PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NEDRE BERGVEGEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningsanmeldelse

Ferdigattest

Situasjonskart

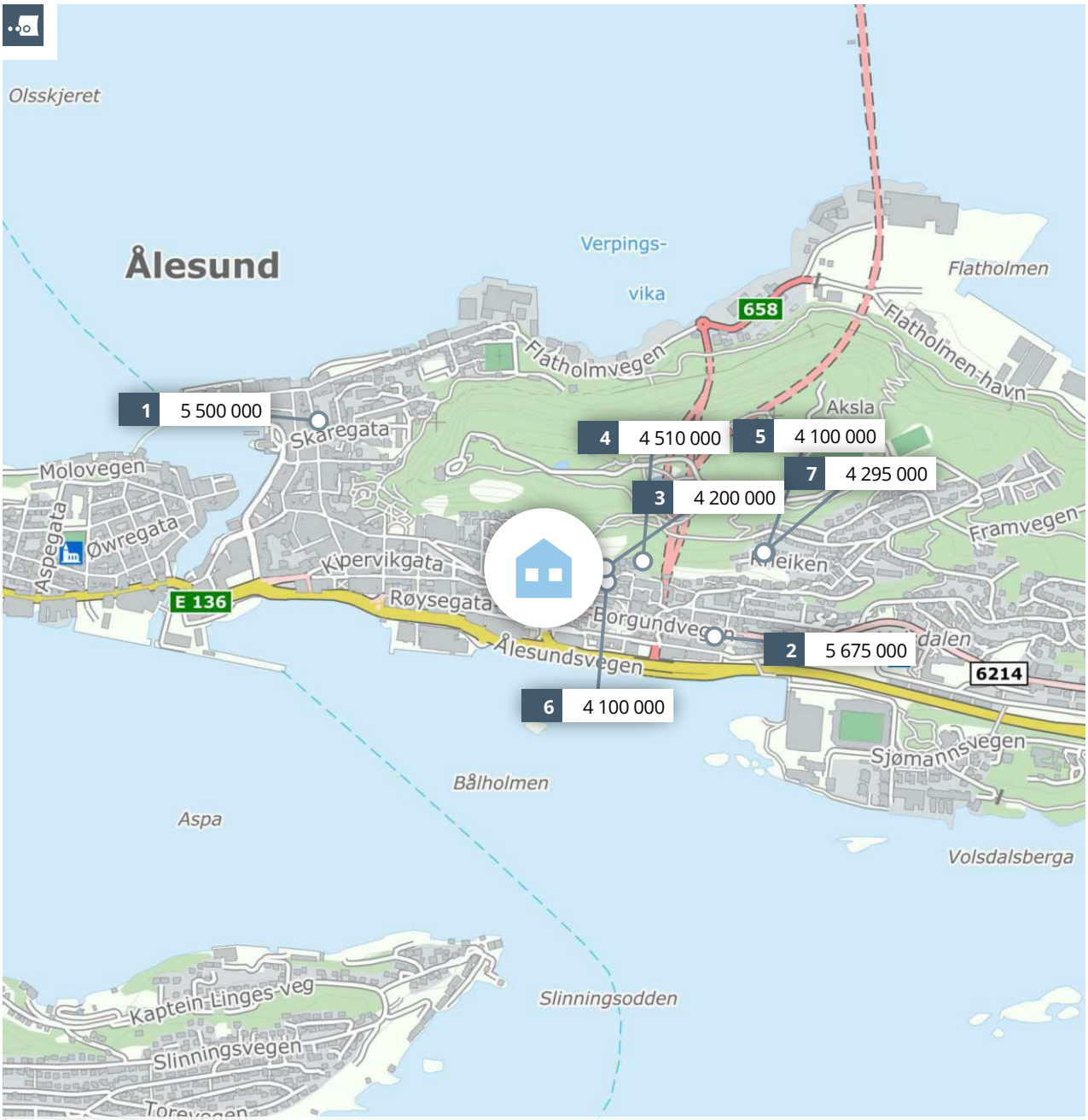
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDRE BERGVEGEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 29.04.2025

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

Nedre Bergvegen 26, 6003 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1906

GNR 201 BNR 19 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS STORLEDBAKKEN

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	33 040
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	227 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						407 m²
Byggeår						1906

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storgata 30 181 m² 1907 700 m² 2 sov	31.05.2024	5 750 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**30 387**
2 Borgundvegen 66 B 198 m² 1970 143 m² 4 sov	02.02.2024	5 975 000	**5 675 000**	0	5 675 000	**28 662**
3 Bergvegen 10 B 168 m² 1958 440 m² 5 sov	25.05.2016	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**25 000**
4 Bjønnadalvegen 12 A 167 m² 1964 476 m² 4 sov	29.11.2022	4 250 000	**4 510 000**	0	4 510 000	**27 006**
5 Kneiken 12 A 185 m² 1964 485 m² 4 sov	22.06.2018	4 190 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**22 162**
6 Bergvegen 34 203 m² 1958 418 m² 4 sov	07.11.2019	4 190 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**20 197**
7 Kneiken 12 B 147 m² 1964 439 m² 3 sov	08.07.2022	4 300 000	**4 295 000**	0	4 295 000	**29 218**

Renovert tomannsbolig med sentral beliggenhet.

Fin beliggenhet i Bergvegen, i gangavstand fra Ålesund sentrum. Meget gode sol- og utsiktsforhold, fine uteområder og hage mot syd. Garasje som er renovert. Elbillader og elektrisk port.

Boligen er registrert med 3 boenheter, men er i bruk som enebolig. Den er omfattende renovert siden kjøp, og det aller meste er nytt (med unntak av et par vinduer, yttertak og noen boder i underetasjen). Den holder gjennomgående meget god standard på innredninger og overflater.

Følgende er gjort:
Fjernet alt material/treverk/isolasjon inn til originaltømmer i hele huset. Alle tre etasjer. Nytt stenderverk, isolasjon og gipsplater i alle rom i hele huset unntatt boder under garasje.

Nytt elektrisk anlegg i hele huset. Det er installert smarthusløsning. Alt røropplegg er nytt, herunder avløps- og vannrør til offentlig nett.

Ny peis og rehabilitering av pipeløp. Totalrenovering av bad i 1.etg og bygget nytt og større bad i 2.etasje. Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og heltre benkeplate. Det er lettbetong som etasjeskiller mellom første etasje og kjeller. Alle vegger, gulv og tak rettet opp.

PrivatMegleren Ålesund 29.04.2025

Revet alt i kjeller unntatt boder under garasjen. Gulv, stein og masse er fjernet. Ny singel + betong i kjelleretasjen, utenom boder og under garasjen. Isolert kjellergulv og installert varmekabler. Gulvoverflater med fliser og parkett i kjeller. Plassbygde trapper mellom etasjene.

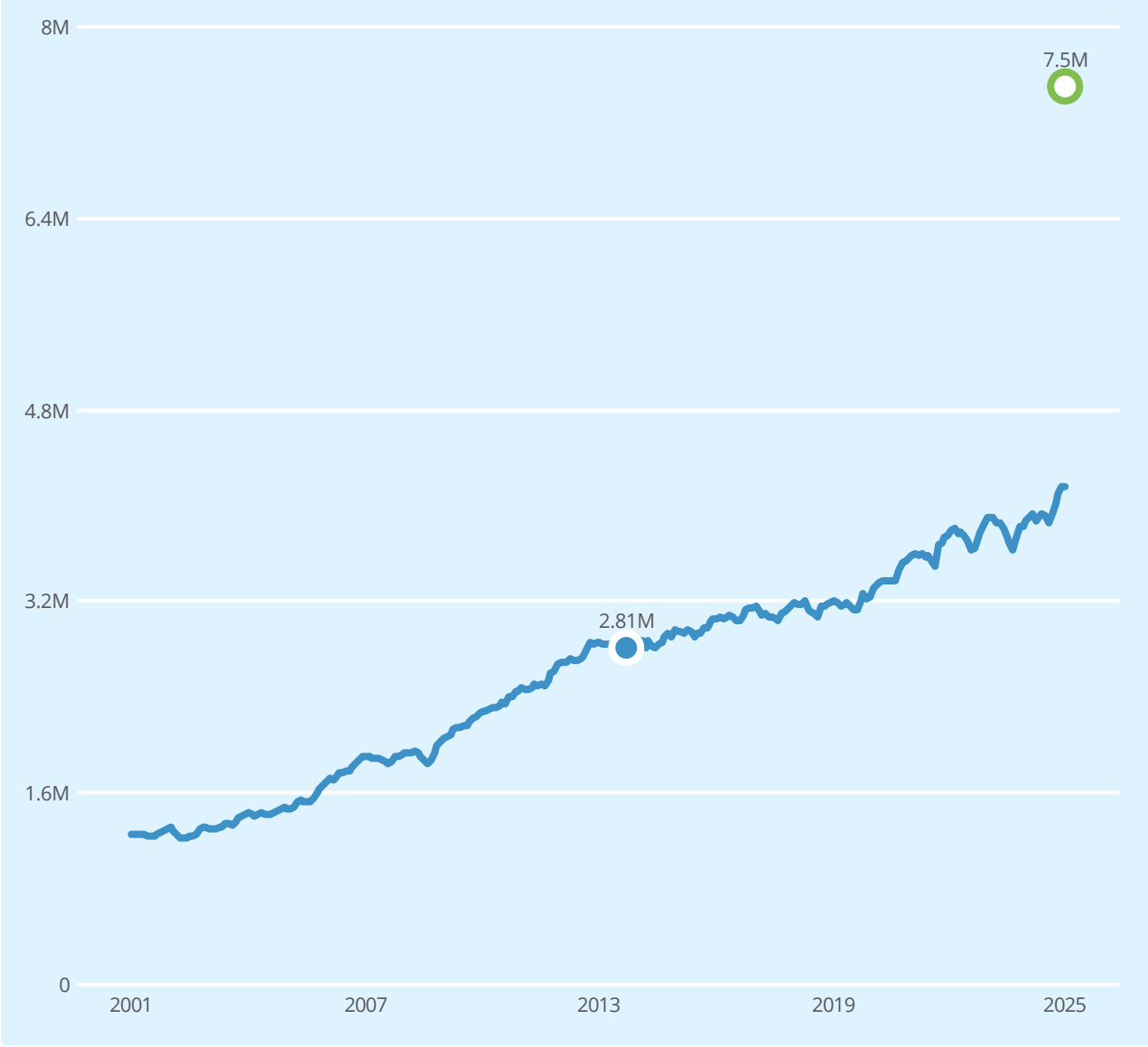
Installert balansert ventilasjon. Nytt vaskerom/teknisk rom. Ekstra lydisolert kjellerstue og tillaget soverom i kjeller. EPS-fuktsiktingssystem installert.

Fasade nord renovert, nye vinduer (unntatt to) og nye balkongdører. Alle innvendige overflater, listverk, maling, belysning og innerdører er nye.

Boligen går over tre plan og inneholder:
Uetg: Gang, kjellerstue, 1 soverom, vaskerom/teknisk rom og 4 boder.
1.etg: Entré, stue/kjøkken og bad.
2.etg: Gang, bad, 3 soverom, walk-in garderobe.

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

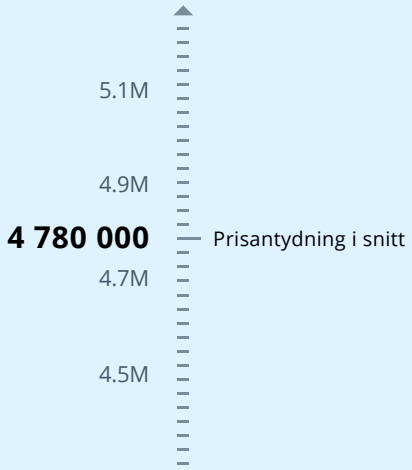
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.12.2013	21.01.2014	14.03.2014	3 000 000	2 810 000	0	2 810 000	3
06.03.2002		06.03.2002	-	1 000 000	-	1 000 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er omfattende renovert siden kjøp.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

23
tomannsboliger
til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

40
tomannsboliger
solgt

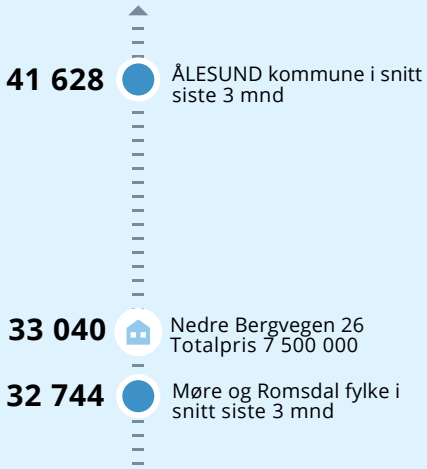


Solgt i snitt
i løpet av

44
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Nedre Bergvegen 26, 6003 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 201, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1045 **Referansenummer:** BV5035

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

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

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen
Uavhengig Takstingeniør
espen@takst24.no
920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1905, men har gjennomgått en omfattende og helhetlig oppgradering i perioden 2016–2022. Til tross for byggets alder fremstår boligen i dag som moderne og funksjonell, med høy bruksverdi og betydelig oppgradert teknisk standard. Oppgraderingen omfatter blant annet fornyet elektrisk anlegg, nytt VVS-system, smarthusstyring, nye overflater, våtrom og kjøkken, samt utskifting av vinduer og dører.

Bygget bærer likevel preg av sin alder, og enkelte bygningsdeler og konstruksjoner har behov for vedlikehold og/eller utskifting på sikt.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 3 etasjer, oppført i 1905.

Boligen er en enebolig/tomannsbolig, og er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger består i hovedsak av gråsteinsmur.
Støpt plate på grunn.
Ukjent drenering.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Veggene har trolig tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2016 og 2019.
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Kjellerdør med vindusfelt.
2 stk balkongdører som 2 fløyede balkongdører i samme serie som vinduene.

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har takkonstruksjon som saltak med flere arker og halvalm.
Taket er tekket med Decra ståltakplater med steingranulat
Takrenner, beslag og nedløp er av metall.

Terrasser:
Boligen har verandaer i hovedetasje og loft av trekonstruksjoner på 12m² mot syd, med adkomst fra stue og soverom.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det furugulv og flis. Betonggulv på deler av underetasjen. Badene har flis og mikrosement.

VEGGER
- Slette malte plater på innvendige vegger. På badene er veggene delvis flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det stort sett slette hvitmalte gipshimlinger.

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

PIPE
Boligen har mursteinspipe fra byggeår, oppført som del av opprinnelig konstruksjon.
Skorsteinen ble renovert i 2016 med innsetting av nytt innvendig røykrør.
Vedovn montert på stue.

EPS
I kjellerens nordre del er det montert EPS-fuktsikringssystem (elektroosmose) på veggflater mot terreng.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet (renovert 2019) har flislagt gulv med mønsterfliser, vegger med malte plater og himling med downlights.
Det er montert innredning i L-form med mørke slette fronter og laminat benkeplater.
Rommet er utstyrt med dobbel stålkum og moderne blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran er også montert her.

Bad hovedetasje
Badet (renover 2016) har flislagt gulv og fliser på vegger i dusjsonen, øvrige vegger består av malte plater.
Himlingen har hvite plater med innfelte downlights.
Det er montert en servant med blandebatteri integrert belysning på vegg over vask.
Dusjnisje med fast glassfelt, takmontert regndusj og veggmontert dusjgarnityr.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Bad loftsetasje
Gulvet på badet har en overflate av mikrosement.
Veggene er delvis flislagte og delvis malt.
Himlingen er hvitmalt og utstyrt med innfelte downlights.
Innredning med 4 skuffer i slette fronter. 2 hvite servanter.
Speil med lys på veggen over servantene.
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består hovedsakelig av IKEA-elementer, men er spesialtilpasset med løsninger fra andre leverandører samt plassbygde hyller for kjøkkenmaskiner.
Innredningen har hvite og mørke slette fronter og heltre benkeplater.
Nedfelt porselensvask under vindu og nedfelt platetopp fra Siemens.

Beskrivelse av eiendommen

Integrert kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin fra IKEA, stekeovn fra Miele og ventilator fra Røroshetta.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra 2016/2019 på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.

Det er også observert kobberrør i boligen.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Aggregatet er plassert på vaskerom i underetasjen.
Levert av Plato AS. Rørene ble lagt etter hvert som etasjene ble pusset opp, men aggregatet ble ikke kjøpt før i 2019. Det ble satt i drift i 2021.

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2016 plassert på bod under trapp i kjeller.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Alt det elektriske er byttet og utført av Acel AS.
I 2016 ble sikringsskapet renovert.
Alle andre elektriske installasjoner ble tatt samtidig som etasjene ble pusset opp.
Det var eltilsyn på besøk i 2019 og det ble gitt påbud om ny jording.
Den gamle jordingen var mot inntak på vannrør.
Det ble slått ned 2 nye jordspyd i hagen, og lagt ny kabel mellom disse og opp til sikringsskap.

Smarthus:
Det er brukt smarthusløsning med dimmere og aktuatorer fra Xcomfort, og styringsenhet fra Sensio. Det er dimmere på alle spoter og styring av alle varmekablene. Det er varmekabler i alle oppholdsrom og vaskerom i kjeller, og på begge badene.

El-bil lader:
Installert i 2023. Zaptec Go

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.
Dreneringen på nord- og sørside av bygningen er av ukjent type og alder, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter tilstand eller utførelse. Tilstanden vurderes derfor som usikker.
Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse.
Det antas å være benyttet betongfundamenter, men kan ikke fastslåes 100%.

Grunnmuren består i hovedsak av gråsteinsmur som stedvis er utlektet innvendig og pusset utvendig.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.
Ledningene er ikke kontrollert.
Beskrivelsen er basert på alder alene.
Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Der et utvendig registrert både nye plastavløp og gamle avløpsrør av støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på boligen.

Det er endringer på byggemeldte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
I underetasjen er det etablert vaskerom der det på tegninger er boder, og soverom der det er vaskekjeller/matbod.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

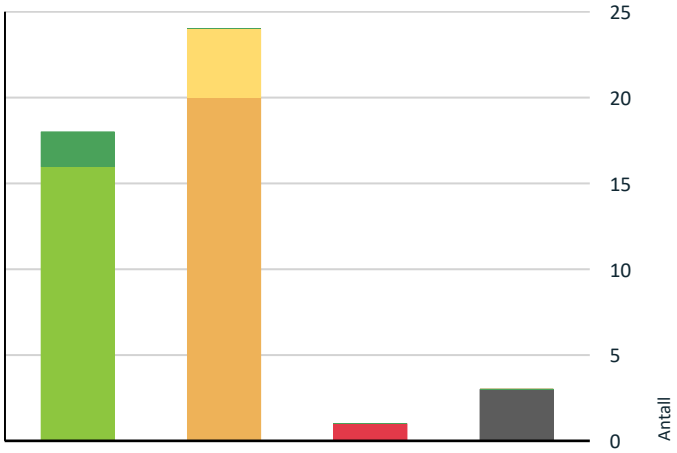
• Det foreligger ikke tegninger

I matrikkelen står det registrert at garasje/anneks tatt i bruk i 1910.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

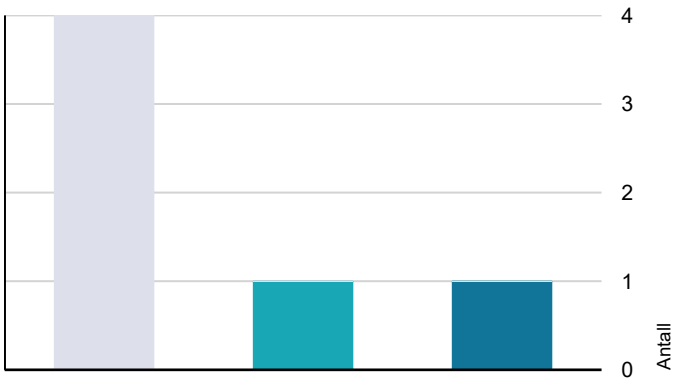
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vindu soverom loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar
Byggeår hentet fra matrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Eneboligen er opprinnelig oppført i 1905, men har gjennomgått en omfattende og helhetlig oppgradering i perioden 2016–2022. Til tross for byggets alder fremstår boligen i dag som moderne og funksjonell, med høy bruksverdi og betydelig oppgradert teknisk standard. Oppgraderingen omfatter blant annet fornyet elektrisk anlegg, nytt VVS-system, smarthusstyring, nye overflater, våtrom og kjøkken, samt utskifting av vinduer og dører.

Bygget bærer likevel preg av sin alder, og enkelte bygningsdeler og konstruksjoner har behov for vedlikehold og/eller utskifting på sikt.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra ståltakplater med steingranulat, antatt fra tidlig 1980-tallet. Tekkingen er utformet som saltak med arker og tilhørende kilrenner. Taket har oppnådd, og trolig passert, forventet teknisk levetid for denne typen tekking (normalt 30–40 år).
Taket er besiktiget fra takfot.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Avflassing og nedslitt granulat på store deler av takflaten.
Begynnende korrosjon på enkelte plater og beslag.
Dårlig tilpassede og muligens utette overgangsløsninger i kilrenne.
Innsnevring og potensielle lekkasjepunkt ved beslagsoverganger i vinkler og overganger mellom takflater.

Ved befaring i kaldloft ble det målt fuktinnhold i øvre del av pipa (Protimeter viste utslag 999 REL = metning). Visuell observasjon viser mørke, misfargede partier og avskalling i murverket. Dette indikerer aktiv fuktbelastning i skorsteinsløpet, trolig fra innsig via overgang tak/skorstein eller pipa over tak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Taket har funksjonssvekkelser som kan føre til inntrengning av vann og anbefales nærmere kontrollert av blikkenslager eller taktekker.
Det må påregnes omlegging av taket innen kort tid, inkludert full og utskifting av renner og beslag.

Det er ikke utført kontroll fra utsiden av taket ved pipe, og tilstanden til pipens topp og eventuell beslag-/hette-løsning er ukjent. På grunnlag av de indre funnene må det antas at det foreligger lekkasje fra overgang mellom tak og skorstein.

Tilstandsrapport









Innvendig fuktmåling på pipe.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i hovedsak av eldre type i metall trolig fra tidlig 80-tall.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere komponenter har omfattende rustangrep, slitasje og misfarging, spesielt i skjøter, bend og nedløp.
Nedløpsrør viser avflassing av maling og gjennomrusting med lekkasje ned langs kledningen.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var anbefalt på omleggingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renner og beslag er i dårlig teknisk stand og må påregnes skiftet i sin helhet ved omtekking av tak.
Det anbefales full utskifting for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann og beskyttelse mot vannskader på fasade og konstruksjon.

Ved omlegging av taket må snøfangere monteres.

Tilstandsrapport






TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trolig tømmerkonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Fasade nordside:
Rettet opp, lektet ut, etterisolert, installert vindsperre og ny kledning i 2016 i følge eier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjon som saltak med flere arker og halvalm.

Loftet er uinnredet og benyttes som lagringsareal. Det er adkomst via luke, og konstruksjonen består av eldre sperretak med undertak i bord delvis kledd igjen med eldre sponplater. Loftet er ikke luftet i tilstrekkelig grad, og det er ingen synlig ventilasjon i gavler eller møne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlige fuktmerker og misfarging på undertak, samt spor etter kondensering.

Målte verdier i treverk mellom 16,1–18,4 vektprosent ved bruk av fuktmåler Protimeter – dette indikerer forhøyet fukt og potensiell risiko for mugg og sopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av ventilasjon i loftsrommet, samt kontroll og mulig utskifting av skadet undertak og bytte takvinduet. Gjerne i forbindelse med omlegging av taket.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2016 og 2019.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert avvik i vindusomramming og beslag på den sørsiden av boligen. Det mangler korrekt tilpasning og avslutning i flere detaljer, blant annet manglende vannbrett og utettheter i overgangen mellom vindu og vegg, noe som kan gi økt risiko for fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Mangelfull listing rindt vinduer på sørsiden av boligen

TG 2 Vindu soverom loft

Boligen har et eldre vindu på loft som ikke er byttet.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette vinduet er punktert og har en alder på 47 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes bytting av dette vinduet i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert glass

TG 2 Dører

Boligen har:

Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Kjellerdør med vindusfelt.
2 stk balkongdører som 2 fløyede balkongdører i samme serie som vinduene.
Balkongdøren i på loft har 3-lags glass og er fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Balkongdørene mangler tetting/beslag i underkant av terskel.
Omramming rundt ytterdør i underetasje er ikke ferdigstilt. Det mangler listverk og tetting mellom karm og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Underetasje.



Ytterdør hovedetasje. Ingen avvik.



Balkongdør loft mangler beslag under terskel.



Balkongdør hovedetasje mangler beslag under terskel og svikt i elastisk fuge.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har verandaer i hovedetasje og loft av trekonstruksjoner på 12m² mot syd, med adkomst fra stue og soverom.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

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

Høyden på rekkverket på terrassen er målt til 89cm og tilfredsstiller ikke dagens krav på 100cm.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det furugulv og flis. Betonggulv på deler av underetasjen. Badene har flis og mikrosement.

VEGGER
- Slette malte plater på innvendige vegger. På badene er veggene delvis flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det stort sett slette hvitmalte gipshimlinger.

TILSTAND
Det ble registrert at vegger i inngangspartiet og ned mot underetasje ikke er ferdig behandlet, med synlige sparkelskjøter, ujevne overflater og manglende sluttmaling.
Dette er i etterkant av befaring ferdig utbedret.

Sekundærrom i underetasjen har generelt lav standard på innvendige overflater.

De renoverte delene av boligen har gjennomgående god standard på innvendige overflater, med jevn utførelse, malte flater, moderne materialbruk og godt visuelt helhetsinntrykk. Det er ingen registrerte tekniske eller estetiske avvik i disse delene. Arbeidene fremstår fagmessig utført og er i samsvar med normal boligstandard.

Tilstandsrapport

Det registerers bom/hullyd under enkelte fliser i gangen i underetasjen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 7 mm avvik i underetasjen, men her er det også noe høydeforskjell mellom enkelte rom..
- Målt ca 15 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt 16 mm avvik på loftsetasjen.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger og heller ikke om bygget er sikret mot radon.
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført.

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, oppført som del av opprinnelig konstruksjon. Skorsteinen ble renovert i 2016 med innsetting av nytt innvendig røykrør.

Det foreligger ferdig attest på renoveringen datert 10.06.2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler feieluke i toppen av pipen. Dette må installeres før feier tar på seg oppdrag. Det er en luke i pipen på loftet, men det er ikke tatt hull til feiing i stålrøret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sotluke må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Mot nord ligger mot tilbakefyllt terreng.

I kjellerens nordre del er det montert EPS-fuktsikringssystem (elektroosmose) på veggflater mot terreng. Systemet er ment å motvirke fuktvandring gjennom grunnmur. Ved befaring ble det registrert noe forhøyede fuktverdier i enkelte områder, samt synlig pussavskalling og misfarging i nedre del av vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved befaring ble det registrert noe forhøyede fuktverdier i enkelte områder, samt synlig pussavskalling og misfarging i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.
Trappene er plassbygd.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp

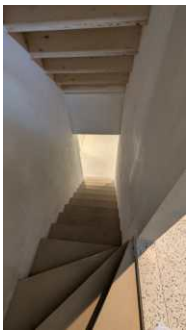
Tilstandsrapport

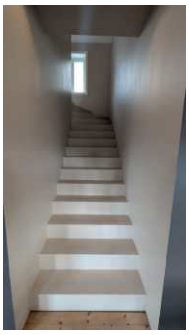
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene.

Det er liten frihøyde i trappeløp til underetasje. Målt 164cm fra tak til trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Fri høyde i trappeløpet er målt til under gjeldende krav (2,0 meter). Forholdet medfører redusert gangkomfort og potensiell fare ved bruk.
Det anbefales utbedring dersom konstruksjonen skal oppgraderes eller trappen er i hyppig bruk.





TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har flislagt gulv med mønsterfliser, vegger med malte plater og himling med downlights.
Det er montert innredning i L-form med mørke slette fronter og laminat benkeplater.
Rommet er utstyrt med dobbel stålkum og moderne blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran er også montert her.

Det er etablert åpne hyller for oppbevaring, og rommet fremstår godt vedlikeholdt og praktisk innredet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger bestående av aquapanel som er overflatebehandlet med maling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv og sokkelflis med varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 5mm.

Det registreres hullyd/bom under enkelte av flisene på gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har ukjent oppbygning av gulvet, og det er derfor usikkert om det er etablert membran på gulv.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Vaskerommet fungerer hensiktsmessig med dagens bruk, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er etablert membran bak veggplatene, og at det er usikkert om det foreligger membran på gulvet.



Sluk vaskerom.



Åpne trekonstruksjon ved vannfordelingsskapet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning i L-form med mørke slette fronter og laminat benkeplater.
Rommet er utstyrt med dobbel stålkum og moderne blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utførtfuktmåling i tilstøtende vegg under trapp. Dette er gjort fra bod. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv og fliser på vegger i dusjsonen, øvrige vegger består av malte plater.
Himlingen har hvite plater med innfelte downlights.
Det er montert en servant med blandebatteri integrert belysning på vegg over vask.
Dusjnisje med fast glassfelt, takmontert regndusj og veggmontert dusjgarnityr.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger i dusjnisjen, øvrige vegger består av malte plater.
Himlingen har hvite plater med innfelte downlights.
Det er opplyst at badet har litex våtromsplater med smøremembran bak malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtsone. Karmen er av PVC-materiale som tåler fukt, men det er viktig med godt vedlikehold og tilstrekkelig tetting rundt vinduet.
Det registreres samtidig enkelte skader og slitasje på overflater i rommet, skade i veggplate ved servant og sprekker i benkeplaten over innebygd sisterne.
Selger opplyser at dette skal utbedres før visning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene vurderes som kosmetiske avvik som ikke har betydning for funksjon, men som bør utbedres for å opprettholde helhetlig standard.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 25mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

På baderomsgulvet observeres det små riss og overflateskader i endel av flisene.
Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

De skadde fisene vurderes som mindre avvik, men kan utvikle seg over tid dersom fukt trenger ned i underlaget.

Manglende eller skadet fugemasse i dusjsonen, som vist på bildet, kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktskader, oppfukting av membranen og i verste fall lekkasjer dersom tettesjiktet ikke er intakt. Fugene skal hindre vanninntrengning og beskytte underlaget – spesielt viktig i våtsoner som dusjen. Fugen bør utbedres snarlig for å unngå ytterligere forringelse og potensielle følgeskader.

Tilstandsrapport



Små riss og sprekker



Sprekker i flis ved dørterskel.



Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.



Små riss og sprekker.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2016.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert en servant med blandebatteri integrert belysning på vegg over vask.
Dusjnisje med fast glassfelt, takmontert regndusj og veggmontert dusjgarnityr.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Gulvet på badet har en overflate av mikrosement.
Veggene er delvis flislagte og delvis malt.
Himlingen er hvitmalt og utstyrt med innfelte downlights.

Innredning med 4 skuffer i slette fronter. 2 hvite servanter.
Speil med lys på veggen over servantene.
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er utført med en kombinasjon av flislagte overflater og malte flater i øvrige soner.

Årstall: 2019

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet på badet er plassert innenfor definert våtsone for badekaret, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtsone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet på badet har en overflate av mikrosement.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg i dusjsonen.

Gulvet på badet ligger høyere enn terskelen mot gang.
I området ved overgangen er det registrert synlige sprekker i gulvbelegget.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

Manglende eller skadet fugemasse i dusjsonen, som vist på bildet, kan føre til at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner. Fugene skal hindre vanninntrengning og beskytte underlaget – spesielt viktig i våtsoner som dusjen. Fugen bør utbedres snarlig for å unngå ytterligere forringelse og potensielle følgeskader.

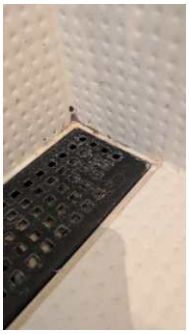
Avviket ved teskel gir økt risiko for vanninntrenging i overgangen. Utbedring her anbefales.



Sprekker og motfall i mikrosement ved dørterskel.



Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg.



Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg.



Gulvet på badet har ikke tilfredsstillende oppkant ved dørteskel.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er benyttet banemembran som tettesjikt på gulvet. Membranen er synlig i inspeksjonsluke under badekaret, men det er ikke synlig membran under klemring i sluket under vask. Dette gjør det vanskelig å verifisere fullgod utførelse og tilslutning til sluk etter dagens krav. Det er opplyst av eier at alle vegger er utført med Litex-plater eller tilsvarende våtromsgodkjente plateprodukter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Dokumentasjon av membran/tettesjikt må fremskaffes hvis mulig.



Sluk under innredning.



Synlig membran på gulv bak inspeksjonsluke for badekar.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 4 skuffer i slette fronter. 2 hvite servanter.
Speil med lys på veggen over servantene.
Dusjnisje med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

Årstall: 2019

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



Dersom hvis fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen består hovedsakelig av IKEA-elementer, men er spesialtilpasset med løsninger fra andre leverandører samt plassbygde hyller for kjøkkenmaskiner.
Innredningen har hvite og mørke slette fronter og heltre benkeplater.
Nedfelt porselensvask under vindu og nedfelt platetopp fra Siemens.
Integrert kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin fra IKEA, stekeovn fra Miele og ventilator fra Røroshetta.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Benkeplaten i heltre har tydelige merker og misfarging etter vannsøl og varme.
Det mangler/skadet elastisk fuge mellom benkeplate og vegg enkelte steder.
Frontene på høyskapene har stedvis skader i overflatebehandling.
Selger opplyser at dette skal utbedres før før visning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Disse forholdene har ingen umiddelbar betydning for bruken, men representerer estetiske og vedlikeholdsmessige forhold som kan forbedres.
Tilstandsgrad 2 settes kun på grunnlag av samlet slitasje, dersom selger utbedrer avvikene vil kjøkkenet få TG1

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







Merker i benkeplate.



Skader på fronter

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet i underetasjen fremstår med enkel standard og har vesentlige tegn til slitasje. Rommet har betong gulv og tapetserte vegger.
Det er montert et gulvstående toalett med sisterne.
Rommet vurderes å være i dårlig teknisk stand og bør totalrenoveres før videre bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på rommets alder og generelle tilstand vurderes det som nødvendig med fullstendig renovering før videre bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Basert på rommets alder og generelle tilstand vurderes det som nødvendig med fullstendig renovering før videre bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra 2016/2019 på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.

Tilstandsrapport

Det er også observert kobberrør i boligen.
Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Eldre kobberrør har oppnådd sin levetid og må skiftes dersom de skal brukes.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Aggregatet er plassert på vaskerom i underetasjen.

Levert av Plato AS. Rørene ble lagt etter hvert som etasjene ble pusset opp, men aggregatet ble ikke kjøpt før i 2019. Det ble satt i drift i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 liter fra 2016 plassert på bod under trapp i kjeller.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Ved befaring var det en lekkasje på tanken, men dette er bekreftet utbedret i etterkant.

Årstall: 2016

TG IU 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.

Alt det elektriske er byttet og utført av Acel AS.
I 2016 ble sikringsskapet renovert.
Alle andre elektriske installasjoner ble tatt samtidig som etasjene ble pusset opp.
Det var eltilsyn på besøk i 2019 og det ble gitt påbud om ny jording.
Den gamle jordingen var mot inntak på vannrør.
Det ble slått ned 2 nye jordspyd i hagen, og lagt ny kabel mellom disse og opp til sikringsskap.

Smarthus:
Det er brukt smarthusløsning med dimmere og aktuatorer fra Xcomfort, og styringsenhet fra Sensio. Det er dimmere på alle spoter og styring av alle varmekablene. Det er varmekabler i alle oppholdsrom og vaskerom i kjeller, og på begge badene.

El-bil lader:
Installert i 2023. Zaptec Go

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen på nord- og sørside av bygningen er av ukjent type og alder, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter tilstand eller utførelse. Tilstanden vurderes derfor som usikker.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse. Det antas å være benyttet betongfundamenter, men kan ikke fastslåes 100%.

Grunnmuren består i hovedsak av gråsteinsmur som stedvis er utlektet innvendig og pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tilstandsrapport

Det er registrert skader i pussen, samt større riss i murkonstruksjonen som kan tyde på bevegelser og/eller setninger.

Grunnmuren er over 100 år gammel og setningene fremstår som gamle og det er ikke indikasjoner på nyere bevegelser.
Likevel anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig, da alder og dokumentert sprekkutvikling gjør grunnmuren sårbar ved eventuelle ytre belastninger.





TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Der et utvendig registrert både nye plastavløp og gamle avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Overgang fra nye til gamle avløpsrør.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Utebod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Beskrivelse
Boden er oppført med vegger av lettklinkerblokker og bindingsverk, og har bølgeblikk som taktekking.
Det er tegn til fuktskader på enkelte av konstruksjonene, og bærende sperre viser råteskader.
Konstruksjonen vurderes å være enkel og uisolert. Bruksarealet er målt til ca. 10 m².
Tilstanden er preget av alder og fuktpåvirkning, og det må påregnes betydelig vedlikehold og utbedringer.

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

Bod



Anvendelse
Lagring

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

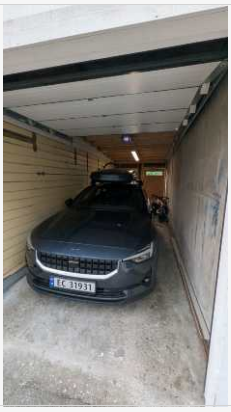
Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Beskrivelse
Boden har et areal på ca. 10 m² og består av eldre konstruksjoner i naturstein, lettklinkerblokker og plasstøpt betong.
Taket er i støpt betong, og det er tegn til rustutslag fra armering og fuktgjennomslag i himlingen.
Veggene bærer preg av fukt, saltutslag og generell slitasje, og det er flere skader og sprekkdannelser i murverket.
Rommet har begrenset standard og egner seg kun for enkel lagring, og det bør påregnes tiltak dersom man ønsker mer varig bruk eller bedre klimaforhold.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Garasjen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er en enkel konstruksjon oppført med grunnmur av betong og bindingsverksvegger.
Ytterkledning mot bolig har slitasje og avflassing i overflatebehandling, og det er montert ny taktekking og ny automatisk leddport i nyere tid.
Innvendig er det ubehandlet betonggulv og synlig uisolert himling med synlige takbjelker.
Det er montert belysning og noe enkel innredning.
Døren på baksiden er provisorisk utført med en platekonstruksjon.
Garasjen har et samlet bruksareal på ca. 18,4 m², og er smal – tilpasset en bil uten særlig ekstra plass.
Tilstanden vurderes som funksjonell, men med behov for overflatevedlikehold og eventuell oppgradering av bakdør.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

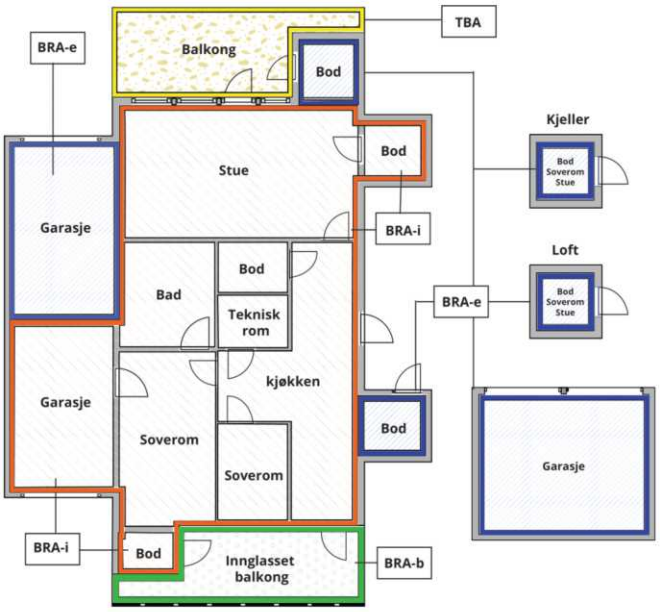
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
Underetasje	81			81	35		81
Hovedetasje	69			69	12		69
Loftsetasje	67			67	12	4	71
SUM	**217**				**59**	**4**	**221**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall, Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Soverom, Toalettrom, Bod, Bod 2		
Hovedetasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad		
Loftsetasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest på boligen.

Det er endringer på byggemeldte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
I underetasjen er det etablert vaskerom der det på tegninger er boder, og soverom der det er vaskekjeller/matbod.

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: I matrikkelen står det registrert at garasje/anneks tatt i bruk i 1910.

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
Kommentar: Nytt tak og nye vegger mot sør/nord samt elektrisk garasjeport installert i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

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)**
Enebolig	201	17
Bod	0	10
Bod	0	10
Garasje	0	18

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Espen Madsen	Takstingeniør
	Hanne Vegsund Fagerslett	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	19		0	407 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Bergvegen 26

Hjemmelshaver

Fagerslett Hanne Vegsund, Krøvel Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen på 3 etasjer er beliggende i Nedre Bergvegen 26 like øst for Ålesund sentrum.
Nærområdet består i hovedsak av boligbygg av forskjellige typer.
Kort vei til alle sentrumsfunksjoner og nye Bybadet i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i etablert boligområde i tilnærmet bykjerne, og tomten fremstår som skrånende fra nord.
Tomten er opparbeidet med flere nivåer, inkludert støpte og terrasserte dekker, samt beplantet hageareal med plen, trær og busker.
Boligen har adkomst fra gateplan på nordsiden for hovedinngang og garasje og via trapper og nivåforskjeller til bakhagen mot sør.

Foran boligen er det støpt fortau/forhage, med direkte adkomst til inngangsdør og garasjeport.
På baksiden er det flere platåer, inkludert en betongterrasse, overbygd uteområde, samt en lavere del med hage og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Bygget er klassifisert som: Annet SEFRAK-bygg

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 810 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7283602			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke		Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251106

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hanne Vegsund Fagerslett	Torstein Krøvel

Gateadresse
Nedre Bergvegen 26

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7283602

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251106

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: To bad totalrenovert av Bygg 7 i samarbeid med Ålesund Rør (2016) og Rør 1 (2019). Hovedbad renovert i 2019 Sekundærbad renovert i 2016

Arbeid utført av: Bygg 7, Ålesund Rør og Rør 1

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Begge bad revet til bjelkelag og bygget opp igjen fra grunnen.

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

Beskrivelse: Murvegg mot fjellgrunn målt som fuktig av EPS-firma. EPS installert. Huset ligger i skråning med kjelleretasje under gatenivå mot fjell. Ingen fuktmerker per dags dato.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utettheter i utebod (ikke sammenkoblet med resten av huset) og vinterhage.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, sprekk på veggen i verktøybod under garasje. Ved kjøp var huset veldig skjevt, alt er pr nå rettet av. Tak, gulv og vegger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved renovering fant vi spor av mott i deler av huset som hadde stått ubrukt. Mottbehandling utført av Anticimex (v Thomas Juliebø) på hele bjelkelaget og tømmerkasse i 1.etg og mot kjeller og 2.etg. Totalrenovert fasade mot nord 2017. Etter dette kom det én mus eller rotte inn i vegg gjennom et hull som ikke var helt tett. Dette er utbedret og ingen problemer etter dette.

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 faglært

Beskrivelse: Hele huset har fått nytt el-anlegg, xcomfort system, byttet sikringsskap og inntak sikring, el-billader, ny jording av ACEL AS. Balansert ventilasjon installert i hele huset av Plato AS.

Arbeid utført av: ACEL, Plato

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

Beskrivelse: Kontroll utført under renovering. Alle feil utbedret.

Document reference: 313251106

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Helt nytt anlegg installert i garasje. Zaptech GO.

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

Beskrivelse: Deler av utlekting og avretting gulv, vegger og tak i 2.etg. Diverse enkelt tømrerarbeid.

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 faglært

Beskrivelse: Garasje totalrenovert, satt inn elektrisk garasjeport og nytt tak. Fasade mot nord totalrenovert og avrettet. Alle vinduer utenom 2 stk. byttet og tilbakeført til orginalt uttrykk.

Arbeid utført av: Bygg 7

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

Beskrivelse: Ja. Bad på loft flyttet. Vaskerom i kjeller flyttet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk beskjed om at vi ikke måtte søke om endringene vil ønsket å utføre (2016)

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: 313251106

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: 313251106

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Vegsund Fagerslett	6e9e2dafb4949be72ccc4 2c20658f82e3a12a2a4	02.06.2025 08:32:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Krøvel	39443640750c504b84d0 1d47460f188a7c775aef	02.06.2025 08:47:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251106

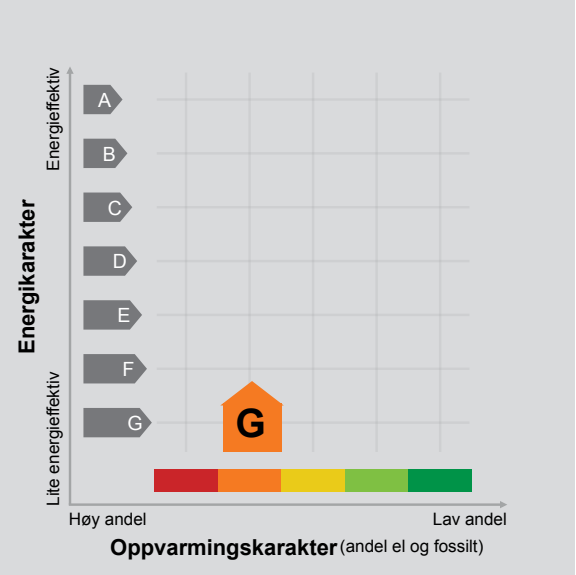
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Bergvegen 26
Postnummer	6003
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178922505
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137173
Dato	18.06.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 21 868 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 603 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

105

Fortegnelse
over dokumenterne.

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

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshuse

paa Tomten ved Bjerg-
veien

Bygherre L. Pilberg og L. Hjøde

Anmelder de samme

Ansvarshavende de samme.

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen 5te novbr 1904.

Behandlet i bygningskommissionen 8/11-04 og 26/1-05

Byggetilladelseskort meddelt 26de jan 1905

Foreløbig attest

Færdig attest

J.-No. 700 – 701
1904

Loftbjælkerne overkant til bagflade
9 fat beboelsesrummene paa loftet faar lovlige arealer,
høider og lovligt lys.
10 fat forholdet imellem pibernes størrelse og ildstedernes antal
ordnes efter vedtagne regler. –
11 fat bygningslovens bestemmelser i øvrigt herunder overholdes.

———" ———

Aalesunds bygningskommission Jno 700 1901 No. 49
04

Aa. R. JNo. 613/1904

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa Tomt No 8 paa østsiden af Bjørgvinsen og østenfor Holmegaten i 15 m. afstand fra sjøen skal nedføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger Fronte- og sammenbygning hører for to hus N. Pedersen og S. Nygård.

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning	m²	79,43 – og 79,43
	Bagbygning	m²	
	Udhusbygning	m²	
	Tils.	m²	
Gaardsrummets fladeindhold (§ 31)		m²	181,10 – og 181,10 –
Bygningens bestemmelse			Saaningshus
Bygningens høide (§ 25)			5 meter
Gadens bredde (§ 20)			udelukket
Etagernes antal og høide			1½
Grundens beskaffenhed			Fjeld

Fundamentering og grundmur Gaarden maa lægges i Cement.

Isolation (§ 32) } Skal blive udført lovlig.
Kloak og drænering }

Byggningsmateriale (§§ 19, 24) Træ

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) Reisverk

Indredning i kjælderen (§ 34) Vaskekjør og Oplagsrum

Indredning paa loftet (§ 34 b) Beboelses eller Tørringsrum udvises

Trappeantal (§ 38) 2. i hvert Hus

Tagtækning (§§ 40—41) Skifferstein

Antal piber (§§ 57—61) 2 i hvert Hus

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 12 i hvert Hus

Trukne sugrør (§ 67) ingen

Tagets skraaning (§ 40) under 45 grader

Antal tagninger og tagstiger (§ 43) 3 i hver Bygning og 1 stige

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægterne) som paa Tegningen anvist

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

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

Aalesund den 15de Sept 1904

Som eier J. Pilebergs Efterfl. Som anmelder J. Pileberg & L. Kjøde

Som ansvarshavende

J. Pileberg og L. Kjøde

Behandledes i regleringskom. møde 5/10 04, hvor besluttedes: «Ved denne bebyggelse bliver Bjørgvinsveien nydlinje og det idag bestemte bliver at overholde efter Stadskonduktørens paaanvisning. — Gadekapper maa gives afrundede hjørner.»

Behandledes i bygningskom. møde 3/11 04, hvor anmeldelsen var beslutteded tilbagesendt, da tomtenes planering efter terrainforholdene paa tomterne ikke antages at blive utført saaledes som i tegningen anført, og afstandene til naboejendene mod øst og vest saaledes bliver mindre end halvdelen af de mod naboejendene vendende vægges høider, og da bryggerhus og rullehus i kjælderne ikke faar lovlige høider.

Behandledes i bygningskom. møde paany 24/10 05, hvor anmelderen approberedes paa følgende betingelser:
1) at der paa indre eller ydre side af grundmurene anbringes drænerør gjennem hvilke drænvandet samles til kloak.
2) at bygningene hver forsynes med 1 stens brandvæg med hinanden.
3) at forsaavidt bygningens brandvægge skal benyttes som ydervægge de ka gives en tykkelse af 1½ sten.
4) at bygningerne mod naboejendene mod øst og vest vendende vægges høider ikke overstiger det dobbelte af det dobbelte af millemrummets bredde, maalt fra tagets mod rummet spærvendende dele.
5) at lokumerne ikke anbringes umiddelbart under spisekamrene paa loftet.
6) at bryggerhusene og rullehusene i kjælderen faar en gulvhøide af mindst 2,5 m.
7) at lokumerne enten anbringes i egen bygning i gaardsrummet eller forsaavidt lokumerne indbygges i beboelsen at spisekamrene skilles fra, at lokumerne gives dobbelte rabatvægge med luftmellemrum og skjøves saa stort, at der bliver plads for 2 vandrette fønder i hvert lokum.
8) at beboelsesrummene høiden over loftsbjælkene ikke overstiger 1,9 m. maalt skraat ned paa væggen fra

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Byggmestern Møre AS
Slinningsvegen 58

6006 ÅLESUND

Saksbehandler
Cecilie Solli
Tlf 70 16 26 22

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	CESOL/14/7706-8/GBR - 201/19	10.02.2015

GNR. 201 BNR. 19 - FERDIGATTEST - HANNE VEGSUND FAGERSLETT - BERGVEGEN 18

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Adresse:	Gnr. 201	Bnr. 19	Bergvegen 18
Søknad av:	21.01.2015		
Tiltakets art:	Kontruskjonsendring		
Tiltakshaver:	Hanne Vegsund Fagerslett		
Ansvarlig søker:	Byggmester´n Møre AS		
Byggetillatelse:	09.01.2015, del.sak nr. 15/15		
Igangsettingstillatelse	09.01.2015		

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

Cecilie Solli
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Alphapipe AS
Søre Kråna 5

6030 LANGEVÅG

Saksbehandler
Mari Fylling Christiansen
Tlf 70 16 26 20

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	MAFC/16/812-6/GBR - 201/19	10.06.2016

GNR. 201 BNR. 19 - FERDIGATTEST - HANNE VEGSUND FAGERSLETT - BERGVEGEN 18

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0304
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 19	Bergvegen 19
Søknad av:	22.05.2016	
Tiltakets art:	Rehabilitering skorstein	
Tiltakshaver:	Hanne Vegsund Fagerslett	
Ansvarlig søker:	Alphapipe AS	
Byggetillatelse:	11.02.2016, del.sak nr. 112/16	
Igangsettingstillatelse	11.02.2016	

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

Mari Fylling Christiansen
rådgiver

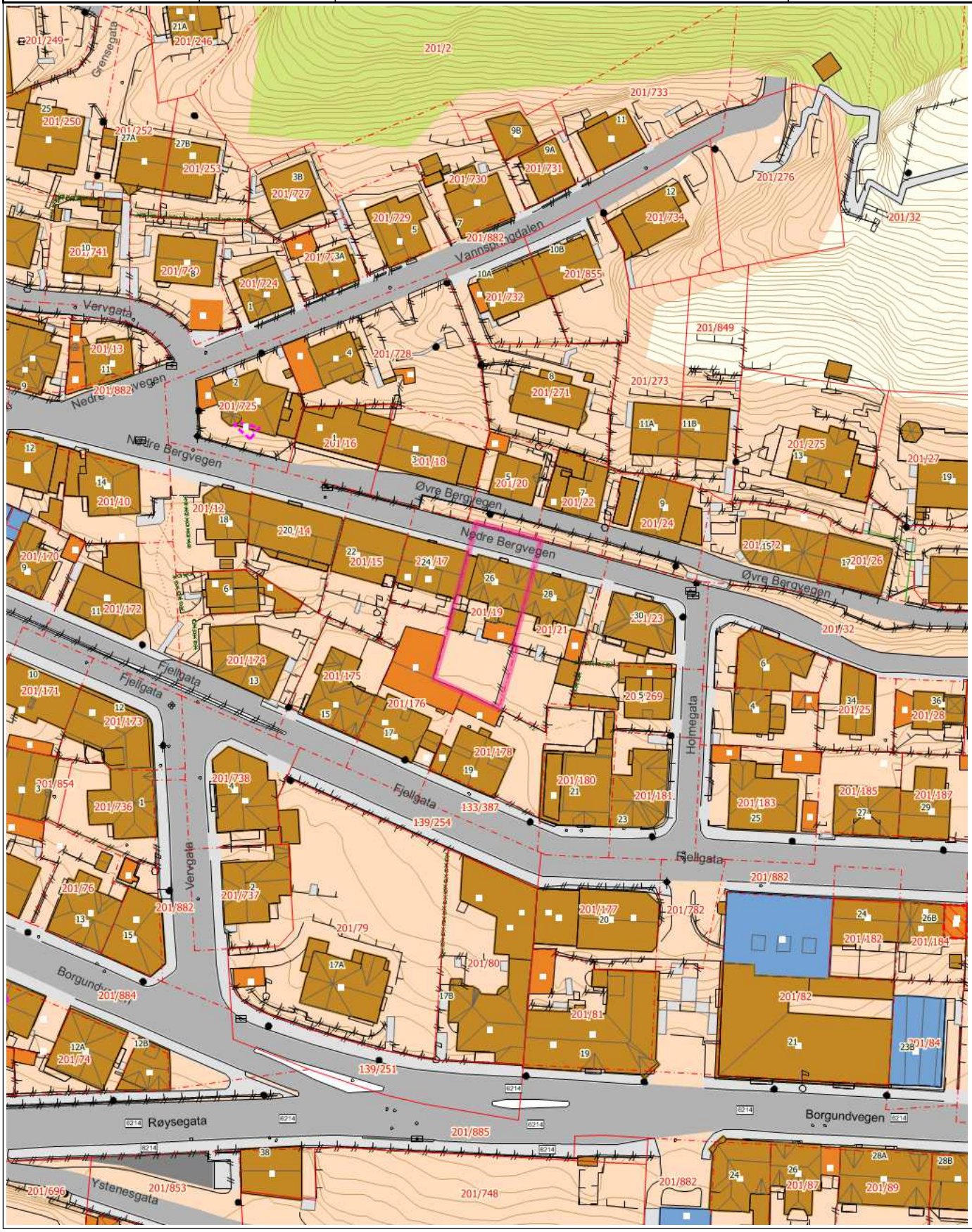
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Bergvegen 26 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

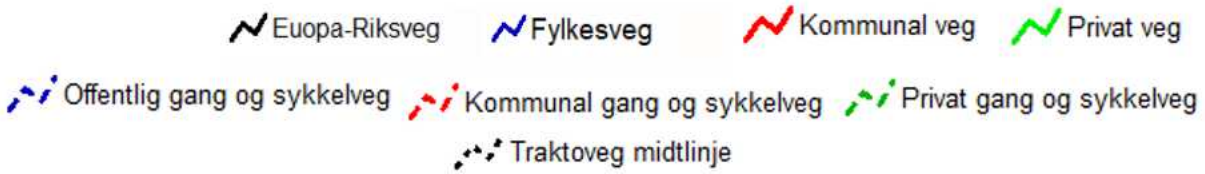
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr
Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt
Bygg godkjent revet
Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)
Mast
Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje fiktiv
Uavklart grense
Flaggstang
Hekk
Frittstående mur
Gjerde
Loddrett mur
Bygningsdelelinje
Bygningslinje
Mønelinje
Takkant
Takoverbyggkant
Taksprang
Trapp inntill bygg
Veranda
Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant
Sti
Takoverbygg
Udefinerte bygg
Bolig
Garasje, carport og uthus
Næring og carport
Sluk
Hydrant
Kumlokk
Trafikkøy
Gang- og sykkelveg
Veg
Trapp
Skrå forstøtningsmur
Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig
Bebygd område
Skog
Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

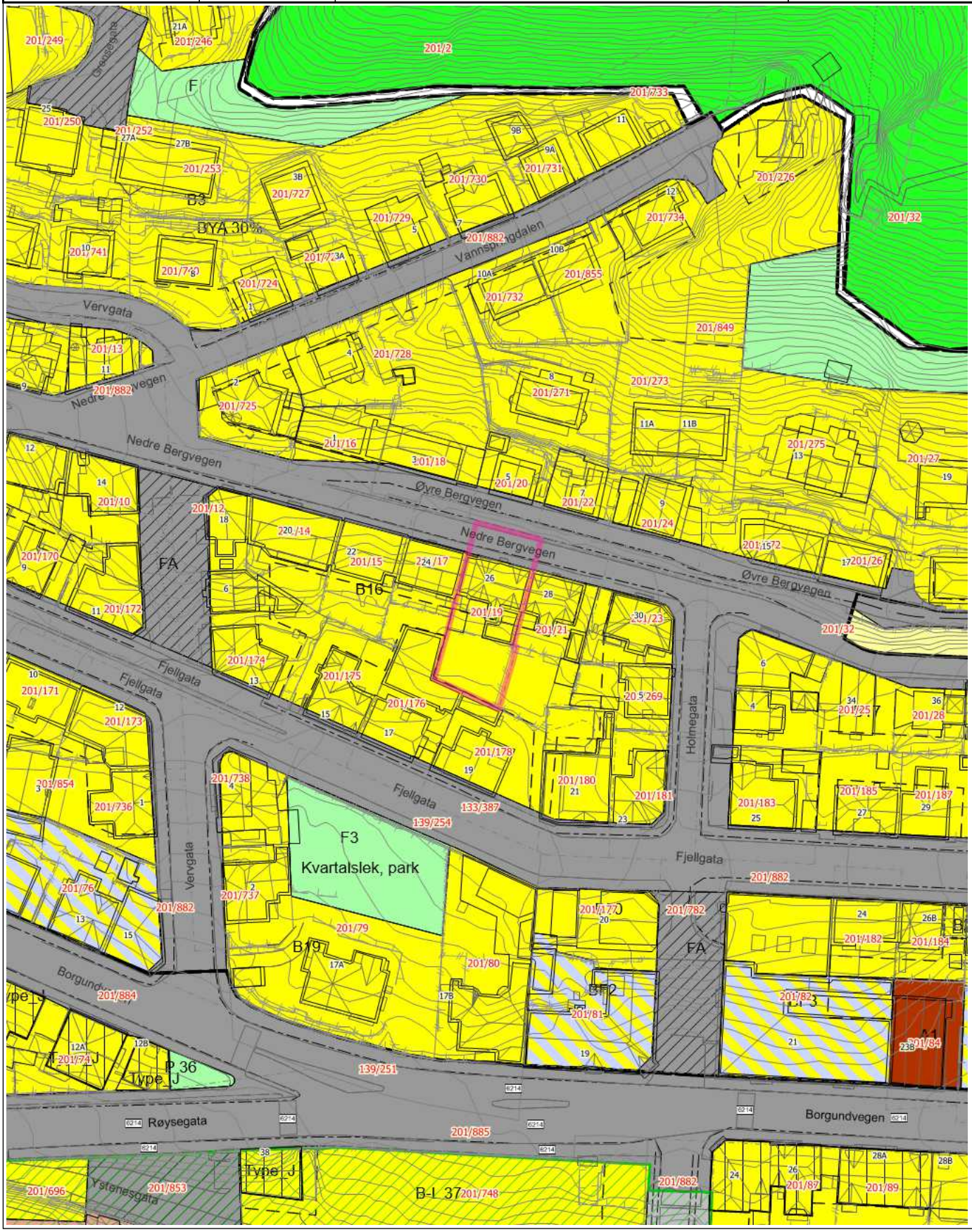
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Bergvegen 26 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


GangfeltAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt - på grunnen


Bygg godkjent revet


RpGrense


RpFormålgrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger

Boligområde

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Almennyttig formål

Annet byggeområde

Kjøreveg

Gate m/fortau

Gangveg

Offentlig friområde

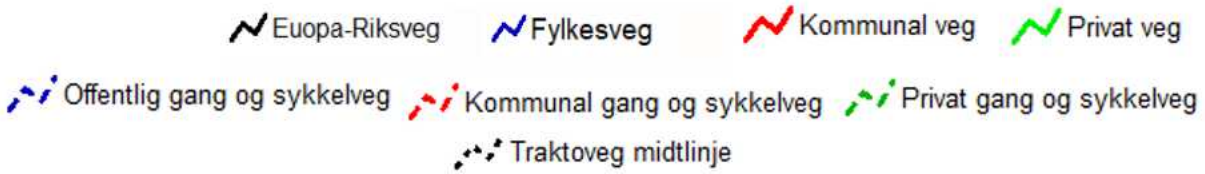
Park

Felles avkjørsel

Bolig/Forretning

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

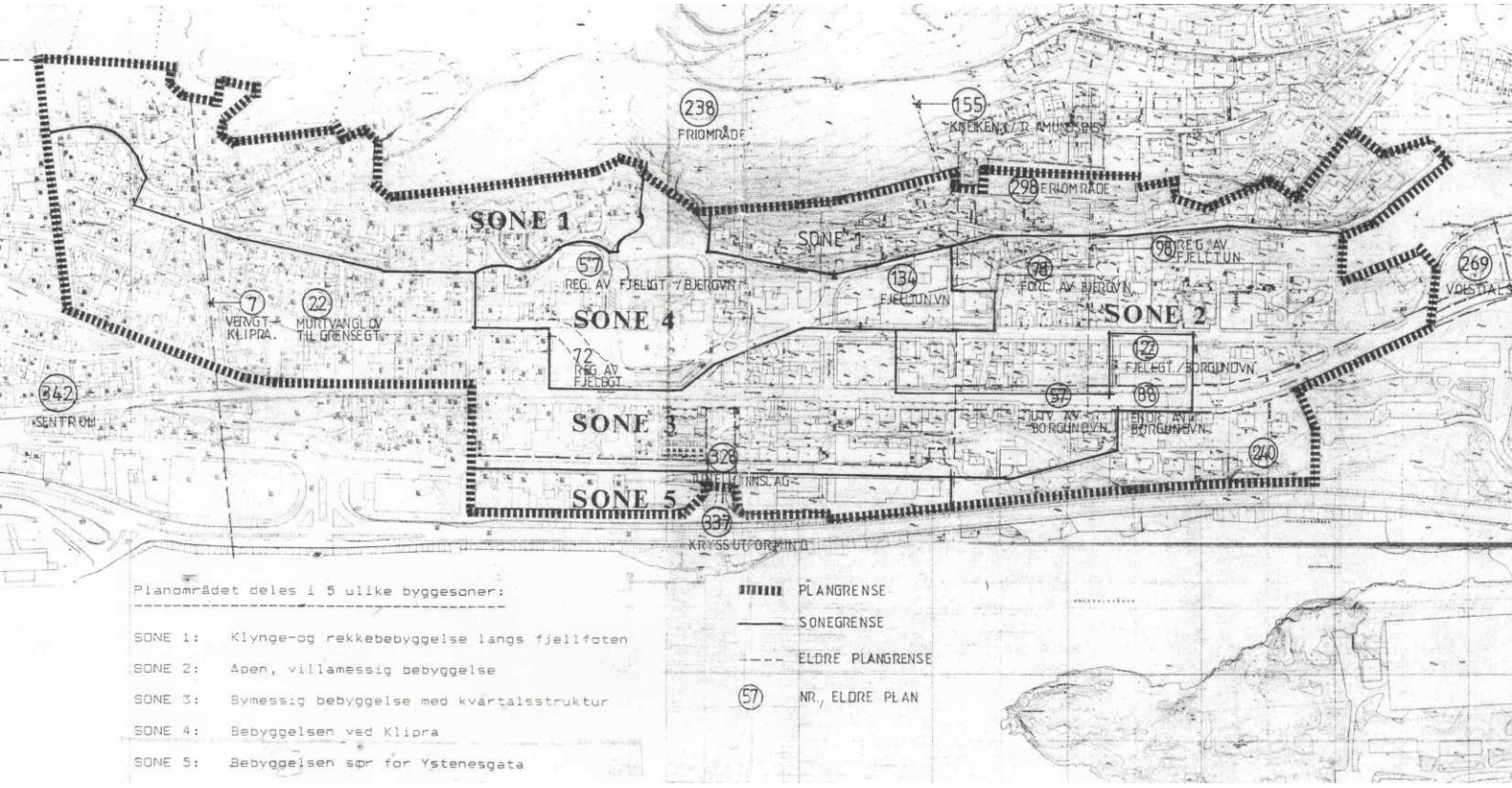
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER

Sektor for teknisk service
Plan- og bygningsavdeling, 02.10.1990
Korrigert 01.08.91



Planområdet deles i 5 ulike byggesoner:

SONE 1: Klynge-og rekkebebyggelse langs fjellfoten

SONE 2: Åpen, villamessig bebyggelse

SONE 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur

SONE 4: Bebyggelsen ved Klipra

SONE 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata

PLANGRENSE

SONEGRENSE

ELDRE PLANGRENSE

(57) NR., ELDRE PLAN

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

I N N H O L D:

	SIDE:
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:	4
HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN:	4
FELLESBESTEMMELSER:	5
§ 1: GENERELT:	5
§ 2: BEBYGGELSEN:	6
2.1: Bebyggelsessoner:	6
2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen:	7
2.3: Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:	8
SONE 1:	8
2.3.11: Beskrivelse	
2.3.12: Målsetting	
2.3.13: Formingsbestemmelser	
SONE 2:	9
2.3.21: Beskrivelse	
2.3.22: Målsetting	
2.3.23: Formingsbestemmelser	
SONE 3:	10
2.3.31: Beskrivelse	
2.3.32: Målsetting	
2.3.33: Formingsbestemmelser	
SONE 4:	11
2.3.41: Beskrivelse	
2.3.42: Målsetting	
2.3.43: Formingsbestemmelser	
SONE 5:	12
2.3.51: Beskrivelse	
2.3.52: Målsetting	
2.3.53: Formingsbestemmelser	
§ 3: PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.:	13
§ 4: VEGETASJON, M.V.:	14
§ 5: STØY, M.V.:	14

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER: 15

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER 15

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/ FORRETNINGER/KONTOR 16

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI 16

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL 17

§ 10: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL OG BOLIGER 17

§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL 17

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER: 17

§ 13: GATER, PLASSER, FORTAU, GANG- OG SYKKELVEGER: 17

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER: 17

§ 14: PARK OG LEKEOMRÅDER: 18

BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER: 18

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE: 18

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG: 19

BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER: 19

§ 17: AREALER FOR LEK, REKREASJON, UTEPLASSER OG PARKERING: 19

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsaklig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsaklig har kontor og forretningsfunksjoner.

1.2 Bomiljøet:

Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvendt med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.

1.3 Trafikkmiljøet:

Boliggatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbar-, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.

1.4 Bebyggelsen:

Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utformirg og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.

HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN

2.1 Arealbruk:

Nåværende arealbruk i planområdet skal i hovedtrekk beholdes. Utnyttelsesgraden kan økes gjennom fortetting og nybygging.

2.2 Bomiljøet:

Det skal gjennom planen legges til rette for bedring av boligtilbud og bomiljø for alle i området.

2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i boliggatene blir redusert, og kjørbar tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.

2.4 Bebyggelsen:

Byplan- og bygningsmessig karakter i området med hensyn til gatestruktur og bygningers form og volum, skal i hovedtrekk bevares.

Bygninger som gjennom senere bygningsmessige tiltak avviker fra opprinnelig karakter, og senere oppførte bygninger som har fått en karakter som sterkt avviker fra omkringliggende bebyggelse, skal, når framtidige bygningsmessige tiltak er aktuelle, tilpasses bygningens opprinnelige karakter eller karakteren til den omkringliggende bebyggelsen i planområdet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 1: GENERELT

1.1 Planområdet:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder for	
- boliger	B
- boliger/forretninger/kontorer	BF
- service/industri	SI
- almennyttige formål	A
- almennyttige og off. formål	AO
- almennyttige formål og boliger	AB (SP AB - innenfor spesial-omr. bevaring)
- almennyttige og off. formål og boliger	AOB
Trafikkområder for	
- gater, plasser, fortau, o.l.	

Fellesarealer for	
- felles utearealer, trafikkarealer - parkering	FA
Friområder for	
- kvartalslekeplasser, park, ballfelt	F
Spesialområder for	
- bevaring av kulturhistorisk verdifulle bygninger	SP B SP AB SP AO
- kommunaltekniske anlegg	SP

1.3 Rettsvirkning.

Etter at reguleringsbestemmelsene har trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold i strid med disse bestemmelsene.

1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

1.5 Vedlegg til planen med bestemmelser:

Til denne reguleringsplanen skal det utarbeides vedlegg som ved illustrasjoner og beskrivelse gir

a) nærmere forklaring til bestemmelsene
b) gir eksempel på praktisk bruk av planen med bestemmelser.

Vedlegget skal ikke være rettsbindende, men skal følge planen.

§ 2: BEBYGGELSEN

2.1 Bebyggelsessoner:

Ut i fra analyse av varierende terrengform, bebyggelsesform, gatestruktur, o.a., er planområdet inndelt i 5 soner for bebyggelse; kfr. kartutsnitt på plankartet og i vedlegget.

Sonene for bebyggelse er:

Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
" 2: Åpen, villamessig bebyggelse
" 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
" 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
" 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.

2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboeiendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

Ved byggemelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeoppriss eller fotomontasje av nabobygningene , evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.

2.23 Generelle krav til framtidige byggesaker.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en form, farge, materialbruk og dimensjon i tråd med intensjonene i formingsbestemmelsene for de enkelte byggesoner i planområdet.

Bygninger som gjennom senere moderniseringer stil- og formmessig har blitt endret skal ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, skal i fasaden så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig stil og byggeskikk.

Bygninger oppført i senere tid som i form, volum og byggeskikk avviker sterkt fra omkringliggende bebyggelse, skal i fasaden ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, så vidt mulig tilpasses omkringliggende bebyggelse.

2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

Formålet med bestemmelser for volum, form og materialbruk for de enkelte soner for bebyggelse er å legge til rette for utbedring, fornying og utfylling av nåværende bebyggelse og helhetsmiljø. Formingsbestemmelsene gjelder alle bygearbeider etter Plan- og bygningslovens § 93. Formålet med bestemmelsene er videre å gi bygningsplanleggere og byggherrer et best mulig grunnlag ved bygningsmessige tiltak. Formålet er dessuten å gi byggesaksbehandlere og bygningsråd et best mulig grunnlag til å vurdere framtidige byggesaker.

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innenfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettledende bestemmelser om volum og form.

2.3.13. Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelengder tilpasset omkringliggende bygget fasadelengder.

Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 0,9 meter i horisontal utstrekning.

Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nord og øst til bygning mot sør og vest. Kfr. vedlegg (formingsbestemmelsene) side 103.

Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet.
Takvinkel mellom 27^0 og 40^0.

Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

Området består i hovesak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22: Målsetning:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.

2.3.23: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA over 20 %, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak untatt pulttak. Takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartals-strukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.

Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettledende formingsbestemmelser for sone 3.

2.3.33: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims- og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate.

Gårdsrom kan bebygges i 1 etasje.

Fasadelengder og åpninger i fasåderekke mot gate skal tilpasses, og være tilnærmelsesvis som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.

Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata.
På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,9 x 0,9 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.

Innen BF 11, skal det ved videre utbygging av kvartalet avsettes areal til gangvegforbindelse nord/sør mellom Borgundvegen og Ystenesgt. Gangvegen skal medtas i bebyggelsesplanen for området ved byggeanmeldelse.

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme"bybebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjørgvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og turnhallen og "pikehjemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Hoveddimensjon:

Maks. gesimshøyde:	12,0 meter.
Maks. byggehøyde:	16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etajse:	15,0 meter

Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.

Hovedvolum:
Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse.
Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.

Takform:
Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjørgvin" og "pikehjemmet".

Materialbruk i fasader:
Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

Taktekking:
Skifer eller pannestein.

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

Bebyggelsen har hovedkonstruksjon hovedsaklig i mur eller betong. Volumene er gjennomgående større enn i de andre byggesonene. Bebyggelsen er industripreget og gir et visuelt kaotisk uttrykk gjennom ulike fasadeflater, gesimshøyder, form og materialbruk. En del av bebyggelsen skjermer mot sol og utsikt for boligenhetene på nordsida av Ystenesgata.

2.3.52: Målsetning:

Gjennom reguleringsbestemmelser og rettleder for utforming og materialbruk legge til rette for at bebyggelsen sett fra innfartsvegen og fra boligene på nordsida av Ystenesgata får et mere enhetlig og harmonisk visuelt uttrykk.

Dessuten legge til rette for at bebyggelsen utformes slik at den gir boligbebyggelsen på nordsida av Ystenesgata bedre sol- og utsiktsforhold.

Bestemmelsene settes i kraft ved større samlede bygningsmessige tiltak som definert i fellesbestemmelser pkt. 2.21.

2.3.53: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Maks. gesimshøyde mot Ystenesgata: 12,0 meter.
Maks. totalhøyde målt fra Ystenesgata: 14,0 meter.

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder ut fra rimelig ivaretagelse av nabo- og gjenboeres eksisterende lys- og utsiktsforhold.

Fasadeoppdeling, vindusplassering, takform, materialbruk skal utføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

Takformer og tekking:
Valgfri når utbyggingen baseres på godkjent bebyggelsesplan.

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnytelsesgrad, o.l.:

Utnyttelsesgrad definert som prosentvis bebygd arel i forhold til netto tomteareal "BYA" blir kun angitt på planen i sone 1 og sone 2.

For de andre sonene vil bestemmelser om byggehøyder + byggegrense i første rekke sette ramme for byggenes dimensjoner.

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

På egen tomt eller på tilstøtende tomter skal det avsettes plass og tilfredsstillende forhold for atkomst, parkering og varetransport, i h.h.t. Ålesund kommunes vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

Bygningsrådet kan, ut fra hensyn til gaters og veiers bredde, stigning eller andre trafikktekniske egenskaper, forby at det etableres parkeringsplasser over bakkenivå på tomta.

3.2. Parkeringsanlegg:

Bygningsrådet kan, ut i fra vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse eller andre forhold, samtykke i at det i stedet for anlegg av parkeringsplasser på egen tomt, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til Ålesund Parkering A/S for bygging av felles parkeringsanlegg, i samsvar med § 69 nr. 4 i Plan- og bygningsloven. Kommunestyret fastsetter satsene for dette.

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og terrengmessig behandling og bør beplantes så fremt dette ikke er i konflikt med trafikktekniske forhold. (Kfr. pkt. 3).

4.2. Eksisterende vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart. Trær skal vises på byggemelding, ved fasadeoppriss eller foto og så nøyaktig som mulig angis på situasjonesplan. Eksisterende trær langs begge sider av Borgundvegen, i Klipragata og i krysset Fjellgata/Fjelltunveien, skal bevares.

4.3. Frisiktssoner:

Innenfor regulerte frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 5: STØY, M.V.:

5.1. Virksomhet med støy-, støv-, brann- eller eksplosjonsfare:

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil føre til ulemper for beboere eller virksomheter i området som følge av støy, støv, lukt, brann eller eksplosjonsfare.

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

Bygningsrådet kan forby virksomheter som vil skape trafikk som er til ulempe for andre virksomheter og formål i området.

5.3.

I byggeområder som ligger innenfor støysonene til hovedvegene vist i støykartene nr. 1 og 2 datert Ålesund kommune, plan- og bygningsavd. 19.07.1991 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 84, § 86 a og § 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før bebyggelsen har fått en tilfredstillende støyskjerming i samsvar med gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet.

5.4.

For de støyskjermingstiltak som er vist i reguleringsplanen med særskilt symbol gjelder følgende:

De tomter som grenser til slike skjermer, kan tillates bebygd, men gis ikke brukstillatelse, før den aktuelle del av støyskjermen er oppført. Med aktuell del menes slik del av skjermen som trengs for å skjerme boligen. Støyskjermens høyde er vist på reguleringskartet.

5.5.

Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredstillende.

5.6.

Ved nybygg og hovedombygginger i områder som er særlig utsatt for støy, kan bygningsrådet stille krav til isolasjon av bygningens ytterflater, jfr. byggeforskriftenes kap. 53.22 og 53.8.

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

HBR kan kreve at det ved større boligutbygginger i bestående eller ubebygde områder blir variasjon i boligstørrelsene som grunnlag for variert aldersammensetning i befolkningen, og som grunnlag for flere familieleiligheter i området.

6.2. Lek og rekreasjon:

På den enkelte tomt eller på arealer felles for flere tomter, skal det i bebyggelsesplaner avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 som regningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen dersom det i rimelig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.

7.1: Hovedformålet:

Bebyggelsen i området kan brukes til boliger, forretninger, kontor og/eller andre virksomheter.

Bolig er det primære bruksformålet og de andre virksomhetene skal plasseres slik i bygget at de ikke er til ulempe for boligfunksjonen.

Skillet og arealforholdet mellom boligfunksjonen og andre funksjoner kan være fleksibelt.

I bebyggelse som har utgang til gate mot nord, skal 2. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig. I bebyggelse som har utgang til gate mot sør skal 3. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene der det etter bygningsrådets skjønn er utilfredsstillende trafikk, støy og/eller lysforhold for boligfunksjonen, eller hvor særlige forhold ellers tilsier et annet bruksformål enn bolig.

7.3: Bruksendring:

Innenfor rammene i pkt. 1 og 2, tillates bruksendring fra bolig til forretning/kontor eller omvendt.

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:

8.1: Hovedformålet:

Områdene skal primært brukes til bygninger for håndverksvirksomhet, service og detaljhandel med nødvendige lagerarealer og kontorer for ulike typer tjenesteyting.

Bygningsrådet kan avgjøre om virksomheten er forenlig med boligfunksjonen i samme eller nærliggende områder og kan nekte etablering av visse typer virksomheter utifra vurdering av støy, støv, trafikkbelastning m.v., som disse virksomhetene kan skape.

8.2: Boligfunksjon:

Bygningsrådet kan avgjøre om det er forsvarlig å tillate boligenheter i 2. etasje og over i disse områdene. Ved hovedombygging, sanering eller oppattbygging etter brann, skal det i så fall sørges for at boligenhetene får tilfredsstillende lys, luft, rom og utsiktsforhold.

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL:

9.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almennyttige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:

11.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almennyttige og offentlige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

Grensene og arealforholdet mellom almennyttige og offentlige formål er å betrakte som fleksibelt.

§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG, ALMENNYTTIGE- OG OFFENTLIGE FORMÅL:

12.1. Hovedformålet:

I området tillates oppført bygg for boliger, almennyttige- og offentlige formål slik det er angitt på plankartet. Boligene med felles boligfunksjoner skal utgjøre minst 50 % av bruksarealet i området.

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

§ 13: GATER, PLASSER, FORTAU, GANG- OG SYKKERVEGER:

13.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser og andre trafikkinnretninger slik det framgår av plankartet.

I Borgundvegen og Fjelltunvegen tillates det ikke anlagt direkte avkjørsler utover de som framgår av reguleringsplanen.

§ 14: FRIOMRÅDER:

14.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til off. friområder, parkområder og til utendørs rekreasjon og lek. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates.

Områdene skal i hovedsak brukes til formålet som er påført plankartet.

Der området på kartet ikke er påført spesifikk bruk, skal området forbli innslag av naturterreng i nærheten av bebyggelsen. I disse områdene er kultivering eller bygging ikke tillatt.

14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

Bygningsrådet kan kreve at planer for opparbeiding av parker og lekeplasser skal forelegges rådet for godkjenning.

BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

15.1. Generelt:

Bestemmelsene i denne paragrafen kommer i tillegg til de andre bestemmelsene som gjelder i området.

15.2. Beskrivelse av områdene:

Spesialområdene innenfor reguleringsplanen gjelder enkeltbygninger, unntatt Fjellgata 41 - 43; "sjokoladebyen", som er et enhetlig bygningsanlegg.

Bygningene er arkitektonisk og antikvarisk verdifulle. De er både viktige dokument over eldre bygningskultur og viktige miljøinnslag i form av høy arkitektonisk kvalitet.

Enkelte av bygningene er malplasserte i dagens sammenheng og bør kunne flyttes til mere enhetlige bygningsmiljøer. Dette gjelder Fjellgata 2 og Ystenesgata 8. (Jfr. Høydal: "Bevaring av bydeler og gårdsanlegg". 1982).

15.3. Målsetning:

Målsetningen med bestemmelsene for spesialområdene er å bevare særpregede og kulturhistorisk verdifulle bygninger og bygningsmiljøer for ettertiden.

15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

Utvendige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen skal utføres etter antikvariske retningslinjer:

- Utseende og preg skal generelt beholdes.
- Vinduenes form, inndeling, konstruksjon og materialbruk, hengsling, innsettingsmåte og utvendig omrammingsdetaljer skal bevares eller kopieres.

- Materialbruk og detaljer i utvendige overflater inklusive grunnmur, tak, piper og beslag skal beholdes eller kopieres.

- Etter hel eller delvis brannskade på bygningen i SP B2, bør bygningen gjenreises i opprinnelig stil. Ved gjenreising etter hel eller delvis brannskade eller annen totalødeleggelse på de andre bygningene, skal formingsbestemmelsene for byggesonen for øvrig gjelde.

Utvendige, tidstypiske, arkitekturhistoriske detaljer, som inngår i et homogent helhetsbilde, skal så lang som råd, bevares.

Planer om utvendige bygningsmessige tiltak knyttet til denne bebyggelsen, skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen konpetent antikvarisk myndighet til godkjenning.

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

16.2. Tilpassing til omgivelsene:

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen.

BESTEMMELSER OM FELLESAREALER:

§ 17: OMRÅDER FOR UTEPLASSER, LEK, REKREASJON OG PARKERING:

17.1. Hovedformålet:

Arealene skal brukes til de formålene som er påført plankartet; uteplasser for boliger, lekeplasser for barn, frasettingsplasser for sykler og sportsutstyr og så langt arealet strekker til: parkeringsplasser for biler.

17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

Opparbeiding av fellesarealer er mest aktuelt i forbindelse med større bygningsmessige tiltak i et område; tiltak som utløser krav om utarbeiding av bebyggelsesplan i samsvar med pkt. 2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen.

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved godkjenning av bebyggelsesplan påse at fellesarealene inneholder de spesifikke formålene som er påført plankartet og at disse er dimensjonert i samsvar med regler og dokumentert behov.

Sektor for teknisk service.

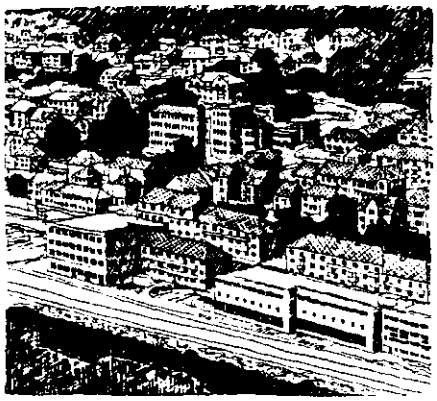
Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.

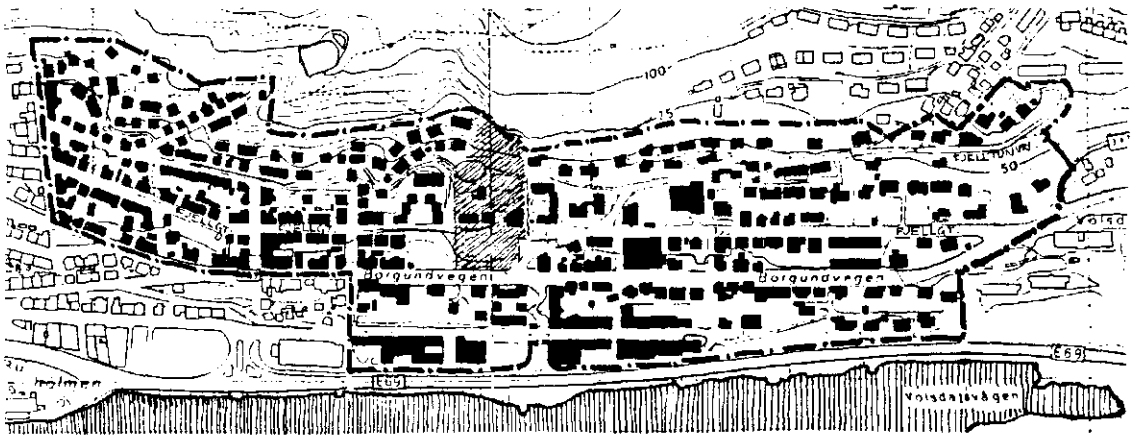
390

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

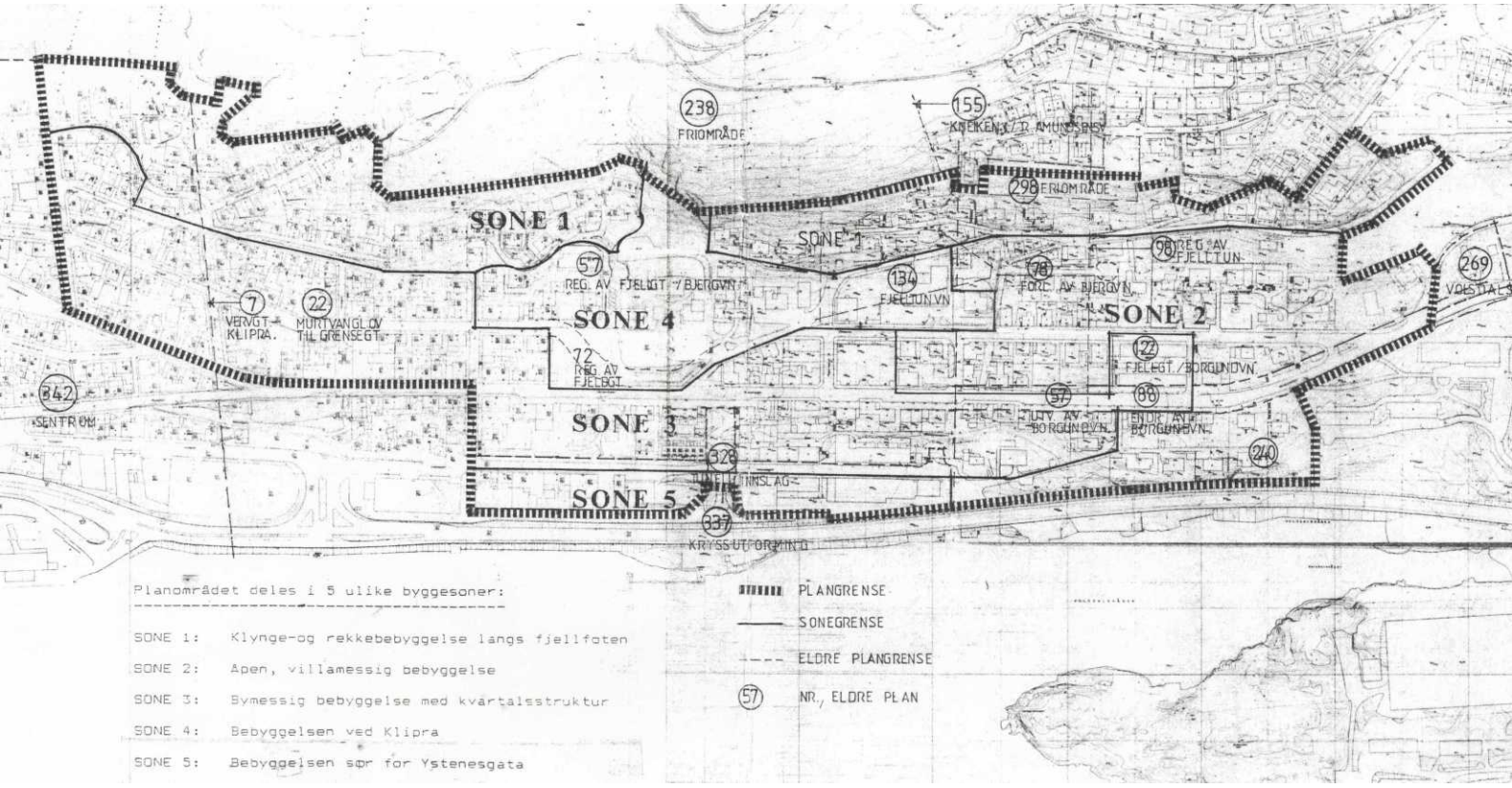
REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE





Sektor for teknisk service
Plan og bygningsavdelingen 01.07.1991



Planområdet deles i 5 ulike byggesoner:

SONE 1: Klynge-og rekkebebyggelse langs fjellfoten

SONE 2: Åpen, villamessig bebyggelse

SONE 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur

SONE 4: Bebyggelsen ved Klipra

SONE 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata

PLANGRENSE

SONEGRENSE

ELDRE PLANGRENSE

(57) NR., ELDRE PLAN

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA
VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE

INNHOLD:

Beskrivelse av planområdet		side 001
§2	Bebyggelsen	003
2.1	Bebyggelsessoner	003
2.2	Fellesbestemmelser for bebyggelsen	005
SONE 1		
2.3	Beskrivelse	side 101
2.3.12	Målsetting	101
2.3.13	Formingsbestemmelser	102
SONE 2		
2.3.21	Beskrivelse	side 201
2.3.22	Målsetting	201
2.3.23	Formingsbestemmelser	201
SONE 3		
2.3.31	Beskrivelse	side 301
2.3.32	Målsetting	301
2.3.33	Formingsbestemmelser	302
SONE 4		
2.3.41	Beskrivelse	side 401
2.3.42	Målsetning	401
2.3.43	Formingsbestemmelser	401
	BAO 1. (Gamle sykehusomr.)	403

Sone 5, som omfatter bebyggelsen langs E-69, forutsettes mest naturlig å sees i sammenheng med bebyggelsen videre vestover innen Reguleringsplan for Ålesund sentrum.
Veilederdel for sone 5 blir derfor utarbeidet og ferdigstilt sammen med Byformingsplan for Ålesund sentrum. Denne forutsettes i flg. kontrakt ferdigstilt sist i Desmber 1991.

Reguleringsplanen

Summarisk oppstilling, areal, U-grad. side 601

FORMÅL MED VEDLEGGET.

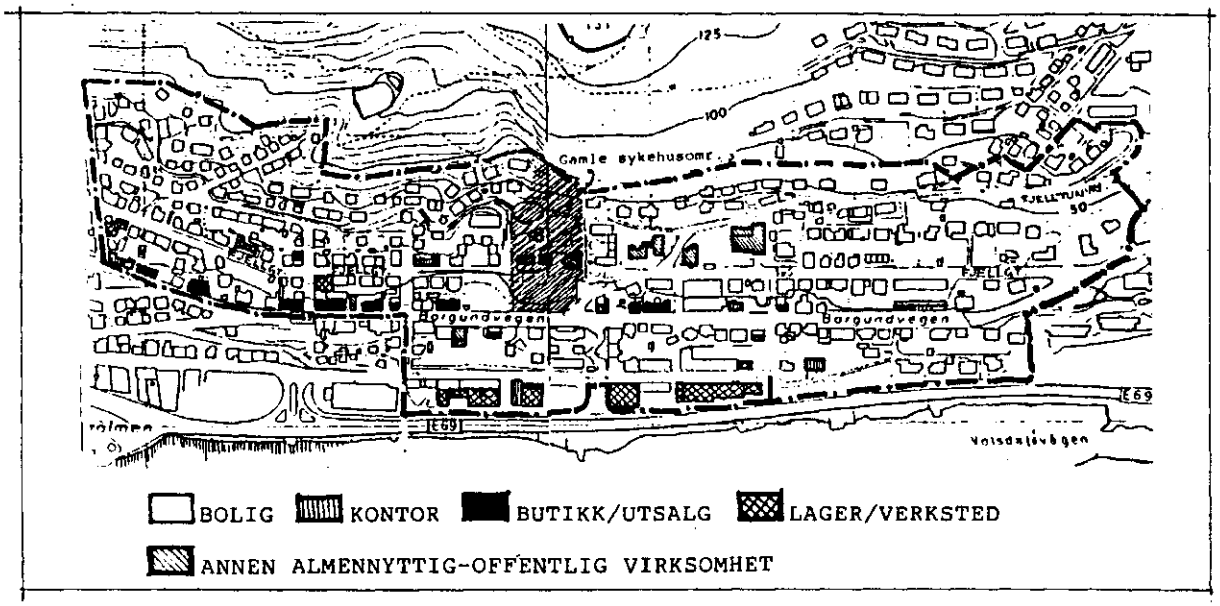
Vedlegget har som målsetting, gjennom illustrasjoner og beskrivelser, å gi nærmere forklaring til reguleringsbestemmelsene, samt å gi praktisk bruk av planen med bestemmelser for de enkelte byggesoner.

Veiledninger/anbefalinger, gitt som formingsbestemmelser i tillegg til reguleringsbestemmelsene, er ikke rettsbindende, men forutsetter å følge stadfestet plan som bilag.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsaklig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsaklig har kontor og forretningsfunksjoner.

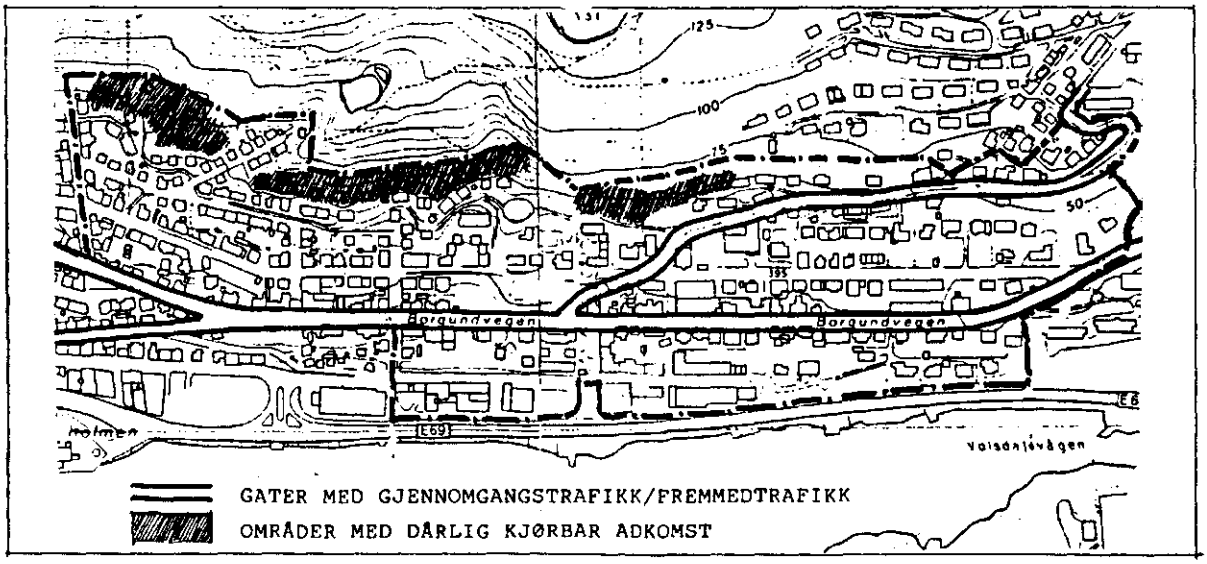


1.2 Bomiljøet:

Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvendt med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.

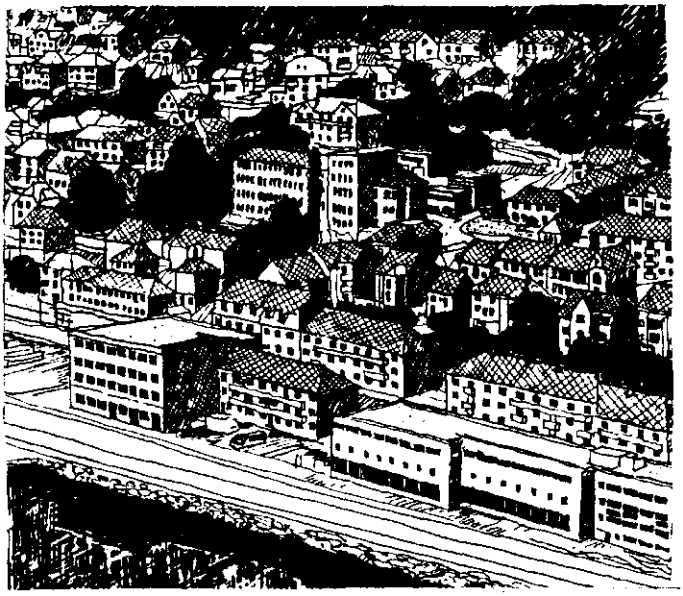
1.3 Trafikkmiljøet:

Boliggatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbar-, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.



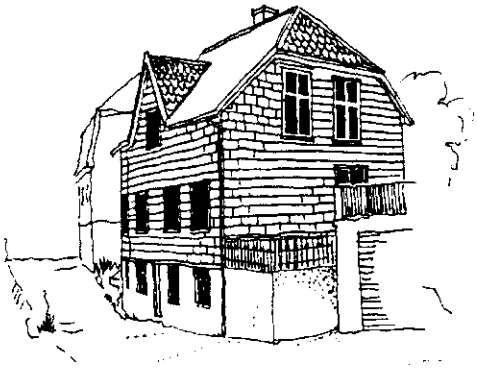
1.4 Bebyggelsen:

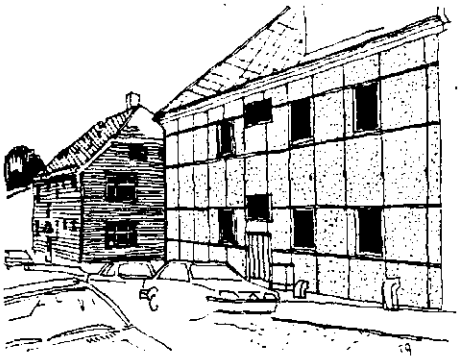
Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utforming og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.



Perspektiv Klipra 1980.

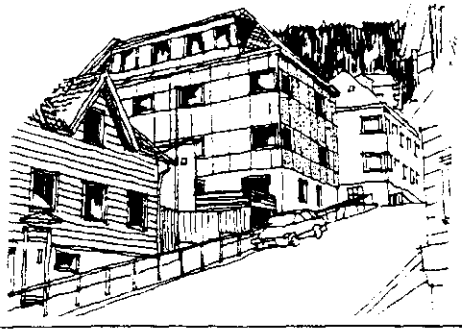
Området har en mangfoldig småhus-bebyggelse vest for klipra og mot fjellfoten.
I deler av Ystenesgata og mot inn-fartsvegen er bebyggelsen mer preg-løs og kaotisk.





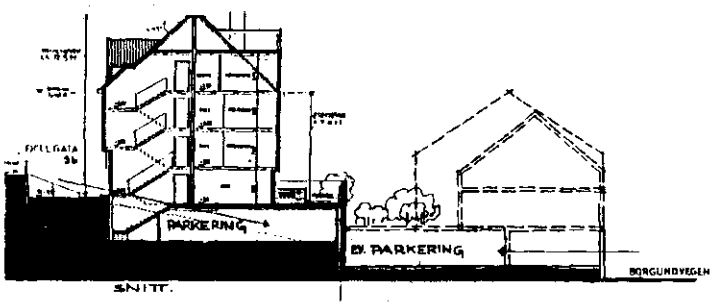
Eksempel på hus som er blitt modernisert i senere år.

Opprinnelige trehus i trehusmiljø.
Husene er i senere tid blitt platekledte, og vinduer er helt eller delvis utskiftet med sprosseløse vippevinduer.Gerikter og omramninger er blitt forenklet.
Huset til høgre har i tillegg blitt påført uproporsjonerte takkarnapp.
Forøvrig er takutstikk, hovedformer, ski-fertak m.m. beholdt.
Byggene bør kunne tilbakeføres til opp-rinnelig stil og materialbruk.



2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i boliggatene blir redusert, og kjørbar tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.



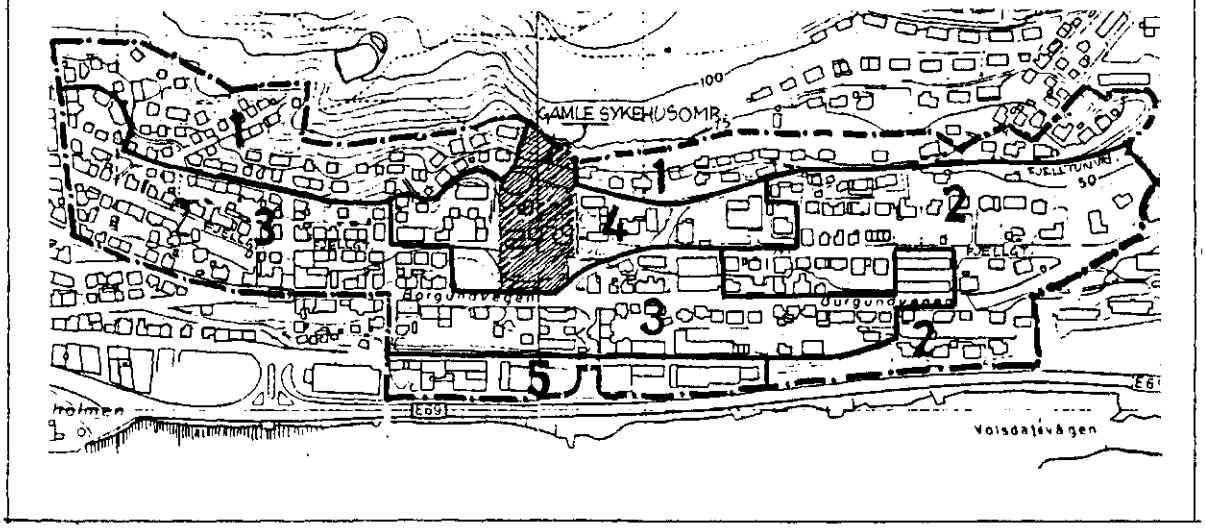
§ 2: BEBYGGELSEN

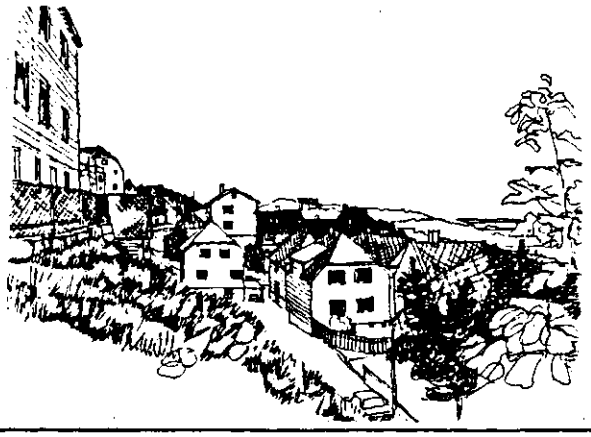
2.1 Bebyggelsessoner:

Ut i fra analyse av varierende terrengform, bebyggelsesform, gatestruktur, o.a., er planområdet inndelt i 5 soner for bebyggelse; kfr. kartutsnitt på plankartet og i vedlegget.

Sonene for bebyggelse er:

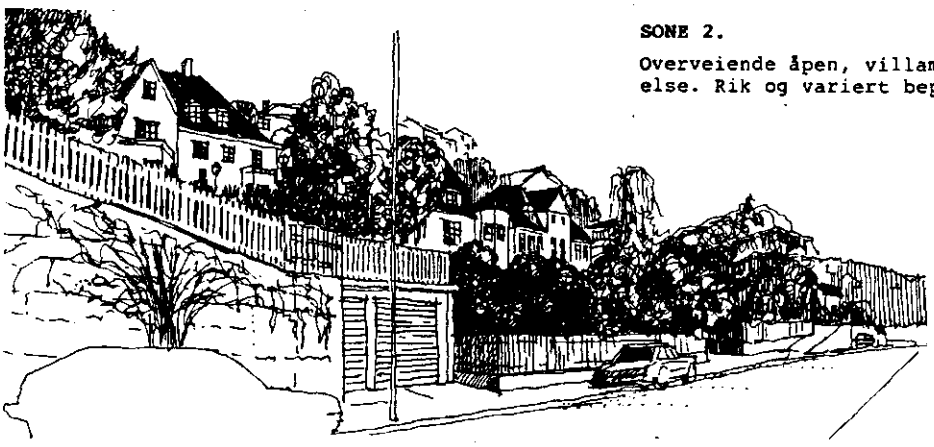
Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
" 2: Åpen, villamessig bebyggelse
" 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
" 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
" 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.





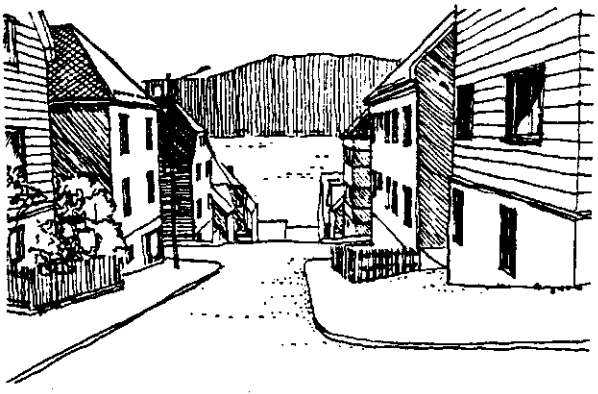
SONE 1.

Småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten, og med stor variasjon i form og volum.



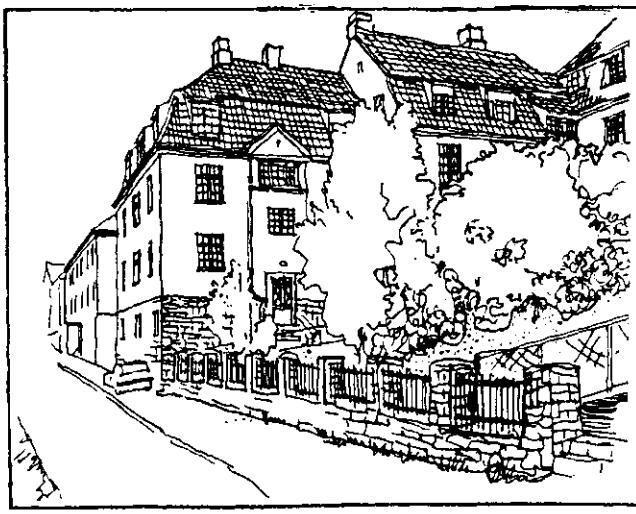
SONE 2.

Overveiende åpen, villamessig bebyggelse. Rik og variert beplantning.



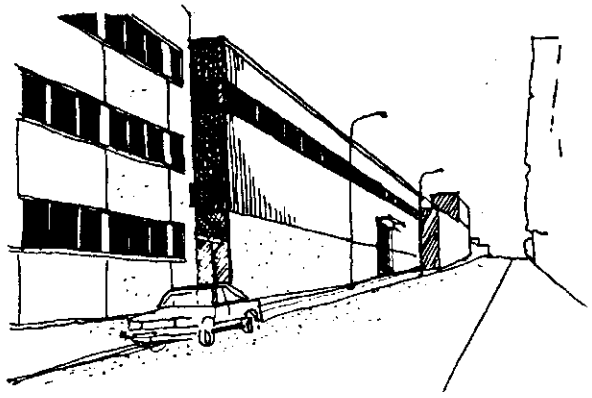
SONE 3.

Den eldste del av bebyggelsen i området. Regulert i tradisjonell kvartalsstruktur. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.



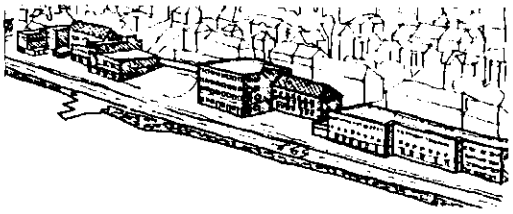
SONE 4.

Tildels selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme" bebyggelsen i kvartalsstrukturen, f.eks. i sone 3.



SONE 5.

Industripreget bebyggelse med ulike fasader, gesimshøyder, form og materialbruk. En del av bebyggelsen skjermer for sol og utsikt for boligenheter på nordsiden av Ystenesgata.



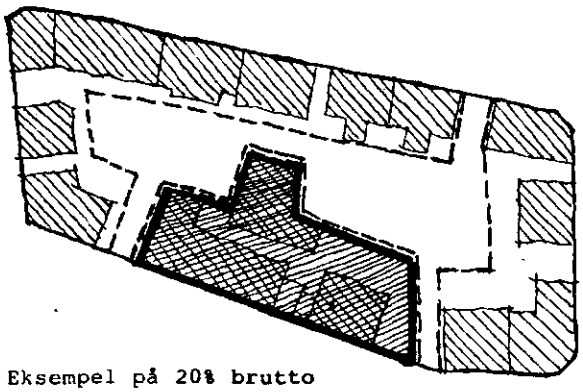
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboeiendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

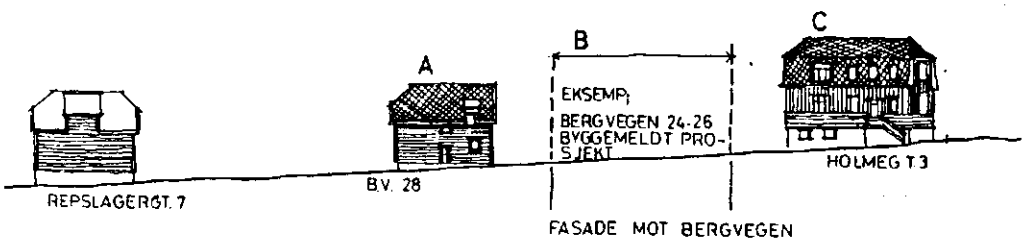


Mørkskravert; Eksempel på **20% brutto grunnflate** bebyggelse av kvartalets **netto grunnareal.**

Er kvartalets netto grunnareal for eks. på 3.5 da, utgjør brutto bebygd grunnflate 700 kvadratmeter som nedre grense for krav til **plan for bebyggelse** for hele kvartalet ved byggemelding.

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

Ved byggemelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeoppriss eller fotomontasje av nabobygningene , evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.



Fasade av prosjektert bygg sees i sammenheng med nabobygninger ved byggemelding.

	Bygning A	Bygning C	Bygning B byggemeldt	Begrunnelse for valg
Adresse				
Byggeår				
Etg.tall				
Formål/bruk				
Grunnmur				
Veggmatr.				
Vindustype				
Gesims				
Beslag				
Takform				
Taktekking				
Pipe(r)				

Eksempel på skjema som bør utarbeides i standardisert form til bruk ved byggemelding i tettbygde strøk.

I tillegg til skjemaet bør det også vedlegges fargefotos og/eller modell.

SONE 1:

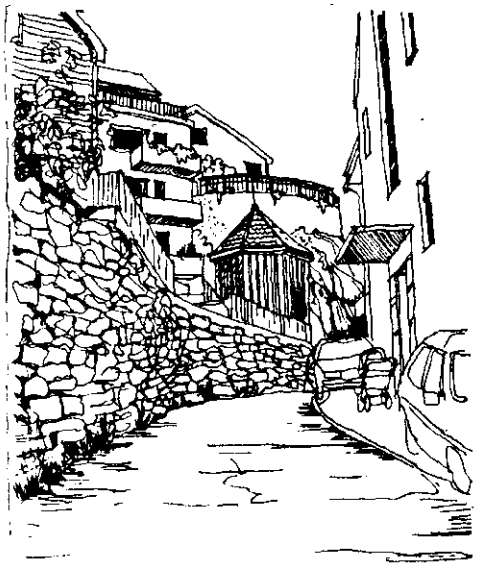
2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innerfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettledende bestemmelser om volum og form.



KARAKTERTREKK.

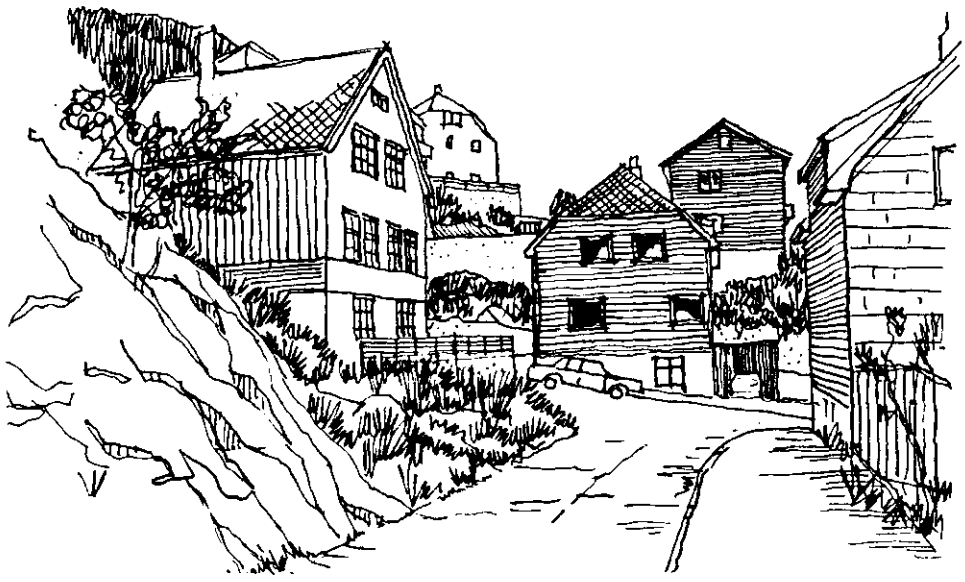
-mangler akser og kvartals-strukturer.

-smale og kronglete adkomstveger.

-mangfoldig form og materialbruk.

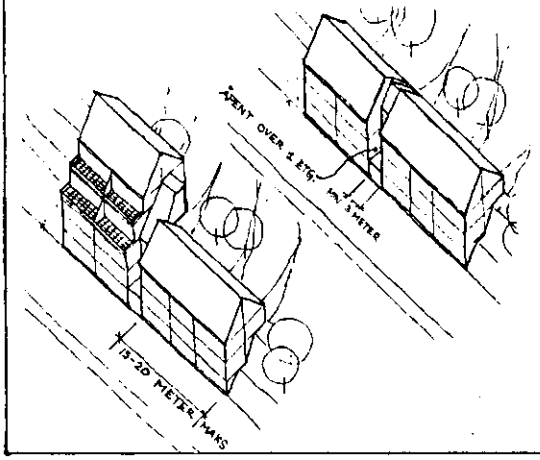
-store forstøtningsmurer.

-innslag av knauser og andre naturelementer.



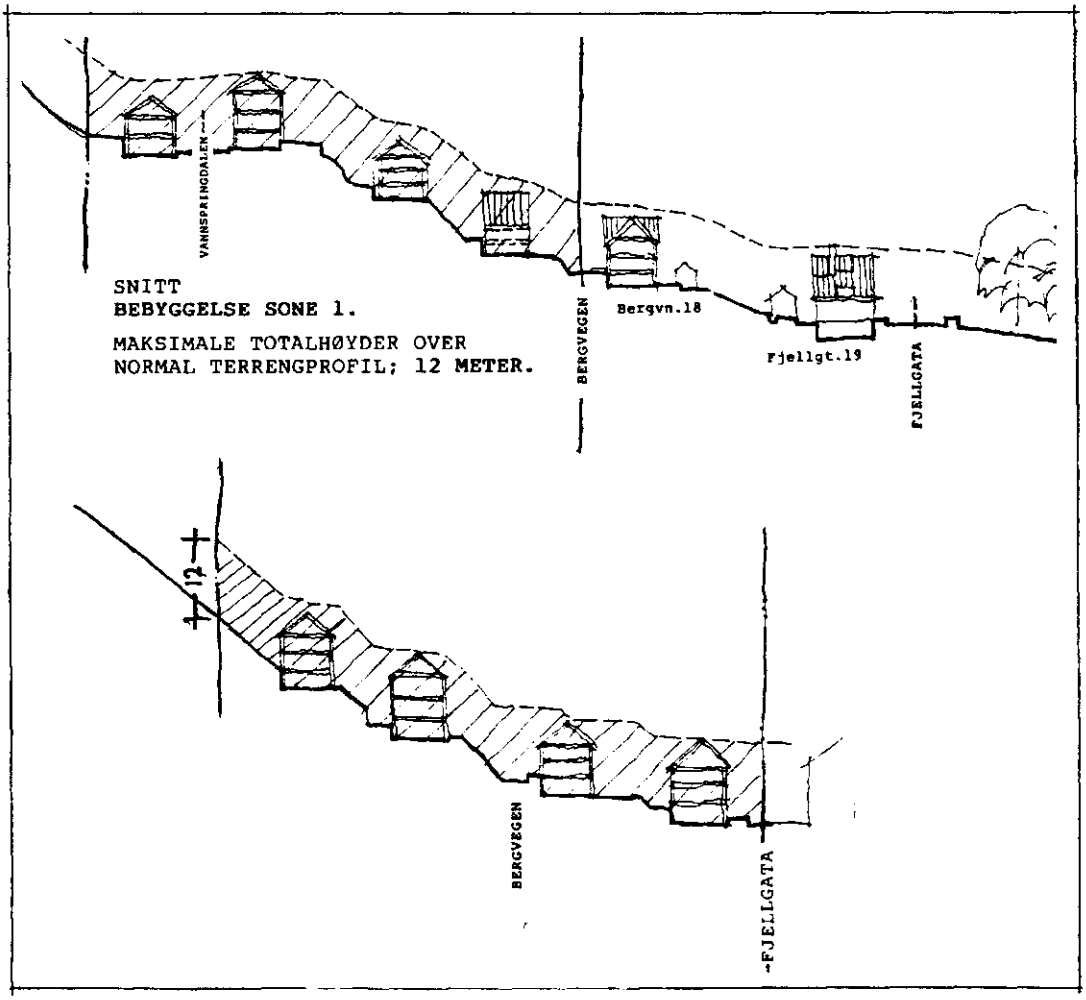
2.3.13. formingsbestemmelser:

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelengder tilpasset omkringliggende bygget fasadelengder.



For tilpasning til eksisterende bygninger, bør fasadelengder på nybygg ikke være mer enn 15-20 meter uten tilbaketrekning i fasadeliv over 1 etasje. Sprang i fasadeliv bør være min. 3x3 meter.

Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 2,0 meter i horisontal utstrekning.



Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nor og øst til bygning mot sør og vest.

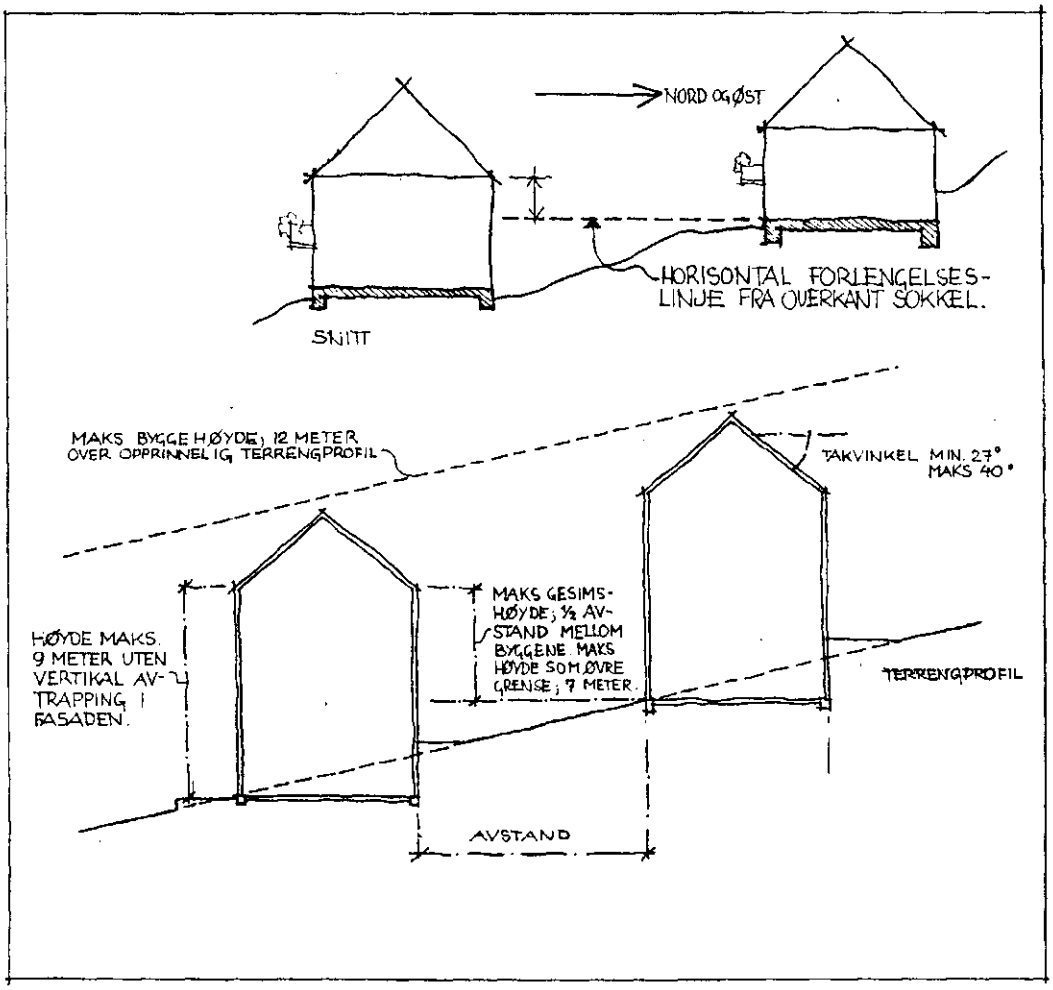
Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

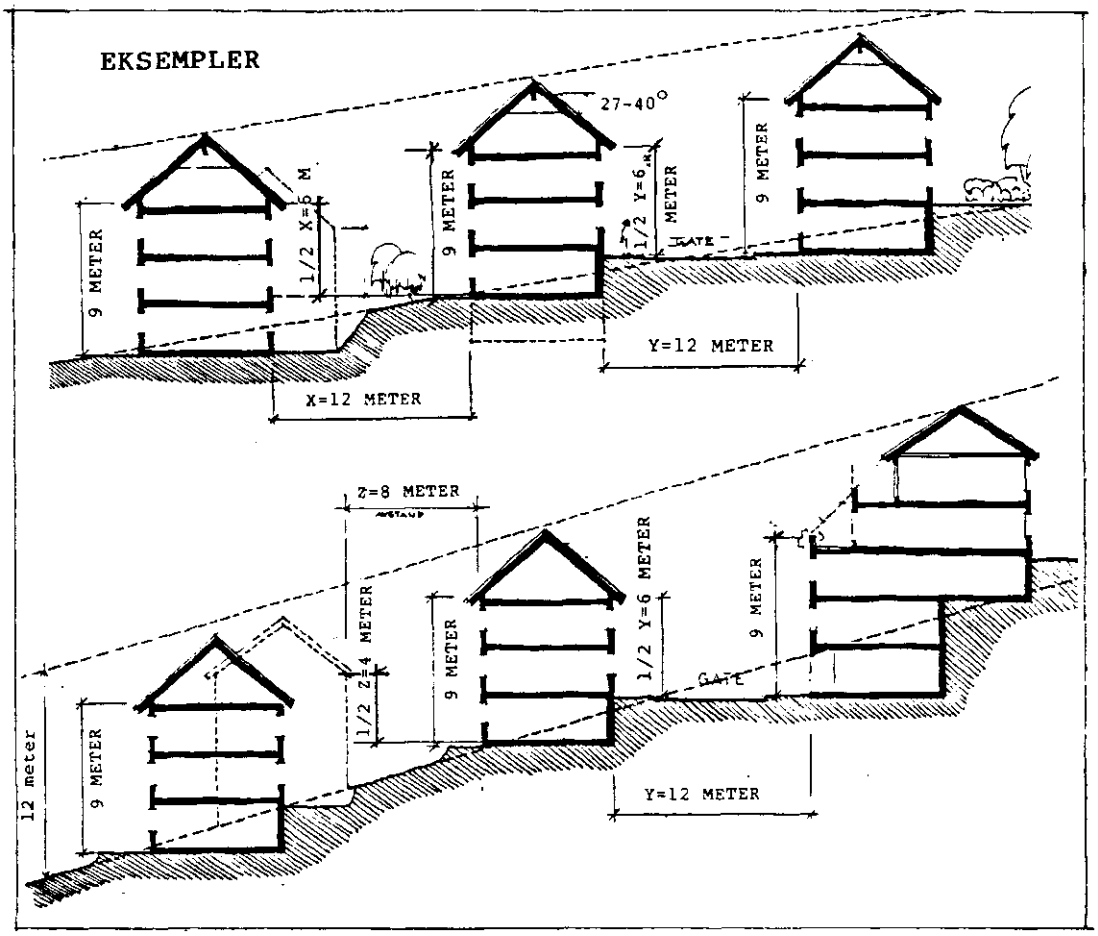
Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet.
Takvinkel mellom 27^0 og 40^0.

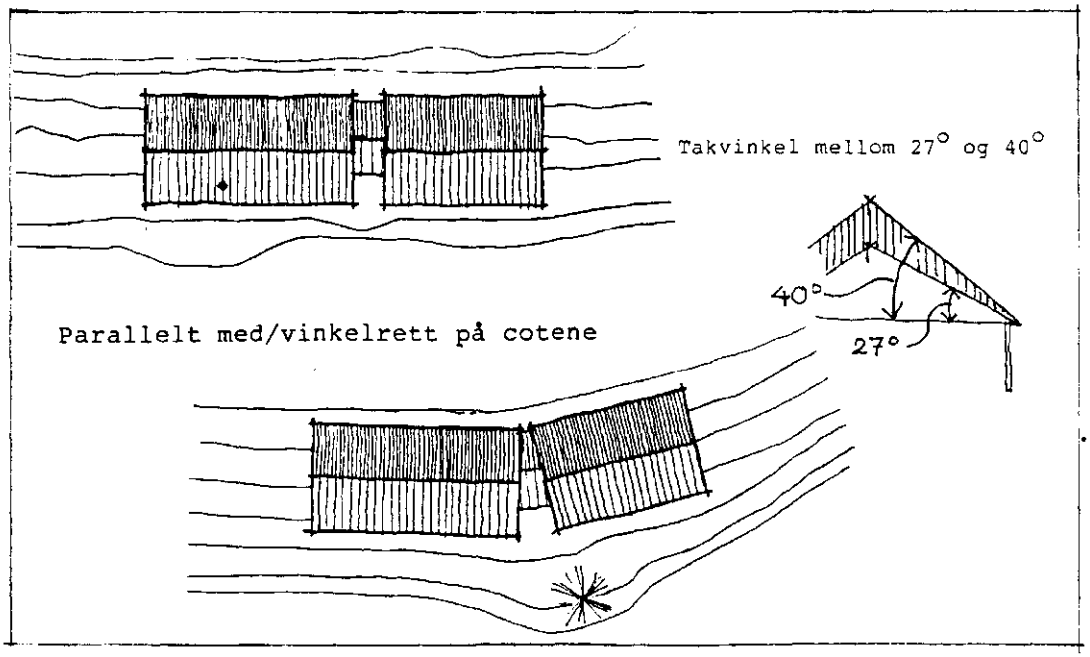
Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.





Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallellt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet.
Takvinkel mellom 27^0 og 40^0.



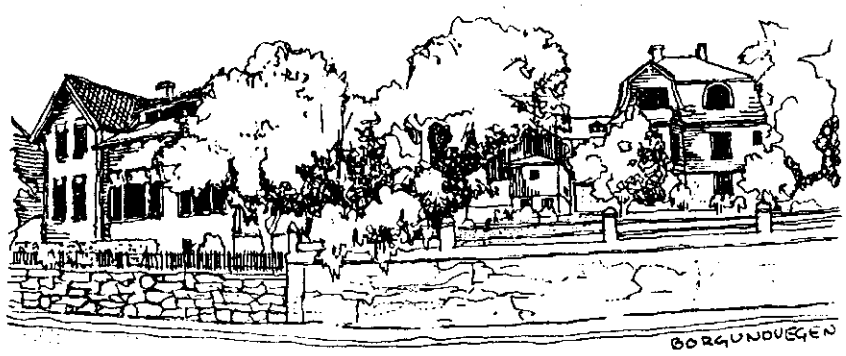
SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

Området består i hovesak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22: Målsetning:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.



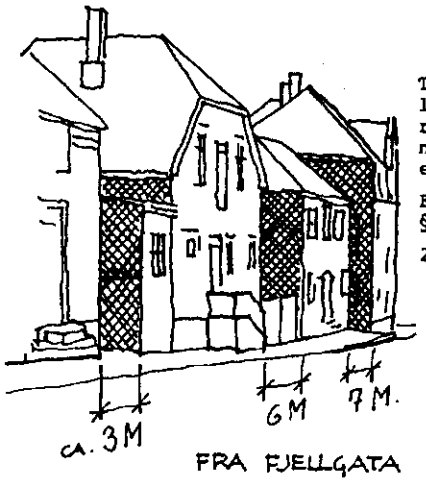
-Variert utnyttelsesgrad, fra frittliggende boliger i kvartalsstruktur, til store tre- og mur-villaer på store tomter

-Frodig beplantning og hageanlegg

-Terrasser med forstøtningsmurer i varierte høyder

2.3.23: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.



Tettheten i området varierer sterkt. For frittliggende, syd- og vest-orienterte boliger i områder med kvartalstruktur og relativt høg utnyttelsesgrad, forutsttes preget av frittliggende, individuelle boliger bibeholdt i planen.

For området gjelder bl.a. Plan og bygningslovens § 70, punkt 2. Sitat;

2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap.VI og VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.
   Bygningsrådet kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense
   a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller
   b) ved oppføring av garasje,uthus o.l. med grunnflate inntil 50 kvadratmeter.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

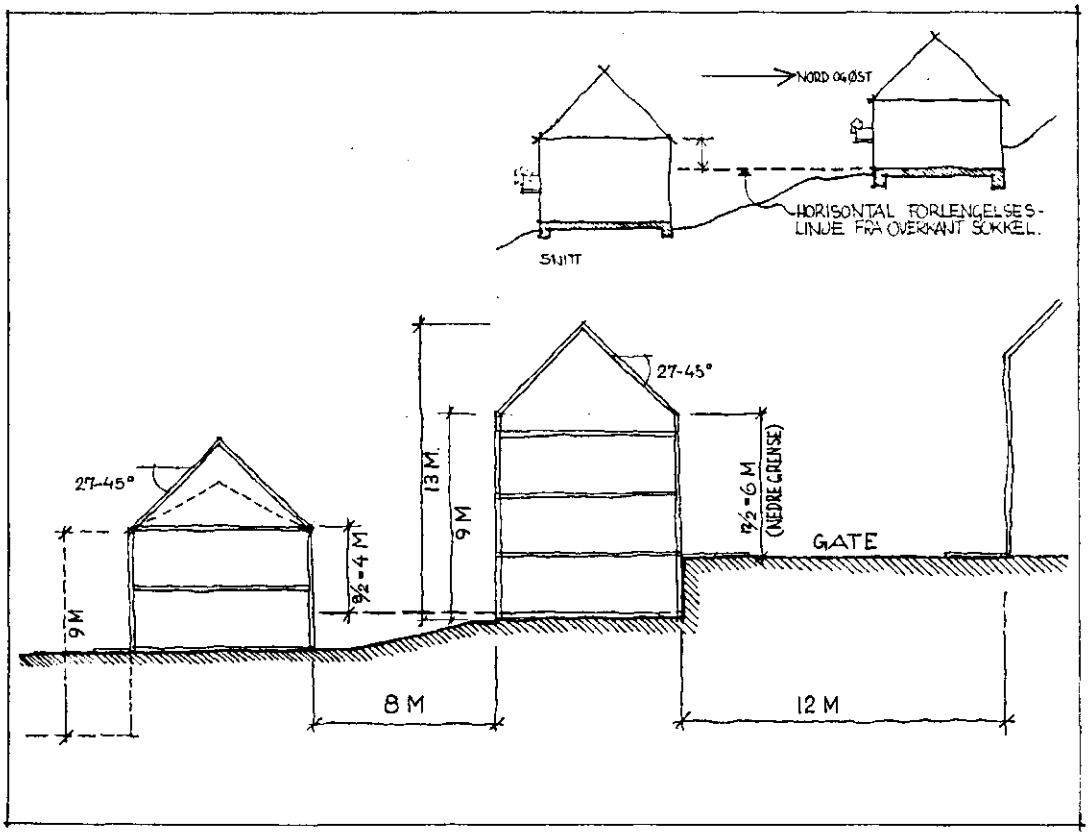
Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

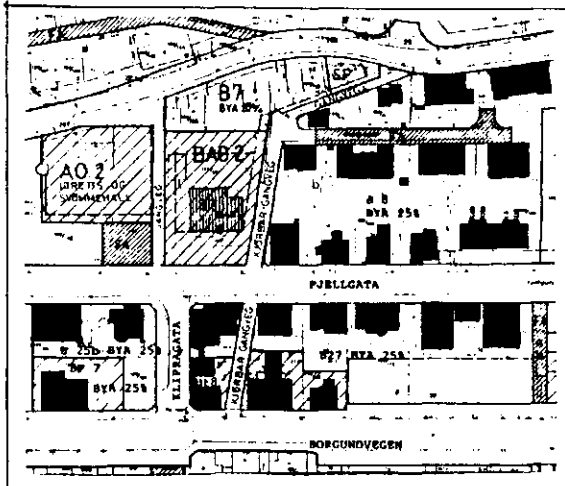
Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA mer enn 20%, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak untatt pulttak. Takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.





Områder innen sone 2, med utnyttelsesgrad BYA over 20% (maks 25%),hvor det spesielt settes maksimale gesimshøyder beregnet ut fra naboavstand. (maks. 7 meter).

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

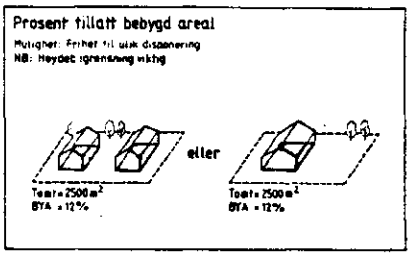
Utnyttelsesgraden **BYA** er definert som prosentandel tillatt bebygd areal på netto tomteareal. Bebygd areal beregnes etter NORSK STANDARD 3940.

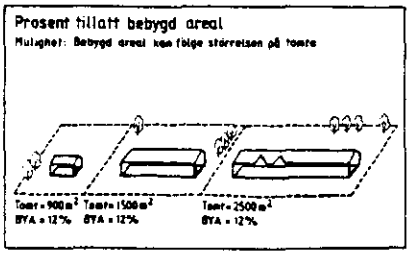
Utdrag av Veileder til kap.22 i Byggeforskriftene av 1987 og Norsk Standard 3940, som følger;

NS 3940
Side 4

Karakteristikk

Prosent tillatt bebygd areal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Supplert med tilleggsbestemmelser om høyder og byggelinjer, kan man gi de ytre rammene for bygningene. Dette kan være ønskelig der karakteren for et strøk skal ivaretas, enten det gjelder utvidelse av et eksisterende område, fortetning eller utskifting av enkelthus.





6 A1 Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av terrenget, det vil si horisontalprojeksjonen av bygningen umiddelbart over sokkel og av slike bygningsdeler utenfor fasadeliv, som påvirker brukbarheten av underliggende terreng i vesentlig grad.

For beregning av bebygd areal brukes mål fra ytterveggs utside. Hvis sokkel ligger utenfor bygningens fasadeliv, gjelder sokkelen som begrensning. Bygningsdeler utenfor fasadeliv måles fra konstruksjonens utside (eksklusive takrenner, rekkverk o.l.)

I bebygd areal medregnes

- del av åpent areal som ligger innenfor bygningens fasadeliv.
- utkragede bygningsdeler med underside lavere enn 3 m over terreng.
- utkragede bygningsdeler med underside mellom 3 og 5 m over terreng hvis forkanten ligger mer enn 1.5 m utenfor fasadeliv.
- bygningsdeler utenfor fasadeliv som er understøttet fra terreng.
- åpen garasje.
- overbygget gårdsplass.

I bebygd areal medregnes ikke

- utvendig trapp ved inngang.
- bygningsdeler som ikke, eller bare ubetydelig, går over terrengnivå, f.eks. lyssjakt, utvendig kjellertrapp, terrasse, gårdsplass over kjelleretasje.

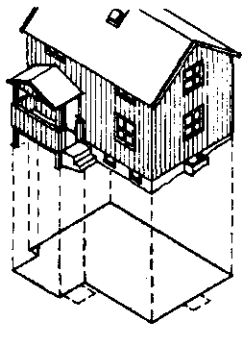


Fig. 6
Eksempel på bebygd areal for enebolig.

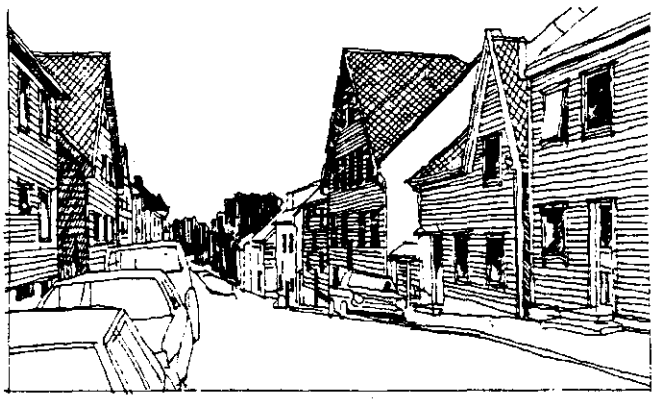
SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

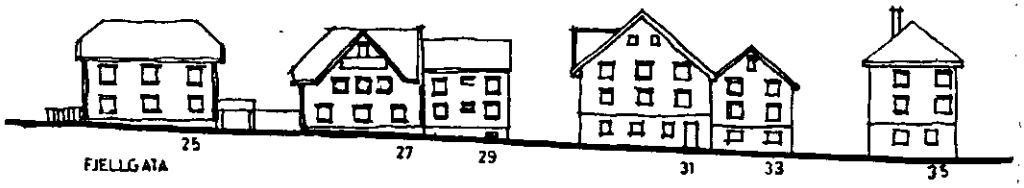
Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartals-strukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

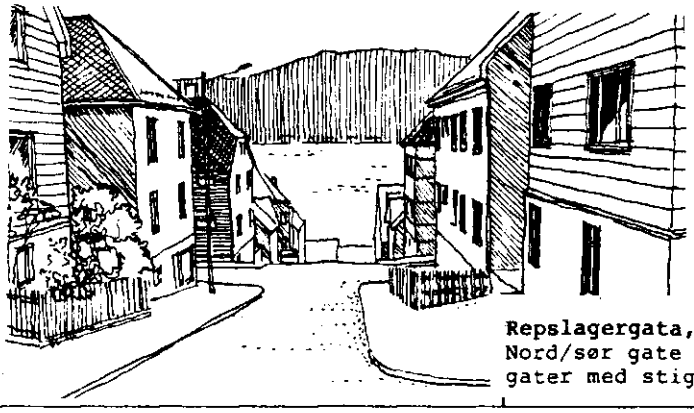
2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.



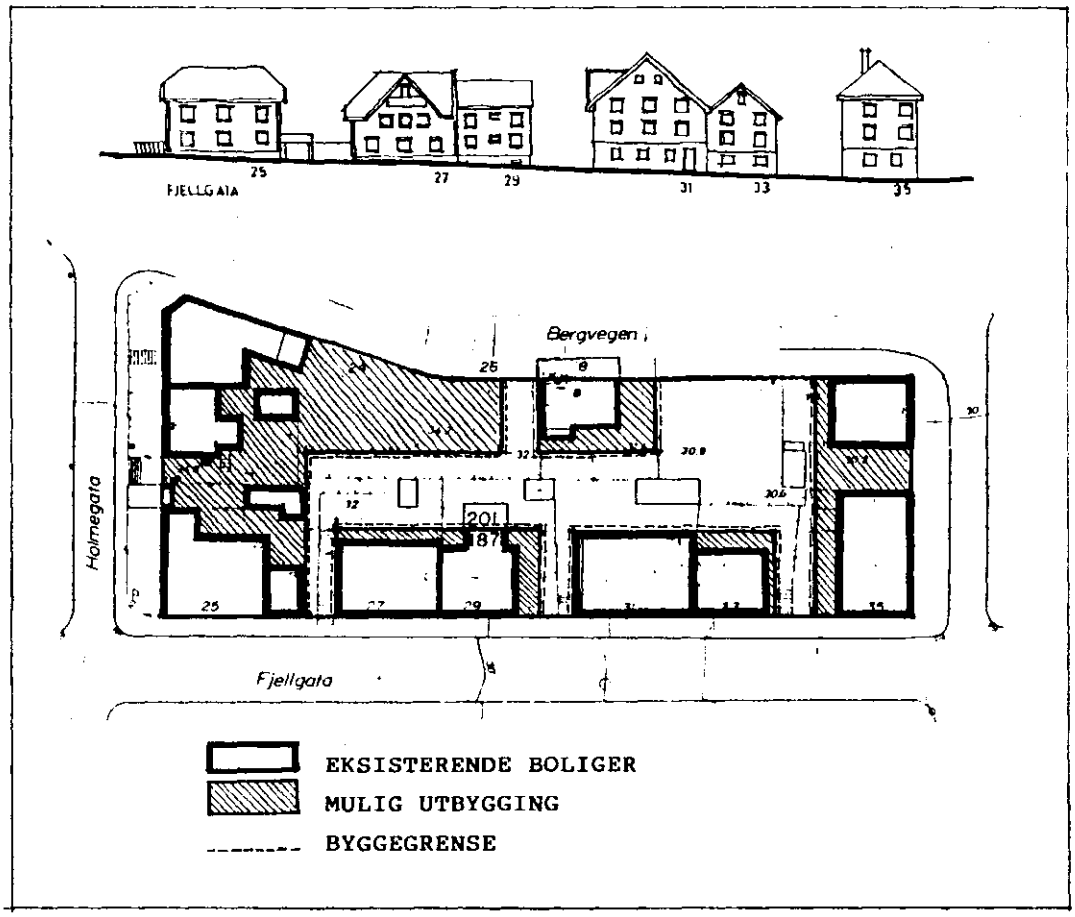
Fjellgata, øst/vest gate med individuelle bygninger overveiende i tre.





Repslagergata, sett mot sjøen. Nord/sør gate = tildels bratte gater med stigninger opp til 1:5

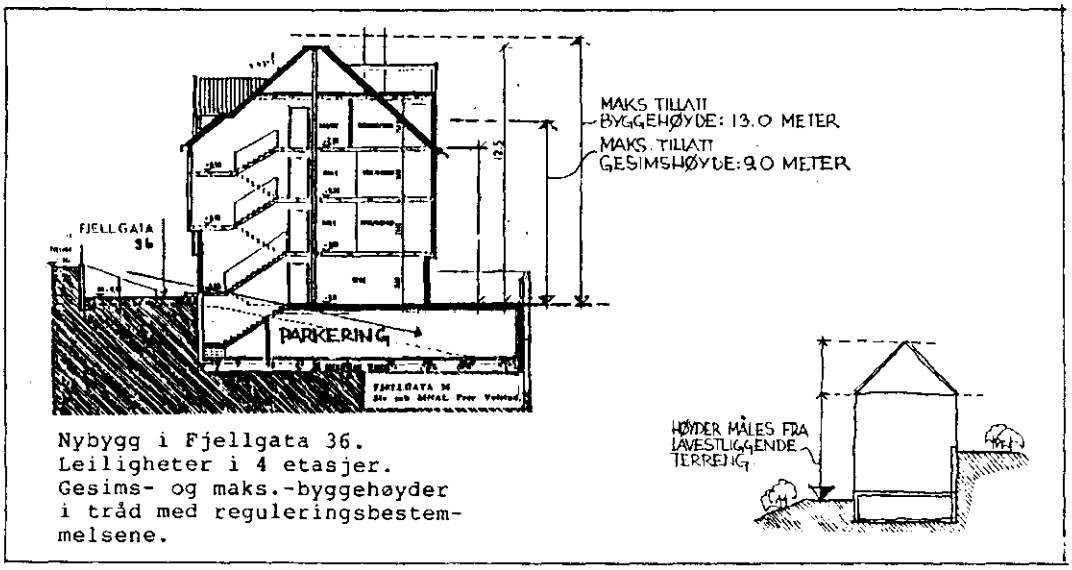
Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettledende formingsbestemmelser for sone 3.



2.3.33: Formingsbestemmelser:

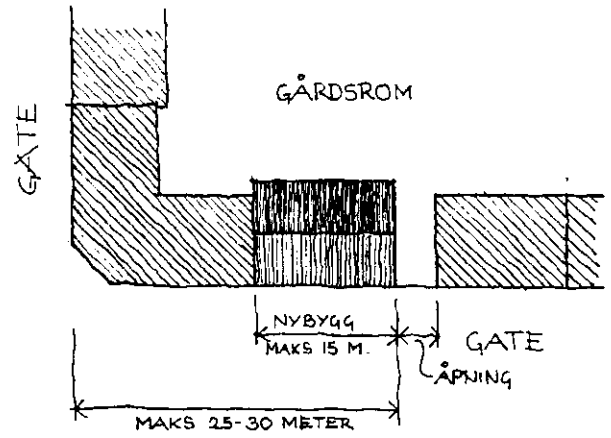
Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter



Nybygg i Fjellgata 36.
Leiligheter i 4 etasjer.
Gesims- og maks.-byggehøyder i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Fasadelengder og åpninger i fasaderekke mot gate skal tilpasses, og være tilnærmelsesvis som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.



PLAN UTSNITT AV KVARTAL.

Det bør ikke være mer enn 25-30 meter fra gatehjørne til åpning, eller mellom åpninger, i en fasaderekke.

Åpningen mellom to bygg bør være minimum 3.5 meter.

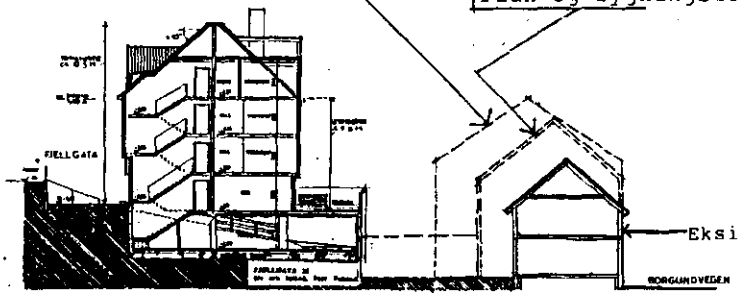
Husbredde mot gate bør ikke være mer enn 15-20 meter.

Åpning kan bebygges i en etasje

Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

Maksimalt tillatt byggehøyder

Nabobygg. Høyder og volum som bør anbefales som maksimale ut fra nabohensyn, og med bakgrunn i Plan og bygningslovens §74 punkt 2.



Eksisterende 1.5 etasje:

§ 74. *Planløsning og utseende*

1. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig planløsning, herunder tilfredsstillende lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring.

Bygning som faller inn under lov av 4. februar 1977 nr. 4 om arbeidervern og arbeidsmiljø, skal videre tilfredsstille kravene til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.

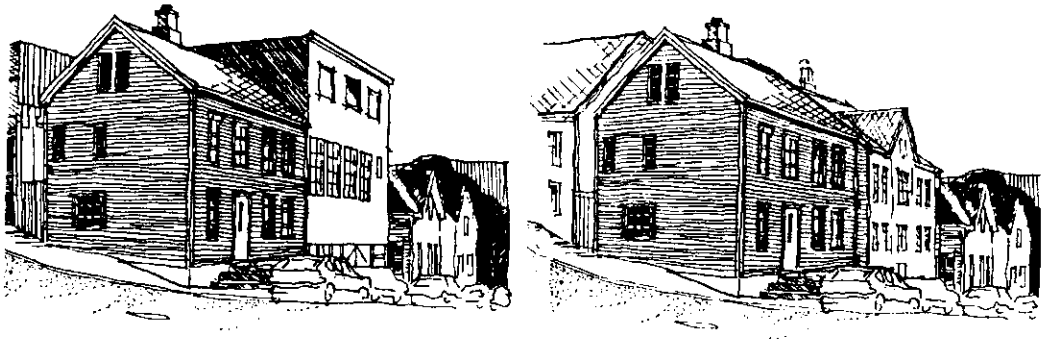
Nærmere bestemmelser kan gis ved forskrift.

2. Bygningsrådet skal se til at ethvert arbeid som omfattes av lovens § 93, blir planlagt og utført slik at det etter rådets skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27^0 og 45^0.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata.
På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,6 x 0,6 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.



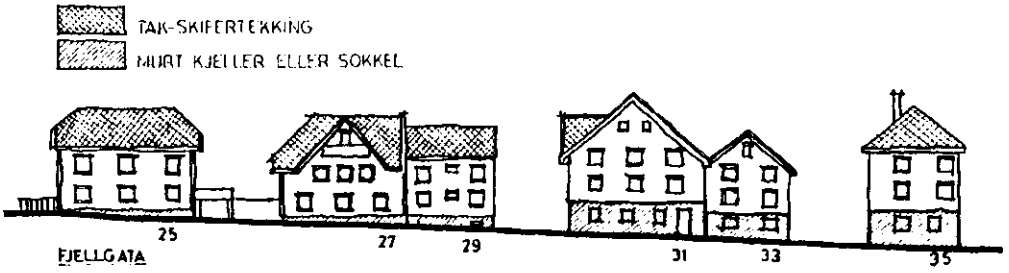
Hjørnet Grensegata/Fjellgata.

Fortetting i kvartalsdel med 1.5-2 etasjes eldre trehus.
"Kubistisk" utformede bygg. I miljøet fremmed i form, volum og fasadeuttrykk.
Strider i dag mot reguleringsvedtektene og intensjonene i Plan- og bygningslovens §74, punkt 2.
Eksisterende situasjon til venstre.

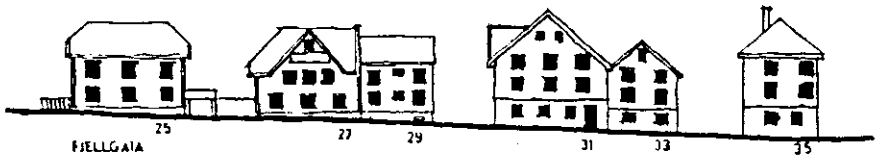


Fra Bergvegen.

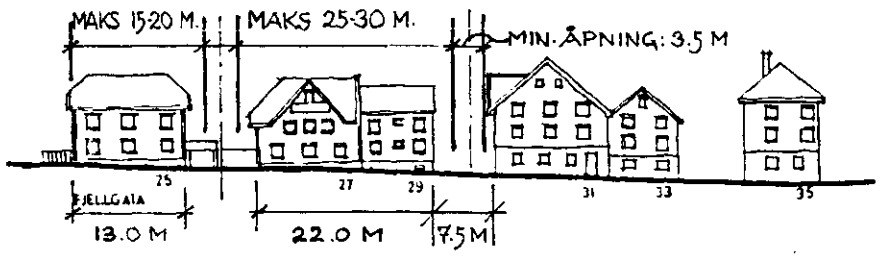
Opprinnelig utførelse til høyre.
Generelt bør senere endrede fasader, endringer uten spesielle arkitektoniske kvaliteter, ved rehabilitering/opp-pussing etc. søkes tilbakeført til opprinnelig stil og byggeskikk.
Dette gjelder i hovedsak kledninger,taktekking, vindusformat, inndelinger og omrammingsdetaljer.



Tradisjonelt bør hus som oppføres i tre ha murt sokkel. Eksempelet er fra Fjellgata.



Vindusåpninger, format og plassering i fasaden bør harmonere med tilsvarende for eksisterende bygg.Karakteristikka er hull i veggen med ofte like vindusformat, kvadratisk eller stående format.



Anbefalte maksimale fasademål. (lengder)

SONE 4:

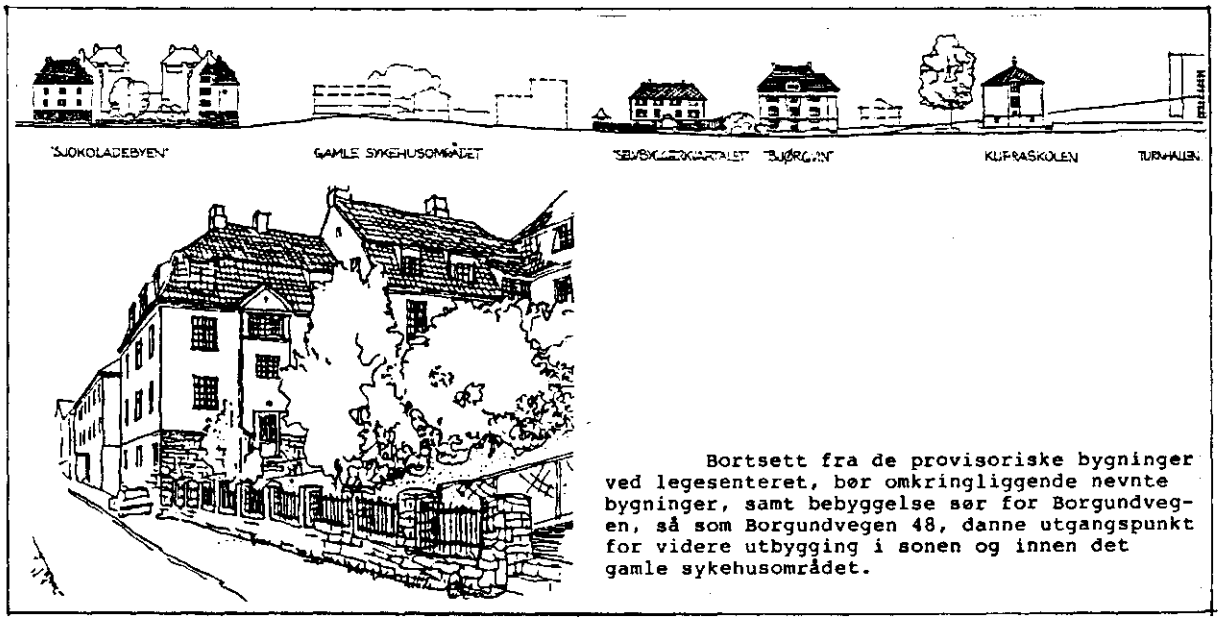
2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme"bybebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjørgvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og trunhallen og "pikehjemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.



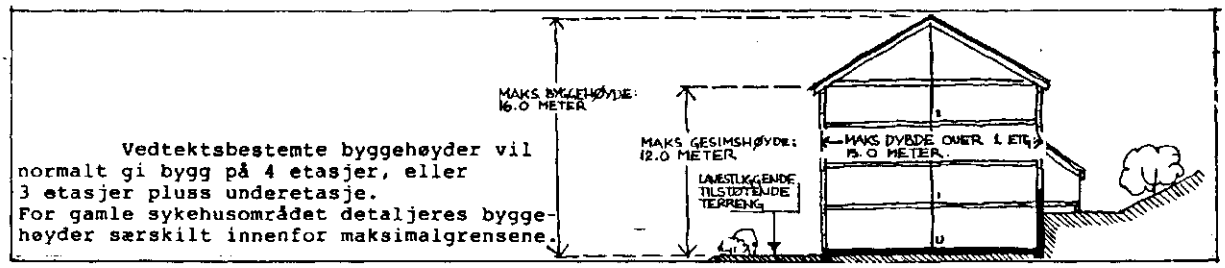
Bortsett fra de provisoriske bygninger ved legesenteret, bør omkringliggende nevnte bygninger, samt bebyggelse sør for Borgundvegen, så som Borgundvegen 48, danne utgangspunkt for videre utbygging i sonen og innen det gamle sykehusområdet.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

Hoveddimensjon:

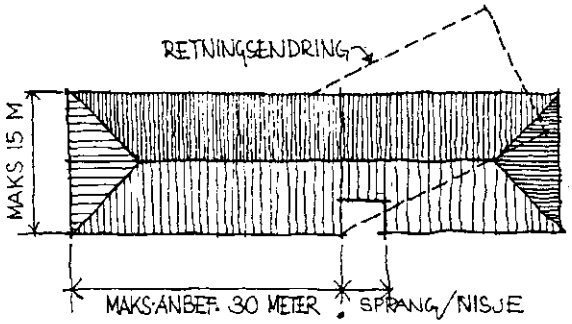
Maks. gesimshøyde:	12,0 meter.
Maks. byggehøyde:	16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etajse:	15,0 meter

Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.



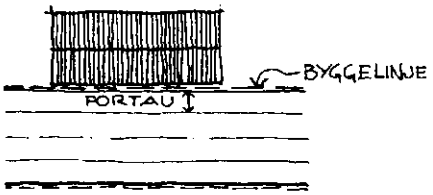
Vedtektsbestemte byggehøyder vil normalt gi bygg på 4 etasjer, eller 3 etasjer pluss underetasje.
For gamle sykehusområdet detaljeres byggehøyder særskilt innenfor maksimalgrensene.

Hovedvolum:
Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse.
Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.



Maksimal fasadelengde, uten sprang/ nisjer/åpninger eller retningsendring, bør ikke være mer enn 30 meter.

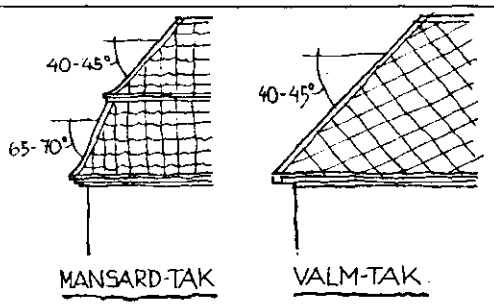
Hvor det i reguleringsplanen er sammenfallende bygge- og gatelinje, er byggelinje ikke vist i planen.

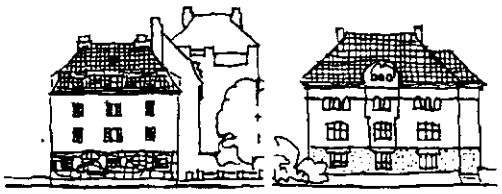


Takform:
Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjørgvin" og "pikehjemmet".

Materialbruk i fasader:
Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

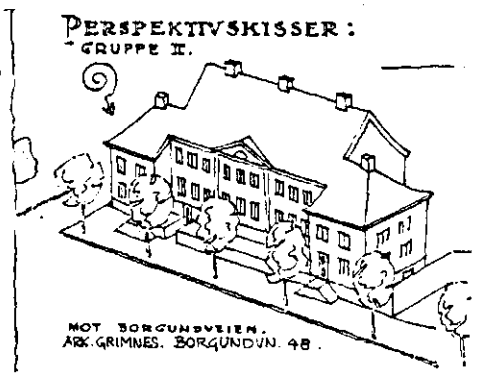
Taktekking:
Skifer eller pannestein.





Stedbundne arkitektoniske elementer som bør vurderes i sammenheng med ev. videre utbygging innen området;

-takformer/takvinkler som vist over.
-Pussede teglfasader/sokler og støttemurer i Ålesundsmur/liggende Ålesundspanel.(Som hovedmateriale tillates ikke metall- eller trefiberplater.)
-vindusåpninger fremstår som hull i fasaden.(Bruk av horisontale vindusbånd bør minimaliseres.)



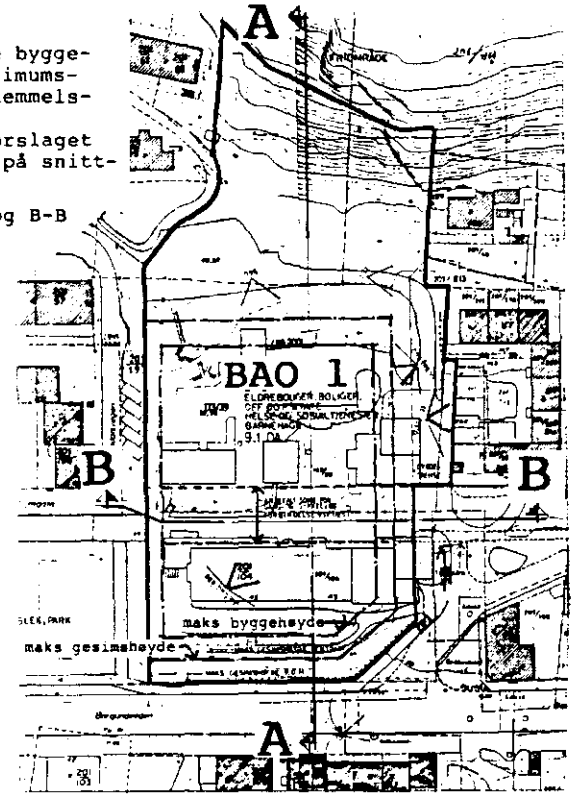
Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

For omr. BAO 1, gamle sykehusområdet, settes imidlertic
fast utnyttelsesgrad BYA, min.30%, maks.40%.
BYA beregnes som prosentvis andel av brutto grunnflate
bebyggelse/netto tomteareal. Høyder er gitt i rammebet-
ingelsene.

BAO 1.

For området foreslås nyanserte byggehøyder innenfor rammen av maksimumsverdier satt i reguleringsbestemmelsene.
Byggehøydene er beskrevet i forslaget til rammebetingelser, og vist på snitttegninger lenger bak.

Snittlinjene er betegnet A-A og B-B på kartutsnittet til høgre.



BAO 1.

For gamle sykehusområdet, betegnet BAO 1 i reguleringsplanen, er forslag til rammebetingelser for ev. bebyggelsesplan gitt.
Det forutsettes arkitektkonkurranse for området, og bebyggelsesplan som velges vil bli lagt til grunn for endelig utforming av flatereguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

Forslag til rammebetingelser, dat. 18.4.1991, og som oversendt Den faste plan - og byggenemda for Ålesund kommune, er som følger;

Område BAO 1.

Området er i planen regulert til eldreboliger, boliger, offentlig og private helse- og sosialtjenester, samt barnehage.

Innen formålsgrense utgjør samlet areal 9.1 da, og er i planen flateregulert kun med byggegrenser mot øst (Fjellgata 51) og for tverrforbindelse øst/vest gjennom området. Forøvrig, og for forhold som ikke hjemles i vedtekter, vises til Plan- og bygningslovens § 70.

Rev. plan er uten detaljerte formålsplaseringer. Hensikten er bl.a. gjort ut fra ønske om bredest mulig helhetsvurdering i sammenheng med arkitekt konkurranse. For området gjelder generelt vedtektene for sone 4; beskrivelse, målsetting og formingsbestemmelser. Disse er vedlagt. Spesielt er vedlagt materiell med forslag til mere nyanserte byggehøyder.

Til reg.plan er således følgende bilag vedlagt:

1. Plan mål 1:500 - dat. 01.04.91
2. Snitt A-A mål 1:200 - dat. 01.04.91
3. Snitt B-B mål 1:200 - dat. 01.04.91
4. Div. fotomontasjer.

Her foreslås gesimshøyden mot Borgundvegen og mot øst til 9.0 m. regnet fra eksisterende gater/veier. Tilsvarende mot vest settes til 12.0 m. Gesimshøyden og tot. byggehøyden sentralt i byggeområdet settes til h.h.vis 12 og 16 meter i tråd med vedtekter.

Forslag til rammebetingelser:

1. BEBYGGELSEN

   For området BAO 1 gjelder vedtekter, korrigert 27.02.91, sone 4, med tillegg for spesifiserte maksimale byggehøyder som vist i bilag 1, 2 og 3 til reg.planen. For byggegrenser utenom det som er vist på planen, vist til Plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

2. ADKOMST PARKERING

   Planen forutsetter ikke adkomst direkte fra Borgundvegen til området. Hovedadkomst skal være fra Fjelltunvegen. Dette gjelder både event. parkeringsanlegg i U.etg. og til bebyggelsen.

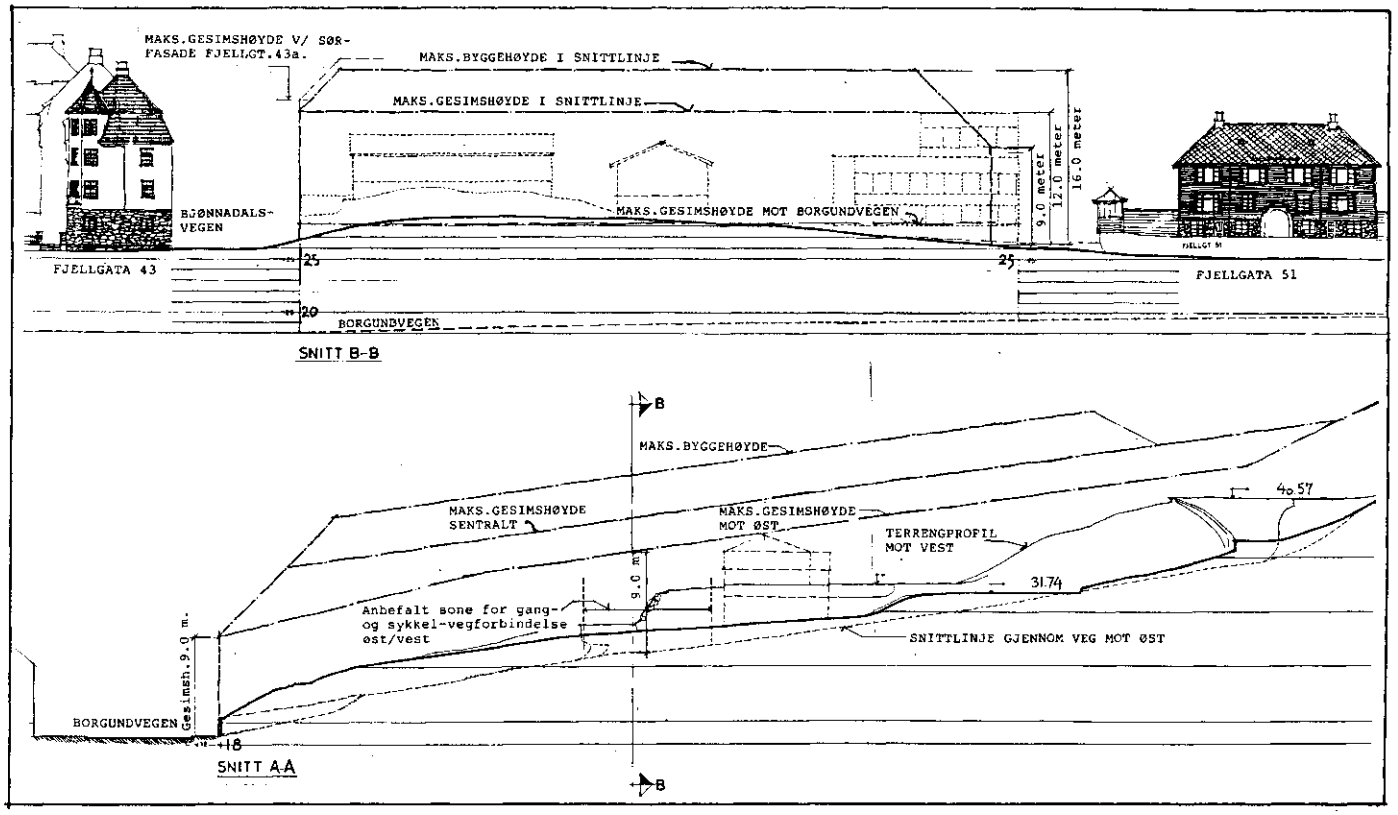
   I reguleringsplanen er kun veggrunn uten detaljer medtatt for stadfesting. I bilag 1, plan mål 1:500, er gatebruksplan av 02.10.90 innstiplet innen regulert veggrunn. Stiplet vegdetaljering er ment som veiledende. Hovedparkering forutsettes i fellesanlegg i U.etg., i ett eller flere plan for hele området.

3. FORBINDELSE ØST/VEST GJENNOM OMRÅDET

   Gjennomgang forutsettes kun som gang og sykkelveg, og skal være lett fremkommelig. Mindre overbygginger bør kunne tillates. Reguleringsplan og plan mål 1:500 viser sone for trasè.

4. EKSIST. ADKOMSTFORHOLD

   Adkomst til Fjellgata 51 og Bergvegen 43 B, er i planen arealmessig ivaretatt med byggegrense. Dagens tilgjengelighet og standard skal opprettholdes i event. bebyggelsesplan.


MAKS.GESIMSHØYDE V/ SØR-FASADE FJELLGT.43a.
MAKS.BYGGEHØYDE I SNITTLINJE
MAKS.GESIMSHØYDE I SNITTLINJE
9.0 meter
12.0 meter
16.0 meter
BJØNNADALS-VEGEN
MAKS.GESIMSHØYDE MOT BORGUNDVEGEN
FJELLGATA 43
25
25
FJELLGATA 51
20
BORGUNDVEGEN
SNITT B-B
B
MAKS.BYGGEHØYDE
MAKS.GESIMSHØYDE SENTRALT
MAKS.GESIMSHØYDE MOT ØST
TERRENGPROFIL MOT VEST
40.57
31.74
9.0 m
Anbefalt sone for gang- og sykkel-vegforbindelse øst/vest
SNITTLINJE GJENNOM VEG MOT ØST
Gesimsh.9.0 m.
BORGUNDVEGEN
18
SNITT A-A
B

rammebeting.forts.

5. FELLESAREALER

Innen området er det opparbeidet lekeplass. Om det i plansammenheng er hensiktsmessig med omdisponering, skal ny lekeplass med min. samme standard og funksjoner innarbeides i planen. Det vises forøvrig til Plan- og bygningslovens § 69 - vedr. fellesarealer.

6. UTNYTTELSESGRAD

Ut fra faste gitte byggehøyder som regulerer etasje-antall, og ut fra krav til felles utearealer, foreslås utnyttelsesgraden beregnet som BYA, dvs. beregnet som prosentvis andel av brutto grunnflate bebyggelse/netto tomteareal. BYA foreslås satt til min. 30%, maks til 40%. Dvs. at brutto grunnflate bebyggelse utgjør maks tillatt 3650 m^2. Som eksempel ved gjennomsnittlig 3 etasjer bebyggelse for området, vil brutto gulvareal utgjøre ca. 10.000 m^2 på 40% av tomtegrunnen.

7. HØRING

Området utgjør del av reg.plan under behandling, og Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker ber derfor om rett til å uttale seg om konkurranseutkastene i bedømmelsesfasen. Det presiseres at event. uttalelser vil gjelde spørsmål som direkte relaterer seg til reguleringsplanen med vedtekter.

Bebyggelsesplan som velges vil legges til grunn for endelig utforming av området i flatereguleringsplanen, og for vedtektene.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

REGULERINGSPLAN KLIPRA SUMARISK OPPSTILLING AREAL, UTNYTTELSESGRAD FOR FORMÅL.

BILAG TIL PLAN FOR 3-GANGS B.		EKSISTER. FORHOLD			REGULERINGSPLANEN					ANDEL: (BEBYGGBART:			
OMR.	NETTO TOMTE-AREAL	BEBYGGET AREAL	NÅV BYA	ANTATT GULV-AREAL	BEBYGG-BART AREAL	BYA	ANTATT GULV-AREAL TOT	UBEBYGD BEBYGG-BART AREAL	TILLEGG GULV-AREAL	BF	AO	BAO	A
SONE 1													
B1	4170	630	15%	1570	1250	30%	3750						
B2	250	65	26%	170	75	30%	220						
B3	4120	1170	28%	2920	1235	30%	3700						
B4	15110	3250	22%	8200	4535	30%	13600						
B5	12140	1570	13%	3930	3640	30%	10920						
B6	3110	670	22%	1670	930	30%	2790						
SUM:	38900	7355	~21%	18460	11665	~30%	34980	4300	16500				
SONE2													
B7	895	225	25%	570	270	30%	800						
B8	4660	1400	30%	3500	1860	35%	5550						
B9	14350	1700	12%	4250	2870	20%	7000						
B24b	840	300	36%	750	350	40%	1000						
B25	275	185	67%	700	190	70%	720						
B26	2470	640	26%	1600	870	35%	2600						
BF7	500	165	33%	420	260	40%	750			260			
BF8	300	150	50%	400	150	50%	450			150			
BF9	540	260	48%	650	270	50%	800			270			
B28	2350	400	17%	1000	470	20%	1400						
B12	7750	1200	16%	3000	1550	20%	4600						
SUM:	34930	6625	~33%	16840	9110	~37%	25720	2500	8800	680			
SONE 3													
B13	2820	1000	35%	2500	2050	72%	6150						
B14	1250	620	50%	1550	830	66%	2490						
B15	1270	700	55%	1750	890	70%	2670						
B16	3600	1550	43%	3870	2500	69%	7500						
B17	2560	950	37%	2370	1740	68%	5220						
B18	1940	830	42%	2070	1300	62%	3900						
BF1	2620	1300	50%	3250	2070	71%	6210			2070			
B19	1770	540	31%	1120	1000	73%	3000						
B20	310	0	0%	0	240	77%	720						
BF2	460	350	76%	1400	360	78%	1450			360			
B21	1235	955	61%	1890	925	75%	2770						
BF3	620	485	78%	1450	530	85%	1590			530			
BF4	830	360	43%	900	590	71%	1770			590			
B22	830	530	64%	1320	620	74%	1860						
BF5	915	430	47%	1070	610	66%	1830			610			
BF11	5120	860	17%	2160	3200	62%	9600			3206			
SP35	1430	650	46%	1625	650	46%	1950						
BAF	260	260	100%	650	260	100%	780			260			
B23	850	360	42%	900	590	69%	1770						
BF6	1240	660	53%	1650	1050	85%	3150			1050			
B30	2770	1200	43%	3000	2140	77%	6400						
B24	1500	1506	100%	3750	1500	100%	4500						
B31	3350	1520	45%	3800	2310	69%	6900						
B29	4660	1200	26%	3000	3260	69%	9750						
SUM:	44210	18610	~39%	47035	31215	~73%	93930	12600	46900	8670			
SONE 4.													
B10	875	320	36%	1100	350	40%	1200						
B11	830	260	31%	650	330	40%	950						
BA1	570	300	52%	750	340	60%	1200						
SP33	1770	600	34%	2100	700	40%	2500						
BAO1	9100	506	—	850	3650	40%	10000					3650	(SYKEHJ.
SP34	1450	510	35%	1500	580	40%	1800						
AO1	1600	220	14%	650	320	20%	950				320		
AO2	1050	910	86%	2300	1050	86%	2300				1050		
AO3	390	306	77%	750	300	77%	750				300		
BAO2	1290	220	17%	440	380	30%	900					380	
SUM:	18925	4140	~42%	11090	8000	~47%	22550	3800	11500		1670	4030	
SONE 5													
BF12	2450	1240	51%	3830	1950	80%	7500			1950			
SI1	1760	720	41%	1450	1760	100%	7000						
SI2	1570	1060	68%	4000	1570	100%	6000						
SI3	1560	1230	79%	3900	1560	100%	5000						
SUM:	7340	4250	~60%	13380	6840	~93%	25000	2600	11600	1950			
SP31,25	300	230	77%	483	300	77%	230						A1: 260
SUM BYGG:	137265	41210	~41%	107285	67130	~56%	202440	25800	95300	11300	1690	4030	260

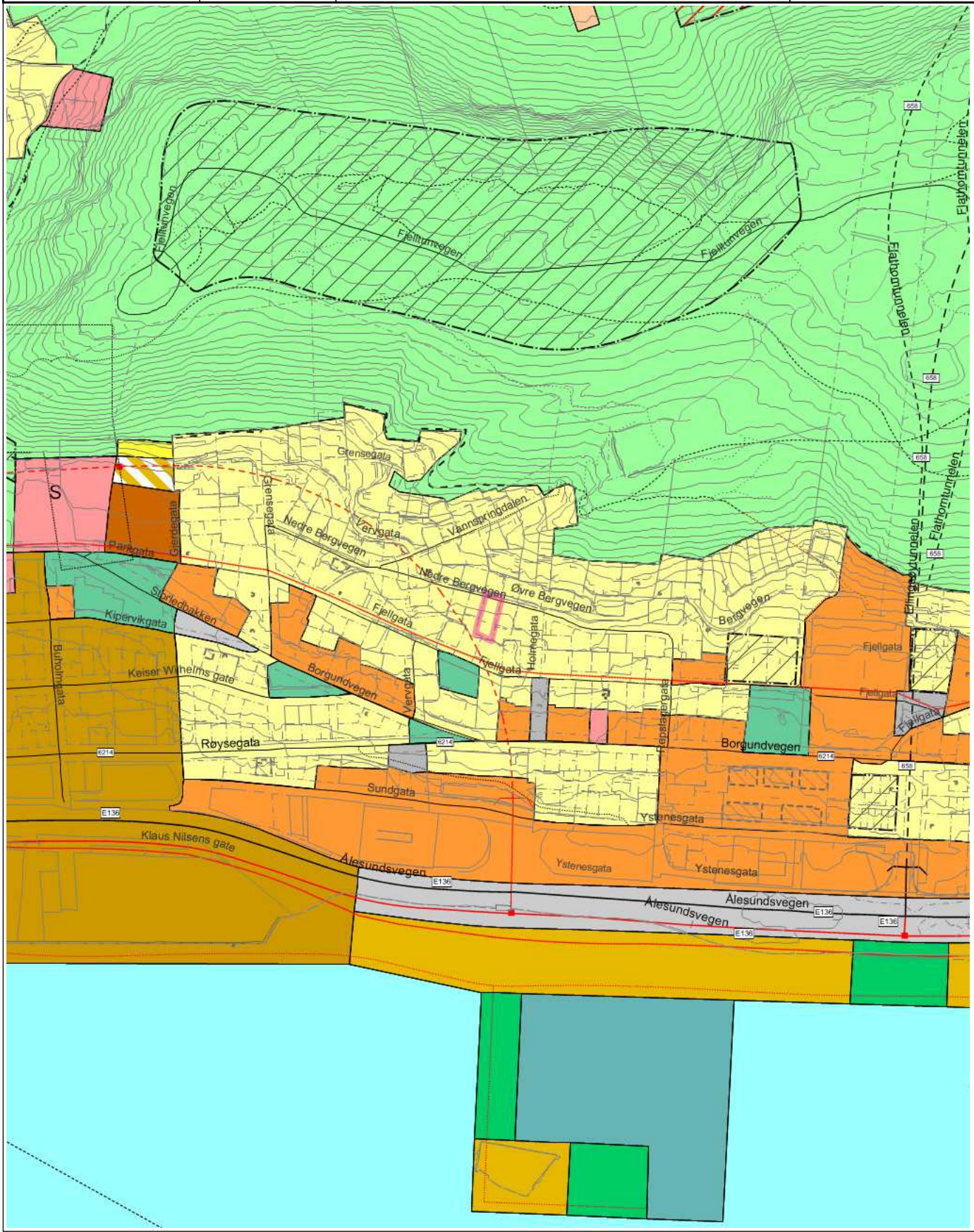
Vedlegg til reguleringsplan sist korrigert 1.08.91

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Bergvegen 26 6003 ÅLESUND			
Annen info:				

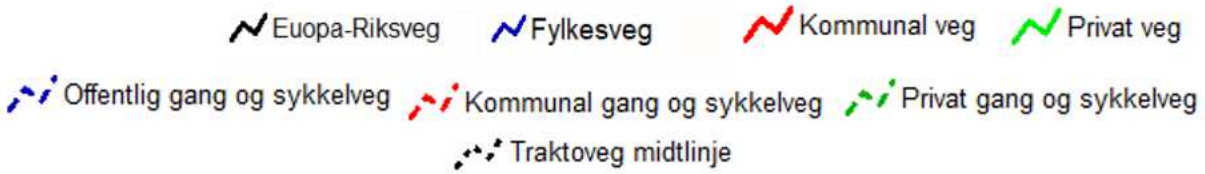
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Riksvegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Riksveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Friområde
- Blågrønnstruktur
- Friluftsområde
- Småbåthavn

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.

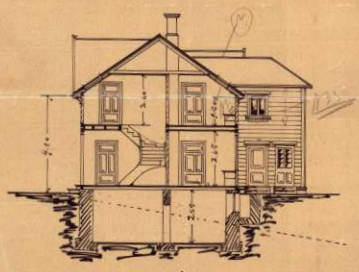
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

1

Hr Pileberg og Kjøde

Ålesund



Snitt a-b

Målestokk 1:100

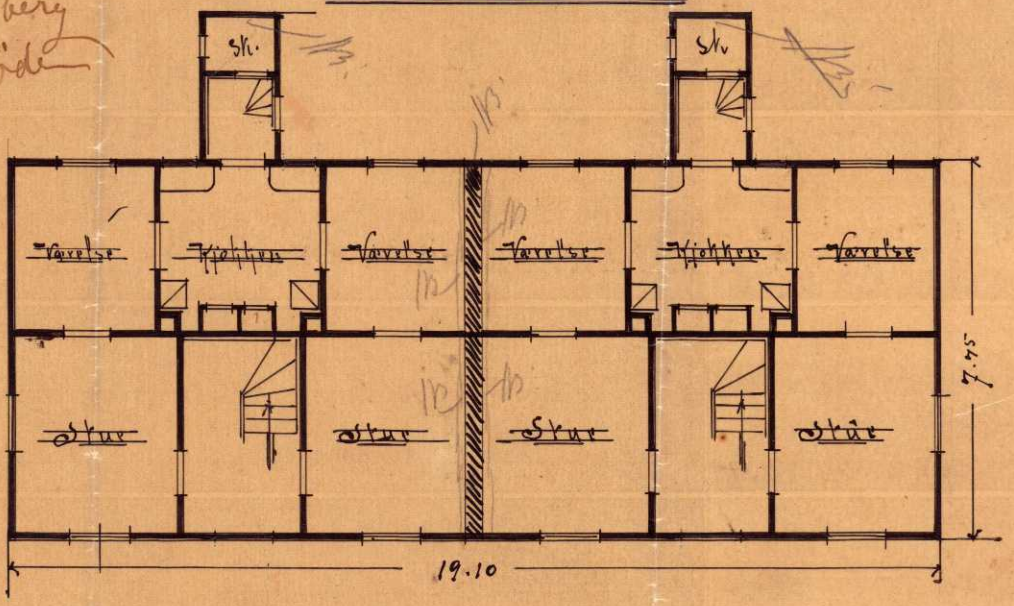
Pedtegnet
J. Pileberg
P. Kjøde

2

Hr Filleberg og Kjøde

Tilbygget
J. Filleberg
P. Kjøde

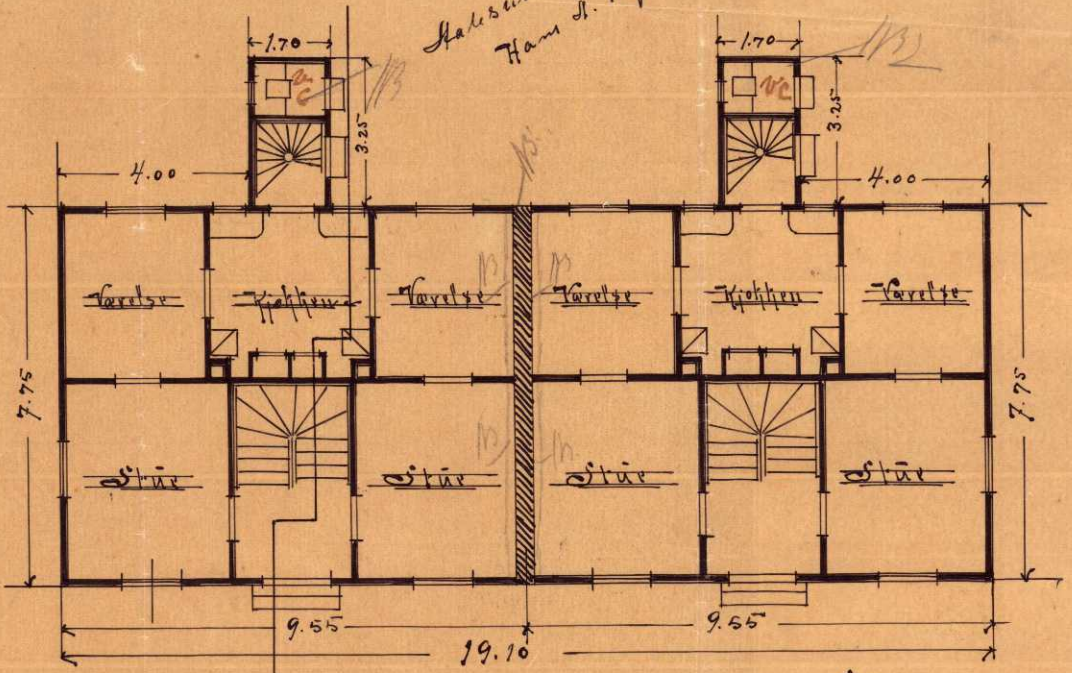
Aalesund



Lofts plan

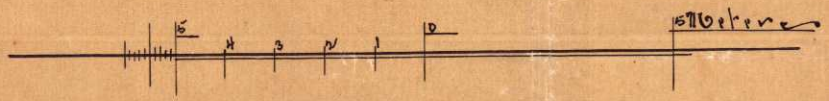
Lofts plan

Aalesund 12/9-04
Hans A. Tøfte



1ste Etages plan

1ste Etages plan

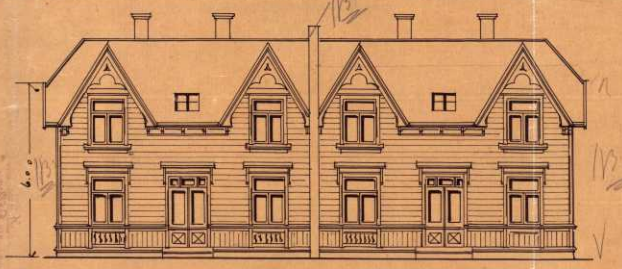


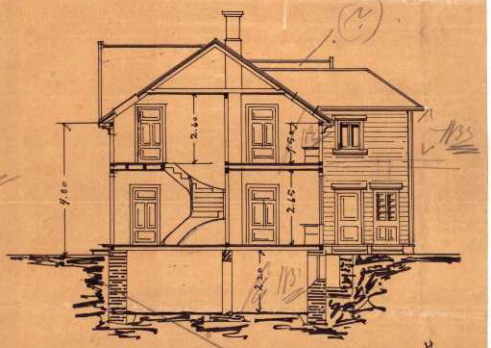
3

H. Pillebergs og Kjødes

Aalesund

Vedtaget
J. Pilleberg
S. Kjøde





Snit ab

Aalesund d. 12/6 04
Harald Ytgle

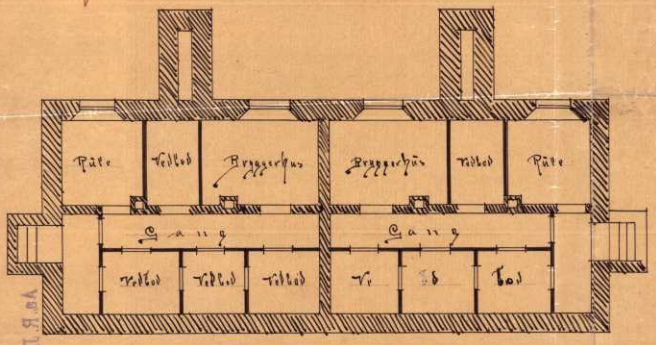
4

Vorlagt
H. Pilberg
P. Kjøde

H. Pilberg og Kjøde

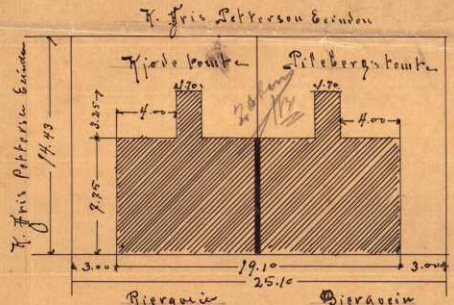
Aalesund

Aalesund 15/9 – 04
Hans H. Fiske

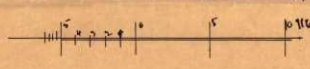


Etagekart





Situationsplan



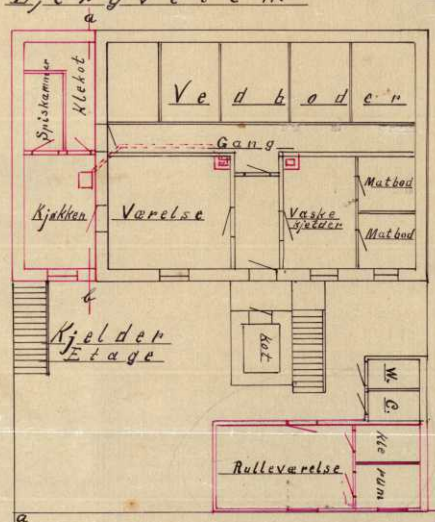
6

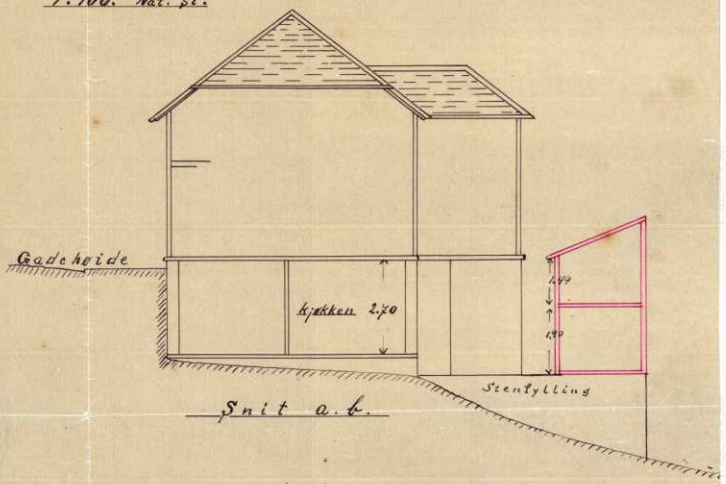
vedlagt
Y. Pileberg

I. Pitebergs Vaaningshus.

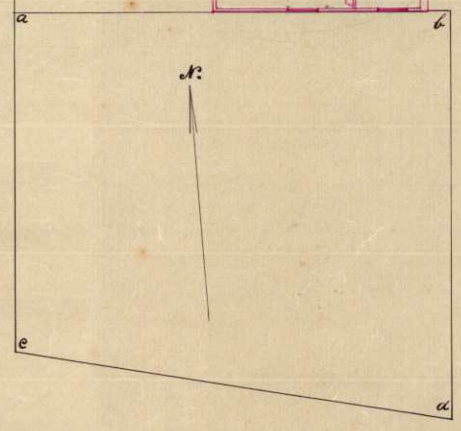
Bjergveien.

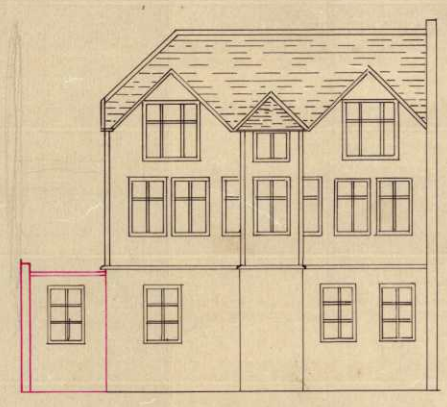
1:100. Nat. st. meter





Snit a. b.





mod syd

E 1



= Bærevegg erstattes med ståldrager HE180 A

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:
Nedre Bergvegen 26, 6003 Ålesund
Gnr. 201, Bnr. 19, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251106

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.
