PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

MULELIA 28B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

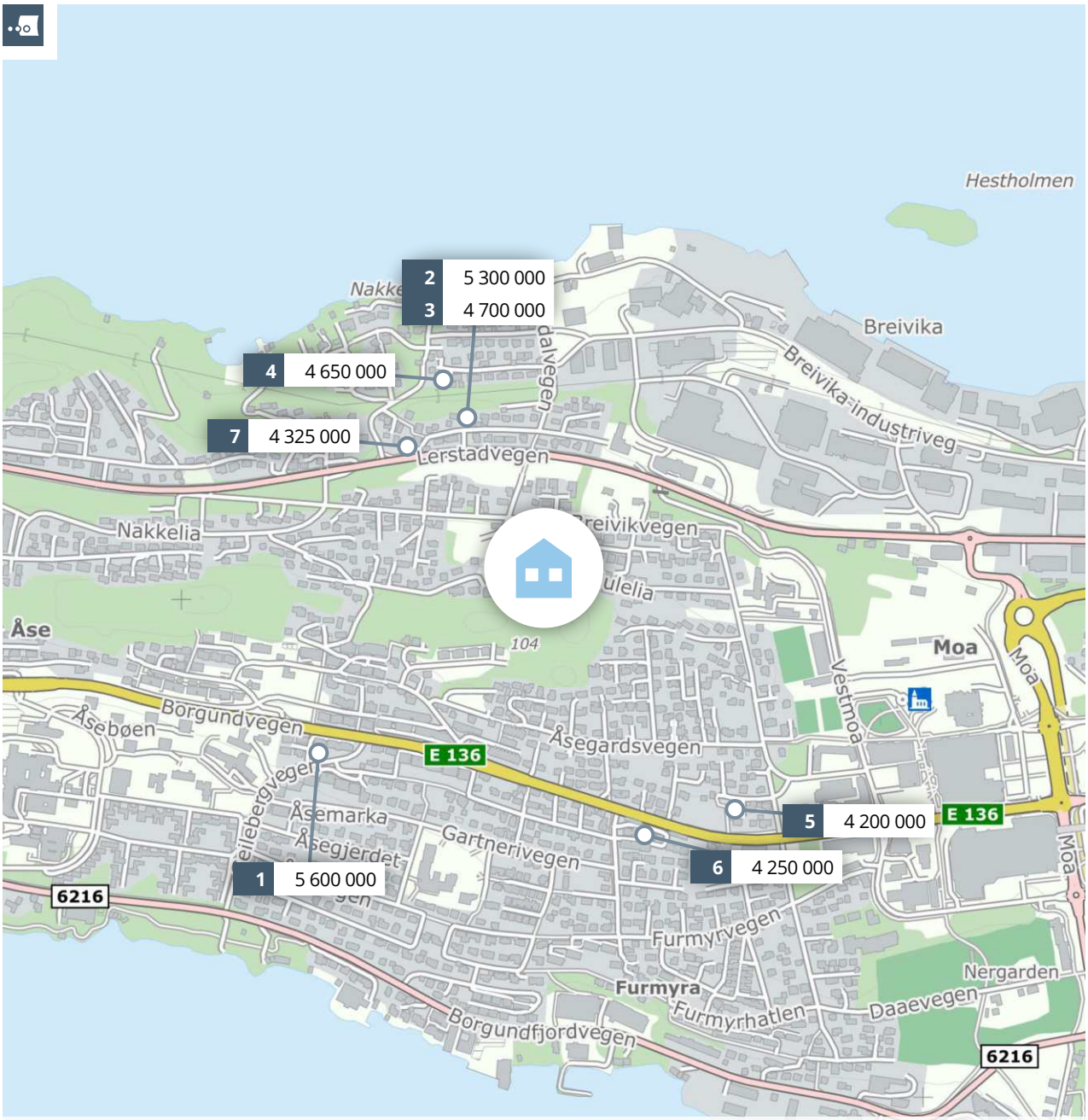
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MULELIA 28 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 19.03.2025

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

Mulelia 28 B, 6018 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2016

GNR 50 BNR 1017 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS LERSTAD

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	42 982
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	5 m²	- m²	107 m²	138 m²	19 m²
Tomt						871 m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Geilebergvegen 2 B 135 m²	1996	288 m²	4 sov	21.10.2022	4 990 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**41 481**
2	Støvegen 24 B 119 m²	2014	815 m²	3 sov	24.05.2024	4 950 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**44 538**
3	Støvegen 24 B 119 m²	2014	815 m²	3 sov	27.01.2022	4 400 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**39 496**
4	Kalvøyvegen 4 A 117 m²	2005	438 m²	3 sov	15.01.2025	4 300 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**39 744**
5	Vindgårdsvegen 17 110 m²	1997	785 m²	4 sov	15.08.2023	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**38 182**
6	Vestre Furmyrveg 32 110 m²	1996	8 451 m²	4 sov	19.11.2024	4 190 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**38 636**
7	Støvegen 29 A 132 m²	2013	392 m²	3 sov	05.05.2021	4 400 000	**4 325 000**	0	4 325 000	**32 765**

Meget flott og velholdt tomannsbolig med carport. Gode sol og utsiktsforhold i barnevennlig område.

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område på Lerstad. Kort avstand til skole, barnehage, daglige servicetilbud og turområder. Det er ca. 10 kvm til Ålesund sentrum og ca. 1 km til Moa.

Pent opparbeidet tomt som byr på utmerkede solforhold og en fantastisk utsikt mot Ellingsøya/Ellingsøyfjorden og Gamlemsveten.

Boligen holder gjennomgående meget god standard på innredninger og overflater. Lyse og moderne fargevalg er gjennomgående, og planløsningen er svært god. Godt med lagringsplass i innvendige og utvendig boder. Det er lystette plissegardiner fra Kjells Markise på alle soverom.

Underetasje:
Lyst og romslig helfliset velvære bad med elektriske varmekabler. Innredet med innredning og speil fra Vikingbad, vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne. Balansert ventilasjon.

Vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredning med hvite glatte fronter og heltre eik benkeplate med stålkum, hyller på vegg og opplegg for vaskemaskin.

1.etasje:
Innredning fra HTH har hvite høyglans fronter og laminate benkeplater. Stekeovn og kaffemaskin fra Siemens er plassert i praktisk høyde og kokesonen finner man like ved. Røroshetta kjøkkenventilator. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Sjalusiskap. Kjøkkenøy med skuffeplass og ekstra spiseplasser.

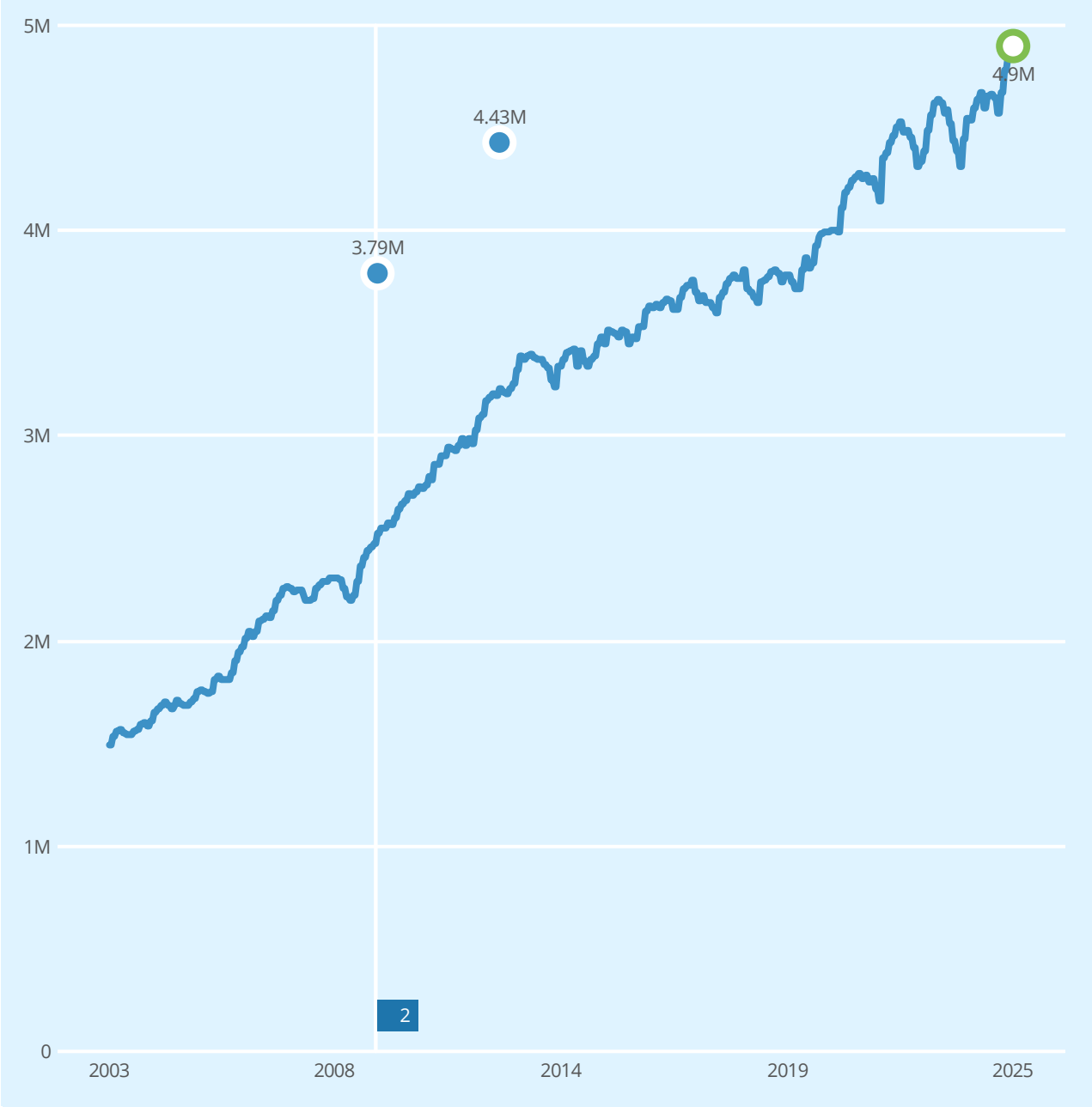
Pent toalettrom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Innredet med servantskap og speil fra Vikingbad. Vegghengt toalett.

Inneholder:
Underetasje: Gang/trapperom, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.
1.etasje: Vindfang, toalettrom, gang/trapperom og stue/kjøkken. Utvendig bod.

Overflater:
Himling: Hvite himlingsplater.
Vegger: Malte flater/tapet og fliser.
Gulv: Laminatgulv og fliser. Sponplategulv i bod med utvendig adkomst.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.02.2022	10.03.2022	07.06.2022	4 490 000	4 430 000	0	4 430 000
22.03.2016		22.03.2016	-	3 790 000	-	3 790 000

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

21
tomannsboliger til salgs

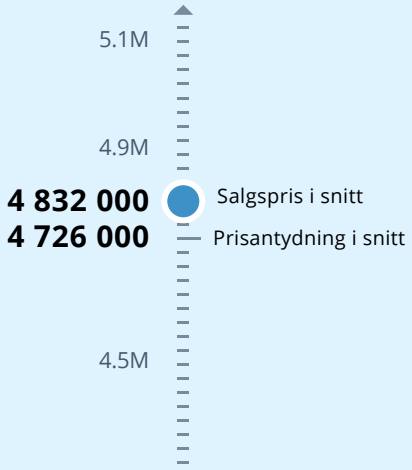


Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

25
tomannsboliger solgt

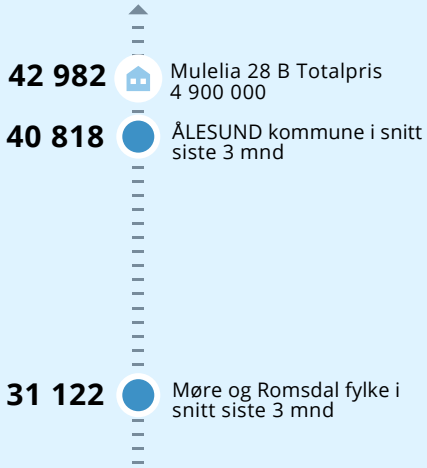


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig
Mulelia 28 B, 6018 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 1017, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1097 **Referansenummer:** MF7494

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

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

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med decra stålpannetak. Opplyst i salgsprospekt byggeår. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning.
Registrert musebånd bak bordkledning.
Yttertak i konstruksjon som pulttak med tresperrer/i-bjelker e.l.
Luftespalter i kassekledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Swedoor ytterdør med 3 små glassfelt. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass i begge etasjer. Hvit bod-dør.
Nord/vestvendt terrasse med terrassebord og trerekkverk. Levegg mot nabo, og levegg med liggende spiler mot vest. Areal ca 56 m2. Dobbelkontakt og lamper. Nordvendt veranda med terrassebord og glassrekkverk. Areal 4 m2. Dobbelkontakt og lampe. Terrasse sydvest på 17 m2 med Modena hagefliser på pidestaller, og glassrekkverk. Levegg med liggende trespiler mot vest. Støpt terrasseplate på 30 m2 syd.
Støpt trapp ned langs vestvegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv. Sponplategulv i bod med utvendig adkomst. Veggoverflater med malte flater/tapet. Himlinger med hvite himlingsplater.
Etasjeskillere med trebjelkelag/i-bjelkelag e.l
Isolert stålpipe. Vedovn på glassplate.
Støpt gulv på grunn.
Heltre trapp med åpne opptrinn. Rekkverk med stålspiler. Hvite vanger og håndlist på vegg i trappeløp.
Hvite glatte innerdører.
Hyller og oppheng i innvendig bod. Leba skyvedørsgarderobe m/2 speildører i vindfang.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Innredning med hvite glatte fronter. Stålkum i heltre eik benkeplate. 2 store hyller på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap med rør i rør opplegg. V.v.bereder 200 liter fra 2016. Hovedstoppekran, reduksjonsventil og Flow Stop vannalarm.
Bad:
Vikingbad servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. Helstøpt kompositt servant. Vikingbad speil med lampe over. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdører. Badekar.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Laminat benkeplater. El-søyle. Kompositt oppvaskkum. Integrert stekeovn og kaffemaskin. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Induksjonstopp. Sjalusiskap. Øy inntil vegg med laminat benkeplate. Skuffer mot kjøkkendel, og skapdører/ barbenkeplate mot stue. Røroshetta kjøkkenvifte med hvit rund metallhette.

SPESIALROM Gå til side

Wc-rom:
Flislagt gulv med varmekabler. Malte veggoverflater. Hvite himlingsplater. Vikingbad servantskap med 2 skuffer. Vikingbad speil m/ lampe over. Vegghengt wc. Vannalarm på gulvet. Takventil med utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobberrør ved vanninntak. Avløpsrør av plast.
Flexit Spirit Uni 3 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/
filtrert friskluft til øvrige rom.
Flexit CVR 3000 sentralstøvsuger.
Dimplex elektrisk peis integrert i vegg. Denne har damp og flamme.
V.v.bereder 200 liter/2016.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere. Brann og innbruddsalarm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent type byggegrunn.
Ukjent forhold angående drenering/fuktsikring. Antas drenert med perforerte plastrør, og fuktsikret murer med vorteplast.
Antas støpte murer med Vartdal veggsystem e.l. Fiberpusset overflate e.l på mur vest.
Støpt forstøtningmur i nedkjørsel. Støpt forstøtningsmur og trapp for utjevning av terrenget mellom mellom nedkjørsel og huset.
Opparbeidet med avsatser/trappeterrasse på vestsiden (totalt 11 m2 med terrassebord på 3 avsatser). Levegger med liggende trespiler mot vest.
Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløpsledninger via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vertikaldelt tomannsbolig

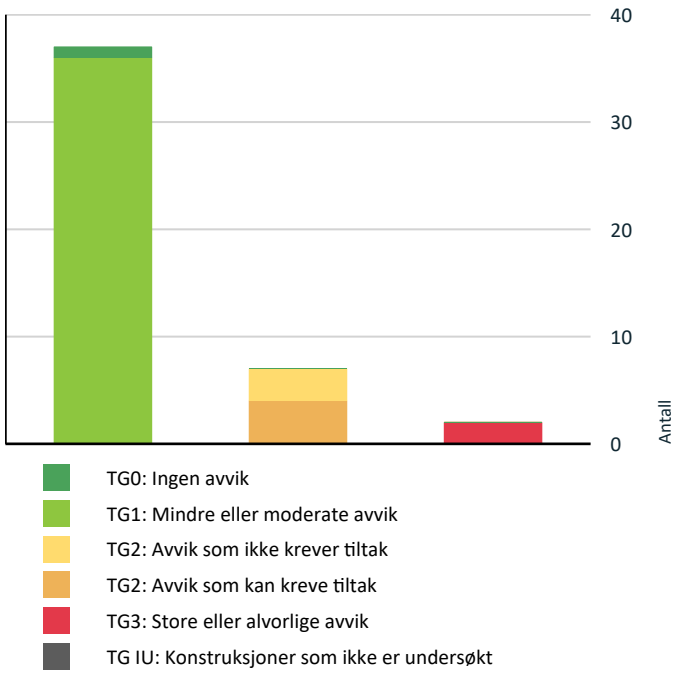
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

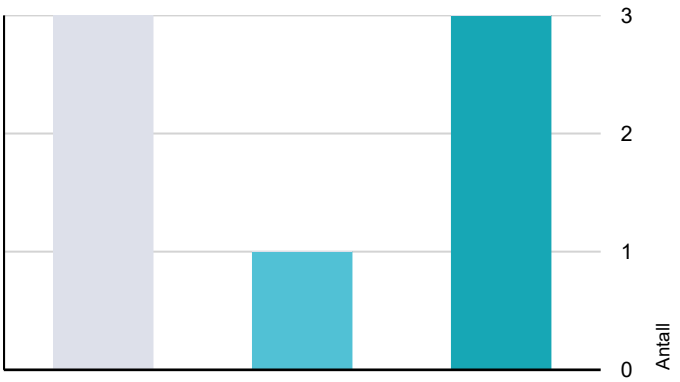
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Vedlikehold
Normalt intervall for vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ekstra innredning på vaskerommet, samt heltre eik benkeplate.
2023	Modernisering	Nytt badekar.
2023	Modernisering	Nye hyller ved elektrisk peis.
2023	Modernisering	Opparbeidet med avsatser/terrassebord og liggende trespiler mot vest. Utvidet del av terrasse mot nord.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med decra stålpannetak (antas). Snødekt yttertak på befaringsdagen. Vurdert utifra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Forutsettes koblet til rør i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning. Registrert musebånd bak bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i konstruksjon som pulttak med tresperrer/i-bjelker e.l. Luftespalter i kassekledning.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Swedoor ytterdør med 3 små glassfelt. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass i begge etasjer. Hvit bod-dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord/vestvendt terrasse med terrassebord og trerekkverk. Levegg mot nabo, og levegg med liggende spiler mot vest. Areal ca 56 m2. Dobbelkontakt og lamper. Nordvendt veranda med terrassebord og glassrekkverk. Areal 4 m2. Dobbelkontakt og lampe. Terrasse sydvest på 17 m2 med Modena hagefliser på pidestaller, og glassrekkverk. Levegg med liggende trespiler mot vest. Støpt terrasseplate på 30 m2 syd.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gjelder del av terrasse mot nord som er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Nordvendt veranda med terrassebord og glassrekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp ned langs vestvegg. Felles støpt trapp til nedkjørsel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpt trapp uten rekkverk og håndlist.



Støpt trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv. Sponplategulv i bod med utvendig adkomst.
Veggoverflater med malte flater/tapet.
Himlinger med hvite himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag/i-bjelkelag e.l

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i entre og gang over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv gang, ene soverom og bod i underetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv ene soverom underetasje over en lengde på ca 2 m.

TG 1 Gulv på grunn

Støpt gulv på grunn. Kun stedvis avvik på 5 mm.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipe. Vedovn på glassplate.



Vedovn i stuen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bad, vaskerom og bod i bakre del mot terreng. Flislagte gulv på våtrom, og laminatgulv i boden. Flis vegger bad, og malte veggplater på vaskerom og bod. Hvite himlingsplater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i utforet vegg bod. Ingen fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Heltre trapp med åpne opptrinn. Rekkverk med stålspiler. Hvite vanger og håndlist på vegg i trappeløp.



Heltre tretrapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Hyller og oppheng i innvendig bod. Leba skyvedørsgarderobe m/2 speildører i vindfang.
Byttet til dimbare lysbrytere og lamper på to soverom og vaskerom.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

teknisk forskrift 2010. ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
Sprekk i flis over dør til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilfredsstillende fall mot sluk i dusj, og mellom sluk og flis ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluker og synlige slukmansjetter. Badet har smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vikingbad servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. Helstøpt kompositt servant. Vikingbad speil med lampe over. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdører. Badekar.



Dusjhjørne med glassdører.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Takventil med utsug.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger. Himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Elektriske varmekabler. Tilfredsstillende fall mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig slukmansjett. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med hvite glatte fronter. Stålkum i heltre eik benkeplate. 2 store hyller på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap med rør i rør opplegg. V.v.bereder 200 liter fra 2016. Hovedstoppekran, reduksjonsventil og Flow Stop vannalarm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Takventil med utsug.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

HTH kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Laminat benkeplater. El-søyle. Kompositt oppvaskkum. Integrert stekeovn og kaffemaskin. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Induksjonstopp. Sjalusiskap. Øy inntil vegg med laminat benkeplate. Skuffer mot kjøkkendel, og skapdører/ barbenkeplate mot stue.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Røroshetta kjøkkenvifte med hvit rund metallhette.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv med varmekabler. Malte veggoverflater. Hvite himlingsplater. Vikingbad servantskap med 2 skuffer. Vikingbad speil m/ lampe over. Vegghengt wc. Vannalarm på gulvet. Takventil med utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

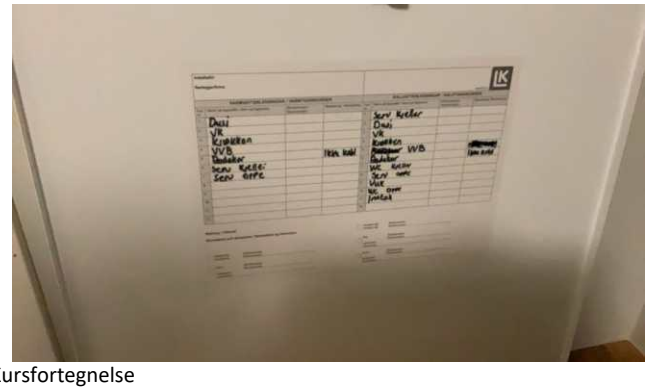
Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobberrør ved vanninntak. Hovedstoppekran på vaskerommet.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran på vaskerommet.



Kursfortegnelse

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Flexit Spirit Uni 3 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/
filtrert friskluft til øvrige rom.

Tilstandsrapport



Flexit Spirit Uni 3

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Flexit CVR 3000 sentralstøvsuger.

TG 1 Varmesentral

Dimplex elektrisk peis integrert i vegg. Denne har damp og flamme.

TG 2 Varmtvannstank

V.v.bereder 200 liter/2016. 2 ekspansjonstanker på berederen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det drypper fra sikkerhetsventil på berederen. Dette kan tyde på at det er problemer med trykket på ekspansjonstankene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service. Kan ikke utelukkes at de bør fornyes. Anbefaler kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ekspansjonstanker på bereder.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Nytt 2016.

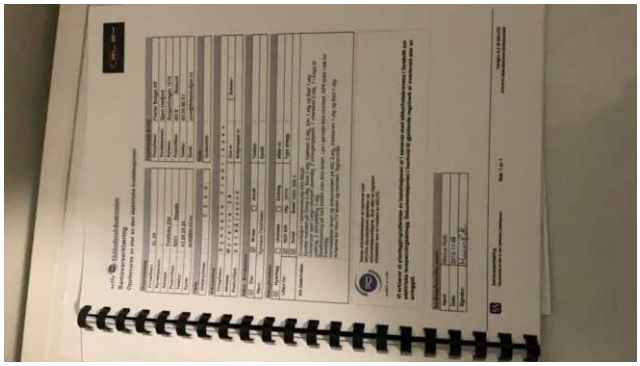
Inntak og sikringsskap

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



El-skap med automatsikringer

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere. Brann og innbruddsalarm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Ukjent type byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent forhold angående drenering/fuktsikring. Antas drenert med perforerte plastrør, og fuktsikret murer med vorteplast. Tilstandsgrad vurdert utifra alder/nevnte forhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antas støpte murer med Vartdal veggsystem e.l. Fiberpusset overflate e.l på mur vest.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende puss på mur langs støpt trapp vest. Synlig fiberarmeringsduk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmur vest må påregnes overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende puss på mur langs støpt trapp vest.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støpte forstøtningmurer i nedkjørsel til carporter.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk. Gjelder mur på tomten til den takserte boligen. Høy mur langs nedkjørsel er felles, og bør også sikres bedre.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedregelen er at forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken med hardt underlag, skal sikres med rekkverk.

TG 1 Terrengforhold

Det er ikke direkte fall mot husmurer. Støpt forstøtningsmur og trapp for utjevning av terrenget mellom mellom nedkjørsel og huset. Tilstandsgrad med hensyn til nevnte forhold.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL) Offentlig vann og avløpsledninger via private stikkledninger. Tilstandsgrad satt med hensyn til alder.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2016

Kommentar
Ferdigattest

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

Vedlikehold
Normalt intervall for vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Carport med singlet grunn. Yttertak i trekonstruksjon med tretakstoler, undertak med trefiberplater, og utvendig tekket med decra stålpanner. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Støpt bakvegg mot vest, og liggende bordkledning over mur. Luftet vegg med trekledning mot carport nabo. Det er observert vorteplast på mur. Montert utelampe i tak carport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

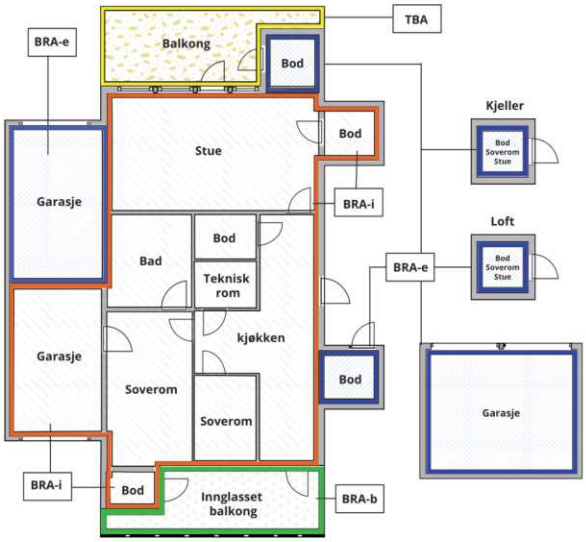
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Vertikaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	56	5		61	51	19	80
Underetasje	58			58	56		58
SUM	**114**	**5**			**107**	**19**	**138**
SUM BRA	**119**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Wc-rom, Gang/trapperom, Stue/kjøkken	Bod m/utvendig adkomst.	
Underetasje	Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Bod		

Kommentar

Det er 19 m2 gulvareal på hems over bod med utvendig adkomst (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport på 15 m2 med singlet grunn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	109	10
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Ida Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1507 ÅLESUND	50	1017		2	871.9 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Mulelia 28 B

Hjemmelshaver
Ida Haugland

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område. PlanID: 1507 1504256. Plannavn: Nupen - Rabbevågskiftet, reg.plan for området N, m/best. (15.3.1978)

Om tomten

Nordvendt tomt med utsikt mot bl.annet Ellingsøya/Ellingsøyfjorden og Gamlemsveten. Støpt plate på sydsiden og 13 m2 med Modena hagefliser på pidestaller. Trappeterrasse på vestsiden. Singlet nedkjørsel med lett adkomst. Gode solforhold med sen kveldssol på tomten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	93246920	Fullverdi		8 768

Kommentar
Opplyst av kunde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.03.2025		Fremvist		Nei
Situasjonsplan	10.10.2016		Fremvist		Nei
Infoland.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Tegninger bolig	27.05.2015		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	15.03.1978		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	27.01.2022		Fremvist		Nei
Vegadkomst	27.01.2022		Fremvist		Nei
Tegninger carport	25.02.2015		Fremvist		Nei
Ferdigattest	07.12.2016		Fremvist		Nei
Situasjonskart	27.01.2022		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.02.2022	
2	24.02.2022	
3	17.03.2025	
4	17.03.2025	
5	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MF7494

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251049

Selger 1 navn
Ida Haugland

Gateadresse
Mulelia 28B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6018

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93246920

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313251049

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis over dør baderom. Ekspansjonskar i varmtvannstank bør byttes. Varmtvannstank fungerer med eksisterende kar.

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

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

Beskrivelse: Badekar satt inn av autorisert rørleggermester (2023).

Arbeid utført av: Ikke firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet til dimbare lysbrytere og lamper på to soverom og vaskerom. Utelampe montert i tak carport.

Filer

Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 313251049

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bygd trappe-terrasse på vestside av hus ved egeninnsats (2023).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 313251049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251049

E-Signing validated

secured by nets

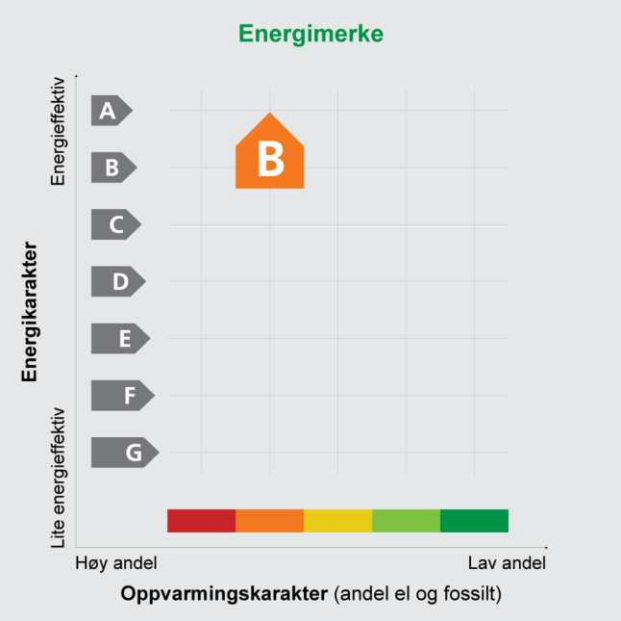
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Haugland	fda254164434cda6ff76955 3b73da28078a80702	18.03.2025 07:25:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251049

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Mulelia 28 B
Postnr	6018
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	1017
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1356250
Dato	07.02.2022



Innmeldt av	PAUL MAGNE HONNINGDAL/SUNNMØRSTAKST AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

ARTIKON AS
Postboks 48

6037 EIDSNES

Saksbehandler
Tove Andersen
Tlf 70 16 26 30

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	TA/15/2213-45/GBR - 50/1017, GBR - 50/193	07.12.2016

GNR. 50 BNR. 1017 - FERDIGATTEST - FLEHER BOLIGER AS - MULELIA 28
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 06 Grunnkrets nr.: 0602
Adresse:	Gnr. 50 Bnr. 1017 Mulelia 28 A og B
Søknad av:	05.05.2015, endringer av 02.06.2016 og 17.11.2016
Bygningsnummer:	300522452, 300522457 og 300522459
Tiltakets art:	Tomannsbolig, støttemurer og carport
Tiltakshaver:	FLEHER BOLIGER AS
Ansvarlig søker:	ARTIKON AS
Byggetillatelse:	06.10.2015, del.sak nr. 701/15, 19.10.2016, del.sak nr. 807/16 og 02.12.2016, del.sak nr. 933/16
Igangsettingstillatelse	22.02.2016, 19.10.2016 og 02.12.2016
Midlertidig brukstillatelse:	11.11.2016

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

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

Med hilsen

Tove Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1017	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Mulelia 28B 6018 ÅLESUND			
Annen info:				

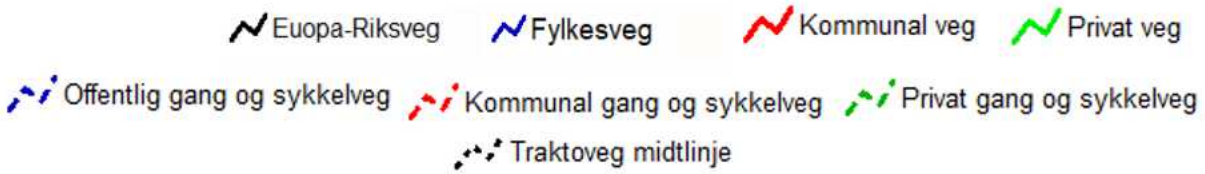
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

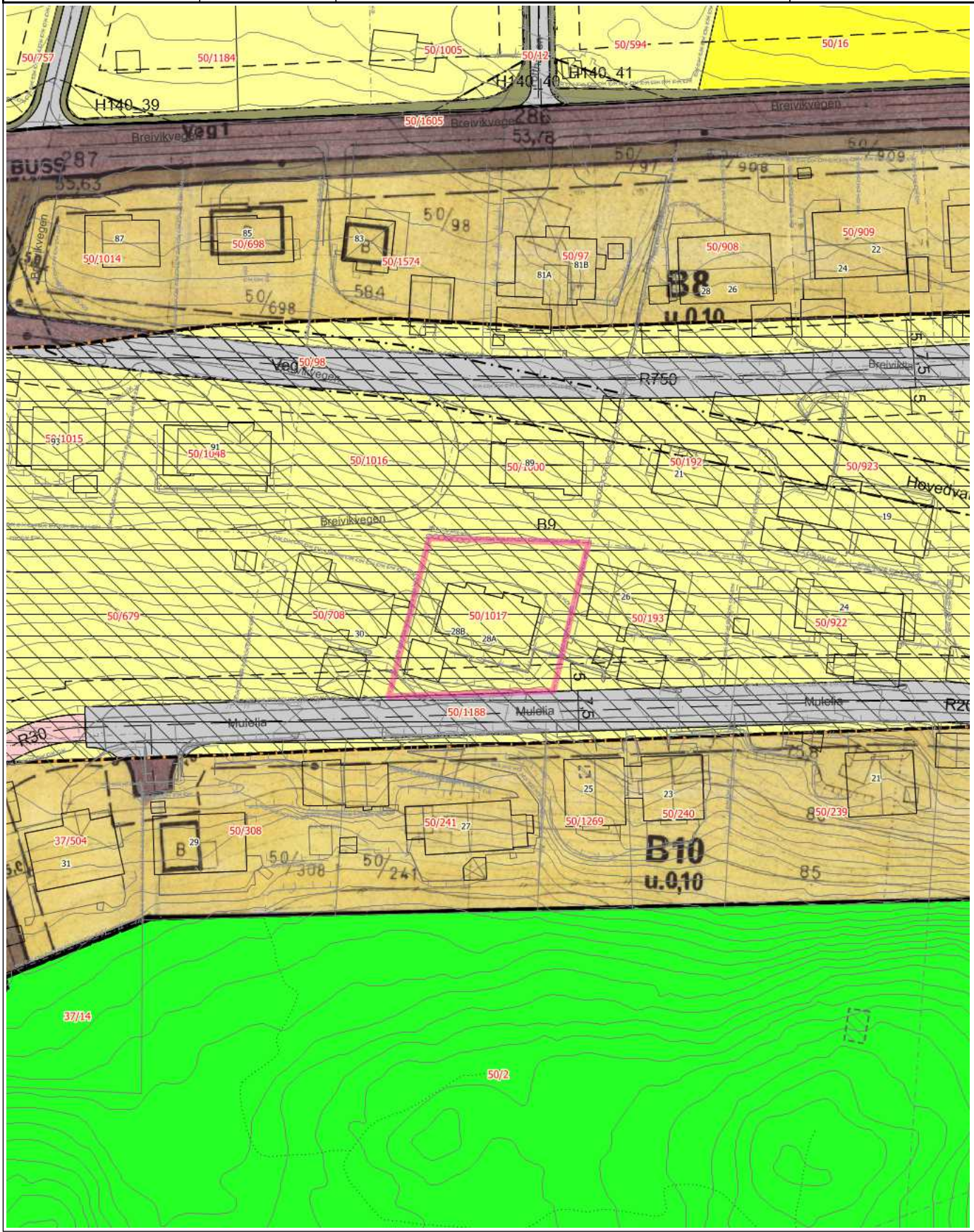
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1017	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Mulelia 28B 6018 ÅLESUND			
Annen info:				

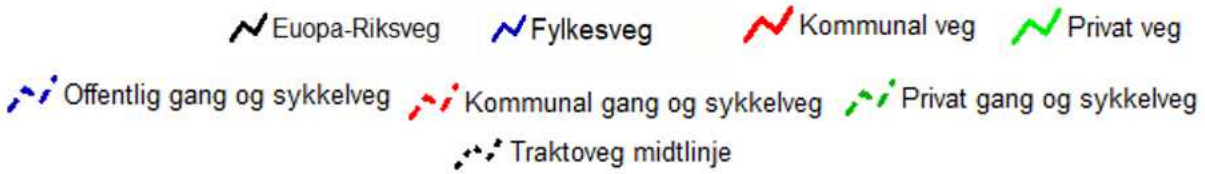
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

E 136 BREIVIKA – LERSTAD
OMRÅDEPLAN FOR ENDRA TUNNELTRASÉ OG KRYSSOMRÅDE

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

§ 1 - Generelt

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

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

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

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

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

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

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

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

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

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

a.3 - Faresone:
- Høgspenningsanlegg - H370_

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

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

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

Område hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret - H910_

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

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

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF20-47):
Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 - Sentrumsformål (SF01)

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

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

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

Detaljreguleringen skal ivareta følgende premisser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

overstige 12 meter. BYA skal ikke overstige 60 %.

Parkering dekkes innenfor eget område.

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

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

o_KV11:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 - Grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 - Hensynssoner

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

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

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

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

Dersom kraftlinjene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

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

§ 8 - Områdebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 - Rekkefølgekrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*

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

***

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

Håkon Lykkebø Strand
- ordfører -

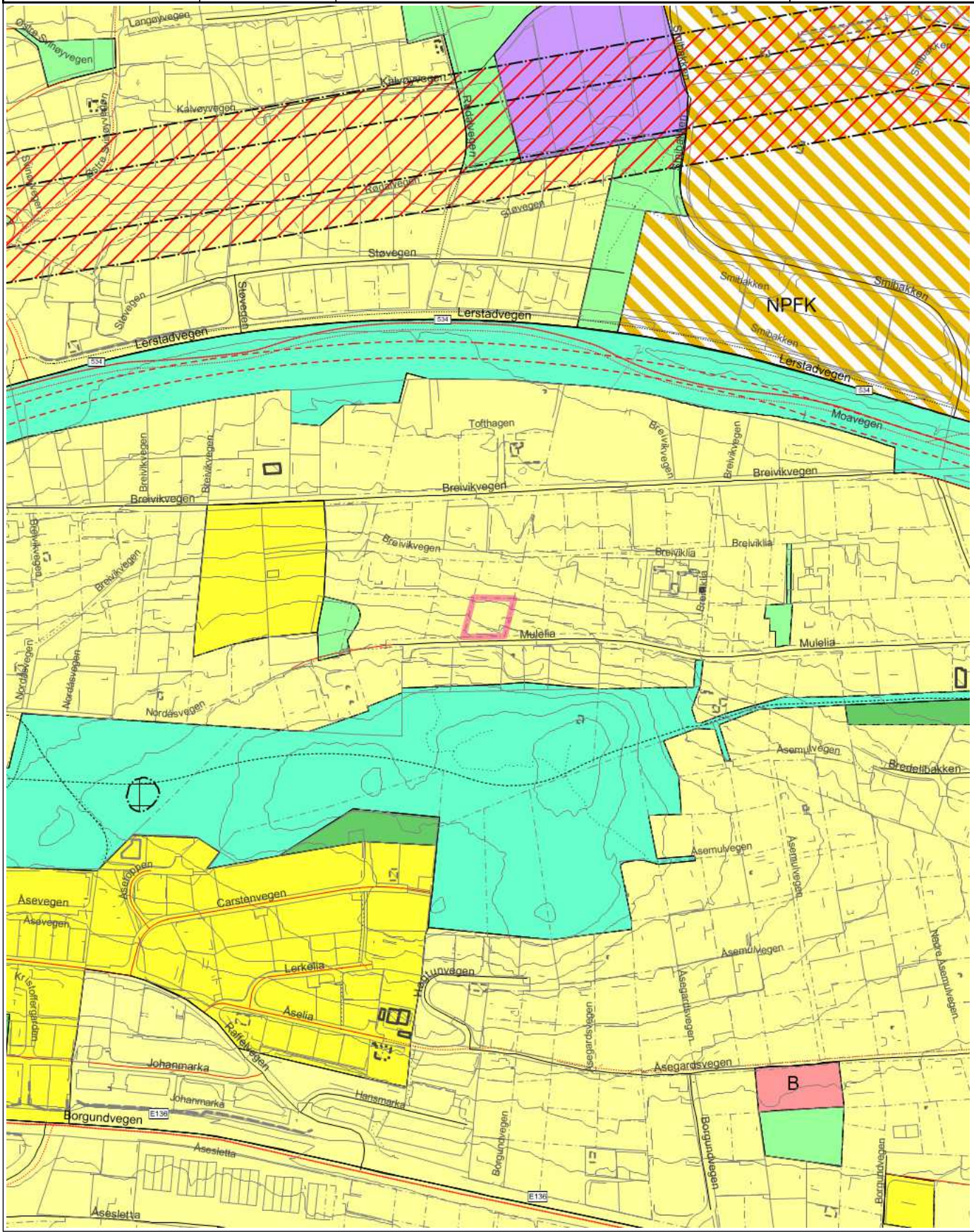
Jon Steven Hasseldal
- kommunedirektør -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1017	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Mulelia 28B 6018 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

Skjerm

Frittstående mur

Loddrett mur

Ruin

Skjerm

Voll

Byggetiltak Stikningsberegnet

Byggetiltak Ca. angivelse

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 5m Ålesund

Kanal og grøft

Innsjøkant

Byggetiltak Stikningsberegnet

Byggetiltak Ca. angivelse

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Bygg godkjent revet

Byggetiltak Stikningsberegnet

Fjernveg - På bakken - Nåværende

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Hovedveg - Tunnel - Fremtidig

Samleveg - På bakken - Nåværende

Samleveg - På bakken - Fremtidig

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Fremtidig

Sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Grense for arealformål

Grense for båndleggingsoner

Grense for faresoner

Båndlegging etter lov om kulturminner

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Boligbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Næringsvirksomhet

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

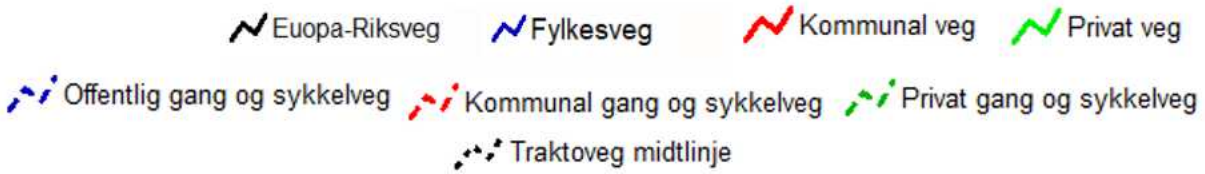
Boligbebyggelse

Blågrønnstruktur

Friområde

Friområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



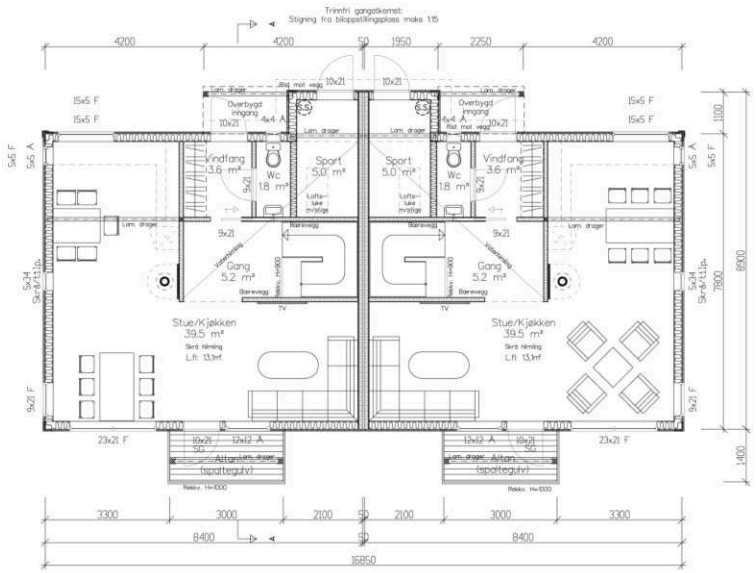
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

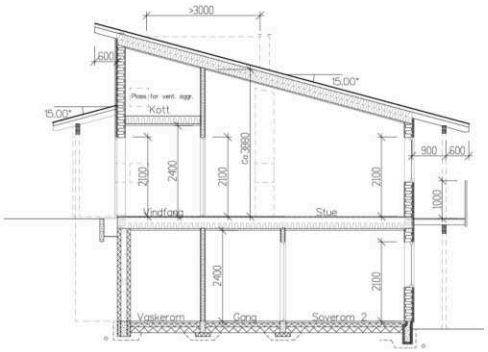
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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	





Leilighet A

Leilighet B

HOVEDETASJEPLAN

Ventilasjonsanlegg plasseres i kott over vaterhiming.

SG = Personsikkerhetsglass, NB! Fargeforskjell ift. øvrige vinduer kan forekomme.

04	16.10.2015 EN	Bygg senket 0,7 m.
03	25.09.2015 EN	Endret vinduer kjøkken
02	27.05.2015 EN	Bygg senket 1,0 m.
01	24.02.2015 EN	Vinduer i stue

SØKNADSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

TOMANNSBOLIG
Egen type Moderne
TEK 10

Leilighet A			Leilighet B		
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² Pr etasje	Sum BRA	Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m² Pr etasje	Sum BRA
U. etg. plan	58.8	58.8	U. etg. plan	58.8	58.8
H. etg. plan	61.4	61.4	H. etg. plan	61.4	61.4
SUM :	120.2	120.2	SUM :	120.2	120.2

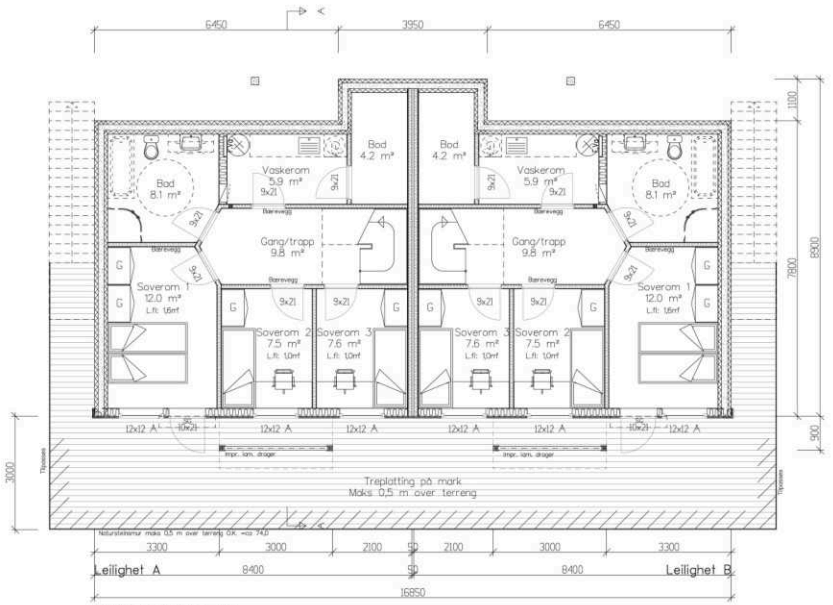
Samlet bebygd areal BYA= 146,0m²

Prosjekt:	TOMANNSBOLIG - EGEN TYPE Moderne
Tegning vedr.:	HOVEDETASJEPLAN, SNITT
Tiltakshaver:	FLEHER BOLIGER AS
Byggested:	ÅLESUND, MULELIA 28 Gnr.: 50 Bnr.: 1017
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL Tlf. 40006375 - Faks 55229990
Leverandør:	FLEHER BOLIGER AS - 6012 ÅLESUND Tlf. 95230185

Prosjekt ID:	14-206
Tegnnr.:	501
Målestokk:	1:100
Dato:	19.02.2015
Tegnet av:	EN

HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet i hht. lov om opphavsrett.



UNDERETASJEPLAN

Grunnmur: 350 mm termomur.

SG = Personsikkerhetsglass, NB! Fargeforskjell ift. øvrige vinduer kan forekomme.

Tilgjengelig bad (snusirkel 1,5 m)

04	16.10.2015 EN	Bygg senket 0,7 m
03	25.09.2015 EN	Endret vinduer kjøkken
02	27.05.2015 EN	Bygg senket 1,0 m.
01	24.02.2015 EN	Vinduer 1 stue

SØKNADSTEGNING

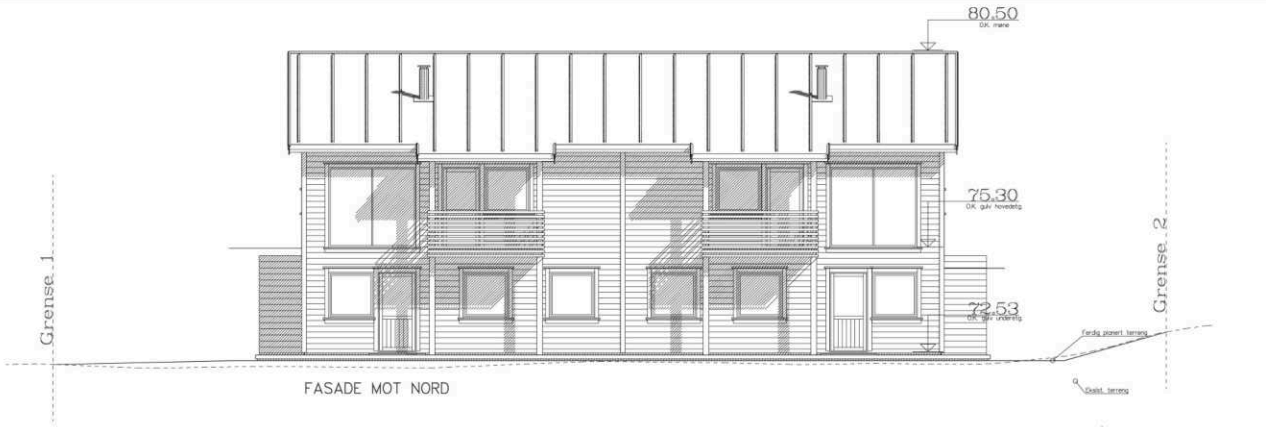
DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt:	TOMANNSBOLIG - EGEN TYPE Moderne	Prosjekt ID:	14-206
Tegning vedr.:	UNDERETASJEPLAN	Tegnnr:	502
		Målestokk:	1:100
Tiltakshaver:	FLEHER BOLIGER AS	Dato:	19.02.2015
Byggested:	ÅLESUND, MULELIA 28 Gnr.: 50 Bnr.: 1017	Tegnet av:	EN
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL Tlf. 40006375 - Faks 55229990		
Leverandør:	FLEHER BOLIGER AS - 6012 ÅLESUND Tlf. 95230185		

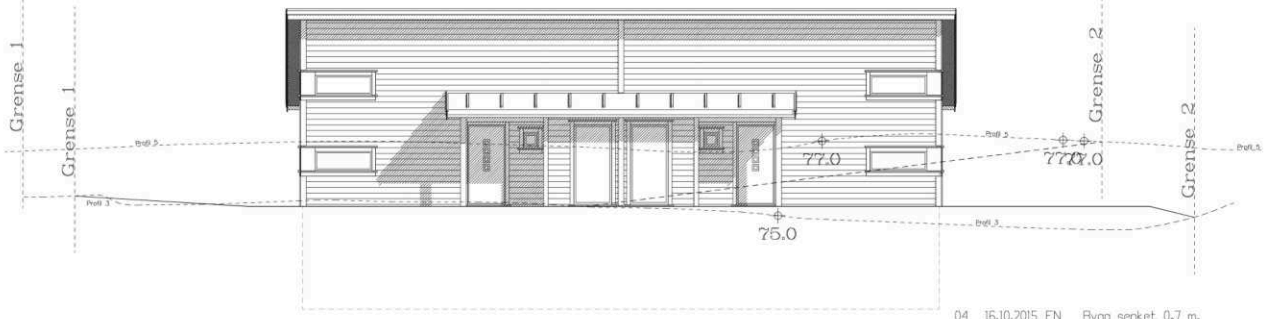
HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

TOMANNSBOLIG
Egen type Moderne
TEK 10



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

04	16.10.2015 EN	Bygg senket 0,7 m.
03	25.09.2015 EN	Endret vinduer kjøkken
02	27.05.2015 EN	Bygg senket 1,0 m.
01	24.02.2015 EN	Vinduer 1 stue

SØKNADSTEGNING

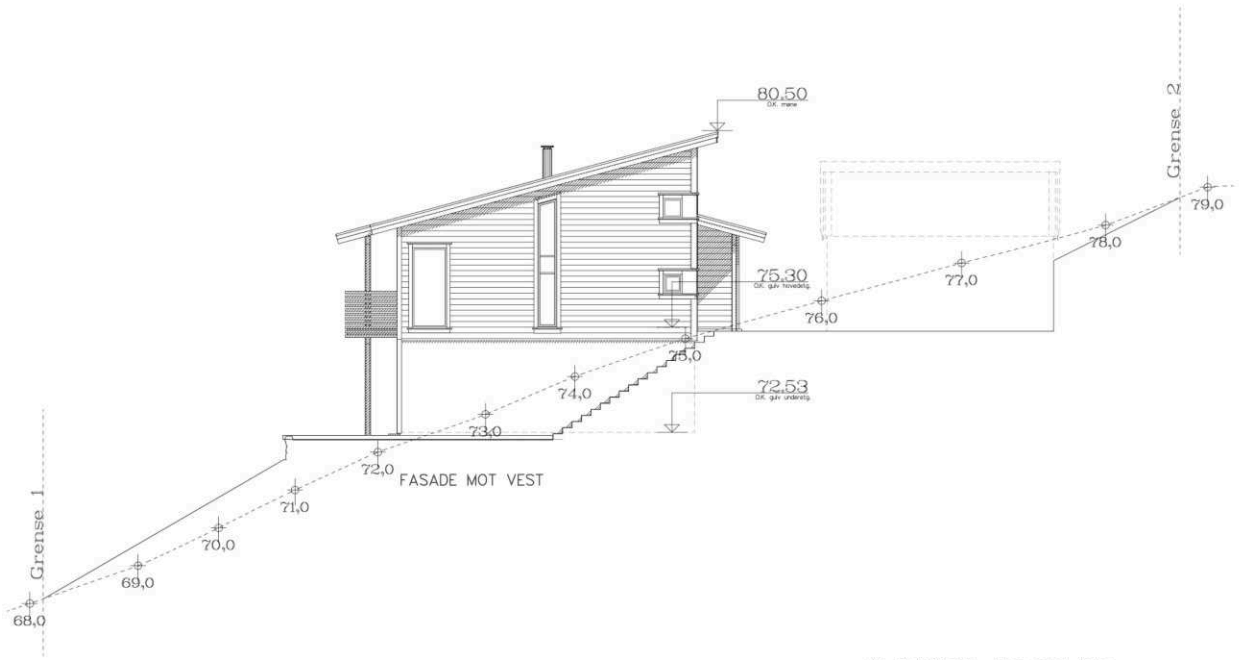
DATA DESIGN SYSTEM

TOMANNSBOLIG
Egen type Moderne
TEK 10

Prosjekt:	TOMANNSBOLIG - EGEN TYPE Moderne			Prosjekt ID:	14-206
Tegning vedr.:	FASADER: NORD OG SØR			Tegnnr:	503
				Målestokk:	1:100
Tiltakshaver:	FLEHER BOLIGER AS			Dato:	19.02.2015
Byggested:	ÅLESUND, MULELIA 28	Gnr.: 50	Bnr.: 1017	Tegnet av:	EN
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL		Tlf. 40006375 - Faks 55229990		
Leverandør:	FLEHER BOLIGER AS - 6012 ÅLESUND		Tlf. 95230185		

HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.



04	16.10.2015 EN	Bygg senket 0,7 m.
03	25.09.2015 EN	Endret vinduer kjøkken
02	27.05.2015 EN	Bygg senket 1,0 m.
01	24.02.2015 EN	Vinduer i stue

SØKNADSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt:	TOMANNSBOLIG - EGEN TYPE Moderne	Prosjekt ID:	14-206
Tegning vedr.:	FASADE MOT VEST	Tegnnr:	504
		Målestokk:	1:100
Tiltakshaver:	FLEHER BOLIGER AS	Dato:	19.02.2015
Byggested:	ÅLESUND, MULELIA 28 Gnr.: 50 Bnr.: 1017	Tegnet av:	EN
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL Tlf. 40006375 - Faks 55229990		
Leverandør:	FLEHER BOLIGER AS - 6012 ÅLESUND Tlf. 95230185		

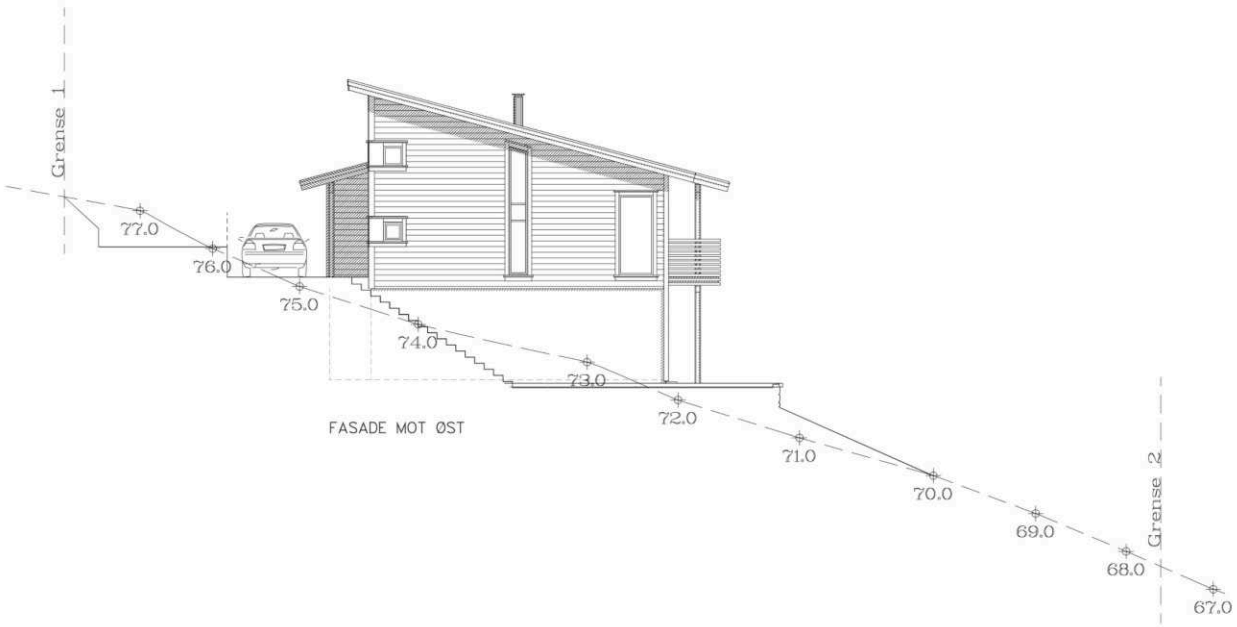
HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

TOMANNSBOLIG

Egen type Moderne

TEK 10



04	16.10.2015 EN	Bygg senket 0,7 m.
03	25.09.2015 EN	Endret vinduer kjøkken
02	27.05.2015 EN	Bygg senket 1,0 m.
01	24.02.2015 EN	Vinduer 1 stue

SØKNADSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt:	TOMANNSBOLIG - EGEN TYPE Moderne	Prosjekt ID:	14-206
Tegning vedr.:	FASADE MOT ØST	Tegnnr:	505
		Målestokk:	1:100
Tiltakshaver:	FLEHER BOLIGER AS	Dato:	19.02.2015
Byggested:	ÅLESUND, MULELIA 28 Gnr.: 50 Bnr.: 1017	Tegnet av:	EN
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS - 5239 RÅDAL Tlf. 40006375 - Faks 55229990		
Leverandør:	FLEHER BOLIGER AS - 6012 ÅLESUND Tlf. 95230185		

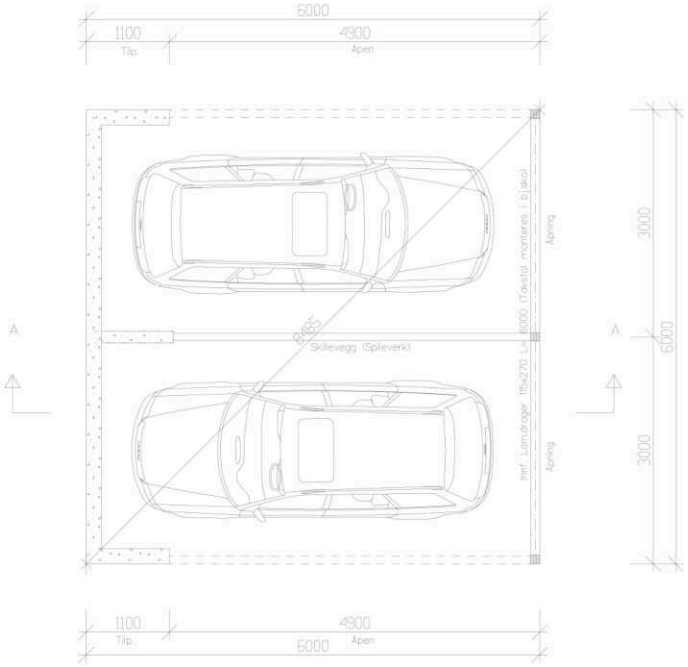
HIBA HUS

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

TOMANNSBOLIG

Egen type Moderne

TEK 10



PLAN

Bebygd areal (BYA): 36,0m²

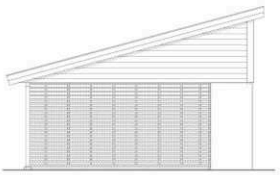
Yttervegger:
200mm Betong Hx. 2300
48x98 mm st.verk
19x148 mm Dobbelfalset kledning

Skillevegg:
200mm Betong Hx. 2400
48x98 mm st.verk
36x48 Liggende spiler

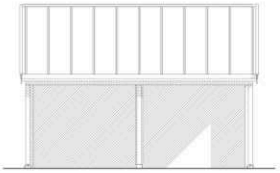
CARPORT
Egen type
TEK 10



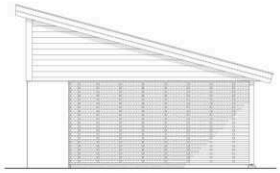
FASADE MOT VEST



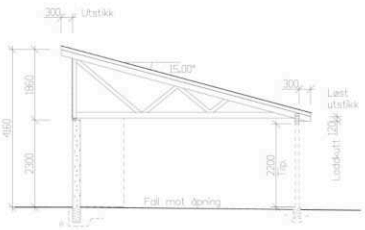
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



SNITT A–A

NB! Terrenglinjer på fasadetegningene er kun anbefaling til ferdig planert terreng. Terrengtilpasning i forhold til eksisterende terreng vil fremgå på eget situasjonsplan.

For vindutsatte områder må det vurderes ekstra vindavstiving og –forankring.

SØNKADSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt:	DOBBEL CARPORT – EGEN TYPE	Prosjekt ID:	15–012
Tegning vedr.:	PLAN, SNITT OG FASADE	Tegnnr.:	501
Tiltakshaver:	FLEHER BOLIGER AS	Målestokk:	1:100–1:50 A3
Byggested:	ÅLESUND – MULELIA 28 Gnr.: 50 Bnr.: 1017	Dato:	25.02.2019
Arkitekt:	E.A. SMITH AS AVD. HIBA HUS – 5239 RÅDAL Tlf.: 40006375 – Faks: 55229990	Tegnet av:	ØH
Leverandør:	FLEHER BOLIGER AS – 6012 ÅLESUND Tlf.: 95230165		

HIBA GARASJE

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601958679
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942953119	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
898918912	FLEHER BOLIGER AS		Borgundvegen 1019, 6018 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
1504	50	1017	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1504	50	1017	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1504	50	1017	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

MATRIKKELFØRT
29 FEB 2016
ÅLESUND KOMMUNE

Doknr: 189902 Tinglyst: 04.03.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/189902/200
Uthentet 2025-03-10 10:37

Begjæring om 1) ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn		Plass for tinglysingsstempel
Fleher Boliger AS		
Adresse		
Borgundvegen 1019		
Postnr. / Poststed		
6018 Ålesund		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.	
898 918 912		

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1504	Ålesund kommune	50	1017		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
898 918 912	Fleher Boliger AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere:	2	= nevner:	2

MATRIKKELFØRT
29 FEB 2016
ÅLESUND KOMMUNE

4. Supplerende tekst 7)

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

Alle seksjoner har lik bruksrett på alle fellesarealer

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Dato	Rekvirentens underskrift
10.02.16	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
10.02.16	KRISTIAN E. FLESSÅ	RETT GJENPART BEKREFTES Ålesund kommune Kart og oppmåling

Dato	Rekvirentens underskrift
10.02.16	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
50	1017		1-2	Ålesund

Dato	Stempel og underskrift
29.02.2016	Ålesund kommune Kart og oppmålingssjef Knut Helge Skare

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Dato	Rekvirentens underskrift
10.02.16	

Utskrift

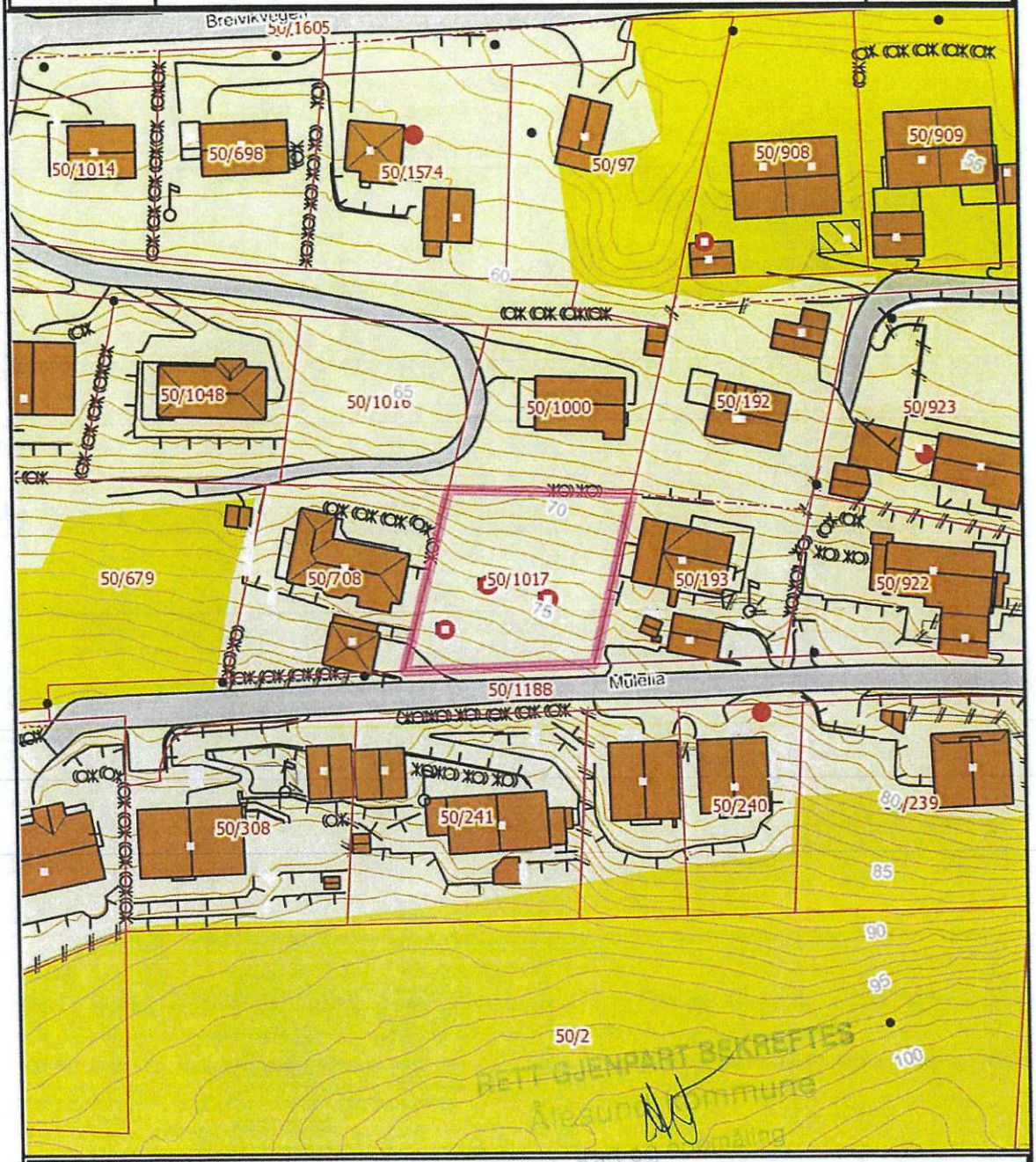
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1017	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: 6018 ÅLESUND, med flere			
Hj.haver/Fester:	HAUGOM IREN, SMESTADENGA 19, 2619 LILLEHAMMER			

ÅLESUND KOMMUNE

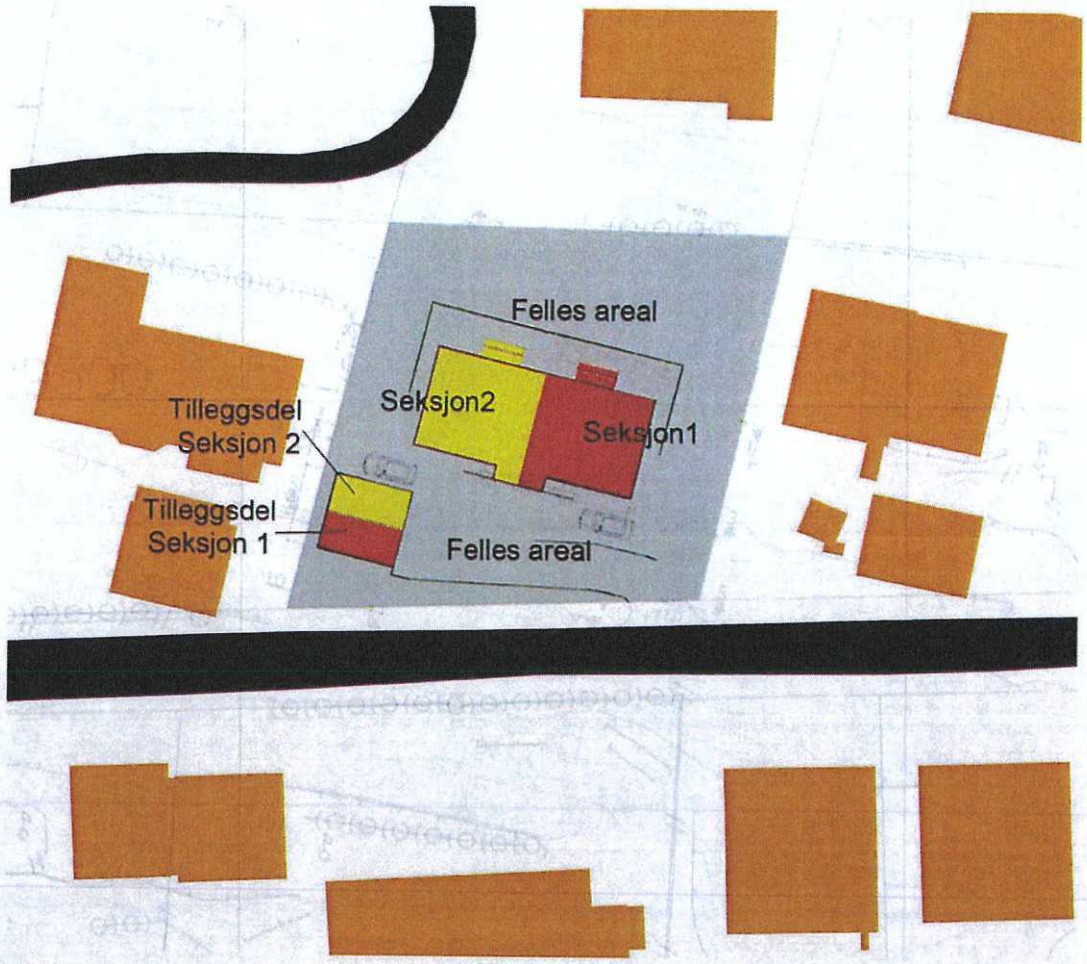
Dato: 10/2-2016 Sign:

Målestokk 1:1000



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

Seksjoneringskart



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Seksjon 1

Seksjon 2

Felles areal

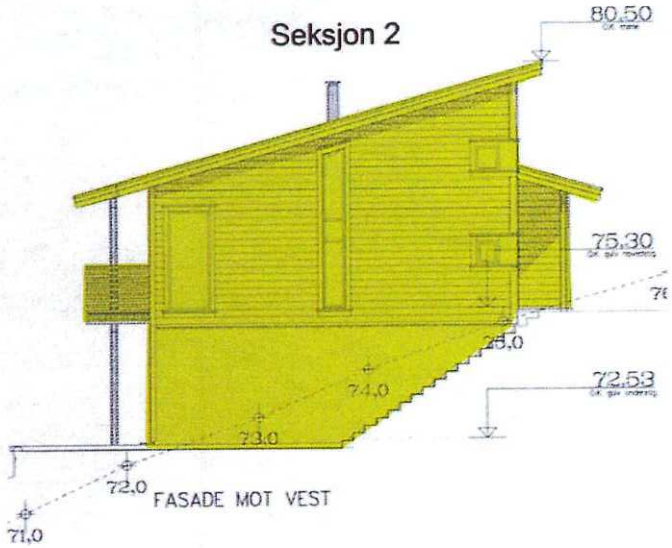
Gnr 50 Bnr 1017
Ålesund kommune

Målestokk 1:500 A3

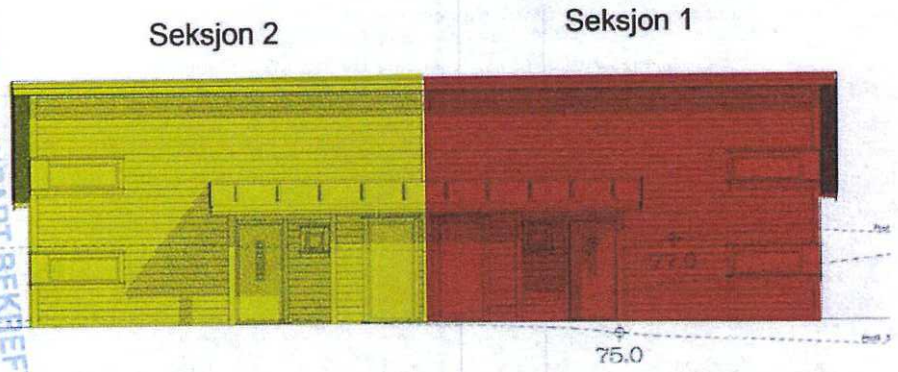
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/189902/200
Uthentet 2025-03-10 10:37



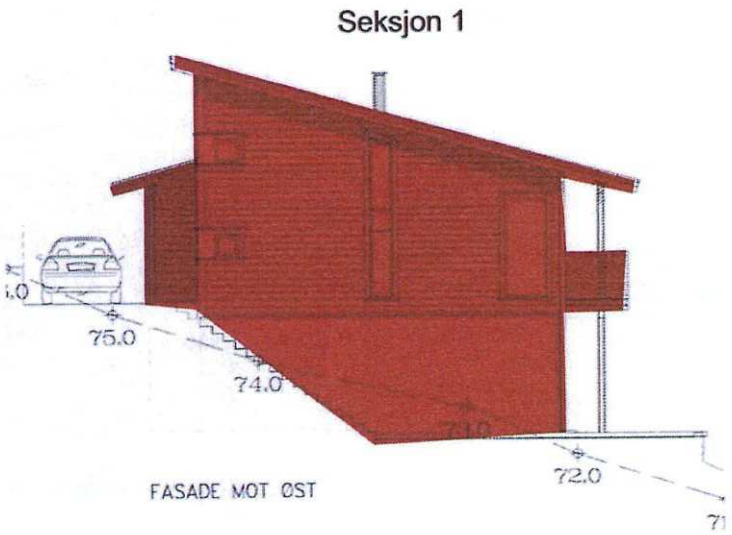
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling



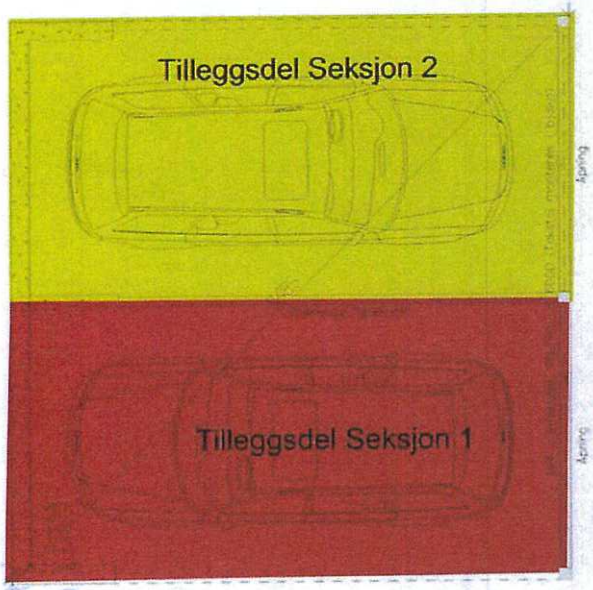
FASADE MOT ØST

Gnr 50 Bnr 1017
Ålesund kommune
Målestokk 1:100 A3

Side 1



T GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og eiendomsmåling

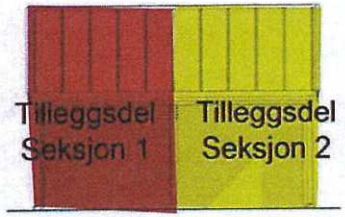




FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

GJENPART/EKREFTE
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

Seksjon 1

Seksjon 2

Gnr 50 Bnr 1017
Ålesund kommune
Målestokk 1:100 A3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/189902/200
Uthentet 2025-03-10 10:37

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:
Mulelia 28B, 6018 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 1017, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251049

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.
