sov	04.09.2025	8 000 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**32 617**
5	Skråvika 38 191 m² 1972 913 m² 4 sov	04.09.2024	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**35 864**
6	Kroken 15 197 m² 1983 699 m² 6 sov	25.08.2021	5 500 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**28 426**

Stor enebolig med garasje.

Flisnes er et av Ålesunds mest etterspurte områder, særlig blant barnefamilier. Her har man alt man trenger for å leve et godt liv. Kort og trygg skolevei, gangavstand til barnehage, dagligvarebutikk, idrettsanlegg, bussforbindelse og utmerket turterreng både langs sjø og på Emblemsfjellet. Det er flere fine badeplasser i nærområdet, med Emblemsanden som den mest kjente.

Underetasje:
Helfliset bad fra 2015 med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med nedfelt servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i dør.

Vaskerom med betong på gulv og vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter og laminat benkeplate fra 2015. Det er montert sprutplate bak platetoppen.

Hvitevarer som frittstående kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad med varmekabler. Innredet med servantinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk.

Loft:
Helfliset bad med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Fliser på våtrom.
Veggene har tapet og malte plater. Fliser på badene.
Innvendige tak har himlingsplater.

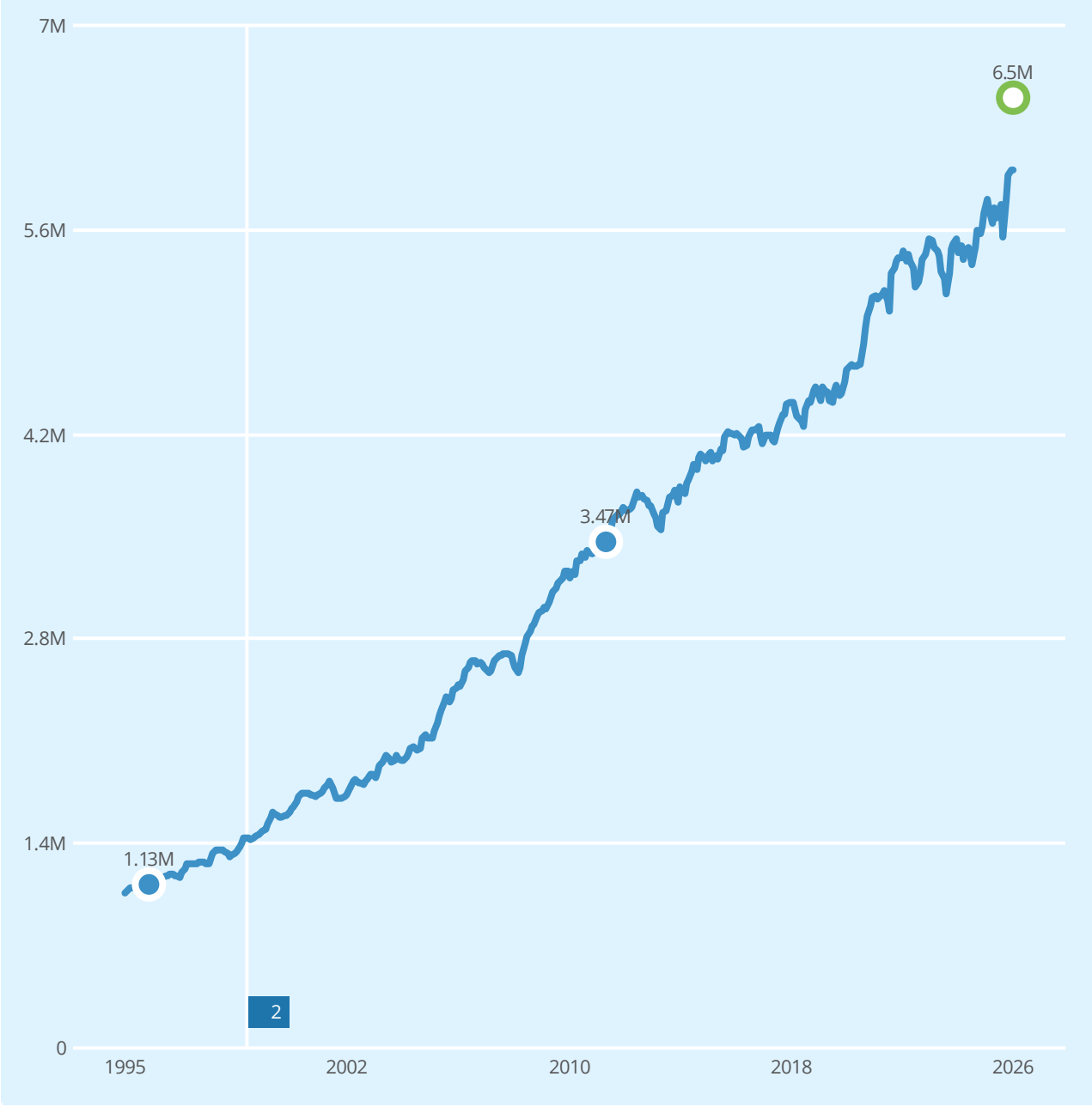
Inneholder:
Underetasje: Gang m/trapp, kjellerstue m/sovealkove, bad, vaskerom, walk-in closet, 2 boder.
1.etasje: Entré, kjøkken, stue m/trapp, bad.
Loft: Gang m/trapp, bad, 3 soverom.
Garasje.

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



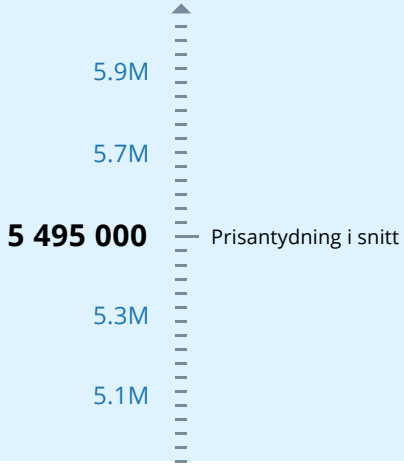
1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.12.2011	16.01.2012	19.03.2012	3 550 000	3 470 000	0	3 470 000
12.01.1996		12.01.1996	-	1 125 000	-	1 125 000

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 12 mnd

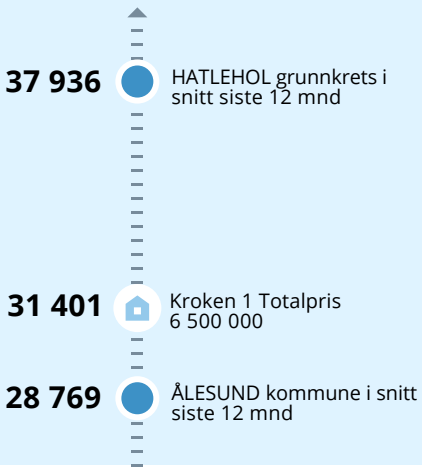
15
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Kroken 1, 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 13, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20030-2127 **Eiendomsverdi ref nr:** TJ4254

Autorisert foretak: Tte Consult A/S **Sertifisert Takstingeniør:** Trond-Erik Reitan-Hagen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter
Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon
Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.no
464 45 070

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1983 beliggende på Flisneset i Ålesund kommune. Eneboligen går over tre plan med kjeller, 1. etasje og loft. Boligen har terrasse med utgang fra stue på ca. 56 m2., veranda med utgang fra soverom på ca. 7m2. og en terrasse på siden av garasjen på ca. 29 m2. Etablert el-bil lader på husveggen ved inngangspartiet. På eiendommen er det også oppført en frittstående garasje. Eneboligen fremstår med normal standard, men kjøper må påregne oppgraderinger/vedlikehold på enkelte bygningsdeler som følge av alder og slitasje

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er nedløp, takrenner og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er terrasse med utgang fra stue fra 2015 på ca 56 m2. Verandaen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er veranda med utgang fra soverom fra 1983 på ca 7m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre. Det er terrasse på siden av garasjen på ca. 29 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre. Det er utvendig trapp i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til terreng i sovealkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 9. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 2 mm (sluk i dusjsonen). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 17 mm (sluk i dusjsonen). Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtendevegg til våtrom i kott i hovedsoverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad 1 etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 27 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtendevegg til våtrom i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 17 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 38 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til våtrom i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 9.

Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:

Overflater:
Det er betong på gulv og vegger og himlingsplater i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har kun naturlig avtrekk, det mangler tilstrekkelig tilluft. Det er plastsluk fra byggeår. Det er ikke etablert membran/tettesjikt i rommet.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er manglende membran/tettesjikt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger består av betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra HTH og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er montert sprutplate bak platetoppen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber (til bad i 3 etasje.) Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Staking via stakeluke i vaskerom og sluk. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmepumpen er plassert i stue. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i vaskerom. Det er sikringsskap med automat og skrusikringer plassert i bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1983. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong ved utvendig trapp ned til underetasjen.Tomten er opparbeidet på tilnærmet flatt terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er plattinger, plen og diverse beplantning på tomten. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

I henhold til tegninger datert 10.04.81 er vegg som deler matbod og kjølerom fjernet, dette er nå 1 bod. Det har blitt satt opp en vegg som deler WC i 1 etasje i to, deler av WC er nå tatt in i entre/gang.

Garasje

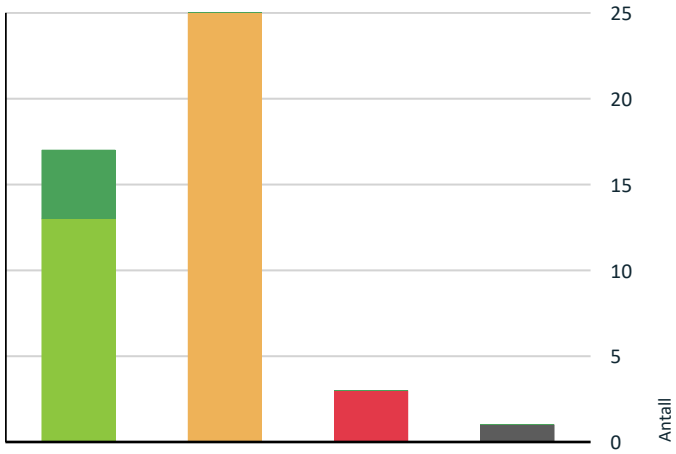
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I forhold til tegninger datert 16.06.1999, er garasjen ca 3 m2 større.

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

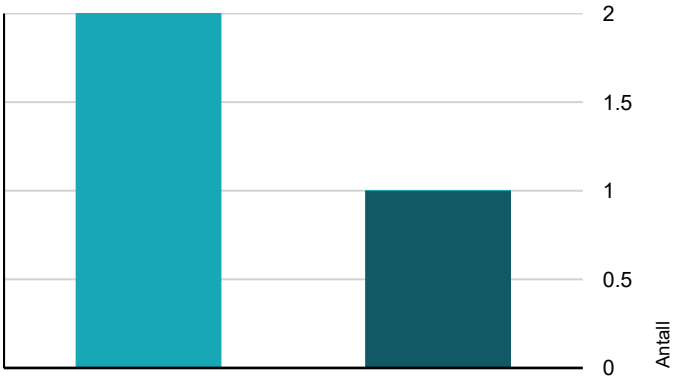
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppdatert som følge av at den er over ett år. Den oppdaterte tilstandsrapporten er utarbeidet ved hjelp av ny befaring. Det er ikke innhentet oppdatert informasjon vedrørende eventuell gjeld/fellesutgifter/vedtekter/kommunale opplysninger m.m. Megler kan opplyse nærmere vedrørende dette

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er avvik i rømningsveier.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Ref.Ambita

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Terrasse
2015	Modernisering	Kjøkken
2015	Modernisering	Bad kjeller
2015	Modernisering	Bad 1. etasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er nedløp, takrenner og beslag av metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Musebånd/lusing er feilmontert på ytterhjørner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Musebånd/lusing bør utbedres og monteres korrekt på ytterhjørnene for å hindre inntrengning av mus og andre skadedyr.
Feilmontering kan føre til økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningen og redusert inneklima.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Merk: Takkonstruksjon ble undersøkt fra stige gjennom luke i himlingen. Det anbefales å gjøre ytterlige undersøkelser.

Vurdering av avvik:

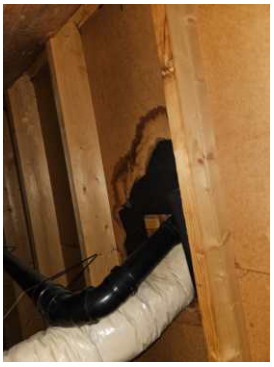
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder ved rørgjennomføringen til luftehatten, samt ved en spiker som har bommet på takstolen. Det er risiko for at vann trenger inn gradvis ved kraftig nedbør og/eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktskjolder ved rørgjennomføring og spiker som har bommet på takstol bør følges opp med jevnlig kontroll. Dersom vannmerkene forverres, bør det iverksettes utbedring for å hindre ytterligere fuktinntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Spalten mellom beslag og omramming er for liten. Dette gir økt risiko for vannopptrekk og påfølgende råteskader i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.

Vinduer med råteskader må erstattes med nye for å hindre videre forringelse og sikre god funksjon.

Spalten mellom beslag og omramming bør utbedres for å redusere risikoen for vannopptrekk og påfølgende råteskader i treverket.

Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres for å sikre tilfredsstillende bruk og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdørene har noe slitasje, noe som er forventet ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdørene bør vedlikeholdes jevnlig, for eksempel ved overflatebehandling og kontroll av beslag, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje eller skade. Manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon og behov for utskifting tidligere enn forventet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse med utgang fra stue fra 2015 på ca 56 m2. Verandaen er oppbygget av bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.
Det er veranda med utgang fra soverom fra 1983 på ca 7m2. Verandaen er oppbygget av understøttet bjelkelag i tre, dekke i tre og rekkverk i malt tre.
Det er terrasse på siden av garasjen på ca. 29 m2. Terrassen er oppbygget av bjelkelag i tre og dekke i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og avflassing av maling på håndløper og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold med skraping og maling av håndløper og rekkverk for å hindre videre forringelse av treverket.
Manglende utbedring kan føre til økt råtefare og redusert levetid på konstruksjonen.



Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulvet i stuen.
Det mangler eikelist ved døren på hovedsoverommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt gulv i stuen for å opprettholde funksjon og estetikk.

Manglende eikelist ved døren på hovedsoverommet bør monteres for å sikre en pen avslutning.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det er målt høydeforskjell på 16mm gjennom hele rommet fra entre/stue til balkongdør i stuen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I tilstøtendevegg til terreng i sovealkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Merk: Når fuktprosenten i rom under terrenget er målt til under 16%, indikerer dette at fuktighetsnivået er innenfor sikre og akseptable grenser. Dette betyr at det er lav risiko for fuktrelaterte problemer som mugg, soppvekst eller strukturelle skader. En fuktprosent under 16% anses generelt som tørr, og det er derfor ikke nødvendig med tiltak for fuktredusering i dette området. Det er likevel viktig å opprettholde god ventilasjon og regelmessig overvåke fuktighetsnivåene for å sikre at de forblir stabile over tid. Gjør oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve, og at det kan være utfordringer andre steder i underetasjen, hvor hulltaking ikke er foretatt.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre slitasjen i trappen for å opprettholde både estetisk uttrykk og forhindre ytterligere forringelse av materialet. Dersom tiltak ikke utføres, kan økt slitasje over tid føre til behov for mer omfattende reparasjoner.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Noen av dørene tar i karm ved åpning og lukking.
Det er registrert slitasje på en dør i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje på karm og dørblad.

Slitasje på dør i kjelleren bør utbedres for å forhindre forverring og sikre lengre levetid på døren.



VÅTROM

LOFT > BAD

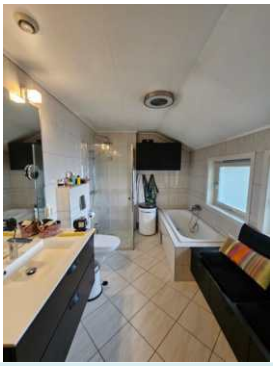
Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er plassert et vindu i våtsonen til dusj, uten dokumentasjon på bakenforliggende tettesjikt. Dette medfører usikkerhet rundt fuktsikringen i området.

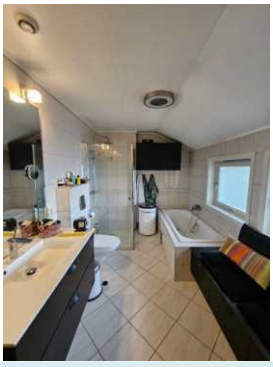
Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt bak vinduet, eller det bør gjennomføres undersøkelser for å avklare om tilstrekkelig fuktsikring er etablert.

Manglende fuktsikring kan føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen, som igjen kan gi fuktskader og redusert levetid på både vindu og tilstøtende materialer.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 2 mm (sluk i dusjsonen). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 17 mm (sluk i dusjsonen). Merk: Rommet har opphevet terskel ved dør, men ettersom at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse så er fall til sluk målt i fra topp flis ved dør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprukket flis ved sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Fuger bør skiftes ut.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Fliser må skiftes.

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes.

Tiltak bør iverksettes for å begrense skade på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje, for eksempel ved å installere vannstoppesensor ved terskel.

Fliser med bom bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da hulrom under fliser kan føre til at fliser løsner og øker risikoen for vanninntrengning.

Skadet flis bør utbedres for å unngå ytterligere skader.





Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Tilgang til sluket bør etableres for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av utilgjengelig sluk og eldre membranløsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å unngå risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende skader før lekkasje oppdages.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dør.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtendevegg til våtrom i kott i hovedsoverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 27 mm.
Merk: Rommet har opphevet terskel ved dør, men ettersom at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse så er fall til sluk målt i fra topp flis ved dør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

Fliser med bomlyd bør overvåkes. Utbedring bør vurderes om disse skulle løsne.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtendevegg til våtrom i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fugen mellom gulv og vegg i dusjsonen har begynt å løsne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fugen mellom gulv og vegg i dusjsonen bør utbedres.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 17 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 38 mm.
Merk: Rommet har opphevet terskel ved dør, men ettersom at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse så er fall til sluk målt i fra topp flis ved dør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

Fliser med bomlyd bør overvåkes. Utbedring bør vurderes om disse skulle løsne.



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at vannskader ikke oppdages før de har forårsaket omfattende skade.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft via spalte i dør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende vegg til våtrom i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Merk: Hulltaking ble ikke utført i det mest utsatte området (dusjsonen) da dette ligger mot yttervegg og betongkonstruksjon. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har en alder og en tilstand som gjør at undertegnede vurderer at våtrommet bør komplett rehabiliteres. Dette gjør at undertegnede ikke har tilstandsvurdert våtrommet punkt for punkt, men laget en generell vurdering i dette kapittelet. Lister opp overflater og årsaken til vurderingen under:

Overflater:
Det er betong på gulv og vegger og himlingsplater i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Vurdering:
Rommet har kun naturlig avtrekk, det mangler tilstrekkelig tilluft. Det er plastsluk fra byggeår. Det er ikke etablert membran/tettesjikt i rommet.

Hovedårsaken til Tilstandsgrad 3 vurderingen er manglende membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres fullstendig rehabilitering av våtrommet, inkludert etablering av membran/tettesjikt og forbedring av ventilasjon, for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og inneklima.

Manglende membran/tettesjikt og utilstrekkelig ventilasjon medfører betydelig risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger består av betong.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra HTH og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er montert sprutplate bak platetoppen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport











ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber (til bad i 3 etasje.) Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobber rør.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige kobberrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Staking via stakeluke i vaskerom og sluk.

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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da det er økt risiko for skader når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer eller driftsproblemer.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Varmepumpen er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre videre drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt fare for funksjonssvikt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i vaskerom.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for overbelastning og skade på elektrisk anlegg.



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 er sikringsskap med automat og skrusikringer plassert i bod.

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.
   1983 Store deler av el anlegget har blitt oppgradert i 2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid utført på det elektriske anlegget før 2015.
   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført den 26.10.2015.
   Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført den 20.08.2015

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

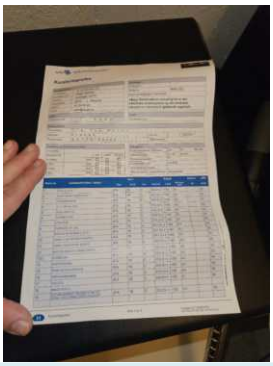
Inntak og sikringsskap

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

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

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 Ettersom det ikke er utført el-kontroll, og det ikke foreligger samsvarserklæring for arbeid utført på anlegget før 2015, tar takstmann et spesifikt forbehold om at det kan forekomme feil og avvik ved anlegget. Undertegnede anbefaler derfor at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Horisontalriss i grunnmuren bør overvåkes for å avdekke eventuell utvikling eller forverring.
Dersom rissene øker i omfang, kan det føre til svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for fuktskader eller setningsskader.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong ved utvendig trapp ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert løs murpuss på forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løs murpuss bør utbedres for å hindre videre forringelse av muren.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet på tilnærmet flatt terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er plattinger, plen og diverse beplantning på tomten.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke montert håndløper i trappeløpet til den utvendige trappen.
Det mangler rekkverk på terrassen ved garasjen.
Det foreligger ikke godkjent rømningsvei fra underetasjen.
Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i område med" Støy gul sone veg (55-65 dBA)".

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

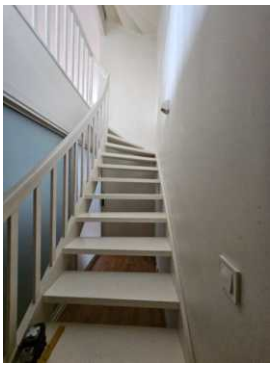
Det bør monteres håndløper i trappeløpet på innvendig og utvendig trapp for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på terrassen ved garasjen for å hindre fall og ivareta personsikkerheten.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å sikre forsvarlige rømningsforhold ved brann.

Eiendommen ligger i gul støysone (55-65 dBA) ifølge kommunens analysekart, noe som kan medføre økt risiko for støyplager og redusert bokomfort. Eventuelle tiltak for å redusere støybelastningen bør vurderes.



Tilstandsrapport





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

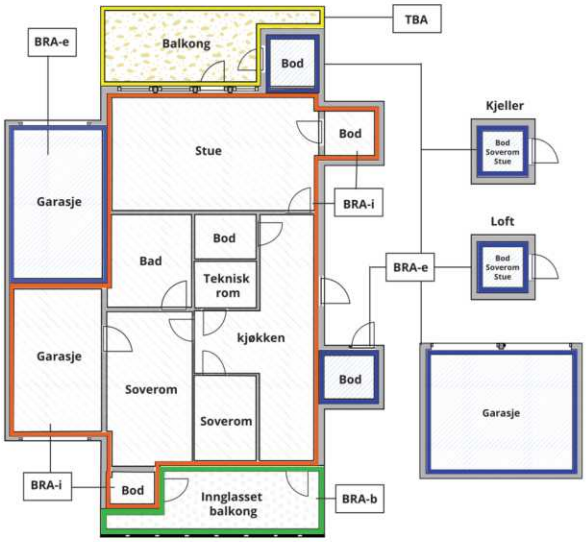
Hva er måleverdig areal?

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	49			49	7
Etasje 1	83			83	85
Kjeller	75			75	
SUM	**207**				**92**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje 1	Bad, entré, kjøkken, stue m/trapp		
Kjeller	Bad, gang m/trapp, kjellerstue m/sovealkove, vaskerom, walk-in closet, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til tegninger datert 10.04.81 er vegg som deler matbod og kjølerom fjernet, dette er nå 1 bod. Det har blitt satt opp en vegg som deler WC i 1 etasje i to, deler av WC er nå tatt in i entre/gang.

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)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til tegninger datert 16.06.1999, er garasjen ca 3 m2 større.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør
	Anne Lovise Holen	Kunde
	Marius Maaseide	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	247		0	717.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kroken 1

Hjemmelshaver
Olstad Lovise Frisvold, Holen Ole Tom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Flisneset i Ålesund kommune. Gangavstand til barnehage, barneskole og dagligvareforretninger. Kort vei til Blindheim hvor en finner Blindheim ungdomsskole. Til Moa/kjøpesentrene ca. 6 km, og til Ålesund sentrum ca. 16 km. Flotte turområder i umiddelbar nærhet med blant annet Emblemsfjellet, og badestrand/friområde på Emblemssanden

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1508 1504263 REG.PLAN FOR EMBLEMSVÅG - FLISNES (27.9.1978)
1508 1504263B M.V.E. VEDR. ATKOMSTVEG - BEBYGGELSESPLAN OG AVGRENSING FOR FELT BE 22 (13.11.1979)
1508 1504502 Reguleringsplan Flisnes næringspark og Havnevika (4.9.2003)
1508 1504656 Flisnes nord, områdeplan (4.9.2003) Annen veggrunn - tekniske anlegg
Relaterte planer har planid:
2023007800 Tunvoll, Flisnes - gbnr.13/35 og 70
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Veg - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Tomten som er på ca. 717 m2 er opparbeidet på tilnærmet flatt terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er plattinger, plen og diverse beplantning på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Iht. opplysninger fra kommunen ligger det et sak hos kommunen som gjelder:" krav til sikt. Det ligger også et dokument " Førehandsvarsel med tvangsmulkt - Kroken 1 - oppfølging av varsel om krav til sikt. Grunnet stor saksmengde på byggesak er ikke denne pr. d.d behandlet." Megler kan orientere nærmere vedrørende betydningen av dette.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2012

Kommentar
Ref.Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes

Beskrivelse
Garasjen som er på ca. 33 m2 er oppført med betong gulv. Veggene har betongkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i front og pusset/malt betongflate. Sperrekonstruksjon tekket med betongtakstein. Garasjenport er av tre med automatisk portåpner via app. Det er dør og vinduer i garasjen samt innlagt strøm. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, bare beskrevet.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260079

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lovise Frisvold Olstad	Ole Tom Holen

Gateadresse
Kroken 1

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260079

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks el bil er installert front bolig 32A kurs

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260079

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sak med kommune vedrørende hekk. Det har i en årrekke, siden før vi overtok eiendommen vært diskusjon og saker med kommune vedrørende hekk og sikt. Det ble opplyst fra forrige eier (før 2012) at sak hadde blitt løst, ved at kommunen bygde en halvøy i starten av Kroken for å flytte senter av veien (Kroken) i krysset Kroken-Djupmyra med 1 meter, slik at sikt ble tilfredstillende for kommune iht krav fra Vegvesen. Det virker som om kommune stadig kommer tilbake og ikke har innsikt i historiske tiltak, og nye saksbehandlere stadig kommer tilbake. Sist pålegg om å ordne sikt var i 2022. Hekk ble trimmet (også årlig både før og etter) og bilder med dokumentasjon for sikt fra/til senter av veier i krysset ble oversendt kommunen (sept 2022) Etter dette har det ikke vært dialog med kommune og vi gikk ut fra at sak var lukket. Jeg oversender nye bilder av krysset til kommune nå (april 2026) slik at saken forhåpentligvis lukkes

Document reference: 313260079

Tilleggskommentar

Nytt tak og pipe i2010. Bolig ble pusset opp i 2015. Bad og kjeller ble totalrenovert. Gjestebad i 1 etasje ble pusset opp. Nytt sikringsskap og nye kurser til ombygd kjøkken og installasjon av jaccusi og 32 A kurs for lading el-bil installert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lovise Frisvold Olstad	ae8eae95dff9aaa0ef2ec8 48d24d703b3d5a9d34	17.04.2026 11:30:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Tom Holen	afcccdc6b00ed68b9194c 5fdb0f3ad140a43fc02	17.04.2026 10:59:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260079

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Kroken 1, 6013 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284466**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15912626**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **247**
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 **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **207,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **216,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **205,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 478 kWh**

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

23/JAN/2012

ARKIV

Jan Dybvik
Kroken 1

6013 ÅLESUND

Saksbehandler
Torill Homberset
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	THOM/12/1040-2/ 13/247	20.01.2012

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08	Grunnkrets nr.: 0805
Adresse:	Gnr. 13 Bnr. 247	
Søknad av:	29.12.80	
Tiltakets art:	Nybygg/bolig	
Tiltakshaver:	Anne Grethe Wiik Haaden	
Ansvarlig søker:	Block Watne AS	
Byggetillatelse:	10.04.81, del.sak nr. 196/81	
Igangsettingstillatelse	23.06.82	
Midlertidig brukstillatelse:	27.07.83	

Nåværende eier har skriftlig bekreftet at boligbygget og garasjen er ferdigstilt. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Vi gjør oppmerksom på at garasjen er godkjent som «Melding om tiltak» og det utstedes ikke egen ferdigattest på slike saker, men bygget er nå registrert som ferdig i våre arkiv.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

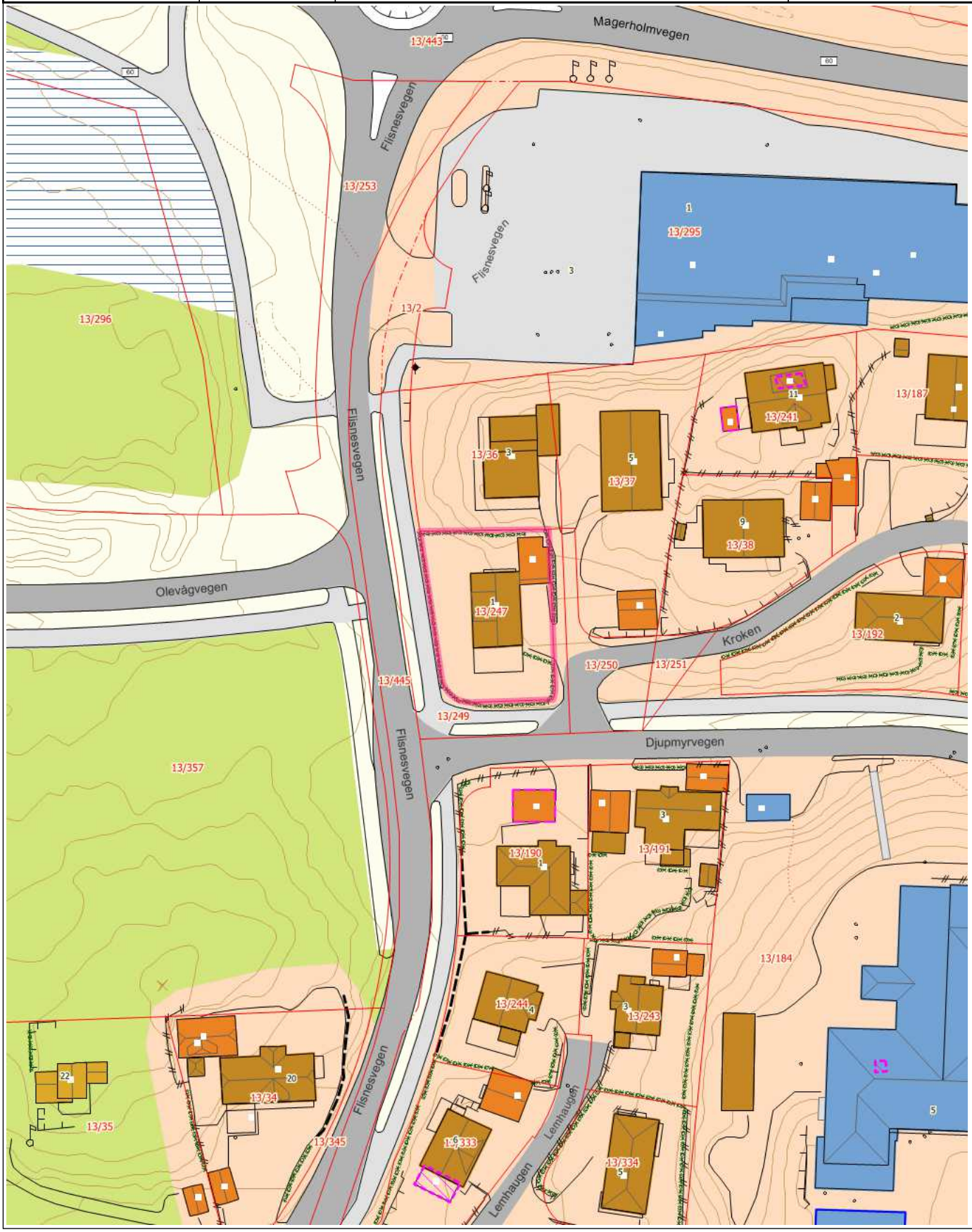
Torill Homberset
avdelingsingeniør

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 247	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroken 1 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

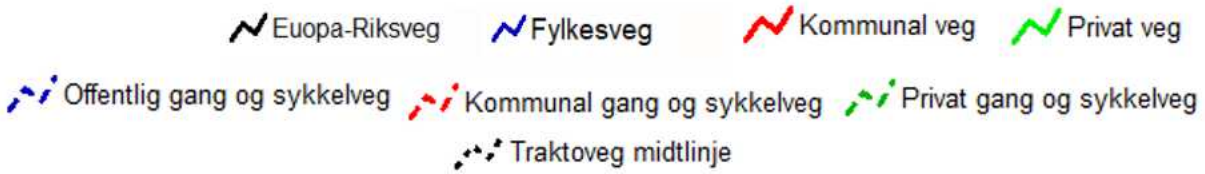
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Skjerm
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fritidsbolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Hydrant
- Kumlokk
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Toppunkt Ålesund
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Myr
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

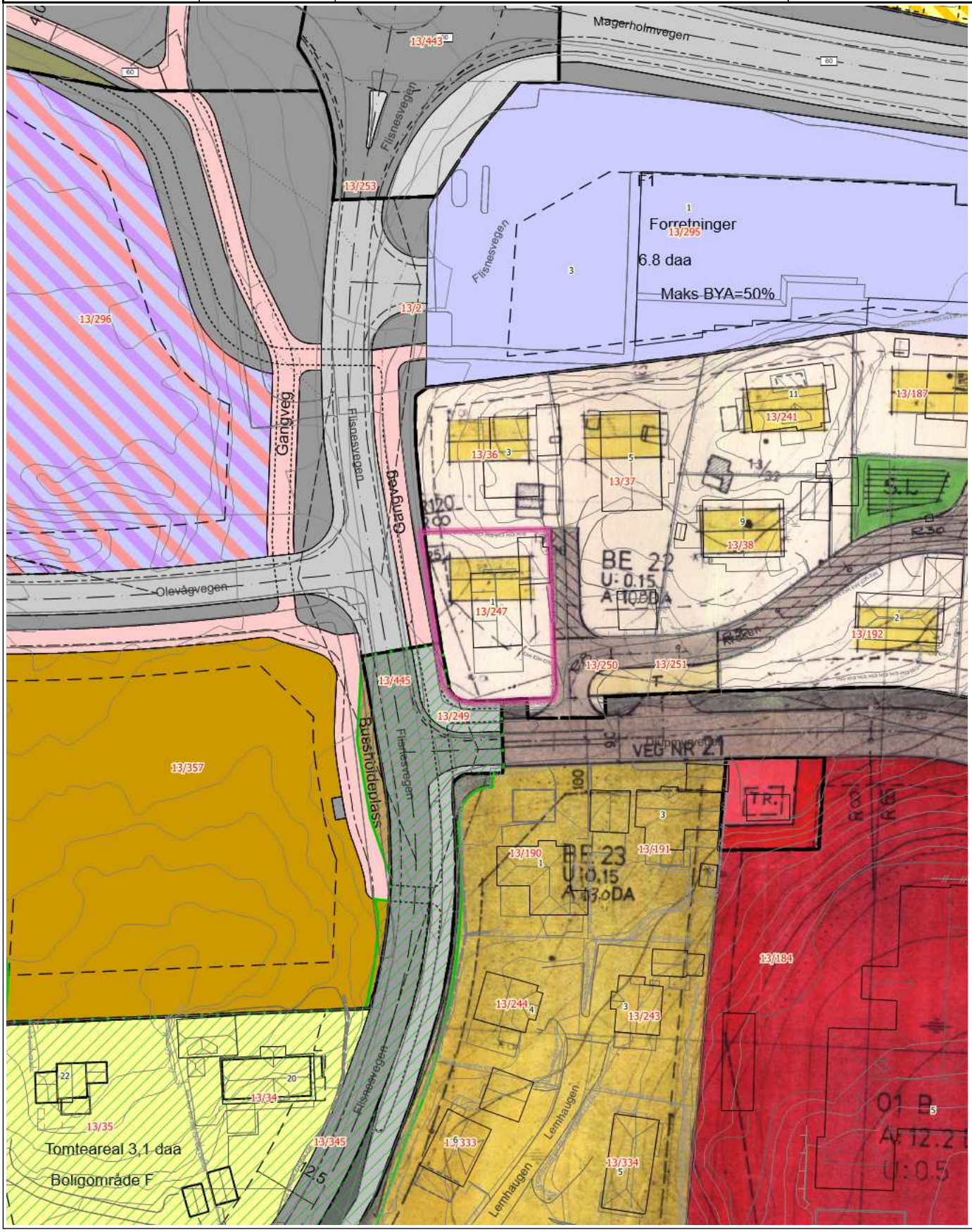
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 247	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroken 1 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

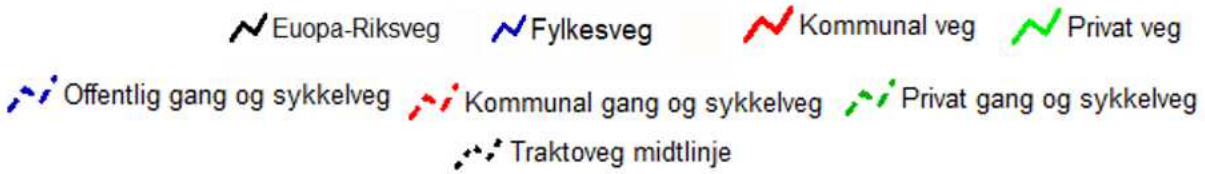
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Skjerm
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Skjerm
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Industri
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Frisikt
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

REGULERINGSPLAN FOR FLISNES NÆRINGSPARK OG HAVNEVIKA

GENERELT

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

B. Arealene innenfor planene begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
- Boligområder
- Industriområder
- Almennyttig område
- Fritidsbebyggelse/naustområder

2. Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Annen veggrunn

3. Offentlige friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)
- Friområde
- Friområde i sjø

4. Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)
- Friluftsområder
- Frisiktsoner

5. Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7)
- Felles lekeplass
- Felles avkjørsel

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å

etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt FUP, håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. I spesielle situasjoner kan landskapstilpassing av bygninger være et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

B. Bebyggelsesplan

Før søknad om byggetillatelse kan behandles, krever kommunen at det utarbeides en bebyggelsesplan for hvert byggeområde. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise atkomst til hver tomt, terrengbehandling, eksisterende og evt ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene. Veger skal profileres, prosjekteres og terrengtilpasning vises. FUP skal godkjenne bebyggelsesplanen før enkelttomter kan bebygges.

C. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Terrengutforming og utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av FUP. Hvor planering av byggeområder \ tomten medfører store terrenginngrep, forstøtningsmurer, skjæringer eller fyllinger skal tiltaket beskrives i en terrengplan som skal godkjennes av FUP.

D. Reklame og skilting

Reklameskilt og lignende innretninger kan ikke plasseres langs riks- og fylkesveger slik at de retter seg mot trafikk eller forbipasserende, uten særlig løyve fra Statens vegvesen. Unntatt er reklame for egen virksomhet der denne ikke er en fare for trafikksikkerheten (Veglovens §33). I tettbygde strøk og i områder der dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger o.l ikke settes opp uten at kommunen (FUP) på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. Plan- og bygningslovens §107. Dette gjelder for hele planområdet.

E. Trafo, pumpehus o.l.

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP.

F. Lekeplasser

For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 5.1.1995 av Kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet på leikeplassutstyr.

G. Parkering

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

H. Rekkefølgebestemmelser

Etappe 1
Omfatter industriområde A og B

Følgende vegsystem skal bygges ut før det kan gis fradelings- og byggeløyve innenfor de aktuelle byggeområdene:

- Regulert rundkjøring
- Gangveg 8 opparbeides fra industrigate 1 øst og nordover, med gangvegundergang, fram til eksisterende busslomme på nordsiden av riksvegen
- Gangsti fra busslomme og til Eikenosvegen

Etappe 2
Omfatter resterende byggeområder.
Før det blir bygge- og fradelingsløyve skal det eksisterende avkjørsel til Eikenosen stenges og ny avkjørsel etableres.

I. Unntak
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 2. BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 BOLIGOMRÅDER

A. Krav om bebyggelsesplan
Det stilles krav om bebyggelsesplan for alle boligområder som omfattes av denne reguleringsplanen.

B. Område for boligbebyggelse
- Områder for åpen villamessig bebyggelse m/evt. frittliggende garasje gjelder boligområdene B-D-H.
- Områder for åpen villamessig bebyggelse ved påbygg eller sanering, gjelder boligområdene A-C-F-G.
- Områder for konsentrert bebyggelse gjelder boligområdene E-I-J.

C. Ev. klausuler/forutsetninger vedr. fellesareal
Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

D. Byggehøyde
I området kan det oppføres boliger med maksimal høyde til gesims/møne er 6 / 9m Høyden skal settes fra eks. terreng.

E. Grad av utnyttelse
Utnyttelse angis i BYA i %. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal. For åpen villamessig bebyggelse er BYA=20%, for konsentrert bebyggelse er BYA=25-30%.

F. Formingsbestemmelser
Takvinkel kan være 22 – 42 grader, hovedmøneretningen langs terrengkotene med evt. vinkel 90 grader på denne, i byggematerialene tre eller mur med naturlige mørke farger.

G. Plassering av bebyggelse

Bebyggelsens endelige høyde og plassering på tomten fastsettes i henhold til bebyggelsesplan godkjent av FUP, og innmålt av kommunen.

H. Garasje - plassering

Plassering av garasje skal være vist på bebyggelsesplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

I. Garasje/uthus - utforming

Garasje og uthus kan oppføres, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse.

J. Krav til parkering

Det kan stilles krav til en garasje og 1 parkeringsplass pr. boligenhet på egen tomt.

K. Arkeologiske undersøkelser

Før det blir satt i gang arbeid innenfor byggeområdet J, skal det utføres arkeologiske undersøkelser av de automatisk freda kulturminnene som ligg i vegen for utbyggingstiltaket. Alle kostnader i forbindelses med de arkeologiske undersøkelsene skal dekkes avv tiltakshaver (kml.§ 10). Møre og Romsdal fylkeskommune skal varsles i god tid før utbyggingstiltaket blir startet opp.

§ 2.2 INDUSTRI/LAGER

A. Gjelder Industriområdene A – B – C med overgangssoner

Industriområdene A og B gir anledning til utbygging etter bebyggelsesplan innenfor byggegrensene. Industriområde C gir anledning til utbygging etter bebyggelsesplan på de deler av tomta som i dag gir økonomisk mulig utbygging, dvs mot fjellkanten i vest og nord. Når det blir økonomisk mulig å masseutskifte den dype myra i sørøst, skal det presenteres en revidert bebyggelsesplan for godkjenning i FUP.

B. Funksjoner

Områdene skal nyttes til kontor/industri som lettere småindustri, verksteder, håndverksbedrifter, transport, spedisjon, lager eller engrosbedrifter med tilhørende anlegg.

C. Byggehøyde

Bygninger kan oppføres med maksimal mønehøyde 12m.

D. Grad av utnyttelse med totalt bebygget areal i forhold til netto tomteareal (BYA)

Utnyttelsesgrad for områdene skal ikke overstige BYA=50%.
Utelagring under tak regnes med i utnyttelsesgraden.

E. Bebyggelsesplan for bebygd/ubebygd areal

Bebyggelsesplan for hvert industriområde kreves framlagt for godkjenning i FUP, før det gis løyve til enkelttiltak på området. Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningers plassering, atkomster for personale og varelevering.
- Parkeringsplasser, garasjer, evt spesielt skjermet utelagringsplass. Manøvreringsarealer varetransport skal vises og dimensjoneres for trailer.
- Interne gangveger, miljøplass\lunsjplass
- Områder for voller, terrengforming, framtidig beplanting og bevaring av eksisterende vegetasjon.

Parkeringsarealer skal ikke benyttes til utelager. Atkomstforhold for varelevering skal vises spesielt. Utelager skal skjermes med tett gjerde, voll med beplanting eller murer som skjermer det fra omgivelsene. Dette gjelder også plass for avfallsortering og kontainere. I kryssområdet mot

hovedveg skal overgangssonene utformes slik at frisiktsonene holdes fri for terrengformer og beplanting høyere enn 0,5m over vegens planum i kryssområdet.

F. Krav til overgangssoner

Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres en overgangssone/ beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende arealer. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Overgangssonen skal ta opp høydeforskjeller og jevne ut forskjellen mellom nytt og gammelt terreng. Her skal beplantes og tilsås slik at området får et tiltalende uttrykk og eksisterende vegetasjon skal søkes pleiet og bevart best mulig. Overgangssonen\beplantingsbeltet skal ferdigstilles før innflyttingstillatelse blir gitt.

G. Formingsbestemmelser

Bebyggelsen skal ha en enhetlig form, taket skal være flatt eller valmet, med maksimalt 20 graders Takvinkel. Materialene bør være strukturert eller farget betong, tegl, stål eller tre med tydelig seksjonering \ oppdeling av spesielt lange fasader. Industribygg med tilhørende anlegg skal plasseres, tilpasses og skjermes, slik at tilgrensende bebyggelse ikke påføres miljøulemper.

H. Spesielle krav til bebyggelsen

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrøk.
I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for vaktmester-leiligheter o. l. , dersom helserådet samtykker. Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk, støy eller farlige gasser tillates ikke.

I. Plassering av bebyggelse

Bygninger skal plasseres innenfor planens byggelinjer, og slik at det er kjørbar brannatkomst til alle bygningens fasader. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

J. Krav til parkering (ev. parkeringsvedtekter)

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass/50 m² kontorlokale og 1 parkeringsplass/100 m² produksjons- og lagerlokale. Anviste plasser for funksjonshemmede skal opparbeides. Det skal påvises oppstillingsplass for varetransport evt egne distribusjonsbiler.

K. Krav til sykkelparkering

Det skal opparbeides 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt.

M. Støyskjerming

Før det skjer utbygging i industriområdene skal det vurderes om virksomheten skaper støy som overstiger forskrift om støy i forhold til boligområdene. For industriområdet A gjelder dette boligområde G, i tillegg skal det her vurderes støy fra riksvegen. Ved utbygging i industriområde B skal det vurderes om virksomheten medfører støy i forhold til boligområdet F og i industriområde C i forhold til boligområde E.

Det skal anlegges støyskjermer/-voller innenfor de overgangssonene som er vist på plankartet, og i de angitte høyder over vegens planum som tilfredsstiller krava til støydemping. FUP skal godkjenne skjermingstiltakenes beplantning, materialvalg, form og farge, samt at disse har tilfredsstillende støydempende egenskaper, vedlagt i en støyberegning.

§ 2.3 ALMENNYTTIG OMRÅDE, BEDEHUS

A. I området tillates forsamlingshus i inntil to etasjer.

B. Krav til situasjonsplansplan

Før behandling av byggemelding stilles det krav om situasjonsplan som inneholder husplassering, terrengbehandling og kjøreareal med avkjørsel til offentlig vegnett.

§ 2.4 FRITIDSBEBYGGELSE

A. Etasjetall og byggehøyde
Fritidsbebyggelse kan oppføres med mønehøyde som ikke skal overstige 5,5 m. Gesimshøyde ikke over 3,5m.

B. Formingsbestemmelser
Fritidsbebyggelsen skal ha mønetak med maksimal takvinkel 22 grader. Tekkingsmaterialet skal være torv, skifer, tegl, betongtakstein eller korrugerte metallplater i en naturlig matt farge. Materialbruk i bygningen skal være tre, naturstein eller mur. Utforming og dimensjonering skal godkjennes av kommunen.

C. Arealgrense
Bygningenes samlede grunnflate må ikke overstige 70 m² . Byggegrenser går fram av planen.

D. Annen begrensning innenfor enkelttomt
Det kan oppføres uthus på tomta begrenset til totalt 15 m².

E. Begrensning i området
Det kan ikke oppføres nye hytter innenfor området.

§ 2.5 NAUST

A. Størrelse, byggehøyde og takvinkel
På naustområde kan oppføres frittliggende naust med grunnflate inntil 50m². Nausta skal ha mønetak med en mønehøyde på maksimalt 5m fra eksisterende terrengnivå på sjøsiden. Takvinkel skal tilpasses eks. naust og ligge mellom 35og 40°.

B. Formingsbestemmelser og bestemmelser knyttet til behandling av stø
Den naturlige strandlinjen skal i størst mulig grad bevares. Det kan opparbeides støer som skal utføres i naturstein. Betongstøer eller vorer tillates ikke. Utfyllinger i sjøen og moloer tillates ikke. Flytebrygger kan tillates, under forutsetning av at de ikke stenger for allmenn ferdsel i sjøen (båt og bading) og gjøres tilgjengelig for gående. Det bør primært legges ut felles flytebrygger for de aktuelle naustområdene. Utforming og dimensjonering skal godkjennes av kommunen.

C. Begrensninger
Det er ikke anledning til å etablere noen form for fritidsbolig \ rorbu \ boligrom i nausta.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG

Gjelder industrigate 1 – 2.
Samleveg 1 – 2 – 3 (Flisnesvegen, Storfjordvegen og Gml. Flisnesveg).
Boliggate 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10.
Rv. 60

GANG/SYKKELVEG	Rundkjøring på Rv. 60, veg 2 ny atkomst til Eikenosen
	Gangveg 2, gangveg langs industrigate 1. Gangveg 3, gangveg langs boliggate 2. Gangveg 4, midtre gangvegsystem gjennom friområde A. Gangveg 5, gangveg mellom boliggate 4 og gangveg 3. Gangveg 6, gangveg mellom boliggate 4 og boliggate 7. Gangveg 7, gangveg langs Storfjordvegen. Gangveg 8, gangveg under Rv. 60, vest for Flisneskrysset.
BUSSHOLDEPLASS	Gjelder bussholdeplasser i Flisnesvegen og i tilknytning til Rv.60.

A. Krav til vegutforming og avkjørsler

Vegnormalene skal legges til grunn i utformingen av vegnettet.
Veg nr 1, industrigate som skal ha 6m bredde, med kantstein mot fortau på 2,5m og 0,5m skulder. Fallforhold, lengde og tverrprofiler skal følge de beregninger som går fram av vedlegg til reguleringsplanen. Utforming av veger, avkjørsler, og frisiktsoner, skal holde seg til Ålesund kommunes krav. Terrenginngrep der fjell skal sprenges vekk for veg, må i tillegg til vegen ta hensyn til de frisiktsoner som er innregulert. Mot fjellskjæringer skal det være plass til et jordvolum med 0,5m dybde til beplanting for å skjerme inngrepet. Beplanting innenfor frisiktsonene skal ikke bli mer enn 0,5m i forhold til tilstøtende vegkanter.

B. Krav til utforming av spesielle trafikksikringstiltak

Rett etter avkjørsler til boliggate skal det anlegges fartsdump og skiltes for 30kmt sone. Bussholdeplassene skal ha kantsteinslinje mellom kjøreareal og gangareal og være utrustet med venteskur for passasjerene.

C. Bestemmelser knyttet til bruk av veg, spesielle rettigheter

Regulert gang- og sykkelvei fra Flisnes skole og vestover blir del av hovedgangvegnettet. Avløp fra industriområdene skal legges langs denne trace'en.

D. Kollektivtransport

Det er satt av bussholdeplasser på hver side av Flisnesvegen. I tillegg er det anlagt to bussholdeplasser for kollektivtransport på Rv 60.

§ 4. FRIOMRÅDER

§ 4.1 FRIOMRÅDE

A. Friområdets bruk

Frimråde A og E er større friområder som skal bevares som naturområde. Det tillates parkmessig tilrettelegging langs gang- og turvegsystemet. Det tillates vanlig skjøtsel og vedlikehold innenfor disse områdene. I strandsonen tillates opparbeiding av plenarealer og atkomststier. Åpne engarealer kan holdes som grasbakke, og jevnes ut og forsterkes ved drenering og andre skjøtselstiltak, for å kunne benyttes til rekreasjonsaktiviteter og ballspill.
I øvrige deler av friområdene det naturlige preg bevares. Parkmessig opparbeiding skal skje på terrengets premisser.
Innenfor Friområde A og E skal det også kunne legges til rette for vinteraktiviteter så som ski og aking. Området skal i tillegg fungere som sentrale lekefelt og skal stedvis kunne opparbeides slik lekeplassnormen for Ålesund gir anvisninger om etter godkjent plan og tiltakssøknad.

Friområde C, F og G er områder som skal holdes som naturlige vegetasjonsområder uten spesiell tilrettelegging. Tiltak i forhold til trafikksikkerhet og vanlig skjøtsel og opprydding forbindelse med vindfall, avfall eller utbedring og forsterking av etablerte snarveger er tillatt.

B. Bygninger i friområdene
Det er i utgangspunktet ikke anledning til å oppføre bygninger eller tekniske anlegg i friområder. Unntak er der dette er nødvendig eller ønskelig for områdets bruk som friområde, som toalettanlegg, garderober eller redskapshus. Etablering av bygninger for organisasjoner og lag med tilknytning til området og friluftsaktiviteter, kan legges til området.

C. For bestemmelser for bygninger se byggeområder

D. Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

§ 4.2 FRIOMRÅDE I SJØ

A. Badeområde
I sjøen utenfor Friområde E er det etablert friområde i sjø.

B. Bestemmelser
For å forsterke og sikre mulighetene for badeaktiviteter er det anledning til å legge ut badeflåter, og sikringsbøyer for å holde båttrafikk utenom badeområdet.

C. Fellesanlegg i forbindelse med bade- og båtliv.
I friområdene i sjøen tillates ikke utfyllinger, moloer e.l. FUP kan etter at hovedutvalget for kultur har avgitt uttalelse, tillate anlegg i sjøen i tilknytning tl badeplass f.eks stupebrett, gjestebrygge og lignende etter plan.

§ 5. SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

A. Omfatter Friluftsområde A og B
Friluftsområde A og B er del av et sammenhengende belte langs strandsonen omkring Eikenosvågen og Flisneset. Det omfatter deler av strandsonen som har stor landskaps- og vegetasjonsmessig verdi, og hvor det ikke er ønskelig med inngrep av noe slag.

B. Begrensninger på bruk/drift av områdene
På friluftsområdet er det ikke anledning til å fjerne vegetasjon, endre terreng ved fylling- eller skjæringstiltak, eller på annen måte bidra til å forringe områdets naturkvaliteter. Bare trær og løs stein som kan være til fare for den almene ferdsel eller bebyggelse kan søkes fjernet etter samråd med og tillatelse fra kommunens fagmyndighet.

§ 5.2 FRISIKTSONE VED VEG

A. Gjelder frisiktsoner angitt i planen.

B. Begrensninger

For frisiktsonene gjelder krav til frisiktsoner i vegnormalen. Området skal være fri for sikthindringer over 0.5m høyere enn tilstøtende vegareal. Dette gjelder så vel terrengformer og tekniske installasjoner som påstående eller plantet vegetasjon. Det skal ved melding av tiltaket legges fram planer for tilstelling av frisiktsonene, som sikrer en vegetasjon som ikke blir høyere enn kravet i vegnormalen.

§ 6. FELLESOMRÅDER

§ 6.1 FELLESOMRÅDE (LEIK)

A. Beskrivelse
Gjelder for fellesområde A-B-C og D.

B. Angivelse av eiere av fellesareal
Friområdene er felles for de tilstøtende boligområder som inngår i planen.

C. Begrensninger og krav til anlegg og bygningsmessige tiltak
Områdene skal benyttes som sentrale småbarnsleikefelt og sosial samlings- og aktivitetsplass.

D. Krav til opparbeiding i tid
Områdene skal opparbeides og ferdigstilles før ferdigattest for boligene blir gitt.

E. Ansvar for sikring av spesielle områder og sikkerhetkrav til utstyr
Opparbeiding av leikeområdet skal skje etter egen plan vedlagt bebyggelsesplanen for området, og tilfredsstille leikeplassnormen for Ålesund og den statlige sikkerhetsforskriften. Sikring av leikemiljøet i forhold til trafikk, murer, skjæringer og skrenter som opparbeides for boligfeltet påhviler utbygger \ tomteeier etter plan og bygningsloven.

Ålesund kommune
Plan- og bygningsavdelingen, oktober 2000
Revidert 24.05.01, 08.04.03.

Flisnes Nord – områdeplan

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
1504656	656	10.05.2012	Ålesund bystyre

Endring etter offentleg ettersyn er vist i kursiv fram til stadfesting og kunngjering.

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldigheitsområde:
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.
Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova som områderegulering.

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og gjeldande bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med denne.

Unntak frå plan og reguleringsføresegner kan, der særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen. Der unntak eller endringar har konsekvens utover det aktuelle delområdet, må endringane vurderast og grunngivast også ut frå konsekvensane for planområdet elles.

§ 2 - Reguleringsformål

Planen viser følgjande arealformål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1)
- Konsentrert småhusbebyggelse (sosikode 1112)
- Sentrumsformål (sosikode 1130)
- Forretning (sosikode 1150)
- Forretning/kontor/tenesteyting (sosikode 1813)
- Kombinert angitt formål, forretning/næring (1900)

Samferdselsanlegg og teknisk infråstruktur (pbl §12-5 nr. 2)
- Kjøreveg (sosikode 2011)
- Gangveg (sosikode 2016)
- Annan veggrunn, teknisk anlegg (sosikode 2018)

Grønnstruktur (pbl §12-5 nr. 3)
- Friområde (sosikode 3040)

Planen viser følgjande hensynssoner:

Sikringssone (pbl § 12-6 pkt. a)
- Frisiktsone ved veg (sosikode 140)
- *Hensynssone grønnstruktur (sosikode 540)*

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:
Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) blir definert etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering på bakkenivå blir rekna med med i utnytting.

3.2 – Bygningar si form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal sjå til at bebyggelsen får ei god form og materialbehandling, og at det blir lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Hus skal ha avdempa fargar som harmonerar med omgivnadane. Dette gjeld også farge på taktekking.

3.3 – Terrengbehandling:
Ein skal så langt som mogleg unngå fyllingar og støttemurer, og det er ikkje tillatt å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skjeringar som følgje av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurar mot andre delområde eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgda blir seinka eller heva, slik at høgda på forstøtningsmuren blir redusert.

Ein bør i størst mogleg utstrekning ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området, i samband med utbygging.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg veg og grøntareal:
Terreng, gjerde, hekkar o.l. i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. Kommunen sine normer. Sjå elles føresegnene om frisiktsone.

Frå bustadområda si side skal det settast opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annan avgrensing mot friområde og felles grøntområde, som synleggjer eigedomsgrensa, men ikkje på ein slik måte at ferdselen i friområda blir innskrenka. Avgrensinga må stå ferdig seinast i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:
Innanfor byggeområda kan det førast opp trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar, der dette er nødvendig. Frittståande bygg skal tilpassast bebyggelsen på staden med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Tilgang til kommunaltekniske anlegg:
Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg, som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

3.7 - Leikeplassar:
For planen gjeld leikeplassnorm for Ålesund kommune, stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlege retningslinjer for sikkerheit av leikeplassutstyr.

3.8 - Støy:
For bebyggelsen gjeld miljøverndepartementet sine føresegner om utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB.

3.9 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal vere i tråd med Diskriminerings- og tilgjengelighetslova (lov 2008-06 20 nr. 42), samt Plan- og bygningslova, § 1.1 siste ledd: «Prinsippet om universell utforming skal ivaretakast i planlegginga og krava til det aktuelle byggetiltak.»

Detaljplanane skal vise kva løysingar som er valt for å nå opp mot desse krava.

3.10 - Automatisk freda kulturminne:
Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.11 - Kommunale normer og utbyggingsavtale
Offentlege trafikkområde og offentlege VA-anlegg innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det blir også vist til bystyret sitt vedtak om krav om utbyggingsavtale, dersom kommunen skal overta offentlege vegar og offentlege VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehald (jf. B-sak 116/06 og føresegnene til kommuneplanens arealdel, eigengodkjend 21.02.2008).

3.12 - Sykkelparkering
Det skal tilretteleggast for sykkelparkering innanfor planområdet.

3.13 – Avkjørsler frå hovudveg (Industriveg 1)
Avkjørsler frå hovudveg kan endrast eller supplerast under detaljplanlegging dersom dette ikkje er til hinder for andre delområde eller trafikken gjennom planområdet.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 Detaljhandel

Innanfor planområdet gjeld avgrensing av detaljhandel slik den er gitt i Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (FOR 2008 – 06- 27 nr. 742). Arealkrevjande varer fell utanfor denne avgrensinga.
Av samla mengd tillatt bruksareal for detaljhandel skal 200 m2 reserverast areal avsett til sentrumsformål.

4.2 Bustader

Områdene merket BKS1 og BKS2 på kartet kan nyttast til konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk med maksimalt 2 etasjer bustadformål pluss parkeringskjellar, samt tilhøyrande funksjonar.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til 35% BYA for BKS1 og 30% for BKS2. Parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden. Maks byggehøgd er sett til 9m.
Krav til parkeringsdekning er sett til 2 plassar pr rekkehus/kjeda einebustad, og 1,5 plass pr. leiligheit.

Innanfor kvart av BKS-områda skal det settast av areal til kvartalsleikeplass (minimum 1,5 dekar), samt nærleikeplassar, i samsvar med krava i leikeplassnormen. Ballfelt kan etablerast utanfor planområdet, men innanfor ein avstand på 500 m frå bustadane.

Før områda kan byggast ut, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Planen skal omfatte heile det aktuelle BKS-området. Planen skal vise bygningar, leikeareal, internt veg- og parkeringsareal, gangvegar/snarvegar og terrengbehandling. Ved plassering av bygningar skal ein legge vekt på å verne naturleg vegetasjon og terrengformer. Det skal leggast vekt på god terrengbehandling, særleg i overgangen mot tilgrensande område, samt funksjonelle og trygge gangsamband til friområda og mellom bustadgrupper. I samband med detaljregulering skal også behovet for støyskjerming av bustadane vurderast, samt felles løysingar for renovasjon, som nedgravde avfallsløysingar og regionalt avfallssug. Behov for rekkefølgjekrav og evt. trafikktryggingstiltak, samt handtering av overflatevatn skal vurderast.

Rekkefølgekrav som er gitt i områdeplanen, skal vidareførast i detaljplanene.

4.3 Sentrumsformål

Området merka S1 på plankartet er sett av til sentrumsformål. Formålet omfattar forretning, tenesteyting og bustader, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendige grøntareal.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til 50% BYA.
Maksimal byggehøgd er sett til 15 m.
Før utbygging kan skje skal det utarbeidast detaljreguleringplan for området. Planen skal vise bygningar, internt trafikkareal, parkering, terrengbehandling og grøntareal, gangareal og uteopphaldsareal. Det skal leggast vekt på å oppnå gode gangsamband internt i byggeområdet, og gode uteopphaldsareal knytt til senterfunksjonar. I samband med detaljreguleringa skal det utførast støyvurdering. Behov for rekkefølgjekrav og trafikktryggingstiltak, samt handtering av overflatevatn skal vurderast.

4.4 Forretning
Området merka F1 på plankartet er sett av forretningsformål, med tilhøyrande funksjonar.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til 50% BYA. Parkeringsareal skal reknast med i utnyttingsgraden.
Maks byggehøgd er sett til 9 m.

4.5 Forretning/kontor/tenesteyting
Områda merka F/K/T1 - F/K/T3 på plankartet er sett av til kombinert formål forretning/ kontor/tenesteyting med tilhøyrande funksjonar.

Maksimal utnyttingsgrad er sett til 50% BYA.

For F/K/T1 og F/K/T2 er maksimal byggehøgd er sett til 13 m.
For F/K/T3 er maksimal byggehøgd er sett til 11 m.

Før utbygging kan skje skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Planen skal vise bygningar, internt trafikkareal, parkering, terrengbehandling og grøntareal, gangareal og uteopphaldsareal. Det skal leggast vekt på å oppnå gode gangsamband internt i det enkelte byggeområdet, og gode uteopphaldsareal knytt til senterfunksjonar. Behov for rekkefølgje-krav og trafikktryggingstiltak, samt handtering av overflatevatn skal vurderast.
Ved detaljregulering av F/K/T3 skal plassering av inngangar vurderast særskilt, slik at det blir naturleg for gåande å nytte etablert fotgjengarundergang til og frå dette området.

4.6 Kombinert angitt formål, forretning/næring
Område F/N1 er sett av til kombinert formål forretning/industri. Området kan nyttast til forretningar og lettare industri, verkstader, lager, handverksbedrifter, spedisjon, lager eller engrosbedrifter med tilhøyrande anlegg.
Maksimal utnyttingsgrad er sett til 50% BYA.
Maks byggehøgd er sett til 13 m over terrengnivå.
Før utbygging kan skje skal det utarbeidast detaljreguleringsplan for området. Planen skal vise bygningar, internt trafikk-/manøvreringsareal, parkering, terrengbehandling og grøntareal, gangareal og miljøplass/lunsjplass. Behov for rekkefølgjekrav og trafikktryggingstiltak, samt handtering av overflatevatn skal vurderast. I samband med detaljregulering skal terrassert utbygging av området vurderast, med sikte på å oppnå god terrengtilpassing.

Parkeringsareal skal ikkje nyttast til utelager. Utelager skal skjermast med tett gjerde, voll med beplanting eller murar som skjermar det frå omgivnadane. Dette gjeld også plass for avfallsortering og kontainarar. Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerande lukt, røyk, støy eller farlege gassar er ikkje tillatt. Industribygg med tilhøyrande anlegg skal plasserast, tilpassast og skjermast, slik at tilgrensande bebyggelse ikkje blir påført miljøulemper. Det skal påvisast oppstillingsplass for varetransport, evt. eigne distribusjonsbilar.
Før det skjer utbygging av industri skal det vurderast om verksemda skapar støy som overstig forskrift om støy i forhold til bustadområda. I tillegg skal det her vurderast støy frå riksvegen.

Det skal etablerast støyskjerm/-voll mot bustadområdet i vest innanfor viste overgangssone. Kommunen skal godkjenne beplantning, materialval, form og farge på skjermingstiltaka, samt at desse har tilfredsstillande støydempande eigenskapar, vedlagt i ei støyberekning.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg
Areala skal nyttast til kjøreveg. *Det er høve til å legge rør og kablar i grunnen, etter nærare avtale med kommunen.*

5.2 Gangveg
Areala skal nyttast til gangveg. *Det er høve til å legge rør og kablar i grunnen, etter nærare avtale med kommunen.*

5.3 Annan veggrunn
Areala som er sett av til annan veggrunn skal nyttast til sideareal for veg og gangveg. Ved detaljplanlegging av FN1 og/eller F/K/T1, må det sikrast at begge delområda nyttar regulert avkjørsel.
Det er høve til å legge rør og kablar i grunnen, etter nærare avtale med kommunen.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Friområde

Områda merka FO1 og FO2 er regulert som offentlege friområde. Desse skal bevarast som naturområde, men det kan gjerast parkmessig opparbeiding langs gangvegen. Ved opparbeiding skal det leggast vekt på å følgje eksisterande terrengformer. Områda kan stellast og vegetasjonen kan tynnast så lenge naturkvalitetane og landskapsbildet ikkje blir forringa. Vegetasjonen skal ikkje fjernast heilt. Områda skal haldast ryddige, og må ikkje nyttast som til utelagring eller deponering / kompostering av avfall. Det er ikkje lov å byggje kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innafor grønnstrukturområda.
Det er høve til å legge rør og kablar i grunnen. Område med nedgravde rør og kablar skal stellast til igjen med lokale masser og eventuelt plantast til med stadeigen vegetasjon.

§ 9 - Hensynssoner

9.1 - Frisiktsoner:
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, så lenge dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene.

9.2 - Grønnstruktur:
Innanfor H540_1 skal det tilretteleggast for gangsamband mellom Veg 2 og gangvegen langs friområda FO1 og FO2. Nærare utforming skal avklarast i samband med detaljregulering. Gangsambandet kan kryssast av bustadveg, dersom dette viser seg å vere nødvendig eller hensiktsmessig.

Innanfor H540_2 skal det etablerast grøntområde med parkmessig opparbeiding.

§ 10 - Rekkefølgjekrav

10.1 Plankrav
Før utbygging av delområda kan ta til, skal det utarbeidast detaljplan etter PBL §12-3, alt. etter §12-15 (felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad).
Kravet om detaljregulering gjeld ikkje for F1.

Ved detaljregulering skal det visast frisiktsoner til gang-/sykkelvegar, der desse kryssar kjørevegar.
Detaljregulering skal avklare behov for nettstasjonar.

10.2 - Infrastruktur:
Bruksløyve kan ikkje bli gitt for nye bustader i bustadområda før tilkomstvegane til dei enkelte eigedomane er opparbeidd i samsvar med planane. Bustadbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjend av kommunen. Gangveg knytt til kjøreveg skal opparbeidast samtidig med kjøreveg. *Busslomme aust for S1 skal etablerast samtidig med Veg 1.*

For område BKS2 skal fortau som ligg inne i planen langs Flisnesvegen opparbeidast samtidig med feltet.

Parkeringsplassar som er kravd etter planen, skal være opparbeida før det tilhøyrande byggjearealet blir tatt i bruk.

Spillvassystem og overvassystem frå austsida av Flisnesvegen til Eikenosvågen skal vere etablert før det vert gitt bruksløyve til bustadane som skal knytast til dette systemet.

Veg 1 innanfor planområdet (Olevågvegen) skal vere opparbeida og klar for utlegging av slitelag før arbeidet på tilgrensande areal kan starte opp.
Når kjøreveg gjennom planområdet, Veg 1 er etablert og forlenga vestover i tråd med gjeldande planar, skal krysset mellom Hjelldalen og FV 60 stengast.

Før det blir gitt bruksløyve for bustader innanfor planområdet, skal det vere tilfredstillande forhold for gåande og syklande mellom planområdet og Blindheim ungdomsskole. Traséen kan bestå av gang- og sykkelveg, fortau og bustadgater med fartsgrense maks. 30 km/t. Traséen skal vere tilrettelagt for brøyting, og den skal ha lys.

Gangveg gjennom friområdet skal vere opparbeida seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadområda er ferdigstilte/innflytta.

10.3 - Skulekapasitet:
Før det blir gitt igangsettingsløyve for heile eller delar av dei viste bustadområda, skal verknaden av det aktuelle prosjektet vurderast av ansvarleg skolemyndigheit, med omsyn til skulekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om heile eller delar av prosjektet må utsettast i påvente av nærare gitte tiltak i skulesektoren. Endeleg vedtak blir fatta av formannskapet.

10.4 - Støyreduserande tiltak:
Det kan bli stilt krav om støyvurderingar i samband med utarbeiding av detaljplaner.

10.5 - Felles leikeplassar:
Leikeplassane innanfor området skal opparbeidast samtidig med utbygging av delområda elles, *og seinast når første bustad er ferdigstilt/innflytta eller første vekstsesong etter dette.*

- Nærleikeplassar for mindre barn: I BKS1 og BKS2 skal det opparbeidast ein leikeplass på minimum 100 m2 per 25 bueiningar. Der det er hensiktsmessig kan ein slå saman to eller fleire leikeplassar.
- Kvartalsleikeplass for større barn: I BKS1 og BKS2 skal det etablerast ein kvartalsleikeplass, kvar på minimum 1,5 daa.

Det skal etablerast eit nytt ballfelt maks 500 meter frå bustadane før 2/3 av bustadane i BK1 eller BK2 er ferdigstilt, jf. leikeplassnormen.

*

Grete Valen Blindheim sivilarkitekt MNAL/VH Plan og bygning, 8.12.2011
Revidert 26.04.2012 Plan og bygning

***

Eigengodkjent av Ålesund bystyre i møte 10.05.2012, sak 048/12.

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Olaug Flø Brekke
- rådmann -

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EMBLEMSVÅG - FLISNES
I ÅLESUND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

1. Byggeområder for
   - boliger U-maks 0.15
   - boliger U-maks 0.25
   - offentlige bygninger
   - forretning, kontorer
   - serviceindustri

2. Trafikkområder for
   - kjøreveg
   - gangveg, fortau
   - andre områder reservert trafikkformål

3. Spesialområder for
   - renseanlegg
   - transformator

4. Friområder for
   - park, leik etc



BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER U - MAKS : 0.15

§ 3

Områdene skal bebygges med frittliggende boliger i maks to etasjer eller en etasje + underetasje.
Sokkeletasje kan, der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
Takvinkel, gesims og sokkelhøyden fastsettes av bygningsrådet.
Innenfor en husgruppe eller byggeområde skal samtlige hus ha ensartet takutforming.

§ 4

Der skal for hver bolig avsettes plass for en garasje samt oppstillingsplass for minst en bil.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER U-MAKS 0.25

§ 5

Områdene skal bebygges med kjede/rekkehus i maks 2 etg.

§ 6

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for heile feltet. Planen må vise terrengforandringer, gangveier, leikeplasser,eventuelle forstøtningsmurer, garasje og parkeringsplasser.

§ 7

Der bør oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 8

For hver bolig skal det innenfor området avsettes plass for 1 garasje samt minst 0.25 oppstillingsplasser for bil.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 9

Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer så som skole og daginstitusjoner med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, leikeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon, så som vaktmesterbolig o.l.

§ 10

Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og adkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE MED FORRETNING, KONTORER (S)

§ 11

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer, lagerrom og andre ytre rom. Maks. U-grad skal være 1.0.

§ 12

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 13

Bebyggelsen skal nyttes til kontorer, lagre, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer, bilverksted og anlegg for bilomsetning kan tillates når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for den offentlige ferdsel.

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift såsom vaktmesterbolig o.l.

§ 14

Bebyggelsen skal oppføres med U-maks 1.0

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDET (F)

§ 15

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene o.l. Det må foreligge samlet plan for heile området før slike bygg tillates oppført.

FELLESBESTEMMELSER

§ 16

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen, skal vises bruken av uteareal. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.

Hvor det ved veikryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og veiens grunn til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 17

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk og ensartet utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene,

kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 18

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 19

Utførelse, høyde og farge for gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 20

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 21

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse.

Stadfestet i Molde, den 27.09.78

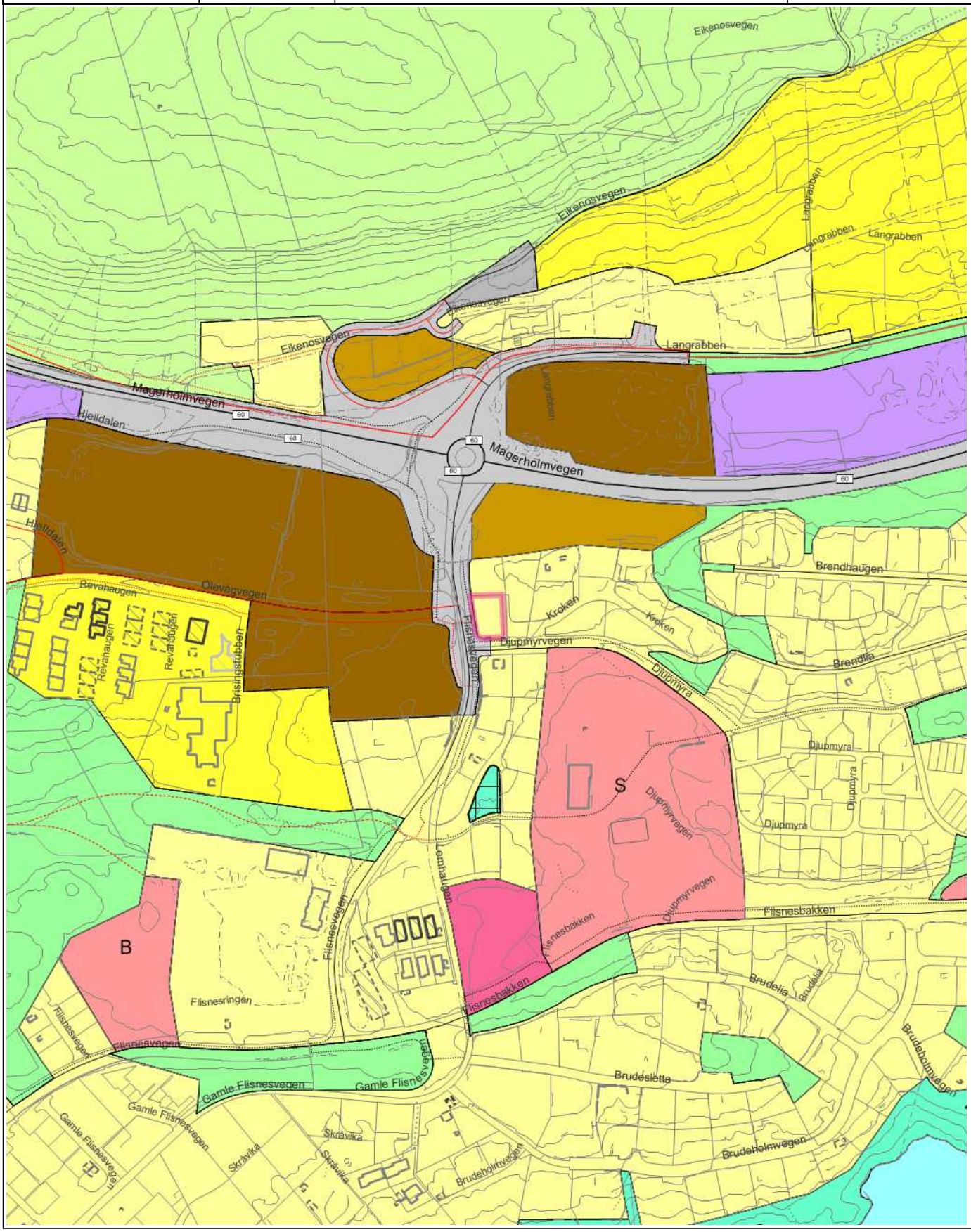


Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 247	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroken 1 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

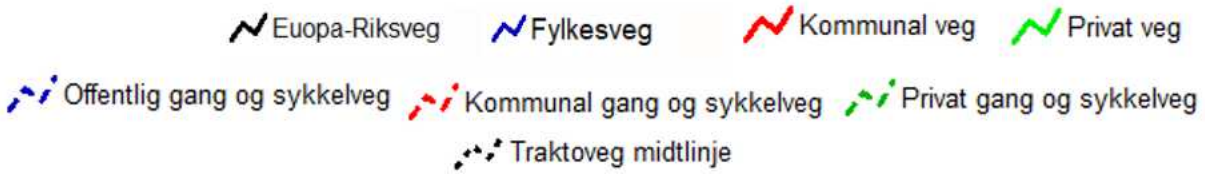
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



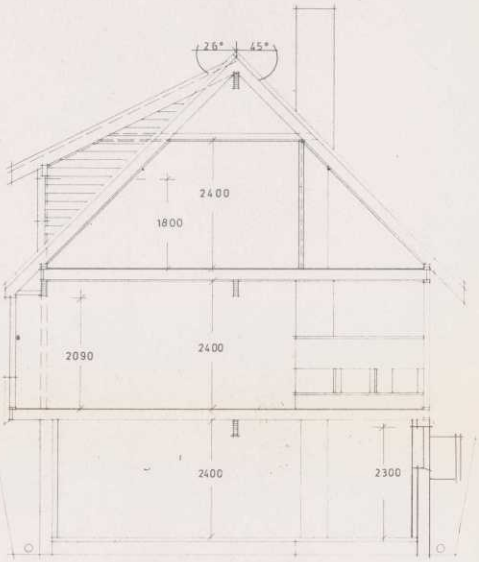
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

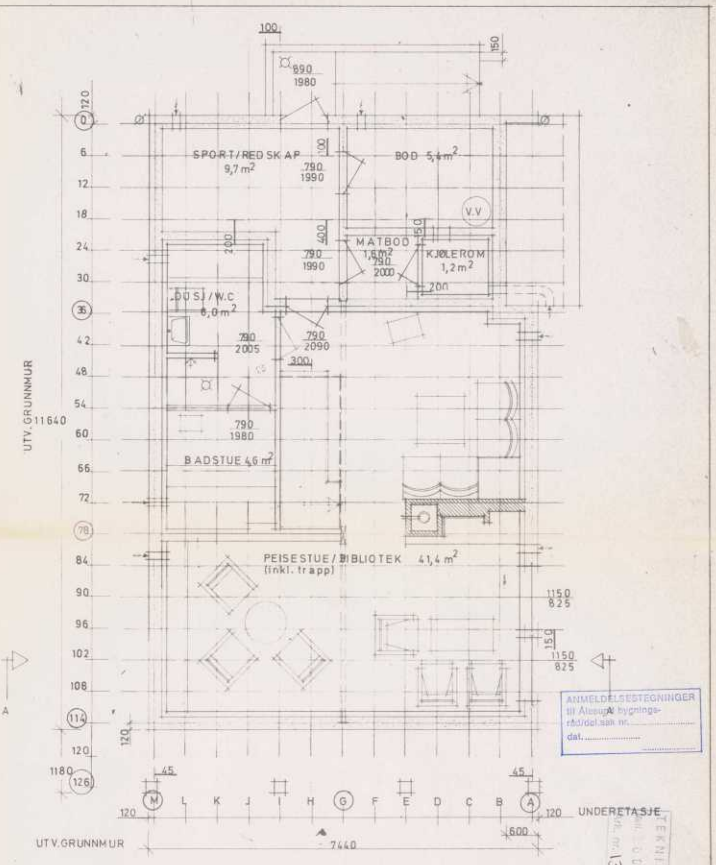
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



SNITT A–A



MODULLINJER 1M = 100mm 6M = 600mm 12M = 1200mm KVADRAT I RUTEMØNSTER (MODULLINJER) MÅLER 6M x 6M
GENERELT: ALLE STENDERE, GULVBJELKER OG TAKSTOLER (SPERR) PLASSERES MIDT OVER MODULLINJEN

YTTERVEGGER PLASSERES MED INNSIDEN PÅ MODULLINJEN

113 UTV. BINDINGSVERK

INNV. BÆREVEGG/DRAGER PLASSERES MIDT OVER MODULLINJEN

98 mm VEGG

62 62 FERDIG VEGG

INNV. VEGG (LETTVEGG) PLASSERES INNTIL MODULLINJEN, DERSOM IKKE ANNET ER ANGITT PÅ TEGNING

73 mm VEGG

100 FERDIG VEGG

DIV. MÅLSETTINGER INNV. DØRER DERSOM IKKE ANNET ER ANGITT PÅ TEGNING PLASSERES DØRENE SOM VIST

DØR MOT VEGG — DØR

DØR MOT INNREDNING (SKAP ETC.) — DØR

100 FRA FERD. VEGG 650 FRA FERD. VEGG

BLOCK 101 S alt. B

Block Watne

ANNE-GRETHE W. HAADEM
FHIGNES

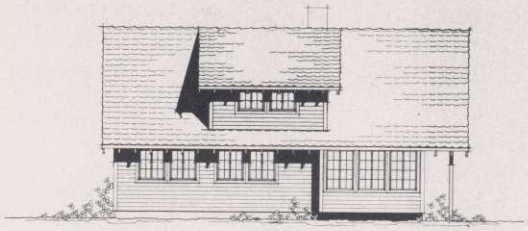
442614

ANMELDELSESTEGNINGER
til Alesund kommune
byggingsrådet/sek. nr. .....
dat. .....

TEKNISK ETAT
13/80 36



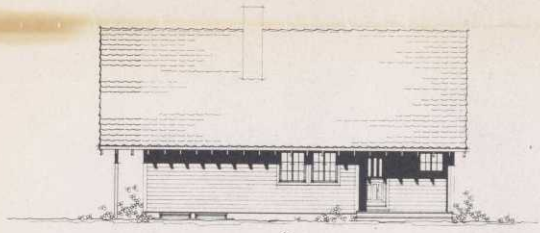
SYD



VEST



NORD



ØST

ANMELDELSESTEGNINGER
Til Alesund bygningsråd
Vedl. sak nr. 196/81
dat. 10.4.81
O. Valdsund

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 196/81 dat. 10.4.81
O. Valdsund

TEKNISK ETAT
Arkiv nr. 13/82.36

REV.	ANT.	REVISJONSDATO GJELDER	SIGN.	DATO

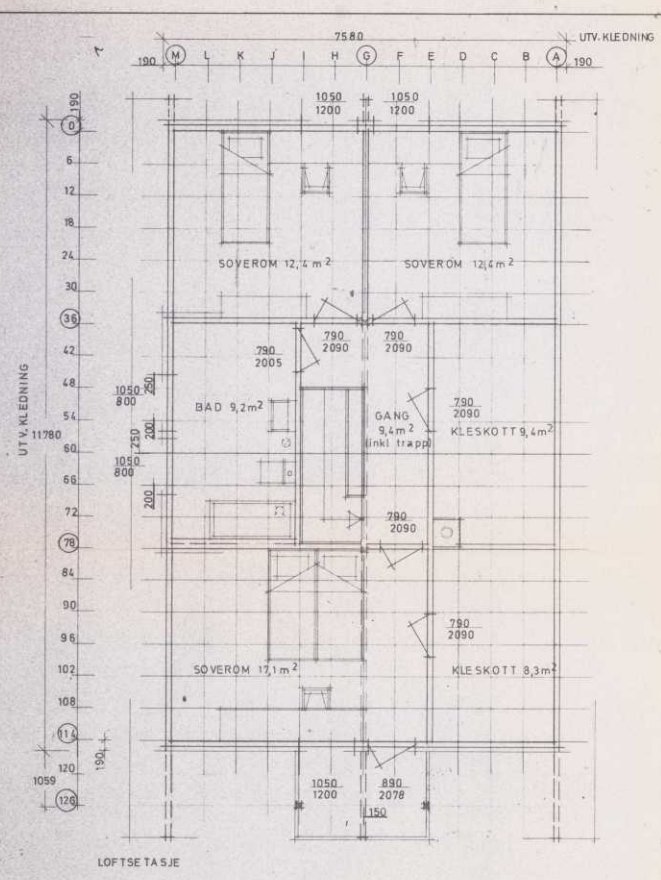
BLOCK 101Salt.B2

Block Watne
G. Block Watne as
block Watne Hus as

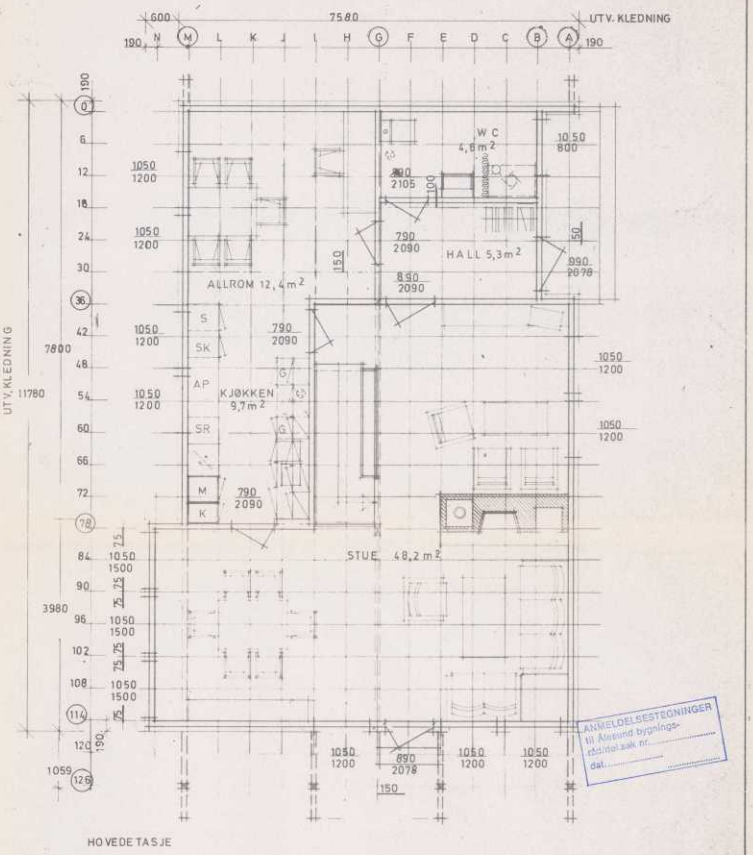
ARKITEKT	ANNE-GRETHE WIIG HAADEM
BYGGES PÅ	FLISNES
TEGN.	
DATO	2/6-80
DATO FOR	
SIST RE.	
TEGN. NR.	442611
PROSJ. NR.	
MÅL	1:150

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne a.s ikke medvirker i.

UNDERLAGSOVERSIKT 225938



LOFTSETASJE



HOVEDETASJE

ANMELDELSESTEGNINGER
til Aalesund bygnings-
rådsdal.sak nr.
dat.

MODULLINJER 1M = 100mm 6M = 600mm 12M = 1200mm. KVADRAT I RUTEMØNSTER (MODULLINJER) MÅLER 6M x 6M
GENERELT: ALLE STENDERE, GULVBJELKER OG TAKSTOLER (SPERR) PLASSERES MIDT OVER MODULLINJEN

YTTERVEGGER PLASSERES MED INNSIDEN PÅ MODULLINJEN

T 113 UTV. BINDINGSVERK

INNV. BÆREVEGG/DRAGER PLASSERES MIDT OVER MODULLINJEN

98mm VEGG

62 62 FERDIG VEGG

INNV. VEGG (LETTVEGG) PLASSERES INNTIL MODULLINJEN DERSOM IKKE ANNET ER ANGITT PÅ TEGNING

73mm VEGG

100 FERDIG VEGG

DIV. MÅLSETTINGER INNV. DØRER DERSOM IKKE ANNET ER ANGITT PÅ TEGNING PLASSERES DØRENE SOM VIST

DØR MOT VEGG — DØR

DØR MOT INNREDNING (SKAP ETC) — DØR

100 FRA FERD. VEGG 650 FRA FERD. VEGG

BLOCK 101 S alt. B

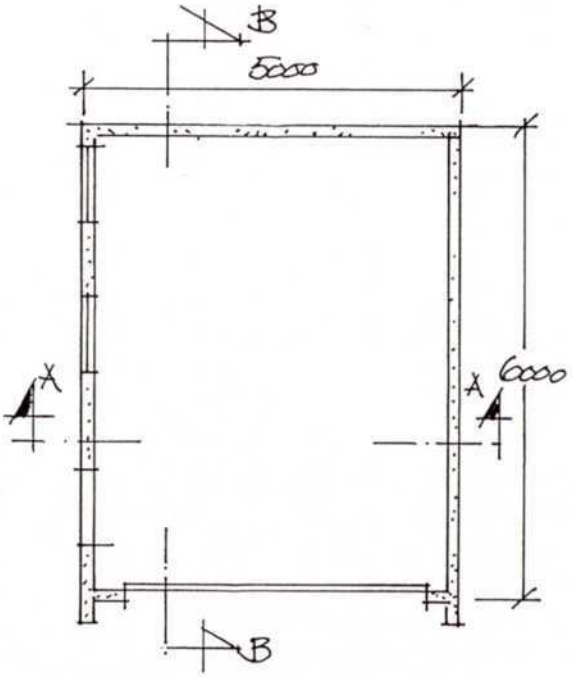
ANNE-GRETHE W. HAADEM

Block Watne

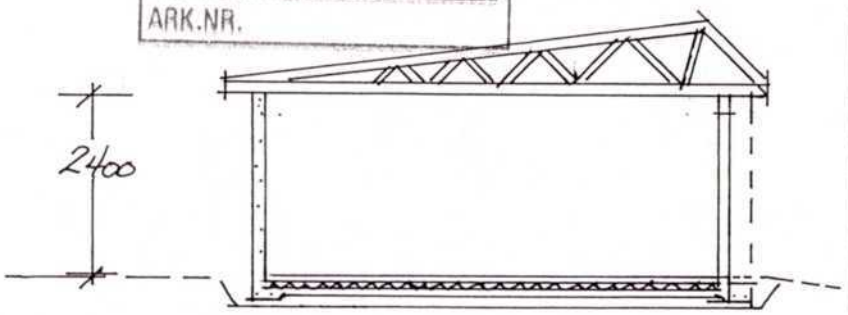
442615

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 19316 16.06.99
MAPPE NR.
ARK.NR.

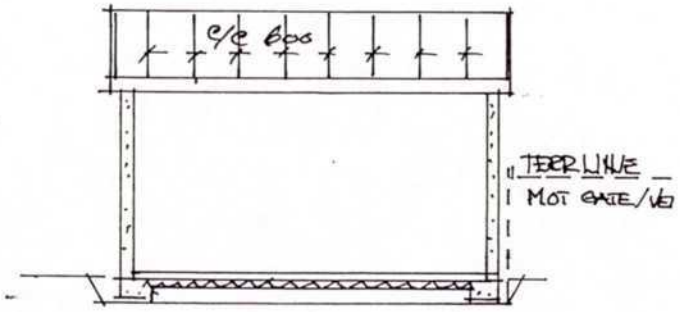
1



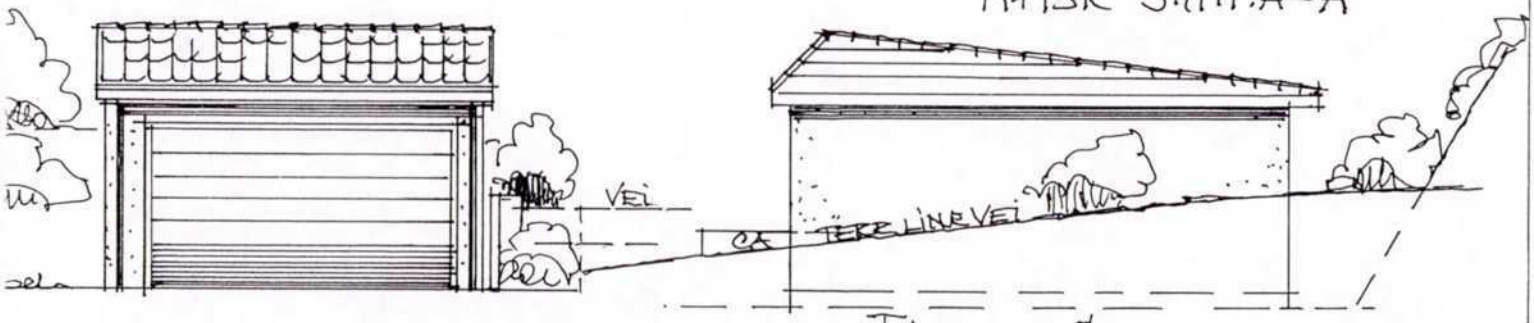
PLAN



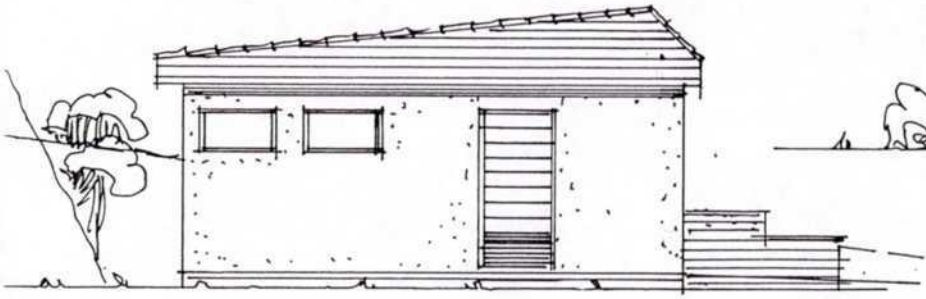
TYPISK SNITT B-B



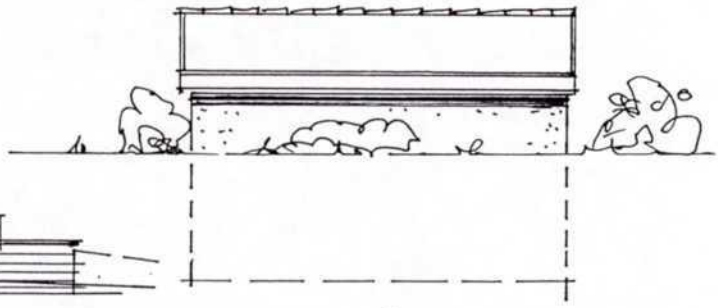
TYPISK SNITT A-A



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☐ AVDELINGSSJEFEN
- ☐ SAK NR. ..... DAT 21.06.99
- ☐ BREV DAT. .....

S.R.

JAN OG ARNHILD DYBVIK
GARASJE
PLAN - SNITT - FASADER

DATO	25.05.99
TEGN	JAN DYBVIK
MÅL	~ 1:100

ET BESKRIVELSE: ~~FUNDAMENT~~ ARM. BETONGSÅLER PÅ KULI/FJELL.
YTTERVEGG : ISOBLOKK/EL. MEDPOR BLOKKER M/BETONG
GOLV : BETONG PÅ ISOPOR/KULI
TAK : PREFAB. TAKSTOLER M/TRO-PAPP-TAKSTEIN I FRONT.

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:
Kroken 1, 6013 Ålesund
Gnr. 13, Bnr. 247, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260079

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.
