PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

LERSTADTOPPEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Vedtak

Situajsonskart

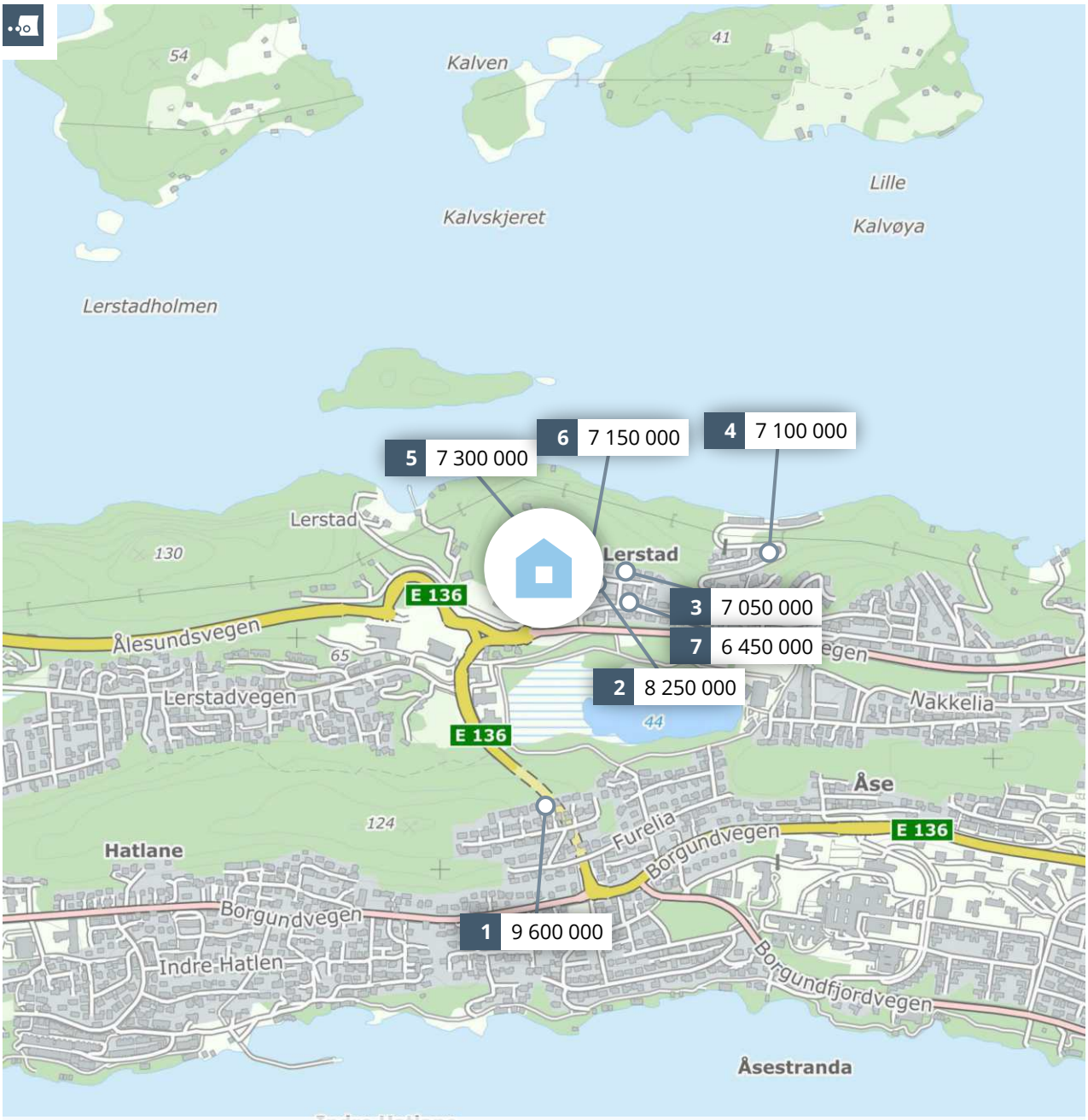
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LERSTADTOPPEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 22.09.2025

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

Lerstadtoppen 27, 6014 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 38 BNR 275 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS NAKKEN

Verdivurdert til

9 300 000

-	9 300 000	35 907
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	259 m²	39 m²	- m²	64 m²	- m²	- m²
Tomt					1 145 m²	
Byggeår					1987	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fureåsen 16				29.08.2024	9 500 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**43 636**
	220 m²	1971	940 m²	6 sov						
2	Lerstadtoppen 5				23.04.2025	8 400 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**28 351**
	291 m²	2001	1 056 m²	4 sov						
3	Lerstadtoppen 18				29.03.2022	7 100 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**31 757**
	222 m²	1984	543 m²	4 sov						
4	Martingjerdet 19				19.04.2022	7 250 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**31 982**
	222 m²	1991	1 071 m²	4 sov						
5	Lerstadtoppen 45				02.03.2022	6 300 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**28 295**
	258 m²	1984	966 m²	5 sov						
6	Lerstadtoppen 24				16.09.2022	6 200 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**30 556**
	234 m²	1984	1 793 m²	5 sov						
7	Lerstadlia 9				18.03.2025	6 700 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**26 653**
	242 m²	1984	715 m²	5 sov						

Innholdsrik og velholdt enebolig med flott utsikt og gode solforhold i populært og barnevennlig område.

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et barnevennlig og attraktivt område på Lerstadtoppen. Fra eiendommen er det kort vei til barnehager, skoler, flotte tur- og friluftsområder, busstopp og dagligvarebutikker.

Her bor du i et attraktivt boligområde på en flott opparbeidet tomt. I hagen er det god plass til lek og moro for både liten og stor. Og solen nyter du til ca. 23.00.

Underetasje:
Toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater. Innredet med servant, speil, lysarmatur og toalett.

Utleiedel:
Bad kombinert med vaskerom. Våtromsbelegg på gulvet og malt strie på vegger. Innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin i innredningen.

1.etasje:
Meget flott kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og steinbenkeplate. To karusellskap og et sjalusiskap innredningen. Integrerte hvitevarer. Waterguard i benkeskap og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Lyst helfliset bad fra 2012 med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning, speil med integrert belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Loft:
Tiltalende bad fra 2024 med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning, ovalt speil med integrert belysning, badekar, og vegghengt toalett.

Overflater:
Gulv: Parkett, furugulv, vegg til vegg teppe, flis og vinylbelegg.
Vegger: Malte flater/strier, tapet og panel. Flis på bad.
Himling: Panel, hvite himlingsplater, og malte flater.

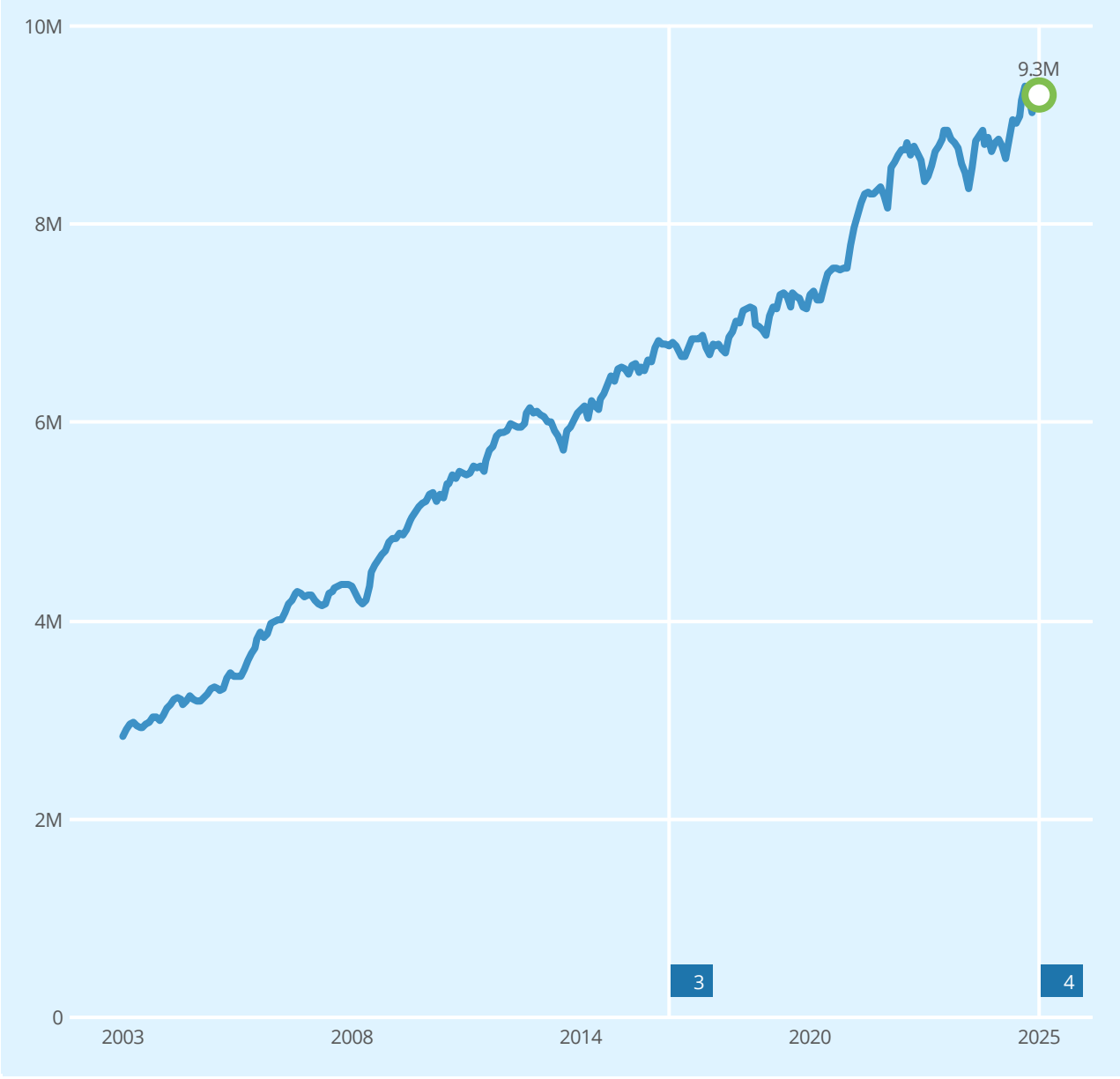
Inneholder:
Underetasje: Entré/gang, trapperom, 1 soverom, toalettrom, 2 boder, garasje. Utleiedel: vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 1 soverom, bod.
1.etasje: Hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 1 soverom.
Loft: Loftstue m/trapperom, bad, 3 soverom.
Uthus.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig m/hybel
4 Enebolig m/hybel

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i NAKKEN grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 925 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Eneboliger solgt i NAKKEN grunnkrets siste 9 mnd

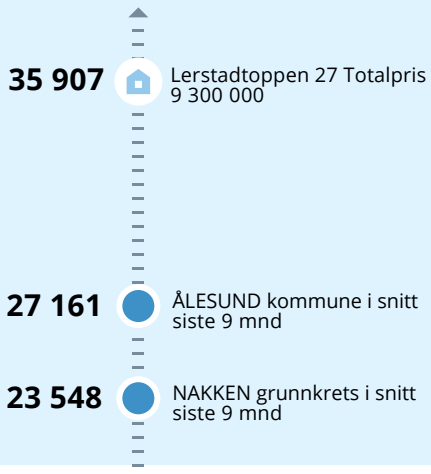
10
eneboliger solgt

5.5M
5 443 000 Salgspris i snitt
5 402 000 Prisantydning i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Lerstadtoppen 27 , 6014 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 38, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1791 **Referansenummer:** XD3831

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Undertak med sutakstplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Snøfangere.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning (stående bordkledning på utvidet kjøkken).
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Malte treytterdører. 2-fløyet verandadør med vedlikeholdsfrie karmer stue vest i 1.etasje. Verandadør loft med trekarmer og 2-lags isolerglass. Utvendig vedlikeholdsfrie verandadører.
Vestvendt altan på 32 m2 over garasjen. Altanplaten er belagt med terrassebord. Tett trerekkverk med liggende bordkledning. Elektrisk markise.
Terrasse syd på bakkeplan er ca. 30 m2 med terrassebord. Murt malt levegg og mur. Tretrapp mellom altan og terrasse.
Liten lufteveranda vest på loft på 2,4 m2. Terrassebord og trerekkverk.
Natursteinstrapper i terrenget. Tretrapp mellom terrasse og altan. Stålrekkverk på trappene.
Støpt gulv på grunn, og støpt himling. Leca lettklinker murer. Fuktsikret med vorteplast på mur mot terreng. Hørmann vedlikeholdsfri port med portåpner. 2 vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass (nye 2024). Murene er utvendig overflatebehandlet. Innvendige murer mot vest og syd er utbedret september 2025 med isolering og pussede overflater. Veggventil på sydvegg. Vannutkaster.
Opplagt lys/strøm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett, furugulv, vegg til vegg teppe, flis og vinylbelegg.
Veggoverflater med malte flater/strier, tapet og panel.
Himlinger med panel, hvite himlingsplater, og malte flater
Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt isolert gulv på grunn.
Pusset malt Plewa lettklinker elementpipe. Rais vedovn på skiferplate i stuen. Sotluke i underetasje utleiedel.
Tretrapper med tette åpne opptrinn mellom etasjene.
Swedoor hvite glatte innerdører, skyvedør med glassfelt, og dør med glassfelt i 1.etasje. Hvite glatte innerdører loft. Trefyllingsdører i underetasje. Glatt finert bod til ene boden i underetasje.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører på soverom i 1.etasje.
Skyvedørsgarderobe med 4 dører på ene soverom loft.
Ikea garderobeskap med 5 hvite høyglans dører på ene soverom loft.
Skyvedørsgarderobe på soverom i utleiedel.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom utleiedel
Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsbelegg på gulvet, og malt strie på vegger. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, servant og wc.

Bad 1.etasje
Servantinnredning med 2 store hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med 2 glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

Vaskerom 1.etasje
Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsbelegg gulv m/plastsluk, og malt strie vegger. Panel i himling. Opplegg for vaskemaskin, stålskyllekum, og laminat skapinnredning med hvite glatte fronter.

Bad loft
Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. Helstøpt porselen servantplate. 1 høyskap. Ovalt speil med integrert belysning. Vegghengt wc. Badekar.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning i 1.etasje med hvite glatte fronter. Steinbenkeplate med underlimt oppvaskkum. Induksjon platetopp. 2 karusellskap, og 1 sjalusiskap. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Waterguard i benkeskapet. Komfyrvakt.
Det er Røroshetta stålfarget kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ikea kjøkkeninnredning i utleiedel med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er Ikea kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, og malte veggflater. Panel i himling. Servant, speil og lysarmatur. Wc. Veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen, dels noe rør i rør opplegg.
Stoppekran og vannmåler.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer. Motorvifte på raftekott ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Det er i tillegg til våtrom varmekabler på disse rom:
- Varmekabler i utleiedel (ikke i boden).
- Varmekabler i underetasje soverom og trapperom.
- Varmekabler i flislagt parti ved hovedytterdør i hall 1.etasje.
Varmtvannsbereder på 194 liter i hoveddel (ny 2023).
Varmtvannsbereder på 120 liter i utleiedel (ny 1998).
3 spottskinner i stuehimling. Ledspotter m/dimming kjøkken i 1.etasje.
El-skap med automatsikringer i hoveddel og utleiedel.
Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brann/innbruddsalarm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.
Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.
Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker. Murene er

Beskrivelse av eiendommen

utvendig pusset/malte.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

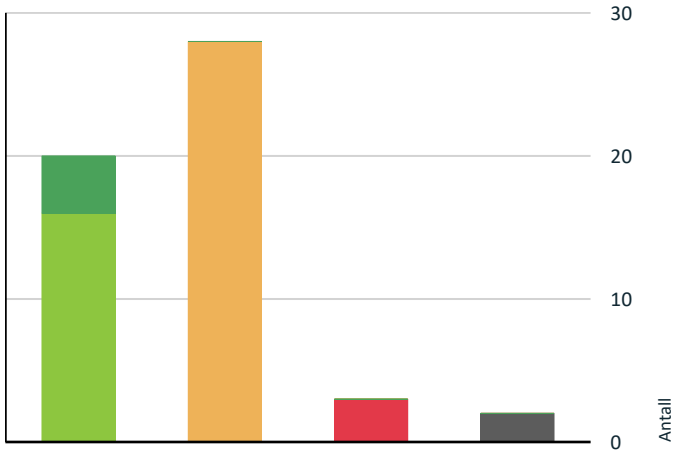
I underetasje er del av ene boden omgjort til toalettrom. Bod mot syd er omgjort til soverom (godkjent).
Det er inntegnet dør i underetasje syd (det er nå ingen dør i underetasje syd). Det er inntegnet vindu i garasje mot syd (det er nå ingen vindu i garasje syd).

Uthus

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

Sammendrag av boligens tilstand

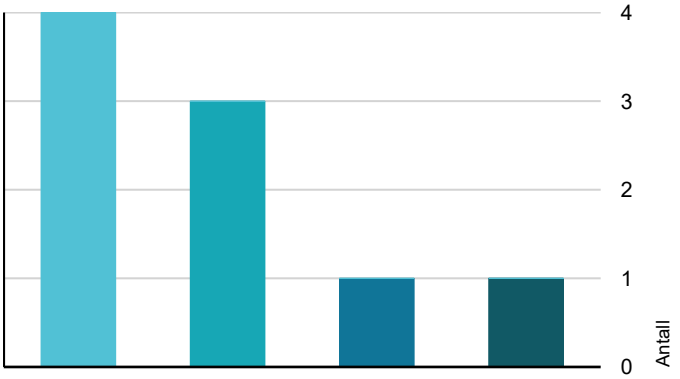
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom utleiedel > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	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
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmekabler**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken utleiedel > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken utleiedel > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig med sokkelleilighet

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Pusset opp bad på loftet. Alt nytt i følge eier.
2024	Modernisering	Pusset opp toalettrom i underetasjen.
2024	Modernisering	Pusset opp rommene på loftet.
2024	Modernisering	Nye verandadører 1.etasje og loft.
2020	Modernisering	Ny vedovn 1.etasje.
2017	Modernisering	Ny HTH kjøkkeninnredning. Utvidet rommet samme år.
2017	Tilbygg	Utvidet kjøkken.
2017	Modernisering	Montert 6 nye vinduer på kjøkken med 3 -lags isolerglass (produsert 2016).
2016	Modernisering	Ny taktekking m/tilbehør.
2012	Modernisering	Pusset opp bad i 1.etasje. Alt nytt i følge eier. Også nytt vindu.
	Modernisering	I forbindelse med oppussinger av bad og kjøkken har det vært arbeid med røropplegg og el-anlegg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Undertak med sutakstplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med nevnte aldersavvik på undertaket (sutaksplater fra byggeår).

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning (stående bordkledning på utvidet kjøkken).

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene i underetasje er nærmere 40 år og fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Vinduer i takoppløft mot nord har ikke barnesikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer fungerer pr. dato greit i forhold til tiltenkt funksjon. Noe vedlikehold og overflatebehandling på karmer/foringer og utvendig treverk må forventes. Anbefaler å montere barnesikring på vinduer i takoppløft mot nord på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Velux overlysvindu

Velux overlysvindu bad loft.

TG 2 Dører

Malte treytterdører. 2-fløyet verandadør med vedlikeholdsfrie karmer stue vest i 1.etasje. Verandadør loft med trekarmer og 2-lags isolerglass. Utvendig vedlikeholdsfrie verandadører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Synlig bygningsskum på ytterdør underetasje øst.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Synlig bygningsskum langs karmer og under terskel må innpusses.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig bygningsskum under terskel på ytterdør underetasje øst.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 32 m2 over garasjen. Altanplaten er belagt med terrassebord. Tett trerekkverk med liggende bordkledning. Elektrisk markise.
Terrasse syd på bakkeplan er ca. 30 m2 med terrassebord. Murt malt levegg og mur. Tretrapp mellom altan og terrasse.
Liten lufteveranda vest på loft på 2,4 m2. Terrassebord og trerekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på altan er 80 cm, og rekkverk på lufteveranda er 86 cm. Dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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



Rekkverk på altan er 79 cm. Dagens krav er 1 meter.

TG 3 Utvendige trapper

Natursteinstrapper i terrenget. Tretrapp mellom terrasse og altan. Stålrekkverk på trappene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapp mangler rekkverk på ene siden, og ikke rekkverk/håndlist på motsatt side som tilfredsstiller dagens krav. Natursteinstrapp nord har kun rekkverk på ene siden. Natursteinstrapp på utsiden av garasjen har ikke rekkverk eller håndlist.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tretrapp mellom terrasse og altan



Natursteinstrapp på utsiden av garasjen har ikke rekkverk eller håndlist.

Tilstandsrapport



Natursteinstrapp nord har kun rekkverk på ene siden

TG 2 Andre utvendige forhold

Overbygd parti øst ved ytterdør i undertasje. Singlet grunn, og lettklinker murer. Treyttertak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fukt i overflater. Ikke observert beslag i overgang taktekking og bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør gjennomføres overflatebehandling og nødvendig vedlikehold for å hindre videre fuktinntrengning, da fukt i overflater kan føre til skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Overbygd parti med fukt på overflater.



Ikke observert beslag i overgang taktekking og bordkledning.

TG 1 Garasje

Støpt gulv på grunn, og støpt himling. Leca lettklinker murer. Fuktsikret med vorteplast på mur mot terreng. Hørmann vedlikeholdsfri port med portåpner. 2 vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass (nye 2024). Murene er utvendig overflatebehandlet. Innvendige murer mot vest og syd er utbedret september 2025 med isolering og pussede overflater. Veggventil på sydvegg. Vannutkaster. Opplagt lys/strøm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett, furugulv, vegg til vegg teppe, flis og vinylbelegg.
Veggoverflater med malte flater/strier, tapet og panel.
Himlinger med panel, hvite himlingsplater, og malte flater

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Registrert noe knirk i furugulv. Overflater vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Noe oppgraderinger på overflater vil være naturlig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Støpt isolert gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på 20 mm ene soverom loft.
Avvik på 18 mm ene soverom loft.
Avvik på 12 mm ene soverom loft.
Avvik på 10 mm loftstue.
Avvik på 20 mm kjøkken 1.etasje.
Avvik på 15 mm soverom 1.etasje.
Avvik på 10 mm i hall 1.etasje.
Avvik på 14 mm entre/gang underetasje.
Avvik på 12 mm soverom underetasje.
Avvik på 10 mm i trapperom underetasje.
Avvik på 15 mm i stue/kjøkken utleiedel.
Avvik på 10 mm i soverom utleiedel.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset malt Plewa lettklinker elementpipe. Rais vedovn på skiferplate i stuen. Sotluke i underetasje utleiedel.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Sotluke i underetasje utleiedel.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet på soverom syd har vegg til vegg teppe. Utforet og isolert vegg med sponplater. Papp på grunnmur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen (plast på innside av sponplater).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Denne type utførelse på utforing av vegger var vanlig rundt gjeldende byggeår. Ikke registrert fukt i hulltakingsområdet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig kontroll i hulltakingsområdet. Selv om det ikke er synlige tegn på fukt i hulltakingsområdet, kan det aldri utelukkes skjulte skader/fuktproblematikk på utforede konstruksjoner i rom under terreng.



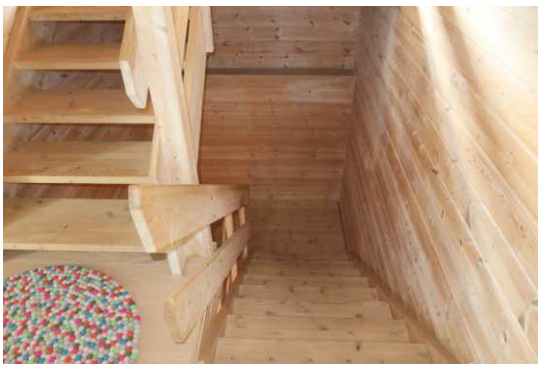
Ikke registrert fukt i hulltakingsområdet på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper med tette åpne opptrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Tretrapper mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Swedoor hvite glatte innerdører, skyvedør med glassfelt, og dør med glassfelt i 1.etasje. Hvite glatte innerdører loft. Trefyllingsdører i underetasje. Glatt finert bod til ene boden i underetasje.

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

Noen innerdører fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjegrad. Treg dør mellom entre/gang og trapperom i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Treg dør må justeres.



Treg dør mellom entre/gang og trapperom i underetasjen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører på soverom i 1.etasje.
Skyvedørsgarderobe med 4 dører på ene soverom loft.
Ikea garderobeskap med 5 hvite høyglans dører på ene soverom loft.
Skyvedørsgarderobe på soverom i utleiedel.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 3 Generell

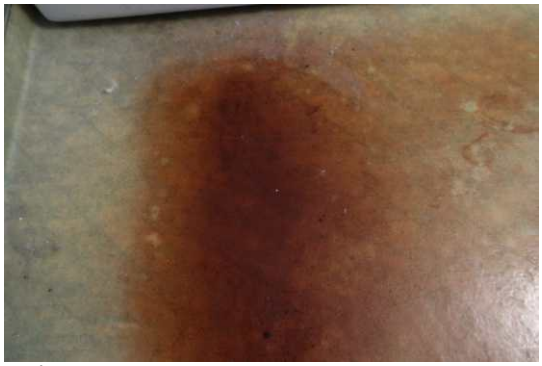
Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsbelegg på gulvet, og malt strie på vegger. Plastsluk. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett, servant og wc.

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

Våtromsbelegg på gulvet er ødelagt pga. gulvvarmen (svært misfarget). Elektrisk avtrekksvifte fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Misfarget våtromsbelegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UTLEIEDEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre/gang uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i entre/gang uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket gulv i dusjhjørnet.

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

Svakt fall mot slukrenne i dusjen, men ikke 100 % tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik på fall mot slukrenne.



Nedsenket gulv i dusjhjørnet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 store hvite skuffer, og helstøpt kompositt servantplate. Spei med integrert belysning. Dusjhjørne med 2 glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsbelegg gulv m/plastsluk, og malt strie vegger. Panel i himling. Opplegg for vaskemaskin, stålskyllekum, og laminat skapinnredning med hvite glatte fronter.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er fra byggeår, og nærmere 40 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Naturlig med oppgradering til dagens standard/krav de kommende år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater vegger, og panel i himling. Kantflis i overgang gulv/vegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk. Ok høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFT > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.



Plastsluk ved badekar.

LOFT > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer. Helstøpt porselen servantplate. 1 høyskap. Ovalt speil med integrert belysning. Vegghengt wc. Badekar.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Utsug fra takventil i rommet.

LOFT > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 2 **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Opposning på skjøt i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TG 2 **Avtrekk**

Det er Ikea kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mye fett på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes rengjøring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

HTH kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Steinbenkeplate med underlimt oppvaskkum. Induksjon platetopp. 2 karusellskap, og 1 sjalusiskap. Integrert stekeovn. Fullintegrert oppvaskmaskin og kjøleskap. Waterguard i benkeskapet. Komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er Røroshetta stålfarget kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, og malte veggflater. Panel i himling. Servant, speil og lysarmatur. Wc. Veggventil.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobbervannrør i boligen, dels noe rør i rør opplegg. Stoppekran og vannmåler.

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

Gjelder kobbervannrør.

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



Stoppekran og vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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



Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer. Motorvifte på raftekott ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalteventiler i vinduer på oppholdsrom. På soverom utleiedel mangler deksel på veggventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilering fungerer med dagens utførelse. Deksel må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



På soverom utleiedel mangler deksel på veggventil.



Ventil i grunnmur øst mangler utvendig deksel.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmekabler

Det er i tillegg til våtrom varmekabler på disse rom:
- Varmekabler i utleiedel (ikke i boden).
- Varmekabler i underetasje soverom og trapperom.
- Varmekabler i flislagt parti ved hovedytterdør i hall 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke opplyst om funksjonsfeil etc på befaringsdagen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter i hoveddel (ny 2023).
Varmtvannsbereder på 120 liter i utleiedel (ny 1998).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjelder bereder i utleiedel.

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

TG 1 Andre installasjoner

3 spottskinner i stuehimling. Ledspotter m/dimming kjøkken i 1.etasje.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer i hoveddel og utleiedel.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1987 Nytt el-anlegg byggeår. Senere diverse oppgraderinger. Henviser til boligmappa for nærmere dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Tilstandsrapport



Elskap hoveddel.



Elskap utleiedel.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Brann/innbruddsalarm.

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

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

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

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Stedvis noen svake riss i pussede malte murer. Gjenstående pussing av grunnmur øst.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på pussede murer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis noen svake riss i pussede malte murer.

Tilstandsrapport



Gjenstående pussing av grunnmur øst.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering av terreng på lite parti nord må utføres for å lukke avviket.



Lite parti nord med fall mot mur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

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

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
1991

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Uthus på 12 m2 med støpt gulv på grunn. Bindingsverk yttervegger med liggende bordkledning. Murt yttervegg vest er pusset/malt. Yttertak er konstruert med tresperrer/tretaktro, og papptekking på troet. Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Metall takrenne/nedløpsrør. 2 uisolerte vinduer. Malt treytterdør. Hems med tregulv.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

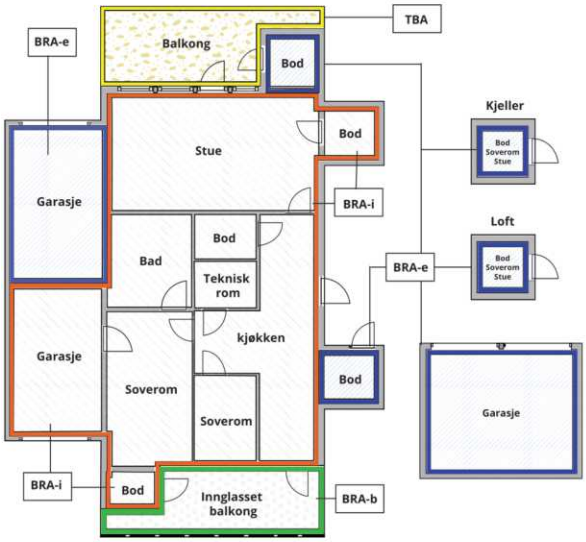
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	88	27		115	30		115
1. Etasje	102			102	32		102
Loft	69			69	2	6	75
SUM	**259**	**27**			**64**	**6**	**292**
SUM BRA	**286**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, trapperom, soverom, toalettrom, bod 1, bod 2, vindfang utleiedel, stue/kjøkken utleiedel, bad/vaskerom utleiedel, soverom utleiedel, bod utleiedel	Garasje	
1. Etasje	Hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, kontor		
Loft	Loftstue m/trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I underetasje er del av ene boden omgjort til toalettrom. Bod mot syd er omgjort til soverom (godkjent).
Det er inntegnet dør i underetasje syd (det er nå ingen dør i underetasje syd). Det er inntegnet vindu i garasje mot syd (det er nå ingen vindu i garasje syd).

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: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu soverom utleiedel tilfredsstiller ikke krav til størrelse på rømningsvindu, og er plassert over 1 meter fra gulv opp til underkant vindu.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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	245	41
Uthus	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Magne Kjell Bjørge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	38	275		0	1145.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lerstadtoppen 27

Hjemmelshaver
Bjørge Magne Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet på Lerstadtoppen midt mellom Ålesund og Moa/kjøpesentrene. Kort vei til barneskole/barnehage og dagligvarebutikk på Lerstad.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt med utsikt mot bl.annet Sunnmørsfjellene. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal/beplantning/blomsterbed, krypplanter og natursteinstrapper/forstøtningsmurer. Bl.annet natursteinstrapp fra innkjørsel og opp til hovedytterdør nord hvor det er platting med terrassebord. Asfaltert innkjørsel med lett adkomst til eiendommen. Gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.07.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	01.09.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	10.07.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Situasjonskart	10.07.2025		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	04.09.2014		Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Midlertidig Brukstillatelse	26.06.1987		Fremvist		Nei
Vedtak utvidelse kjøkken	12.07.2016		Fremvist		Nei
Byggetillatelse bolig	20.06.1986		Fremvist		Nei
Ferdigattest utvidelse kjøkken i 1.etasje	11.08.2025		Fremvist		Nei
Vedtak bruksendring	02.09.2025	Gjelder bruksendring fra bod til soverom i underetasje.	Fremvist		Nei
Tegning uthus	30.05.1990		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	
2	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XD3831

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251144

Selger 1 navn
Magne Kjell Bjørge

Gateadresse
Lerstadtoppen 27

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251144

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: i samarbeid med Snekkern

Arbeid utført av: ProMal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Profesjonelt utført Nye gulv

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: Fukt i garasjevegg mot vest (leca-mur) Det har blitt utbedret etter at takrenne for terasse ble montert for ett år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverom i 2.etasje har fått avrettet gulv i forbindelse med totalrenovering for ett år siden. Skyldes sig i gulvet grunnet tidligere vannseng.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251144

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lite utbygg av kjøkken
Arbeid utført av	Tennebø Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkel-leilighet med egen inngang, egen strømmåler

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble laget når huset ble bygd 1987 og godkjent samtidig som huset for øvrig ble godkjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke helt sikker.....

21.1 Radonmåling

År	2010
Verdi	??

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: 313251144

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: 313251144

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

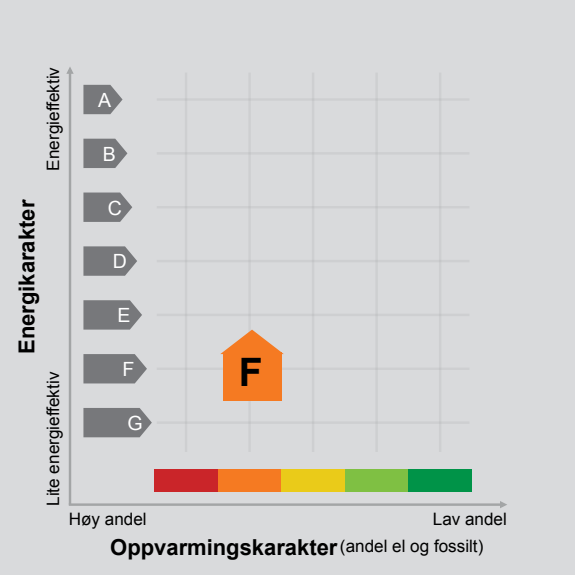
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Kjell Bjørge	67ef2c1b159d4bd02c330 43f62234ee84b59d4f2	11.07.2025 12:36:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251144

- 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	Lerstadtoppen 27
Postnummer	6014
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10137608
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145527
Dato	11.07.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

Anmelder

Magne Kjell Bjørge
Spjelkavik,
6010 Ålesund

Byggherre

Magne Kjell Bjørge
Spjelkavik,
6010 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lerstadtoppen	38	275		

Deres søknad	Dato 3/10-83 Og 6/6-86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Dagnar Brekke	Vedtak dato 24/11-83 6/6-86	Saksnr. Del.650/83

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Hovedleilighet.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

1. Puss av grunnmur, støp av utv. trapper samt tilfylling og planering.
2. Innredning av kjeller, fullføring av avkjørsel i samsvar med gitt tillatelse datert 2/11-83.
3. Veranda holdes avstengd inntil gelender er ferdig montert.

NB. Brannslange må anskaffes før innflytting skjer.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-88.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Ålesund	26/6-87	Kjell Fjærtoft bygn.sjef	Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Magne Kjell Bjørge	
☒ andre	Feiemester	

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

(Kommune)

Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Magne Kjell Bjørge
Lerstadtoppen,
6014 Ålesund

Byggherre

Magne Kjell Bjørge
Lerstadtoppen,
6014 Ålesund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lerstadtoppen	38	275		

Deres søknad	Dato 3/10-83 og 6/6-86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak	Saksbeh: Dagnar Brekke	Vedtak dato 24/11-83 ~~og 6/6-83~~	Saksnr. Del. 650/83

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget: Sokkelleilighet.

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Se siste avsnitt på midlertidig brukstillatelse datert 26/6-82.
Videre pkt. 3 i samme skriv.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1/1-88.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Ålesund	11/9-87	Peter Kjelsvik overing.	Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☒ ansvarshavende	Magne Kjell Bjørge	
☒ andre	Feiemester	

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

Ålesund kommune

Magne Kjell Bjørge
Lerstadtoppen 27
6014 Ålesund

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/9384, 25/89356	L42	11.08.2025

Gbnr. 38/275 - Ferdigattest - Lerstadtoppen 27 - Utvidelse av kjøkken

Behandling:

Delegert sak nummer: 783/25	Dato: 11.08.2025

Tiltak:	Tilbygg som utvidelse av kjøkken på nordside
Byggestad:	Gbnr. 38 / 275 Lerstadtoppen 27
Tiltakshavar:	Magne Kjell Bjørge
Søknad komplett:	20.07.2025
Byggeløyve:	Delegert saksnummer 520/16, datert 12.07.2016
Bygningsnummer:	10137608

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing

Johan Olav Røsvik Synnes
Avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gbnr. 38/275 - Søknad om ferdigattest - Lerstadtoppen 27 - Utvidelse av kjøkken

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune - Plan og bygning

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Ålesund kommune

Magne Kjell Bjørge
Lerstadtoppen 27
6014 Ålesund

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/9461, 25/100168	L42	02.09.2025

Gbnr. 38/275 - Vedtak - Lerstadtoppen 27 - Bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 893/25	Dato: 02.09.2025

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 38/275 Lerstadtoppen 27
Areal:	BRA: 9,1 m^2 BYA: uendret %-BYA: uendret
Tiltakshavar:	Magne Kjell Bjørge
Søknad komplett:	29.08.2025

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad uten ansvarsrett om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er godkjent som vist på tegninger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d.

Saksopplysninger
Vi viser til søknad uten ansvarsrett mottatt hos oss 22.07.2025. Søknaden var komplett 29.08.2025.

For eiendommen gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:
- Reguleringsplan for Lerstad – Breivika med bestemmer, gjeldende fra 04.09.2014
- Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen endringer.

Tiltaket er ikke nabovarslet.

Vurderinger

Saken gjelder:
Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Bruksendringen omfatter et rom i underetasjen; en bod på 9,1 m^2 som søkes omgjort til soverom.

Planløsningen er uendret. Tiltaket forutsetter ikke endring på fasade.

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav d.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Tiltaket vurderes til å være i tråd med gjeldende planer.
Total BYA er uendret.

Merknader fra naboer og andre:
Tiltaket er ikke nabovarslet. Bygget endres ikke utvendig, og nabovarsel kan unnlates jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Parkering:
Ny bruk endrer ikke parkeringsforhold på eiendommen.

Konklusjon
Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket. Se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av bystyret, og blir sendt til deg seinere.
Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Vi gjør oppmerksom på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen), og at kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli regnet ut fra det areal som er ført i der.

Gjeldende lover, forskrifter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/9461» og gbnr. 38/275.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen

Lis Vikse
Seniorrådgiver
Plan og bygning.

Are Ringheim
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
plan og snitt endret bruk
Situasjonskart_Lerstadtoppen 27
Gbnr. 38/275 - Søker om bruksendring av rom i underetasje - Lerstadtoppen 27 - Bruksendring
Tegninger

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –- Plan og bygning - Bokmål

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadtoppen 27 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

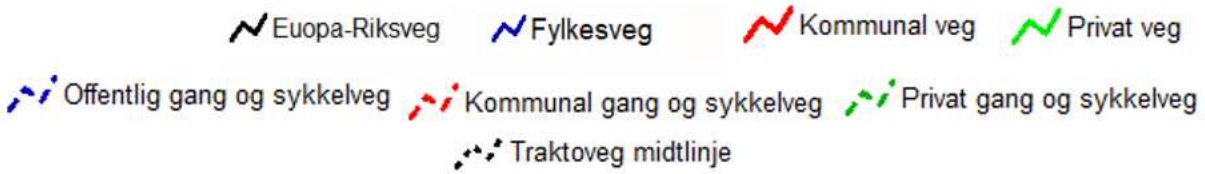
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Hydrant	Kumlokk
Veg	Trapp	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Toppunkt Ålesund	Eiendomsteig
Anleggsområde	Lekeplass	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

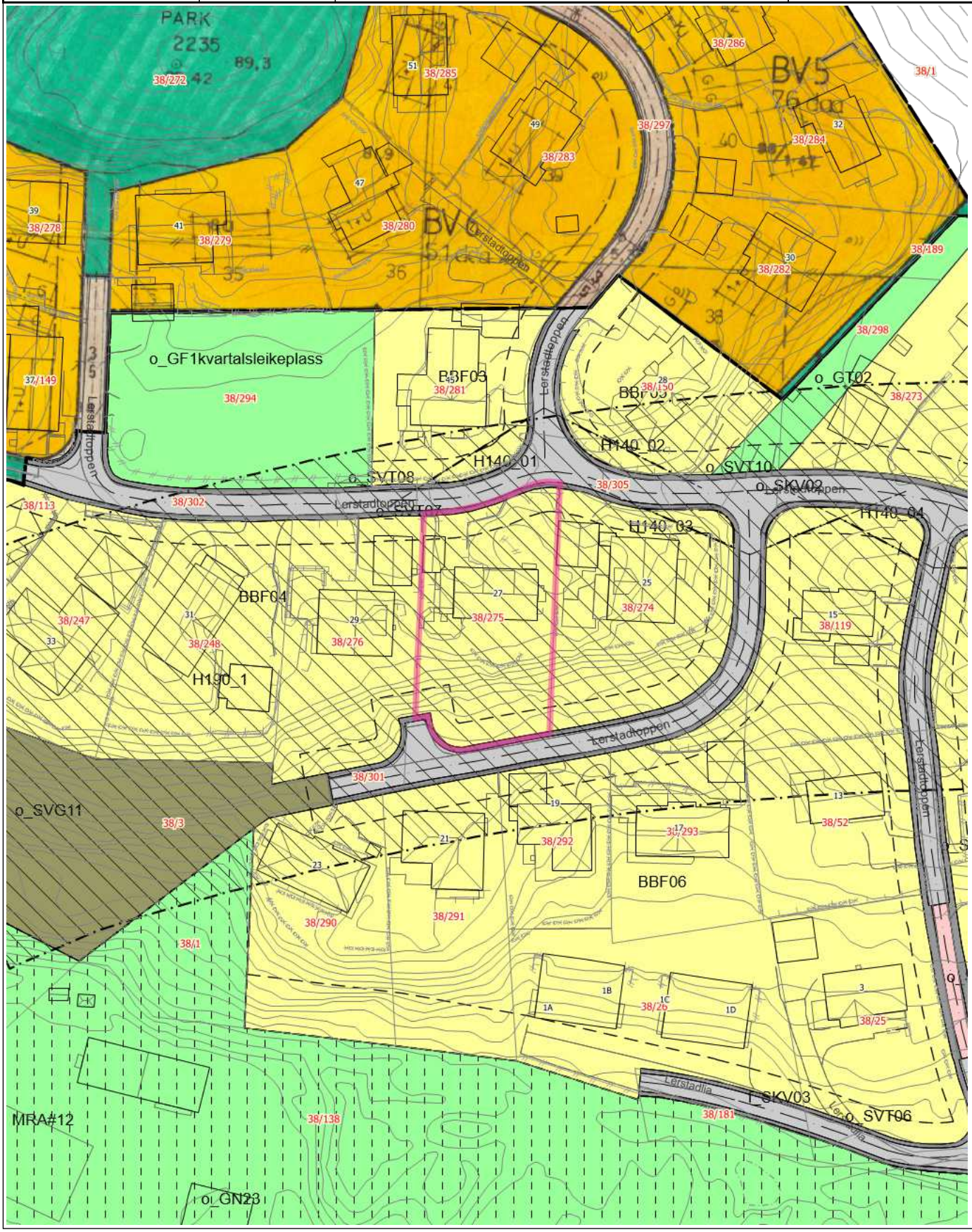
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadtoppen 27 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

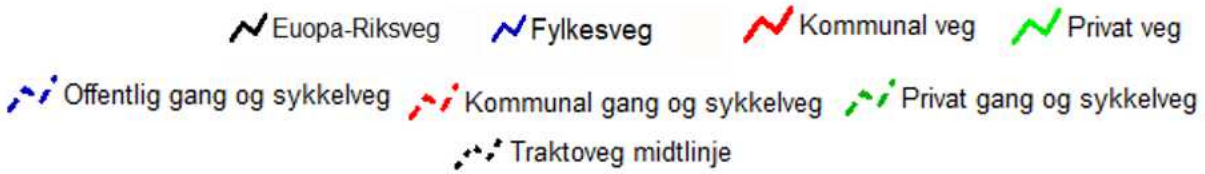
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	RpBestemmelseOmråde Midlertidig	Frisikt
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
Naturområde	Turveg	Friområde
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

E 136 BREIVIKA – LERSTAD – OMRÅDEREGULERING REVIDERT

20.03.2014, 30.05.2014, 20.08.2014 og 04.09.2014

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
690	12/7931	04.09.2014	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Reguleringskart er vist i målestokk 1:1000; blad 1-10, der blad 6-10 viser vertikalnivå 2; tunnel. Regulert område er vist med reguleringsgrenser på reguleringskartet og disse reguleringsbestemmelsene gjelder for areal som ligger innenfor plangrensen.

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

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

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

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:
1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Boliger/Forretning, kontor (BKB)
- Forretninger, kontor (BKE)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f_BBG)
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKH)
- Undervisning (BTU)
- Sentrumsformål (BS)
- Avløpsanlegg (BAA)
- Energianlegg – trafo, fjernvarmeanlegg (BAE)
- Leikeplass, felles (f_BUL)
- Annet idrettsanlegg (BIC)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Gangveg, offentlig (o_SGG)
- Sykkelveg, offentlig (o_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig – sikringssone rundt tunnel (o_SVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Veg, felles (f_SKV)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Naturområde, offentlig (o_GN)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Friområde, offentlig - kvartalsleikeplass (o_GF)
- Park, offentlig (o_GP)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. §12-5, nr. 5)
- Naturvern (o_LN)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5, nr. 6)
- Naturområde (o_VNV)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
a.1- Sikringssone
- Frisiktsone – H140_
- Sikringssoner tunnel – H190_
a.3 - Faresone
- Høgspenningsanlegg – H370_

7. Område bestemmelser (pbl. §12.7)
- Midlertidig anleggsområde – #11
- Midlertidig rigg og deponiområde - #12
- Bestemmelse område - #1
- Automatisk fredet kulturminne - RpBO-ID25738

§ 3 - Fellesbestemmelser

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

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved

byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 - Leikeplasser:
For planen gjelder leikeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:
Miljøverndepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er lagt til grunn i reguleringsplanen. Innregulerte skjermer og voller og skal ferdigstilles samtidig med veganlegget, hf. § 11.3 – Rekkefølgekrav.

Det skal gjennomføres tiltak for alle hus/støyfølsom-bebyggelse innenfor gul- og rød støysone i kart X4 og X5. Hvilke tiltak som er påkrevd avgjøres i byggeplanen. En skal sikre at støykravene til innvendige støynivå ikke overskrider grenseverdiene og at den enkelte bolig har tilgjengelig uteoppholdsplass i henhold til T-1442/12.

Støynivå for lekeplass GF 1 skal ikke overskride 55 L_{den}.

All støy i anleggsperioden skal være innenfor de krav som er gitt i T-1442/12 kap. 4. Dette kan medføre at skjerming av boliger må utføres før anleggsstart.

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

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

3.10 - Energi:
For utbyggingsområder innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:
Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

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

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

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

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

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF01-48):
Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

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

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

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

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

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK01-13):
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

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

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

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

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

4.3 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse, felles (f_BBG)
Området skal brukes til felles garasjeanlegg for boligområdet BBF21. Garasjeanlegget skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Ved flatt tak eller pulttak skal maks. gesimshøyde ikke overstige 3,5 m.

4.4 - Forretning/tjenesteyting (BKI):
For området gjelder reguleringsbestemmelser knyttet til planid. 343A – mindre vesentlig endring vedr. gnr. 38, bnr. 1, 47 og 157 - Lerstadbakken (godkjent 24.09.1998).

4.5 - Boliger/Forretning, kontor (BKB1-2):
Områdene BKB 1 og BKB 2 kan brukes til boliger/forretninger, kontor i kombinasjon eller enkeltvis, men forretning, kontor og parkering kan bare ligge i 1. etg. eller sokkeletasje.

Graden av utnytting for BKB 1 er satt til maks. m^2-BYA=1200. Graden av utnytting for BKB 2 er satt til maks. m^2-BYA=350.

BKB1 kan påbygges med to boligetasjer over første etasje med flatt tak med byggehøyde inntil 11 meter innenfor vist byggegrense på plankartet, samt følgende minimumsavstander til omkringliggede eiendomsgrenser: Min. 10 meter mot øst og vest, min. 5 meter mot sør og min. 11 meter fra nabogrense nord (inkl. 3 meter tursti). Mot vest kan det etableres en etasje (eventuelt med felles uteareal) med inntil 4 meters byggehøyde i avstand min. 2,5 meter fra nabogrense.

Felles opparbeidet ute- og lekeareal for ny boligdel skal være på minimum 100 m2 og kan ligge over 1. etasje. Støyutredning med nødvendige fasade- og skjermingstiltak forutsettes utarbeidet ved etablering av ny boligdel.

Det forutsettes at grunn til tursti - trappeforbindelse på nordsiden av byggeområdet avstås, men etablering av denne er knyttet til eventuell utbygging av område BBF 10 (jfr. §6.3).

For BKB 2 skal gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

4.6 - Forretning/Kontor (BKE1-3):
Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives private kontorfunksjoner og forretning for salg av plasskrevende vareslag (biler, andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre store byggevarer, trær og planter i hagesenter). Det tillates ikke ordinær detaljhandel (herunder: sko-, kles-, sportsbutikk, bokhandel o.l.), salg av dagligvarer, bensinstasjon, serveringssted.

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

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

I vestre del av område BKE1 skal det ved etablering av ny bebyggelse vurderes å etablere en gangforbindelse fra overgangsfeltet ved rundkjøringen i vest østover til eksisterende eller nytt overgangsfelt over Lerstadvegen til gangveg på nordsiden. Gangforbindelsen forutsettes utformet som en intern/felles gangveg med mulighet for offentlig gjennomgang som supplement til offentlig gangveg langs Lerstadvegen. Ønskeligheten av å etablere en slik forbindelse er ikke et krav, men vurderes i forhold til utbyggingsformål og intern og ekstern tilgjengelighet.

4.7 - Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKH1-2)

Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives forretning, tjenesteyting og ~~private~~ kontorfunksjoner. En evt. forretningsdel i BKH1 må være under 3 000 kvm BRA. Det vises også til rekkefølgekrav i § 11.8.

Maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige 9,0 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

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

4.8 - Undervisning (BTU)

Området skal brukes til offentlig undervisning med tilhørende anlegg og uteareal.

Grad av utnytting settes til maks. %-BYA=40.

Det stilles krav om utarbeidelse av en situasjonsplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Planen skal vise:

- Interne kommunikasjonsareal for gående og kjørende, utforming, terrengbehandling og beplanting av utendørs areal, samt lekeplassutstyr og ev. andre installasjoner. Planen må også vise muligheter for skjerming av aktiviteter som lek fra for eksempel trafikkareal. Uteanleggene skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før det gis ferdigattest. Planen skal vise avkjørsler, kjøreveier, gangveier, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, gjerder, forstøtningsmurer, beplanting, belysning, utforming/utrustning av oppholds- og lekeareal, skolegård samt eventuelle støyskjermende tiltak.
- Fullstendig parkeringsløsning må inngå som en del av illustrasjonsplanen for området. Parkering for tilsatte i skolen skal plasseres innenfor området. Det skal legges til grunn en parkeringsdekning på 0,6 plasser pr. tilsatt. Store asfalterte flater skal unngås.

4.9 - Sentrumsformål (BS1)

Område BS1, nordre del av det regionale senterområdet Moa, områdereguleres til sentrumsformål med krav om godkjent detaljregulering før utbygging. Følgende arealbruk kan gå inn under sentrumsformål innen områdeavgrensningen:

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

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

Detaljreguleringen skal ivareta følgende premisser:

- I tillegg til eksisterende svømmehall og treningssenter innen BS1, skal det utredes hvordan og i hvilket omfang en kan innpasse aktuelle idrettsanlegg innen sentrumsformålet.

- Det tillates ikke idrettsanlegg med åpne spillflater eller treningsbaner innen området - anleggene må kunne utformes som påbygg på eksisterende flerbruksanlegg (svømmehall/kino) eller integreres helt eller delvis i annen ny bebyggelse. *Hensynet til å få avsatt areal til idrettsformål i integrerte bygg skal veie tungt.* (Tillegg i h.h.t. bystyrevedtak 04.09.2014)

- Detaljreguleringsprosessen skal ivareta medvirkning fra tilliggende idrettsanlegg, samt representanter for kommunens idretts/kultur-virksomhet.

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

Det skal utarbeides en trafikkanalyse av hvilket transport- og parkeringsbehov BS1 genererer og hvordan dette løses i forhold til eksisterende og planlagt infrastruktur. Hvis utbyggingen realiseres i forkant av hovedvegutbyggingen, må det redegjøres for nødvendige midlertidige tiltak for å sikre trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Både i midlertidig og permanent løsning skal det vurderes om det også bør etableres et busstopp nordvest for området i tillegg til Moaterminalen, for å bedre kollektivtilgjengeligheten. Detaljreguleringen utvides i så fall til å omfatte regulering av dette.

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

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

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

4.10 - Leikeplass, felles (f_BUL1-5):
Områdene f_BUL er regulert til felles leikeplasser og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Felt nr.	Størrelse i daa	Felles for område(ne)/eiendommene
f_BUL 1		BBF 13 og BBF 14
f_BUL 2		BBK 9 og BBK 10
f_BUL 3		BBF 33 og BBF 34
f_BUL 4		BBF 30, BBF 31 og BBF 32
f_BUL 5		BBF36 og BBF 37
f_BUL 6		BBK10
f_BUL 7		BBK11

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

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

4.11 - Avløpsanlegg, offentlig (o_BAA):
Det tillates anlagt offentlig avløpsanlegg innenfor område o_BAA.

4.12 - Energianlegg – trafo, fjernvarmeanlegg, offentlig (o_BAE):
Områdene skal brukes til offentlige energianlegg, slik som trafo, fjernvarmeanlegg o.l.

4.13 - Annet idrettsanlegg (BIC1)
Området 1 skal brukes til ridesenter med nødvendige byggverk og tilhørende anlegg.

4.14 - Annet idrettsanlegg (BIC2)
Området skal brukes til skatepark med tilhørende anlegg. Anlegget eller deler av dette kan overbygges eller utformes som innendørs anlegg, og kan da inneholde nødvendige servicefunksjoner (garderober, dusj), samt serveringstilbud/kiosk og salg/verksted for skate/triksesykkel/scoot-utstyr integrert i anlegget. Forretning, bevertning eller tjenesteyting uten tilknytning til anlegget tillates ikke. Byggehøyde settes til maks. 6,0 m.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

5.4 - Veg, offentlig (o_SKV01 –23)
Alle veger merket med o_ SKV skal være offentlig eiet.

o_SKV01:
Areal for ny firefelts veg med tilhørende kryss er benevnt o_SKV01-09 og o_SKV11. Vegen skal utformes som angitt i vedlegg F001 som viser typiske tverrsnitt og med vertikalkurvatur som framgår av C001-005. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav, vist i K001-003.

o_SKV11:
Veg o_SKV11 – Lerstadvegen (fv. 398) – skal bygges om til gate. Vegbredden innsnevres til 6,5 meter med kantstein som avslutning mot grøfteareal i sør og fortau mot nord. Det forutsettes at det etableres fortau på strekninger der dette mangler i dag. Gangfelt sikres og det etableres ny belysning med høyere krav til estetikk og intensivbelysning av gangfelt.

o_SKV23:
På veg o_SKV23 – Høgenakken skal det på strekningen mellom avkjørsel til næringsområdet BKH1 og krysset med vegen til Lerstadvika i byggeplanen etableres en bred skulder på nordsiden for å ivareta gangtrafikk og turvegforbindelse mot Høgenakken. Breddefordeling vurderes ut fra hva slags virksomhet som kan påregnes etablert innen næringsområde BKH1.

5.5 - Veg, felles (f_SKV01-12):
Vegene f_SKV er regulert til felles atkomstveger og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Veg nr.	**Felles adkomst for område(ne)/eiendommene (gnr./bnr.)**
f_SKV01	38/98 og 38/84 (innenfor BBF1)
f_SKV02	BKH 1 og BAE 1
f_SKV03	38/292, 38/28 og 38/25
f_SKV04	38/214 og 38/123
f_SKV05	37/188, 37/162, 37/119 og 37/452
f_SKV06	37/148 og 37/149
f_SKV07	37/244, 37/245, 37/246, 37/399, 37/490 og 37/573
f_SKV08	37/169, 37/489, 37/33, 50/1059, 50/179, 50/1255, 50/230 og 50/493
f_SKV09	37/75, 37/163, 37/400
f_SKV10	50/131, 50/110, 50/656 og 50/798
f_SKV11	50/16, 50/410 og 50/611
f_SKV12	36/3 og 50/68

Vegen f_SKV02 skal være åpen for offentlig gang-/turvegtrafikk til turområdet Høgenakken.

5.6 - Atkomstveg, privat (SKV1-3):
Vegene er regulert til private atkomstveger og skal være atkomst til sin respektive eiendom etter følgende tabell:

Veg nr.	**Privat atkomst eiendom (gnr./bnr.)**
SKV1	38/7
SKV2	37/538
SKV3	37/134 og 24

Vegen SKV1 skal være åpen for offentlig gang-/turvegtrafikk til turområdene ved og rundt Lerstadvika.

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

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

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

5.8 - Gangveg, offentlig (o_SGG)
Gangvegen o_SGG3 utformes som en høgstandard gangveg med 3,0 m gangbredde + 0,5 m skuldrer på hver side. Skulder mot sør blir felles med sykkelveg o_SS3, jf. neste punkt.

5.9 - Sykkelveg, offentlig (o_SS)
Sykkelvegen o_SS3 utformes som en høgstandard tofelts sykkelveg med 3,0 m bredde + 0,5 m skuldre på hver side.

5.10 - Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o_SVT):
Arealene skal brukes til grøfteareal, snøopplag og øvrige tekniske anlegg tilhørende vegformålet. Det kan føres opp leskur for buss på annen veggrunn tekniske anlegg i tilknytning til stoppested for buss. I område vest for BKE1 omkring vendehammer for Lerstadvegen kan det innen annen veggrunn opparbeides parkeringsplasser for utleie eller felles bruk for tilliggende næringsområder etter nærmere godkjent situasjonsplan.

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

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

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

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

5.13 – Tekniske bygninger/konstruksjoner (o_STB):
Området kan benyttes til tekniske bygg knyttet til kjøreveg og veg i tunnel. Byggene kan gis en utforming som vist i vedlegg K001-003.

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

5.15 – Parkeringsplasser (o_SPP):
Parkeringsplassene skal være offentlige arealer.

5.16 - Kjørbar gang- og sykkelveg (o_SKF):
På kjørbar gang- og sykkelveg tillates kjøring fram til eiendommene gnr./bnr. 37/97 og 37/171.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Generelt
Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

6.2 – Naturområde (o_GN01-27)
Områdene skal beholdes eller tilbakeføres som naturområder uten parkmessig skjøtsel, men kan etter behov tynnes for krattskog o.l. av kommunen eller etter gitt tillatelse fra samme instans.

For o_GN23 gjelder følgende bestemmelser: Bekken, som ligger i rør, skal gjenåpnes og bekkedragets naturlige vegetasjon og terreng, med meandersvinger skal tilbakeføres og gjenskapes og tilpasses den nye situasjonen. Herunder ligger at terreng og vegetasjon formes for å tilpasses elveløpet, men også bidrar til at deler av området og omgivelsene skjermes bedre mot trafikkstøy fra veganlegget. Det kan anlegges en enkel sti og eventuelt klopper over bekken gjennom området for å lette tilkomsten.

6.3 - Turveg, offentlig (o_GT)
Turveger o_GT skal opparbeides i maksimal 3,0 m bredde inklusiv grøft, skulder og gruset toppdekke i minimum 1,5 m bredde. Turvegen skal normalt anlegges uten trinn.

Der turvegen grenser mot boligeiendommer skal den inngjerdes med flettverksgjerde eller annet stedegent gjerde tilpasset bebyggelsen. Turveg o_GT5 mellom Lerstadlia og Karolusplassen utformes som trapp i stål eller betong inn mot fjellskjæring i vest og gruset turveg videre østover.

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

I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass, slik som badebrygge, sitteplasser, belysning, ballplass (volleyball, fotball, basket), sykkelløype, akebakke, skateboardramper, klatrevegg, bordtennisbord, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

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

6.5 - Park, offentlig (o_GP02-11)

For o_GP02 gjelder følgende bestemmelser: Områdene kan nyttes til fri leik. Det kan anlegges en enkel sti gjennom området for å lette tilkomsten. . I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som park slik som sitteplasser, belysning, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

For o_GP03-11
Områdene skal fungere som rekreasjonsområder for alle grupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som park slik som sitteplasser, belysning, natursteinsmurer, gangstier, vannarrangement mm.

§ 7 - Landbruks-, natur- og friluftsformål

7.1 - Naturvern (o_LN1-3)
Områdene utgjør en del av Lerstadvatnet naturreservat og forskrift om vern fastsatt ved kgl.res. av 27.05.1988, fremmet av miljøverndepartementet, gjelder for området.

§ 8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 – Naturområde, vern (o_VNV)
Området utgjør en del av Lerstadvatnet naturreservat og forskrift om vern fastsatt ved kgl.res. av 27.05.1988, fremmet av miljøverndepartementet, gjelder for området.

§9 - Hensynssoner

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

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

9.3 – Faresone - Høgspenningsanlegg:

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

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

Dersom kraftlinene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

§ 10 - Område bestemmelser

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

Der anleggsbeltet krysser avkjørsler og tilkomstveger, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at den ikke berører disse i vesentlig grad, ev. skal det ved behov lages alternative tilkomster.

Kombinert forretnings-/tjenesteytingsområde ved Lerstadbakken (BKI1): Ved omlegging av fjernvarme og vannledning samt ved bygging av undergang vil det være behov for at deler av parkeringsarealet i avgrensede perioder blir nyttet som anleggsområde.

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

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

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

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

10.3 – Bestemmelsesområde (#1):
Område avgrenset på plankartet som 20 meter bredt belte innen BS1- Sentrumsformål på Moa. Området ligger på nordsiden av gjennomgående gang/sykkelveg, som grenser mot Spjelkavik kirke og tilliggende urnelund (PlanID 661). I denne sonen skal hensynet til kulturmiljøet knyttet til kirka og urnelunden særlig ivaretas ved at det ikke tillates etablert kommersielle, støyende, visuelt avstikkende eller trafikale funksjoner, anlegg eller bygninger som forringer, forstyrrer eller svekker kirke- og urnelundsfunksjonene og de aktiviteter som er knyttet til disse.

Nærmere avklaring av innhold og utforming av sonen fastsettes gjennom detaljregulering for område BS1, som er forutsatt før utbygging. Det presiseres at sonen kan inneholde både parkmessige elementer og bebyggelse, med funksjoner innen definert arealbruk for sentrumsområde, under forutsetning at funksjonene ikke kommer i konflikt med kulturmiljøet som beskrevet ovenfor.

10.4 - Område for bestemmelser RpBO-ID25738 – automatisk fredet kulturminne.

Før utbygging av ny kryssløsning ved Lerstad/Høgenakken, skal det gjennomføres en arkeologisk utgravning av det automatisk freda kulturminnet id 25738 på gbnr 39/143 som er merka som område for bestemmelser TpBO-ID25738 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes. Tiltak i andre deler av reguleringsplanområdet kan settes i gang før de arkeologiske undersøkelsene er utført.

§ 11 - Rekkefølgekrav

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

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

11.3 - Støyreduserende tiltak:
Ved utbygging av nytt veganlegg skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til reguleringsplan. Det skal også gjøres vurderinger av andre tiltak, jf. reguleringsbestemmelse 3.8. Ved utbygging av veganlegget skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til §3.8 i reguleringsplanen. Skjermingstiltak skal ferdigstilles før eller senest samtidig med veganlegget. Skjermingstiltak for lekepkassen GF1 skal være ferdigstilt før det nye veganlegget tas i bruk.

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

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

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

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

11.7 - Turveg o_GT5, offentlig
Som betingelse for fjerning av tidligere regulert gangveg over g.nr. 37 b.nr. 68 skal turvegen som erstatter denne, være ferdig opparbeidet før eller samtidig med at det gis brukstillatelse for ny bolig innenfor g.nr. 37 b.nr. 68 innen område BBF10.

11.8 - Utbyggingsrekkefølge
Ombygging av fv. 398 i samsvar med reguleringsplanen kan ikke skje før trafikken er flyttet over til ny E136.

Alle områder som er vist med hensynssone midlertidig riggområde og massedeponi kan ikke bygges ut til andre formål før etter at anleggsarbeidet med ny E136 og fv. 398 er avsluttet.

Ny boligbygging langs fv. 398 kan ikke skje før trafikken er omlagt til ny E136, eventuelt må det stilles krav i forhold til støyskjerming i forhold til den trafikken som i dag går på vegen.

Utbygging av nytt næringsområde BKH1 ved Høgenakken kan ikke skje før tilliggende hovedvegkryss og ny adkomstveg til Høgenakken er etablert.

Dersom utbygging på BS1, Moa nord. skjer før utbyggingen av E136, må utbygger ta hensyn til at det blir utgraving av E136 ned til kote 35 like nord for området. En slik utgraving vil medføre lokal grunnvannssenking noe utbygger må ta høyde for ved fundamentering av bygningsmassen.

Det forutsettes at ny privat adkomstveg SKV3 til Lerstadvegen 405 som muliggjør trafikksikker adkomst, etableres til erstatning for adkomst via fortau, senest innen ferdigstillelse av fv 398. Nødvendig eiendomserverv og opprydding/makeskifte av eksisterende stripeareal 37/28 i tidligere regulert vegtrase gjennomføres som grunnlag for dette. Vegen skal utføres med inngjerding med flettsverk- eller tregjerde plassert i formålsgrensen mot Breivikvegen 141 og 143, med avslutning mot øst som ivaretar sikthensyn til kryssende fortau.Vegen legges i hovedsak på eksisterende terreng, men det må påregnes noe skråningsutslag inn på tilliggende eiendommer.

11.9 Kvartalslekeplass

o_GF3 – sentral kvartalslekeplass nord for Breivikvegen i tilknytning til grønnkorridor. Denne skal opparbeides innen et år etter ferdigstillelsen av gang- og sykkelveganlegget gjennom planområdet.

Statens vegvesen Region midt/VH Plan og bygning, 09.09.2013
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 20.03.2014
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 30.05.2014
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 20.08.2014

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 04.09.2014, sak 095/14

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

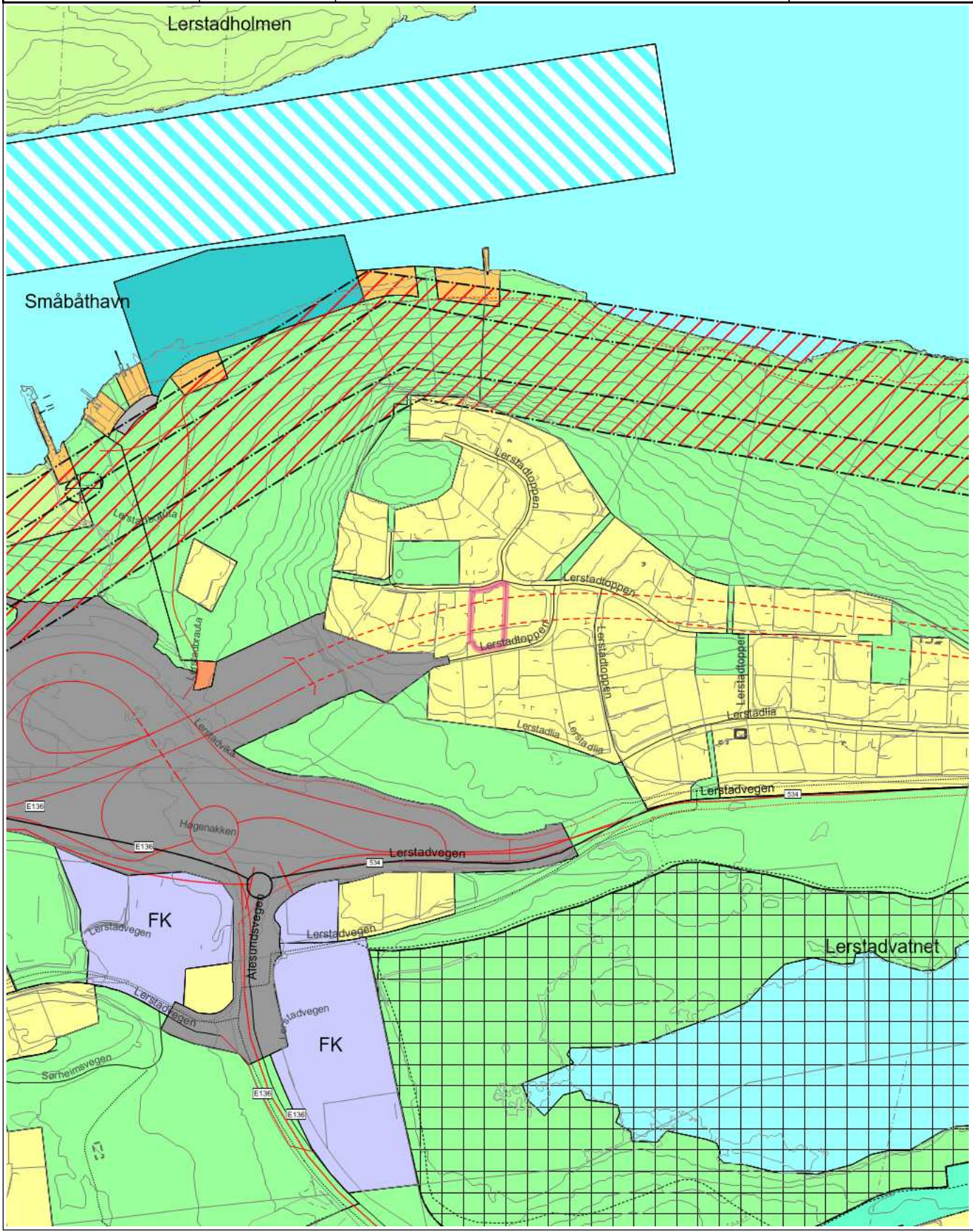
Jarle Bjørn Hanken
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadtoppen 27 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

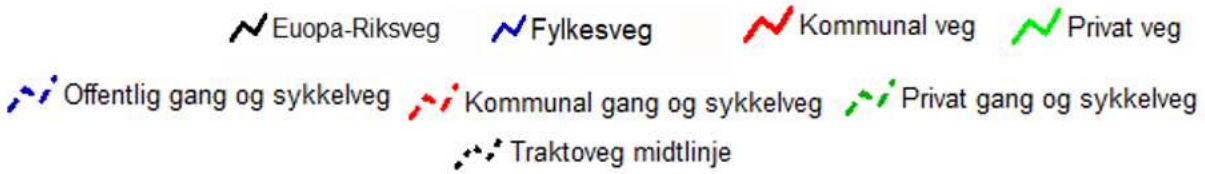
Målestokk
1:4000


Lerstadholmen
Småbåthavn
Lerstadtoppen
Lerstadtoppen
Lerstadtoppen
Lerstadtoppen
Lerstadtoppen
Lerstadtoppen
Lerstadlia
Lerstadlia
Lerstadlia
Lerstadvegen
534
Lerstadvegen
534
Lerstadvegen
Lerstadvegen
Lerstadvegen

Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - Bro mv. - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Parkering
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



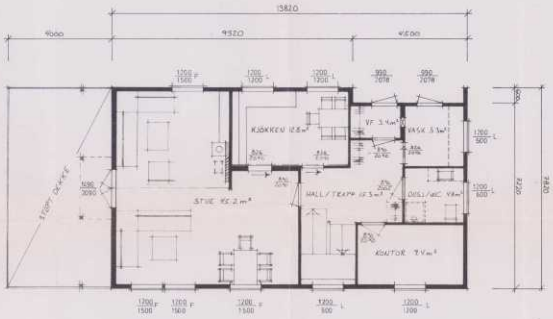
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

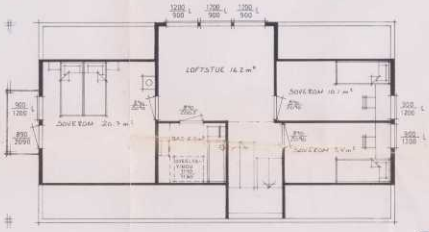
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

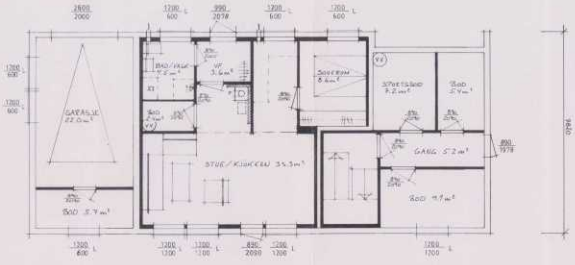
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



HOVEDETASJE



LOFTSETASJE



UNDERETASJE



SNITT

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. _____ dat. _____
☒ Brev dat. _____

TEKNISK ETAT
Mott. 6 Juni 1986
Ark. nr. 38/275

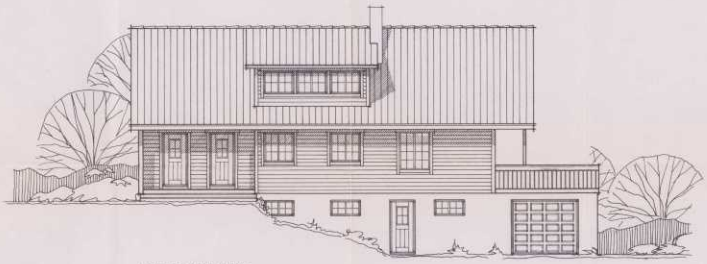
HOVEDLEIL.: BRA = 209 m²
KJELLERLEIL.: BRA = 54 m²

UDS. 249 XE

BOLIG FOR	MAGNE KJELL BJØRGE [redacted]
PLANER, SNITT	6010 SPJELKAVIK
TEGN. GP	TEGNINGSNR. 471921
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ. NR.
DATO 03.06.86	

Block Watne

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

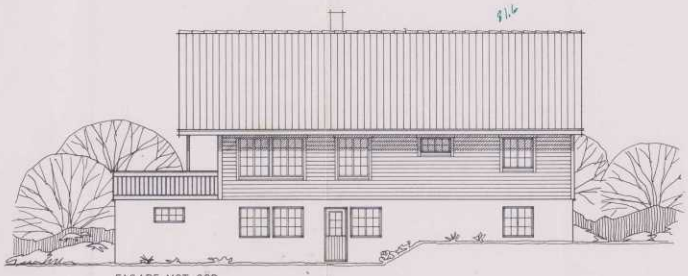


FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. _____ dat. _____
☒ Brev dat. _____



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

TEKNISK ETAT
Mott. 6 JUNI 1986
Ark. nr. 38/275

BOLIG FOR	MAGNE KJELL BJØRGE
FASADER	6010 SPJELKAVIK
TEGN. GP	TEGNINGSNR. 471921
GODKJ.	
MÅL 1:100	PROSJ. NR.
DATO 03.06.86	

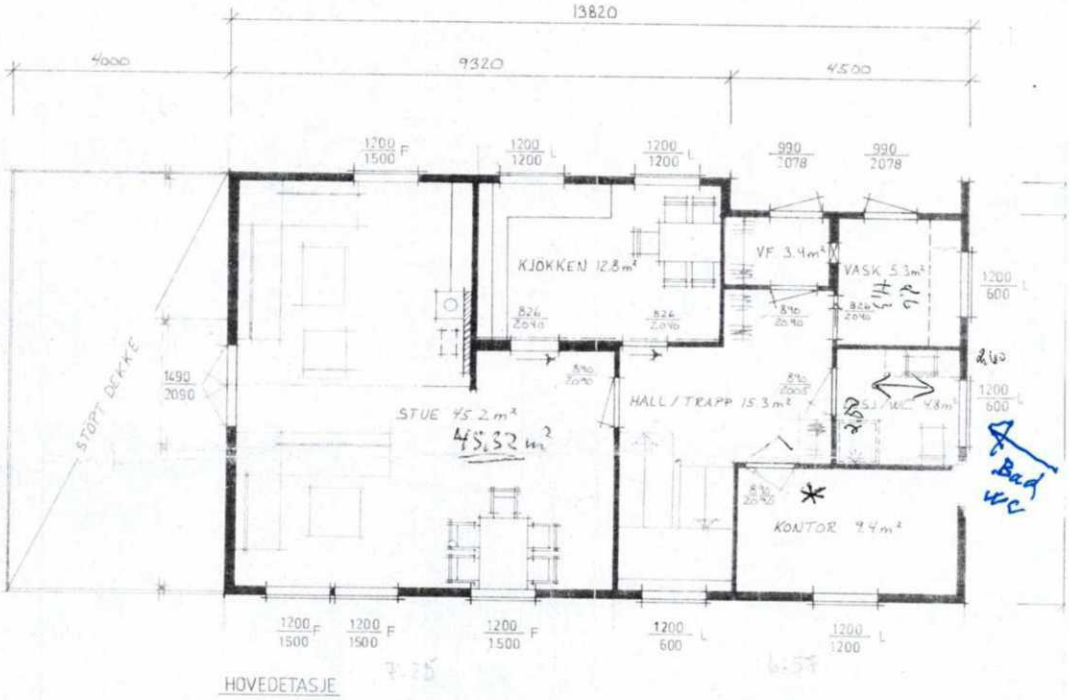
Block Watne

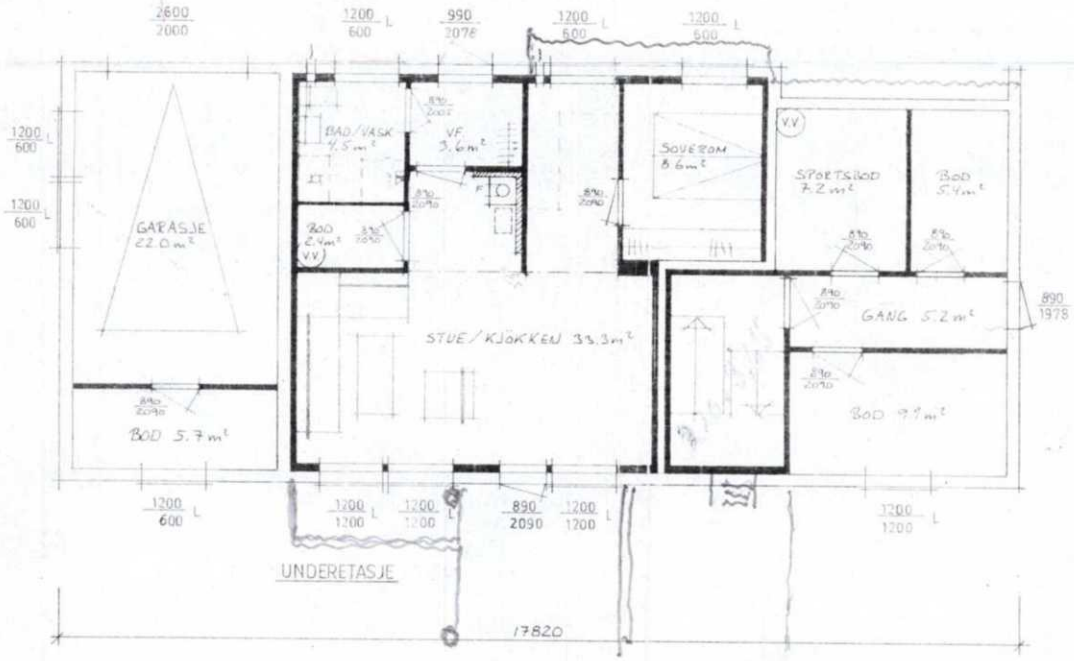
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

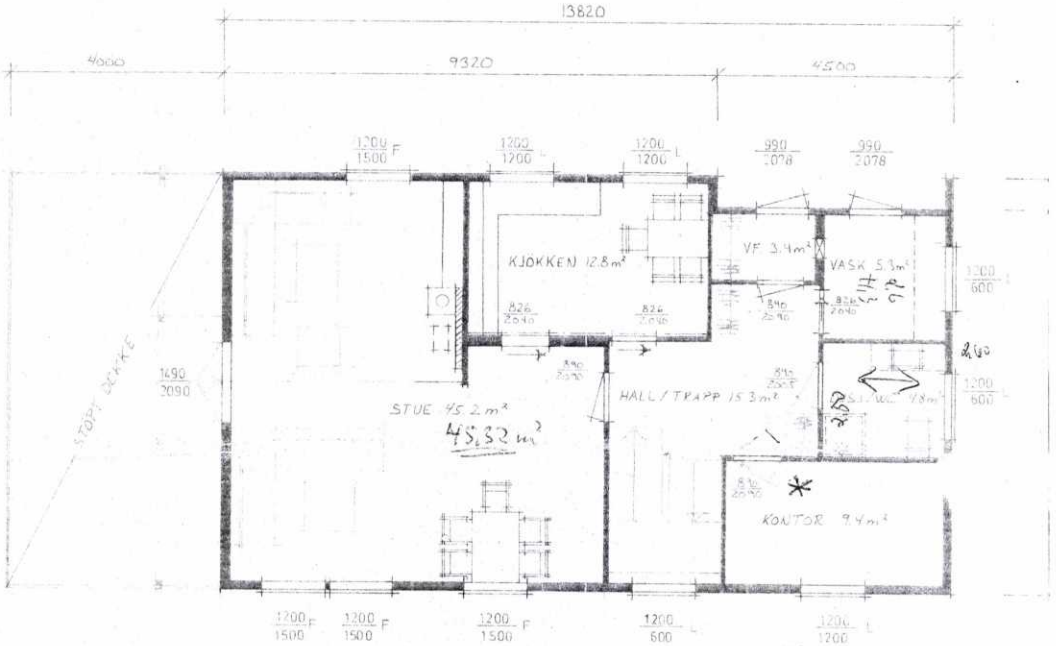
Til bad ikke
vaskerom åpen



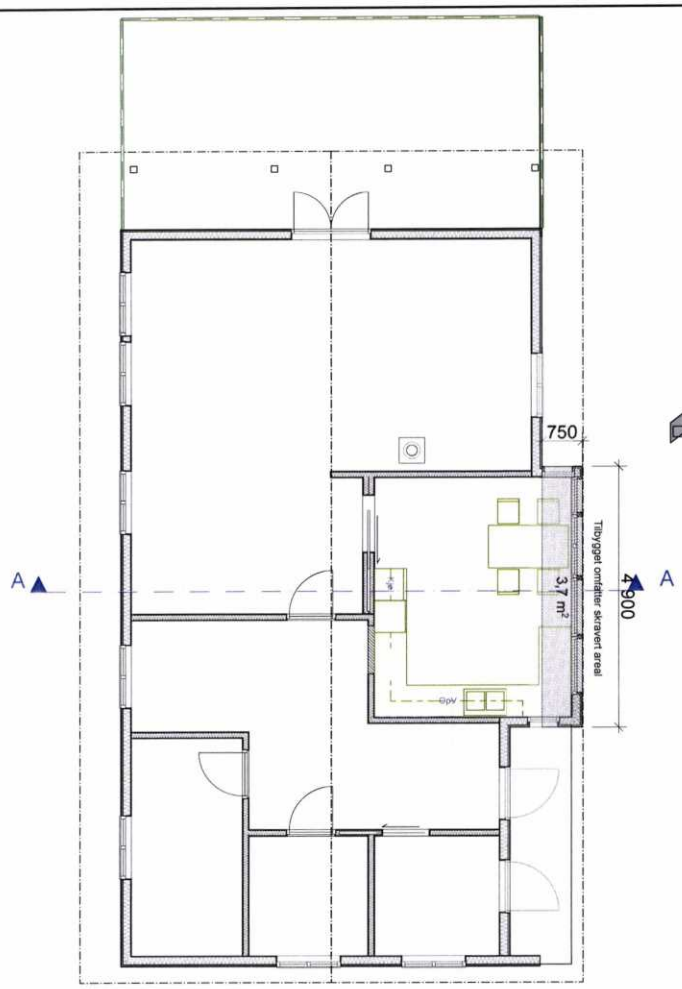
Magnefjell Bjørge
Lentadroppen 27
6014 Ålesund
95806253







HOVEDETASJE





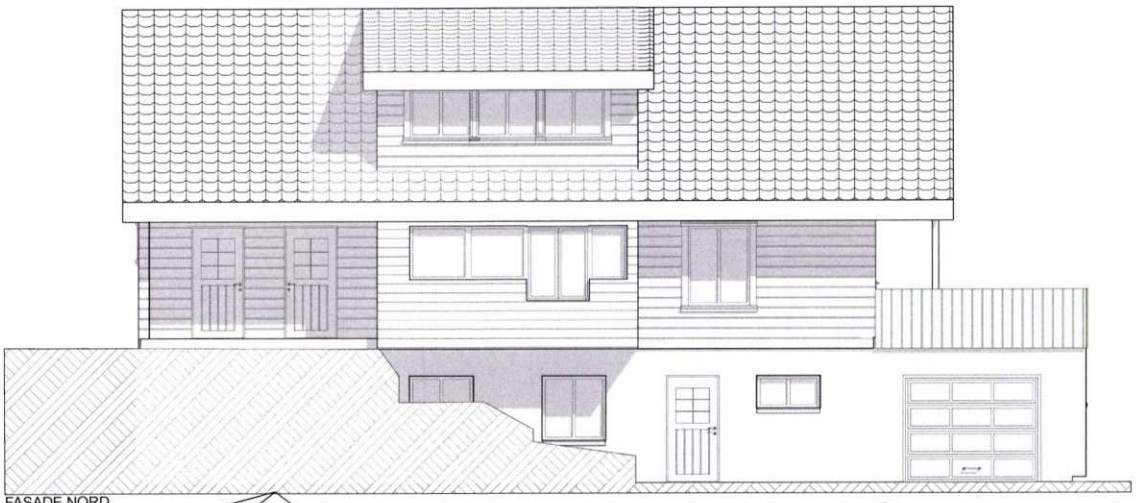
SNITT AA

Prosjekt / tiltakshaver

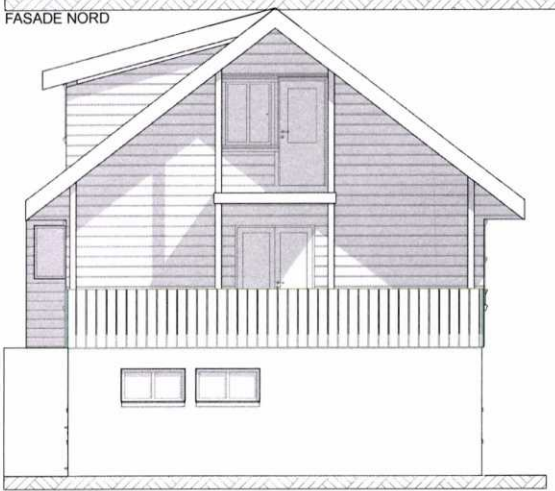
Tilbygg enebolig
Gunvor og Magne Kjell Bjørge
Lerstadtoppen
6014 Ålesund

Gnr / Bnr :	Dato: Dato
	Målestokk: 1:100
Type tegning: Plan 1.etasje / Snitt	Tegningsnr.: A20-1

BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: Macintosh HD:Users:oddvar:Desktop:Bjørge 310316:Bjørge.pln



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: Macintosh HD:Users:oddvar:Desktop:Bjørge 310316:Bjørge.pln

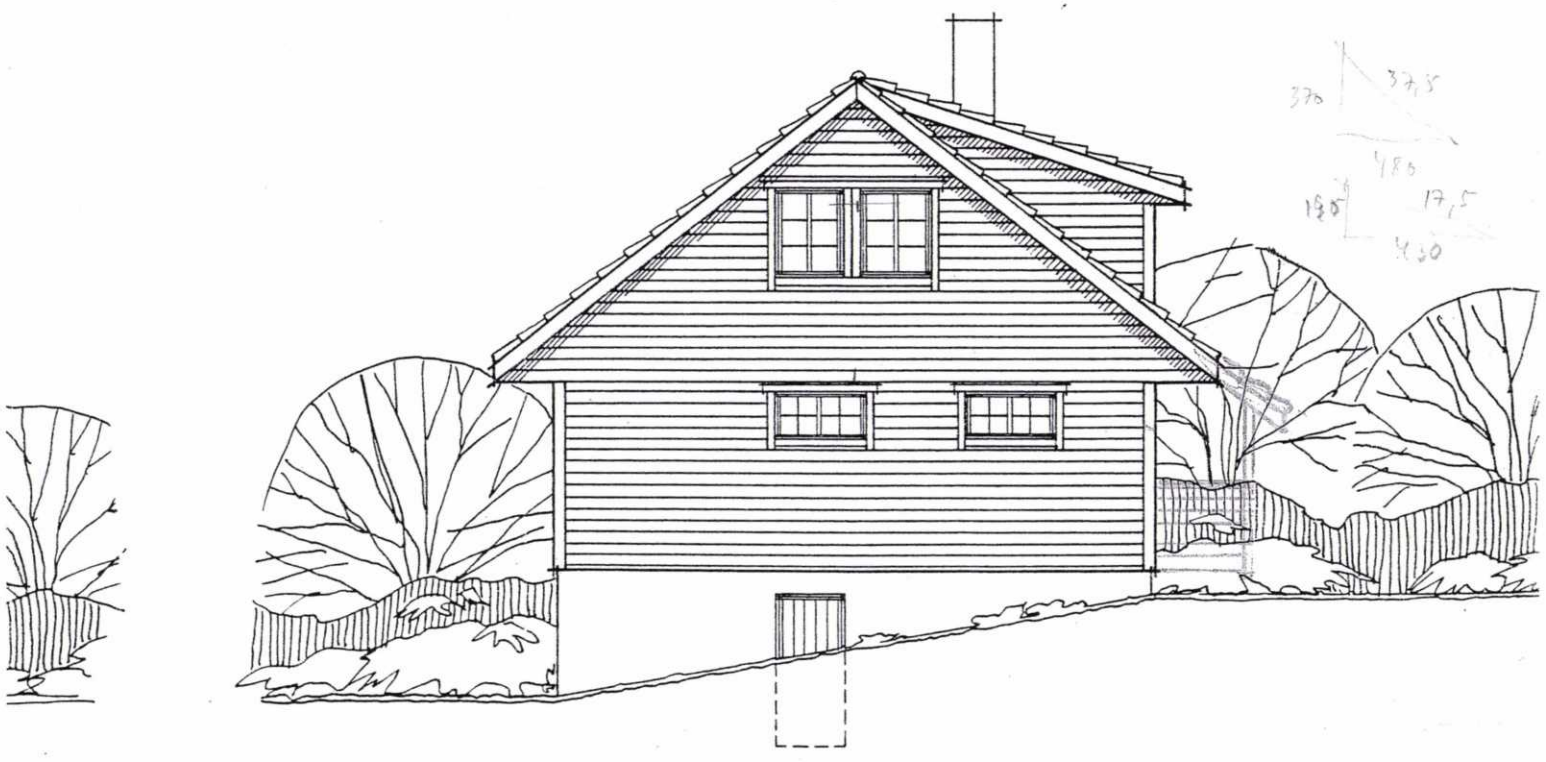
Prosjekt / tiltakshaver

Tilbygg enebolig
Gunvor og Magne Kjell Bjørge
Lerstadtoppen
6014 Ålesund

Gnr / Bnr :	Dato: Dato
	Målestokk: 1:100
Type tegning: Fasader	Tegningsnr.: A40-1



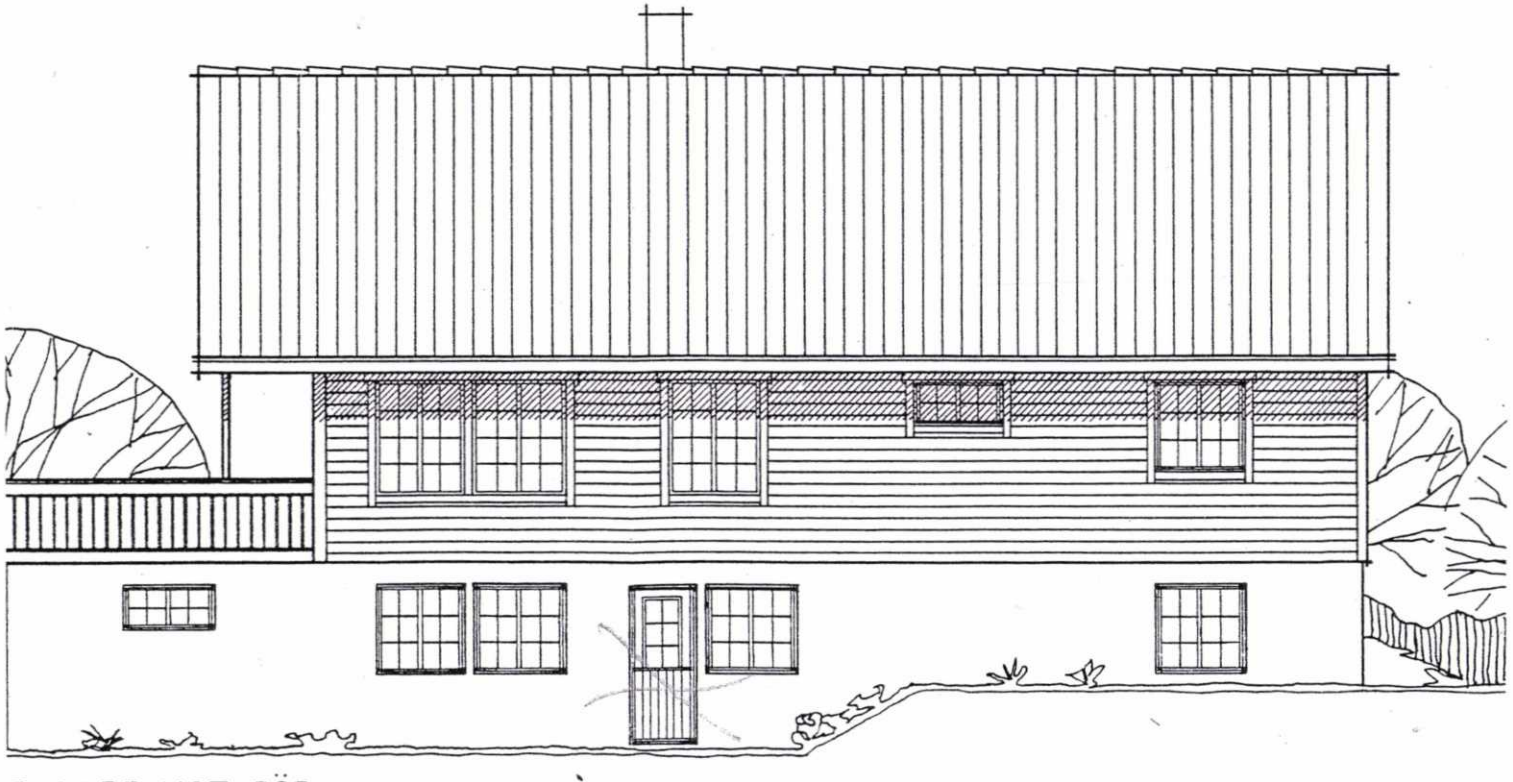
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ÖST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SÖR

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:
Lerstadtoppen 27, 6014 Ålesund
Gnr. 38, Bnr. 275, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251144

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.
