PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BORGUNDVEGEN 90

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Ferdigattest

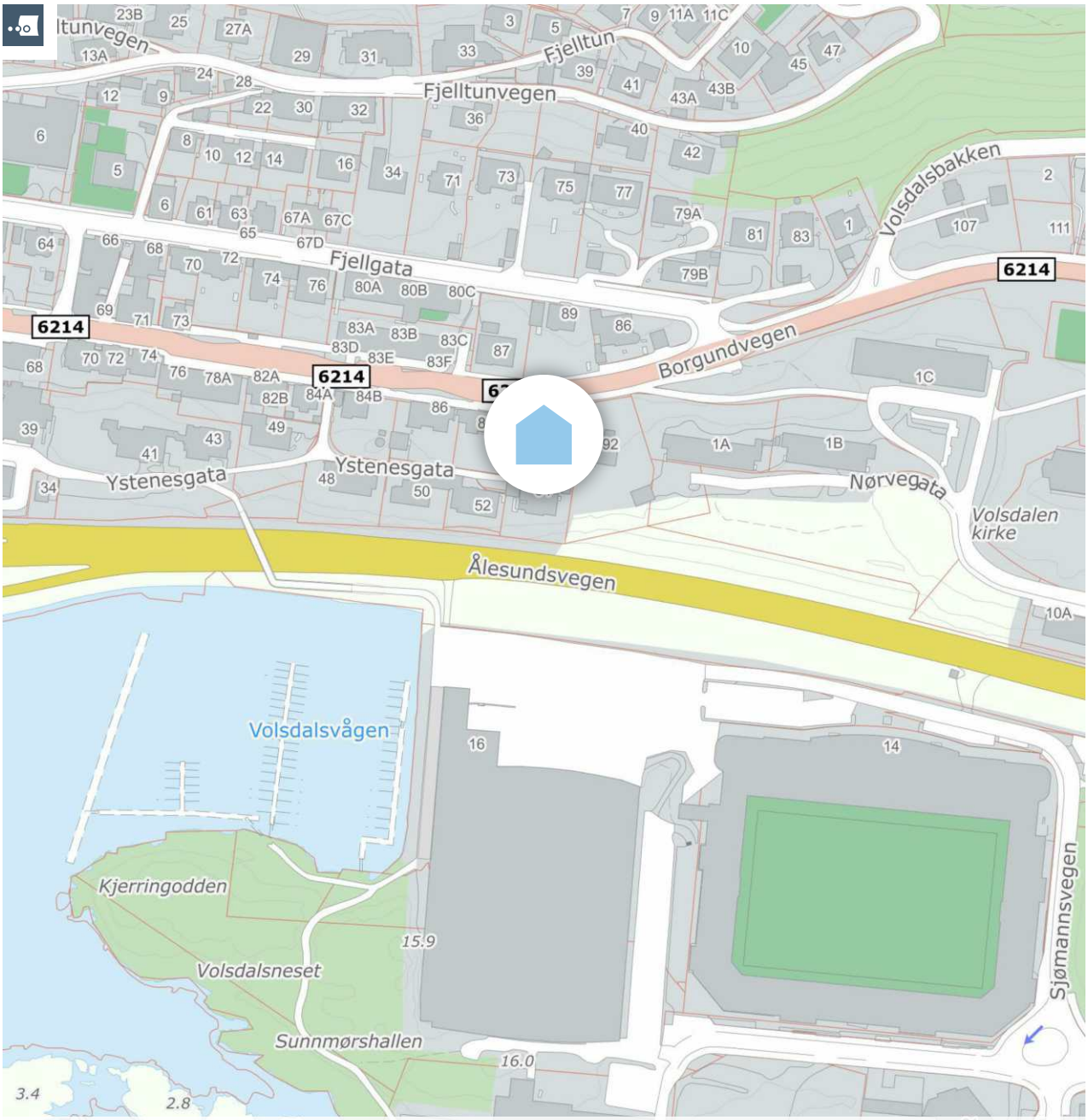
Godkjente bygningstegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGUNDVEGEN 90

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 14.10.2025

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: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borgundvegen 90, 6007 ÅLESUND

Annet på selveiertomt, bygget i 1917

GNR 133 BNR 78 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VOLSDALSVÅGEN

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	28 926
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	242 m²	180 m²	- m²	7 m²	422 m²	- m²
Tomt					891 m²	
Byggeår					1917	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	4

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Klassisk byvilla fra 1917 med mange originale detaljer. 2 leiligheter + loft og kjeller.

Huset består i dag av to romslige leiligheter, hver med hele etasjeplan – én i 1. etasje og én i 2. etasje. I tillegg har huset et stort loft og full kjeller med god takhøyde, noe som gir mange muligheter for fremtidig bruk.

Huset står foran renovering.

Selv om de originale vinduene er erstattet, ligger den opprinnelige elegansen latent i bygget, med gode muligheter til å føre villaen tilbake til sin klassiske prakt.

Eiendommen ligger vakkert til med nydelig utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjellene, og har en stor og innbydende hage med gode solforhold.

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.

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

Tilstandsrapport

Enebolig
Borgundvegen 90 , 6007 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 422 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 25.07.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21237-1084 **Referansenummer:** UE3720

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52505676

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

Uavhengig Takstingeniør

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Bygget har gjennomgående mangler og slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold. Bygget står fremfor en totalrehabilitering

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall og fremstår av nyere, men ukjent dato.
Veggene har tømmerkonstruksjon lagt til grunn byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer på loft og kaldtloft er trolig fra byggeår. Takvindu er av jern med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er vurdert til å være datert 1970.
Midterste stuevindu sør i 2. etasje er byttet og datert 2012.
Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer i kjeller er trolig fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og er trolig fra byggeår.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt. Balkongdør er vurdert som nyere, men av ukjent dato.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Kjellerdør er trolig fra byggeår.

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i malt metall.
Utvendig trapp av støpt betong med rekkverk av malt metall.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, brystningspanel, malte plater og Strie.
Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.
Alder på overflater kan variere.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har installert en to-løps pipe av teglstein i bygget og peis med innsats. Pipe er vurdert å være fra byggeår. Sotluke lokalisert på kaldtloft og i kjeller.

I kjeller har gulvet belegg, tregulv og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking og fuktsøk er foretatt i alle husets hjørner. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med belegg. For øvrig malt trevirke.

Innvendig trapp i kjeller mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med belegg For øvrig malt trevirke.

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med stedvis plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe av type General på stue i 2. etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og lokalisert i kjeller. Alder på varmtvannstank er ukjent, men vurdert som nyere en 20 år.
Varmtvannstanken er av type benkebereder lokalisert i kjøkkeninnredning i 2. etasje.

Det elektriske anlegget fremstår som gammelt og med manglende service, vedlikehold og dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med skrusikringer plassert i 1 og 2. etasje. Inntaksskap lokalisert i kjeller.
Åpen installasjon.

Boligen har røykvarslere montert. Brannslukningsaparat er ikke lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1917.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Bygningen er vurdert til å ha grunnmur av pusset betong. Type fundamenter under grunnmur er usikker, men trolig av natursteinsmur eller betong.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Forstøtningsmurer er av pusset teglstein.
Vest på eiendommen er det oppstillingsplass for to biler. Støpt plate med murer av pusset teglstein.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med helling fra gateplan.
Lagt til grunn alder (ukjent), og manglende dokumentasjon er utvendige avløpsrør vurdert å være av keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent alder, type og tilstand. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ingen opplysninger om septiktank på eiendommen.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
Det er ikke fremlagt opplysninger om oljetank på eiendommen.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

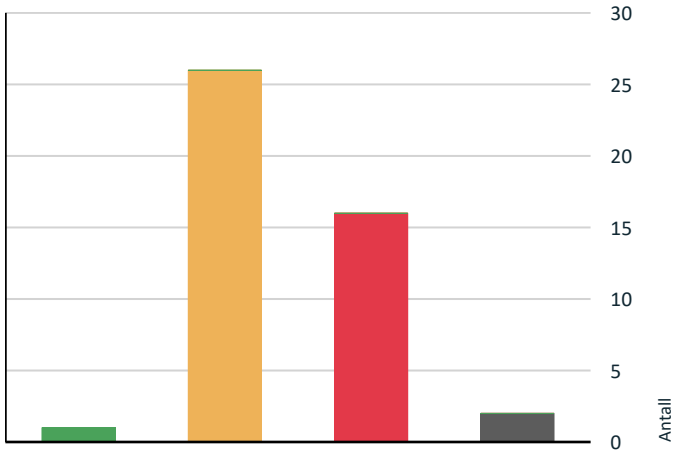
Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger av fasade, snitt og plan på bygget datert 1916 Tegningene ser ut til å stemme med dagens bruk.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Sammendrag av boligens tilstand

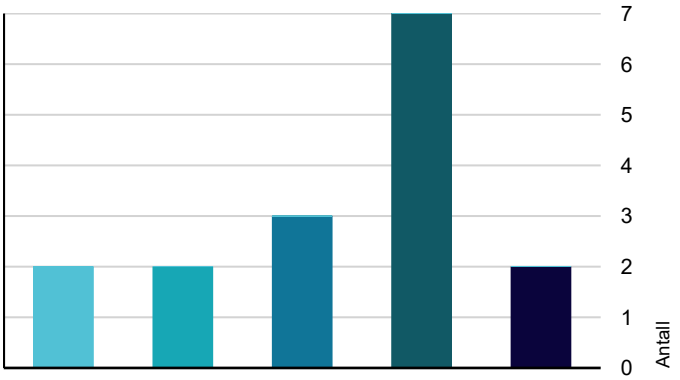
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

TG-3: Det er påvist spor etter biologiske skadegjørere i bærende konstruksjon i form av stripet borebille. Det er usikkert om angrepet er aktiv. Boremjøl på gulv er ikke observert.

TG-2: Kaldtloft har tilkomst via stige. Det er ikke luke i etasjeskille. Noe som medfører at varm luft stiger opp på kaldtloft - følgeskadene er kondens og fukt.

TG-2: Det er påvist fuktsksjolder på undertak rundt pipe. Fuktmåling med pigg i området rundt pipe gir ikke utslag på forhøyede verdier av fukt. Det må understrekes at ukene før og på befaringsdato har det vært minimalt med nedbør. Ytterligere undersøkelser høst/vinter er anbefalt.

TG-2: Isolasjon er ført helt ut til undertak. Friskluft fra takfot/raft til kaldtloft er begrenset. Resultatet er økt fare for kondens og fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer 1 og 2. etasje Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG-3: Det er påvist fukt og råteskader i vinduer.

Alle vinduer datert 1970 har stor slitasje innvendig og utvendig. Årsaken til avviket er i hovedsak alder på bygningsdelen.
Vinduer datert 1970 har passert mer enn halvparten av forventet levetid

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer kjeller Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Rustsprengning i drager over vinduer/dører, vises som sprekker i innpussingen.

Vinduer fra byggeår er 108 år gammle. Forventet levetid på vinduer er 20-30 år.

TG-3: Vinduer med råteskade. Rustspreng i bærende konstruksjon over vindu sør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører - Terrassedør Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG-3: Det er påvist råteskade i dør og dørterskel. Som følge av avviket er det også påvist fuktskade på innvendig gulv/etasjeskille ved dør.

TG-2: Over halvparten av forventet levealder på balkongdør er passert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

TG-3: Det er observert ujevnheter i konstruksjonen. I overgang mellom yttervegg og balkongdekke er det påvist rustsprengning i drager.

Drager kan være del av bærende konstruksjon for balkongdekke. Fra yttervegg og til endes på balkongdekke er det observert riss/sprekker.
Underside av dekke har saltutslag og malingsavflassing.
Balkongdekke fremstår i dårlig forfattning. Ytterligere undersøkelser og kartlegging er anbefalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist fuktskader på overflater.

TG-3: Overflater har i hovedsak slitasjegrad utover det en kan forvente.
I 2. etasje er det påvist at himlingsplater henger/løsnet fra underlaget. På stue er det missfarge på himlingsplater som følge av svak/ingen ventilering. Himling i gang 1. etasje er åpnet. Spor etter lekkasje.
Gulv har generelt store skader som følge av at deler av overflater er revet/fjernet. På stue ved terrassedør er det missfarge på gulv som følge av fukt.
Overflate på vegger har store skader som følge av fukt/lekkasje rundt vinduer. Videre bærer invendige overflater preg av svakt vedlikehold.

Innvendige overflater står fremfor en full rehabilitering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

TG-3: Det er påvist fuktskader i etasjeskille på stue ved terrassedør i 1. etasje.
Høydeforskjell i etasjeskille er målt stedvis i boligen.
Det må legges vekt på at bolighuset er oppført i 1917. Konstruksjon som bjelkelag datert byggeår har varierende tykkelse og utforming.
Det er ikke påvist setningsskader eller svikt i grunnmur som kan relateres til påviste høydeforskjeller i etasjeskille.

TG-2 Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

TG-3: Det påvist manglende ubrennbar plate foran ildsted. Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger på teglsteinspipe.

Alle fire pipevanger er ikke synlige. Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er krav om fire synlige pipevanger på teglsteinspipe (gjelder ikke for pipeløp med egen luftekanal) for at sprekkdannelser skal kunne oppdages.
Sprekkdannelse i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning.

Siste feiing datert 21.04.2022. Følgende opplysninger er gitt av feier: Fyringsforbud. Neste feiing oppgitt til 21.04.2024. Ytterligere informasjon er ikke gitt.

TG-2: Det er observert bek utslag på pipe på kaldtloft, loftetasje og i kjeller. Det er ikke påvist ubrennbar underlag minimum 30 cm fremfor sotluke. Det er heller ikke påvist kompenserende tiltak - fare for glør fra aske.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjelleretasjen er nøye gjennomgått for kartlegging av fukt i konstruksjonen. Det er utført fuktmåling med pigg i vegger og gulv. Alle kontrollpunkter viser fuktinnhold over 21 vekt%. Dette betyr stor fare for sopp og råte i konstruksjonen.
Avviket settes i sammenheng med utvendig drenering på mur og gulv mot grunn.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Annen årsak til avviket er svak/mangelfull ventilering av etasjen.
Det er påvist forhøyede verdier av fukt i bærende konstruksjon. Understøttende søyler som bærer langsgående drager har et fuktinnhold målt til 22,4 vekt%. Årsaken er vurdert til å være kapillært oppsug av fukt fra grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

TG-3: Innvendige dører har gjennomgående høy slittasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Boligen har røykvarslere montert.
Brannslukningsaparat er ikke lokalisert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

TG-3: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG-3: Det er ikke montert rekkverk i front av forstøtningsmur. Nivåforskjell mellom terreng og platting er over 50 cm. Sikring mot fall er påkrevd.
Konstruksjonen fremstår med større sprekker.
Årsaken skyldes manglende vedlikehold, alder og frostspreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side

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

Alder på sluk, membran og tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres.
Det er påvist brudd i membran på gulv og vegg.
Rørgjennomføringer i gulv har avvik og utgjør fare for fukt inn i tilstøtende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell Gå til side

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

Våtrommet har påbegynt arbeid som ikke er avsluttet. Vegg vest mangler isolasjon, platekledning m.m.
Alder på sluk, membran og tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres.
Det er påvist brudd i membran på gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Avviket sees i sammenheng med "Rom under terreng" og "Utvendig drenering"
Alder på sluk, membran og tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres.
Det er påvist brudd og mangelfull membran på gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist organisk materiale som løv, kvister og mose i takrenne nord.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Angrep av biologiske skadegjørere som stripet borebille og mus kan ikke utelukkes.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Takvinduer er i dårlig forfatning grunnet alder. Under befaring er det spor etter kondens og mulig lekkasje i innvendige foringer og konstruksjon.
Vinduer fra byggeår er 108 år gammle. Forventet levetid på vinduer er 20-30 år.

Utvendig > Dører - Kjellerdør Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

På befaringsdato er kjellerdør forseglet med skråavstiver. Døren er ikke åpnet for inspeksjon og funksjonalitet.
Utvendig har døren malingsavflassing og bærer preg av svakt vedlikehold. Skjulte skader og avvik kan forekomme på kjellerdør lagt til grunn forsegling.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Forventet brukstid har passert på ytterdør. Det må påregnes større vedlikehold på eldre dører.
Det er ikke påvist pakning mellom dørblad og karm.
Avviket kan føre til kald trekk inn i boligen som videre fører til økt energiforbruk.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig trapp som er i tilknytting til balkong er i dårlig forfatning. Det er påvist sprekker nedert på trappevang, og i overgang til søyle. Videre er det påvist sprekker/riss ved rekkverksstolper langsgående trappevang.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper - kjeller Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er påvist håndløper på en side på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

Åpning i rekkverk er målt til ca 13 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Boligen fremstår med svak/mangelfull ventilering i rom for varig opphold.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Tekniske installasjoner > Benkebereder Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det elektriske anlegget fremstår som gammelt og med manglende service, vedlikehold og dokumentasjon.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i 1 og 2. etasje. Inntaksskap lokalisert i kjeller.
Åpen installasjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert mindre srekkdannelser i grunnmur, og er i hovedak i murpuss. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kjøkkenet fremstår som eldre og med estetiske skader. Kjøkkenet innfrir ikke forventningene som stilles til et moderne kjøkken.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator fremstår som eldre og slitt. Under befaring er viften fungsjonstestet og fungerer.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er avvik:

Det er igangsatt arbeid på veggkonstruksjonen. Arbeidet er ikke avsluttet og veggen står "åpen". Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning tilfredstiller ikke dagens forventninger til et moderne kjøkken.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1917

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
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.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
Utskifting av undertak og taktekking må påregnes.



Situasjonsbilde av utvendig takflate nord.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall og fremstår av nyere, men ukjent dato.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist organisk materiale som løv, kvister og mose i takrenne nord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Bygget er oppført før det kom krav om snøfanger på tak (sikring av nedfall fra tak). Det er likevel viktig å merke seg at huseier har et strengt ansvar for å sikre nedfall fra taket som kan føre til skade på personer, dyr og eiendom.

Det må etableres tilfredstillende tilkomst for feier på tak.

Tette takrenner kan føre til at vannrenner over og inn i takkonstruksjon, fasade eller grunnmurer, noe som kan forårsake fuktskader.



Tett takrenne nord.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon lagt til grunn byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Angrep av biologiske skadegjørere som stripet borebille og mus kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Veggfasaden bærer preg av manglende vedlikehold. Det er påvist betydelig mengde malingsavflassing på utvendig bordkledning. Avviket kan settes i sammenheng med svak lufting bak kledning.
Det er påvist spredt råteskade i bordkledningen. Årsaken settes i sammenheng med malingsavflassing og fuktpåkjenning.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Avviket øker risiko for inntrengning av mindre skadedyr som mus. Skadedyrskontroll er anbefalt.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde vest.



Situasjonsbilde sør.



Svak/mangelfull lufting bak kledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

TG-3: Det er påvist spor etter biologiske skadegjørere i bærende konstruksjon i form av stripet borebille. Det er usikkert om angrepet er aktiv. Boremjøl på gulv er ikke observert.

TG-2: Kaldtloft har tilkomst via stige. Det er ikke luke i etasjeskille. Noe som medfører at varm luft stiger opp på kaldtloft - følgeskadene er kondens og fukt.

TG-2: Det er påvist fuktsksjolder på undertak rundt pipe. Fuktmåling med pigg i området rundt pipe gir ikke utslag på forhøyede verdier av fukt. Det må understrekes at ukene før og på befaringsdato har det vært minimalt med nedbør. Ytterligere undersøkelser høst/vinter er anbefalt.

TG-2: Isolasjon er ført helt ut til undertak. Friskluft fra takfot/raft til kaldtloft er begrenset. Resultatet er økt fare for kondens og fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadedyrskontroll og kartlegging av skadeomfang etter biologiske skadegjørere må kartlegges.

Det må etableres luke i etasjeskille mellom varm og kald sone. Tiltaket vil forhindre varm luft i å stige opp på kaldt loft som videre begrenser kondensering og fare for fukt i konstruksjonen.
Det må etableres spalte på minimum 50 mm ved takfot/raft for å øke friskluft/luftsirkulasjon på kaldtloft. Frisk luft erstatter varm, fuktig luft og forhindrer fuktskade i konstruksjonen.

Det er anbefalt med nye fuktmålinger av konstruksjonen på kaldtloft etter at yttertak er utsatt for nedbør over tid.

Kostnadsestimat omfatter kartlegging og forsterkning/utskifting av svekket konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Spor etter biologiske skadegjørere i taksperre.



Oversiktsbilde.



Fuktmåling med pigg ved pipe. Måleresultat under 8,0 vekt%.



Isolasjon ført hekt ut til undertak.

TG 3 Vinduer 1 og 2. etasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er vurdert til å være datert 1970.
Midterste stuevindu sør er byttet og datert 2012.

Årstall: 1970 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG-3: Det er påvist fukt og råteskader i vinduer.

Alle vinduer datert 1970 har stor slitasje innvendig og utvendig. Årsaken til avviket er i hovedsak alder på bygningsdelen.
Vinduer datert 1970 har passert mer enn halvparten av forventet levetid

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt og råteskade må skiftes ut.
Nye vinduer har bedre isolasjonsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av vinduer i 1 og 2. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Betydelig råteskade i karm.



Utvendig detaljebilde.

TG 2 Vinduer

Vinduer på loft og kaldtloft er trolig fra byggeår. Takvindu er av jern med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Takvinduer er i dårlig forfatning grunnet alder. Under befaring er det spor etter kondens og mulig lekkasje i innvendige foringer og konstruksjon.
Vinduer fra byggeår er 108 år gammle. Forventet levetid på vinduer er 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av alle vinduer i loftetasje og kaldtloft.
Nye vinduer har bedre isolasjonsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

Tilstandsrapport



Kaldtloft. Fuktmåling med pigg. Måleresultat: 10,7 vekt%



Kaldtloft. Fuktmåling med pigg. Måleresultat 8,1 vekt%



Situasjonsbilde. Vindu sør, loftetasje.

TG 3 Vinduer kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduer i kjeller er trolig fra byggeår.

Årstall: 1917 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Rustsprengning i drager over vinduer/dører, vises som sprekker i innpussingen.

Vinduer fra byggeår er 108 år gammle. Forventet levetid på vinduer er 20-30 år.

TG-3: Vinduer med råteskade. Rustspreng i bærende konstruksjon over vindu sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle vinduer må skiftes ut grunnet alder og påviste avvik. Rustspreng i drager over vindu (sør) må utbedres. Vindu må etableres etter preakseptert løsning for denne type konstruksjon.
Nye vinduer har bedre isolasjonsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

Kostnadsestimat gjelder for utskifting av vinduer og ny bæring over vindu.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Rustspreng i bærende konstruksjon.



Utvendig rust på vindusbeslag.



Kjellervindu nord.



Kjellervindu øst.

TG 3 Dører - Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt. Balkongdør er vurdert som nyere, men av ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG-3: Det er påvist råteskade i dør og dørterskel. Som følge av avviket er det også påvist fuktskade på innvendig gulv/etasjeskille ved dør.

TG-2: Over halvparten av forventet levealder på balkongdør er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør må skiftes ut med ny.

Kostnadsestimat gjelder innsetting av ny balkongdør etter preakseptert løsning for denne type konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Situasjonsbilde.



Synlig råteskade på innside dørkarm.

TG 2 Dører - Kjellerdør

Tilstandsrapport

Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Kjellerdør er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

På befaringsdato er kjellerdør forseglet med skråavstiver. Døren er ikke åpnet for inspeksjon og funksjonalitet.
Utvendig har døren malingsavflassing og bærer preg av svakt vedlikehold. Skjulte skader og avvik kan forekomme på kjellerdør lagt til grunn forsegling.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifting av kjellerdør må påregnes. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



Situasjonsbilde



Innvendig forsegling av døren.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Forventet brukstid har passert på ytterdør. Det må påregnes større vedlikehold på eldre dører.
Det er ikke påvist pakning mellom dørblad og karm. Avviket kan føre til kald trekk inn i boligen som videre fører til økt energiforbruk.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Det er anbefalt å etablere ny tettelist mellom karm og dør. Avviket kan føre til kald trekk inn i boligen som videre fører til økt energiforbruk.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk i malt metall.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

TG-3: Det er observert ujevnheter i konstruksjonen. I overgang mellom yttervegg og balkongdekke er det påvist rustsprengning i drager.

Drager kan være del av bærende konstruksjon for balkongdekke. Fra yttervegg og til endes på balkongdekke er det observert riss/sprekker. Underside av dekke har saltutslag og malingsavflassing.
Balkongdekke fremstår i dårlig forfatning. Ytterligere undersøkelser og kartlegging er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting/totalrenovering av balkongdekke må påregnes.

Utskifting/totalrehabilitering av rekkverk må påregnes.

Det er viktig å merke seg at slik konstruksjonen fremstår i overgang mellom balkongdekke og yttervegg, vil det oppstå kuldebro. Avviket må vurderes ved utbedring.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av eksisterende balkongdekke og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rustsprengning i drager ved overgang til balkongdekke.



Underside av balkongdekke.



Situasjonsbilde.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av støpt betong med rekkverk av lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Utvendig trapp som er i tilknytting til balkong er i dårlig forfatning. Det er påvist sprekker nedert på trappevang, og i overgang til søyle. Videre er det påvist sprekker/riss ved rekkverksstolper langsgående trappevang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig betongtrapp står fremfor en totalrehabilitering. Kostnader og omfang må settes i sammenheng med med påviste avvik på balkongdekke. Ytterligere undersøkelser og kartlegging av skadeomfang er anbefalt.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde fra bakkenivå.



Situasjonsbilde fra balkongdekke.



Riss/srekker i trappevang.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, brystningspanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, panel og himlingsplater.
Alder på overflater kan variere.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

TG-3: Overflater har i hovedsak slitasjegrad utover det en kan forvente.
I 2. etasje er det påvist at himlingsplater henger/løsnet fra underlaget. På stue er det missfarge på himlingsplater som følge av svak/ingen ventilering.
Himling i gang 1. etasje er åpnet. Spor etter lekkasje.
Gulv har generelt store skader som følge av at deler av overflater er revet/fjernet. På stue ved terrassedør er det missfarge på gulv som følge av fukt.
Overflate på vegger har store skader som følge av fukt/lekkasje rundt vinduer. Videre bærer invendige overflater preg av svakt vedlikehold.

Innvendige overflater står fremfor en full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle innvendige overflater må utbedres/skiftet ut.

Kostnadsestimat på innvendige flater vil variere ut fra valgte produkter, og vil være betydelig høyere en estimert her.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Åpning i himling i gang. Spor etter lekkasje.



Himlig stue i 2. etasje.



Svikt i himling soverom sør-vest 2. etasje.



Situasjonsbilde.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

TG-3: Det er påvist fuktskader i etasjeskille på stue ved terrassedør i 1. etasje.
Høydeforskjell i etasjeskille er målt stedvis i boligen.
Det må legges vekt på at bolighuset er oppført i 1917. Konstruksjon som bjelkelag datert byggeår har varierende tykkelse og utforming.
Det er ikke påvist setningsskader eller svikt i grunnmur som kan relateres til påviste høydeforskjeller i etasjeskille.

TG-2 Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskade i etasjeskille må kartlegges og utbedres. Tiltaket må gjøres samtidig som utskifting av balkongdør.

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 skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk i gulv kan skyldes noe underdimensjonering av bærende konstruksjon som bjelkelag. Dette medfører bevegelse i konstruksjonen som videre kan føre til knirk.

Det er viktig å merke seg at stubbloft, området mellom bjelkelaget, mest sansynlig inneholder leire. Utskifting, sanering av eldre stubbloft med leire er omfattende, tidkrevende og kostbart.

Kostnadsestimat gjelder kartlegging og stedvis utskifting av fukt/råteskadet bjelkelag ved terrassedør i 1. etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt og råteskade i etasjeskille/trebjelkelag.



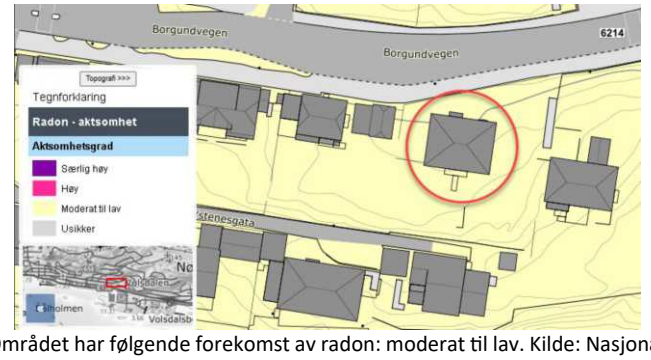
Mulig leire i stubbloft i etasjeskille/trebjelkelaget.

TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav. Kilde: Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har installert en to-løps pipe av teglstein i bygget og peis med innsats. Pipe er vurdert å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

TG-3: Det påvist manglende ubrennbar plate foran ildsted. Det påvist avvik i forhold til synlige pipevanger på teglsteinspipe.

Alle fire pipevanger er ikke synlige. Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er krav om fire synlige pipevanger på teglsteinspipe (gjelder ikke for pipeløp med egen luftekanal) for at sprekkdannelser skal kunne oppdages.
Sprekkdannelse i røykkanal og skorstein gir fare for røyk- og brannspredning.

Siste feiing datert 21.04.2022. Følgende opplysninger er gitt av feier: Fyringsforbud. Neste feiing oppgitt til 21.04.2024. Ytterligere informasjon er ikke gitt.

TG-2: Det er observert bek utslag på pipe på kaldtloft, loftetasje og i kjeller. Det er ikke påvist ubrennbar underlag minimum 30 cm fremfor sotluke. Det er heller ikke påvist kompenserende tiltak - fare for glør fra aske.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er anbefalt fyringsforbud frem til brannvesen- og feier har kartlagt bygningsdelen.

Det må påregnes piperehabilitering for normal bruk av pipe.

Kostnadsestimat gjelder kartlegging av pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Synlig teglstein i pipe.



Sotluke i kjeller.



Sotluke på kaldtloft.



Peis med innsats.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg, tregulv og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking og fuktsøk er foretatt i alle husets hjørner. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kjelleretasjen er nøye gjennomgått for kartlegging av fukt i konstruksjonen. Det er utført fuktmåling med pigg i vegger og gulv. Alle kontrollpunkter viser fuktinnhold over 21 vekt%. Dette betyr stor fare for sopp og råte i konstruksjonen.
Avviket settes i sammenheng med utvendig drenering på mur og gulv mot grunn.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Annen årsak til avviket er svak/mangelfull ventilering av etasjen.
Det er påvist forhøyede verdier av fukt i bærende konstruksjon. Understøttende søyler som bærer langsgående drager har et fuktinnhold målt til 22,4 vekt%. Årsaken er vurdert til å være kapillært oppsug av fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

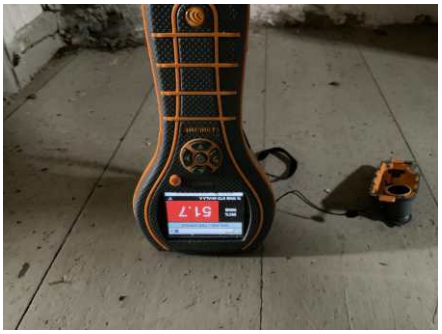
Det er anbefalt å fjerne alt organisk materiale i etasjen. Dette innebærer å fjerne alt av trevirke på gulv og yttervegger. Tiltaket vil ikke fungere uten at det i tillegg etableres ventilasjonsanlegg dimensjonert for arealet og volumet i etasjen.
Bærende konstruksjon som er i direkte kontakt med underlager/betong må heves opp fra gulv, alternativt monteres i søylesko. Fundament for søylesko må beregnes.
Beskrevet tiltak over vil resultere i at etasjen fungerer som grovkjeller da gulv og vegger er synliggjort og mekanisk ventilasjon transporterer fuktig luft ut, og tilfører frisk luft inn i etasjen. Det er viktig å merke seg at tiltaket ikke er tilstrekkelig hvis etasjen skal benyttes til rom for varig opphold. Da må avviket sees i sammenheng med utvendig drenering.

Kostnadsestimat gjelder fjerning av organisk materiale, vetilasjon og sikring av bærende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling med pigg nord-vest. Måleresultat: over 21 vekt%



Fuktmåling med pigg i gulv. Måleresultat: over 21 vekt%



Fuktmåling med pigg i bærende konstruksjon. Måleresultat: over 21 vekt%



Fuktmåling med pigg sør. Måleresultat: over 21 vekt%

TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Innvendig trapp mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med belegg For øvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er påvist håndløper på en side på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper må monteres på begge sider på vegg for å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med belegg. For øvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning i rekkverk er målt til ca 13 cm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Håndløper må monteres for å tilfredstille dagens krav.
Åpninger i rekkverk er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Situasjonsbilde.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

TG-3: Innvendige dører har gjennomgående høy slittasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Innvendige dører er trolig fra byggeår og er av estetisk betydning for bygget. Det er anbefalt å rehabilitere/utbedre dørene fremfor å skifte ut til nye.

Kostnadsestimat gjelder renovering av eksisterende dører.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

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

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

Alder på sluk, membran og tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres.
Det er påvist brudd i membran på gulv og vegg. Rørgjennomføringer i gulv har avvik og utgjør fare for fukt inn i tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat gjelder totalrenovering av bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk.



Brudd i membran på vegg.



Brudd i flis ved toalett.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

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

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

Våtrommet har påbegynt arbeid som ikke er avsluttet. Vegg vest mangler isolasjon, platekledning m.m.
Alder på sluk, membran og tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres.
Det er påvist brudd i membran på gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat gjelder totalrenovering av bad.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Situasjonsbilde. Åpne veggkonstruksjon på våtrom.


Brudd i membran på gulv og vegg.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er avvik:

Det er igangsatt arbeid på veggkonstruksjonen. Arbeidet er ikke avsluttet og veggen står "åpen".
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

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

Avviket sees i sammenheng med "Rom under terreng" og "Utvendig drenering"
Alder på sluk, membran og tettesjikt gjør at tetthet ikke lengre kan garanteres.
Det er påvist brudd og mangelfull membran på gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsetimat gjelder alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Situasjonsbilde.



Sluk



Mangelfull membran på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp og stekeovn.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som eldre og med estetiske skader. Kjøkkenet innfrir ikke forventningene som stilles til et moderne kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av kjøkkeninnredning.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator fremstår som eldre og slitt. Under befaring er viften fungsjonstestet og fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av avtreksvifte må påregnes.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning tilfredstiller ikke dagens forventninger til et moderne kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av kjøkken må påregnes.



Situasjonsbilde.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med stedvis plastkappe.

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utskifting av vannledninger må påregnes. Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Utskifting av avløpsrør må påregnes. Anlegget må sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Boligen fremstår med svak/mangelfull ventilering i rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventil i alle rom som ikke har det.
Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting som resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av type General på stue i 2. etasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget er ikke funksjonstestet under befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service og vedlikehold. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og lokalisert i kjeller. Alder på varmtvannstank er ukjent, men vurdert som nyere en 20 år.

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke krav om utbedring av el-tilkobling, men for å tilfredstille dagens krav må varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.

TG 2 Benkebereder

Varmtvannstanken er av type benkebereder lokalisert i kjøkkeninnredning i 2. etasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Det elektriske anlegget fremstår som gammelt og med manglende service, vedlikehold og dokumentasjon.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i 1 og 2. etasje. Inntaksskap lokalisert i kjeller.
Åpen installasjon.

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.
   1970 Lagt til grunn mangelfull dokumentasjon og en vurdering av det elektriske anlegget, vurderes det å være datert 1970-1980. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 2017.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    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 Anlegget fremstår som eldre og mulig underdimensjonert for moderne bruk. Lagt til grunn tilstanden på boligen generelt er det anbefalt utvidet el-kontroll og kartlegging av hele det elektriske anlegget i boligen.



Sikringsskap 2. etasje.



Sikringsskap 1. etasje.



Inntaksskap i kjeller.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere montert. Brannslukningsaparat er ikke lokalisert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Brannslukningsaparat er ikke lokalisert på befaringsdato.

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Brannvarsler fungerer ikke ved funksjonstest.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eldre, deffekt brannvarsler lokalisert på loft.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1917.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

TG-3: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det er viktig å merke seg at ved bruk av kjeller til boligformål vil utvendig drenering også omfatte utvendig isolering av mur og grunn.

Kostnadsestimat gjelder for utvendig drenering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Manglende drenering/fuktsikring øst.



Manglende drenering/fuktsikrin vest.



Manglende drenering/fuktsikrin nord.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er vurdert til å ha grunnmur av pusset betong. Type fundamenter under grunnmur er usikker, men trolig av natursteinsmur eller betong. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert mindre srekkdannelser i grunnmur, og er i hovedak i murpuss. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Overvåke tilstanden jevnlig for å kartlegge utvikling over tid.



Situasjonsbilde.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av pusset teglstein.
Vest på eiendommen er det oppstillingsplass for to biler. Støpt plate med murer av pusset teglstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Tilstandsrapport

TG-3: Det er ikke montert rekkverk i front av forstøtningsmur. Nivåforskjell mellom terreng og platting er over 50 cm. Sikring mot fall er påkrevd. Konstruksjonen fremstår med større sprekker. Årsaken skyldes manglende vedlikehold, alder og frostspreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forstøtningsmur må sikres mot fall med mulig personskade som utfall.
Forstøtningsmur står fremfor en totalrehabiliterring. Ny mur må påregnes.

Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk. Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

Kostnadsestimat gjelder ny mur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forstøtningsmur sett fra gateplan nord.



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med helling fra gateplan.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Lagt til grunn alder (ukjent), og manglende dokumentasjon er utvendige avløpsrør vurdert å være av keramiske rør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent alder, type og tilstand. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson.
Utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger må påregnes.

TG IU Septiktank

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt opplysninger om septiktank på eiendommen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG IU Oljetank

Det er ikke fremlagt opplysninger om oljetank på eiendommen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

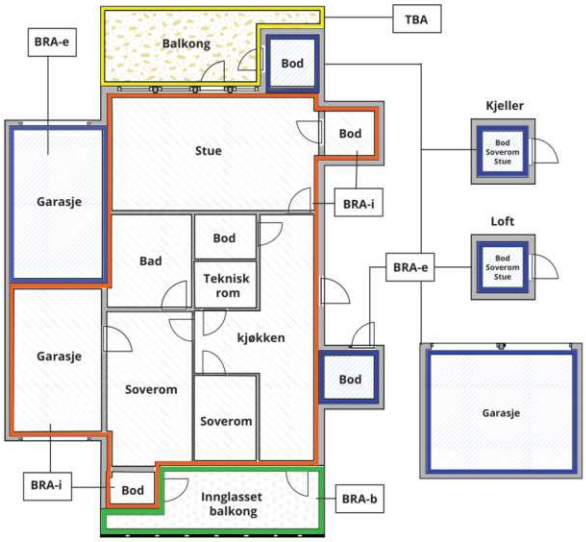
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		69		69	
Etasje 2	121			121	
Etasje 1	121			121	7
Kjeller		111		111	
SUM	**242**	**180**			**7**
SUM BRA	**422**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Gang, Bod, Bod 2, Kontor, Bod 3, Bod 4	
Etasje 2	Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Garderobe, Stue, Kjøkken, Stue 2		
Etasje 1	Gang, Gang 2, Soverom, Bad, Stue, Stue 2, Kontor, Soverom 2, Kjøkken, Soverom 3		
Kjeller		Gang med trapp, Bod, Bod 2, Hobbyrom, Hobbyrom 2, Bod 3, Bod 4, Vaskerom, Bod 5, Bod 6	

Kommentar

Arealet i kjelleretasje og på loft er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Rom er beskrevet slik de fremstår på befaringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger av fasade, snitt og plan på bygget datert 1916 Tegningene ser ut til å stemme med dagens bruk. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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: Alternativ rømningsvei fra 2. etasje er anbefalt.

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	242	180

Kommentar

Enebolig	Kjelleretasje og loftetasje består hovedsaklig av S-rom. Under befaring er det ikke målt areal av hvert enkelt rom for å skille mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Michael Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	78		0	890.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgundvegen 90

Hjemmelshaver
Gundersen Eva Borge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borgundvegen 90 har en frittliggende sørvendt bolig sentralt plassert i Ålesund med utsikt mot Borgundfjorden. Kort avstand til de fleste fasiliteter og Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er antatt tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er antatt tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støp platting for oppstilling av bil. Forstøtningsmurer, beplantning, plen og trær.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.
Eiendommen er SEFRAK-registert.
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner. For ytterligerer informasjon, les mer på Riksantikvarens nettsider. Eller ta kontakt med kommunen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.07.2025		Gjennomgått		Nei
NS3600	27.07.2025		Gjennomgått	76	Nei
Egne notater	27.07.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	

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/UE3720

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.
313251153

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexander Gundersen	Michael Gundersen

Gateadresse
Borgundvegen 90

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Eva Borge Gundersen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251153

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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).

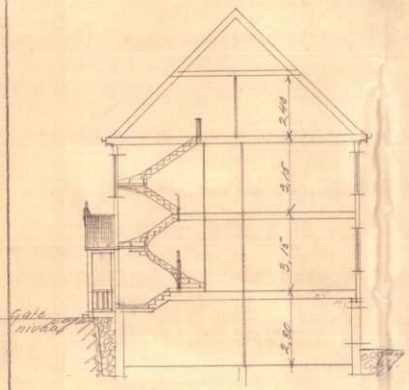
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ 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.

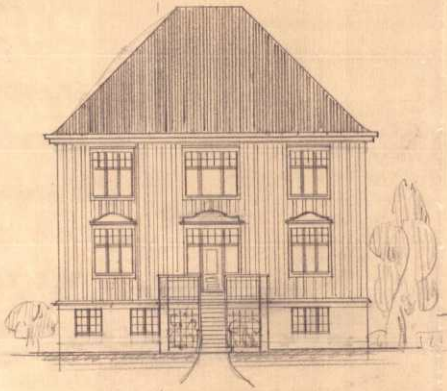
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

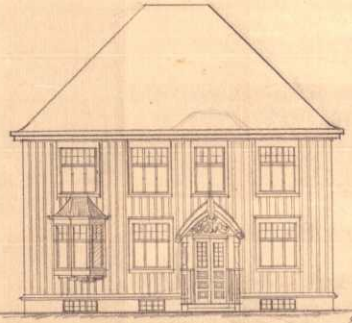
Document reference: 313251153



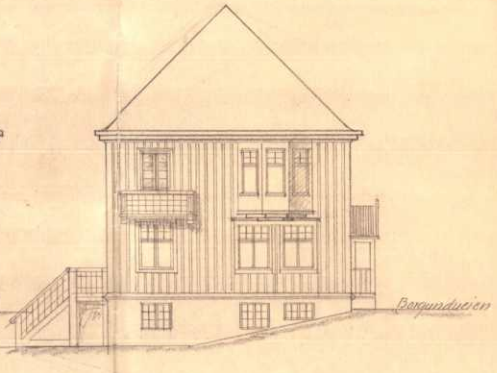
Snit



Facade mot Syd

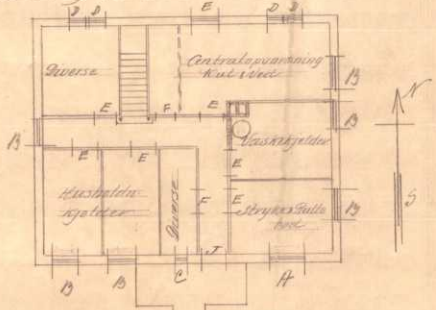


Facade mot Nord
(Borgundveien

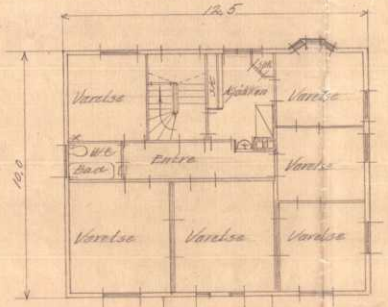


Facade mot Øst

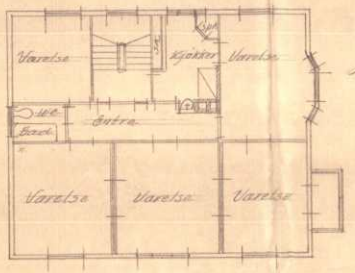
Borgundveien



Kjeldetplan



1ste Etage



2den Etage

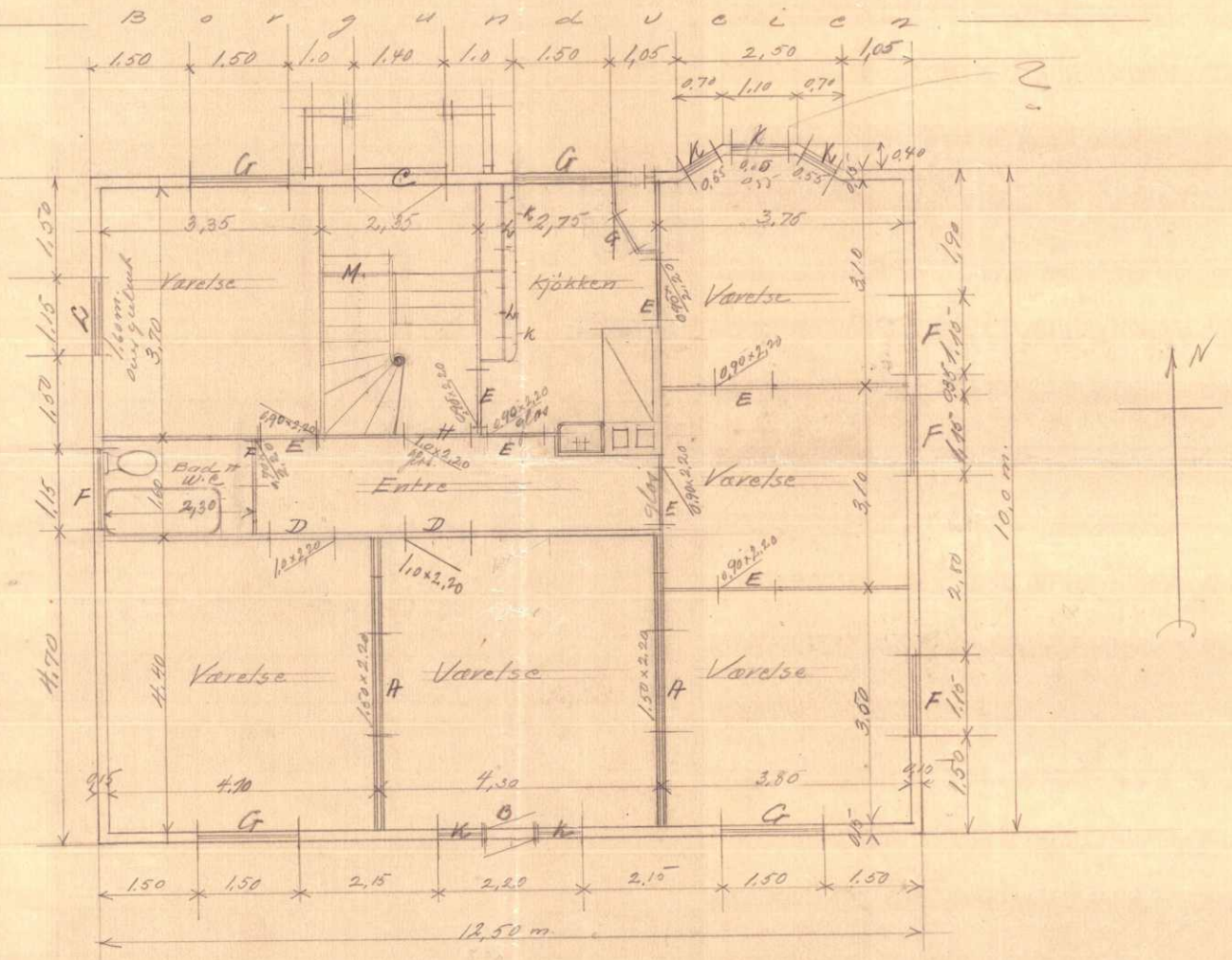
Utkast til Villa
for
Herr kjøbm. Edv. Larsen
beliggende ved Borgundveien
i Voldsdalen

1:100

Vedtaget
Edv. Larsen

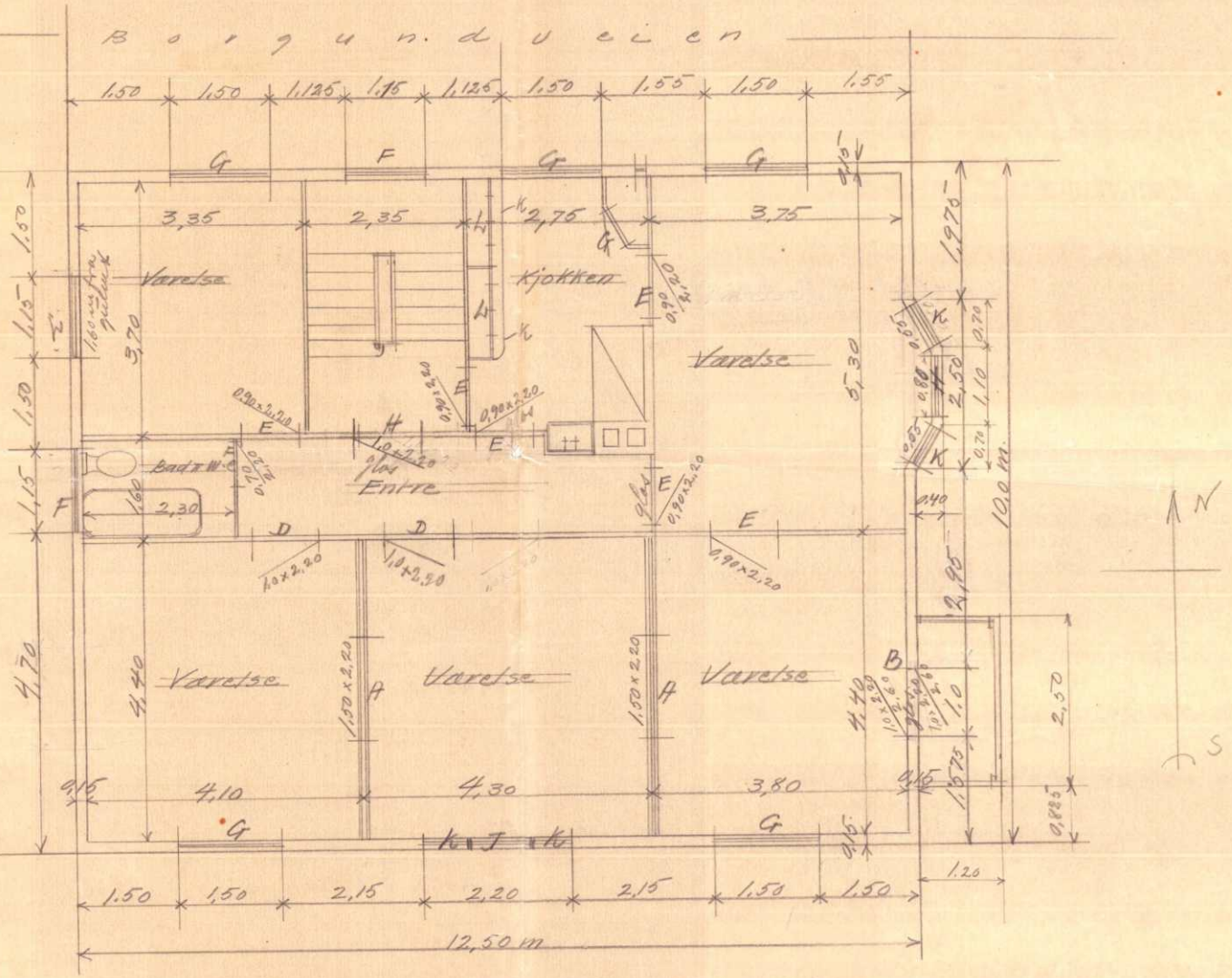
Ålesund i juni 1916
M.S. Aalstad

Herr Kjöbmand Edv. Larsens hus i Voldsdalen 1:50 (2cm. = 1m)



Plan av 1ste Etage.

Hem Kjöbmand Edv. Larsens hus i Vetlandaten 1:50 (2cm=1m.)



Plan av 2 den Etage

Blanket 1.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

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

mats nr. 8 Borgundveien

skal udføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger in duplo.

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

1 blad planer + snit + fasader

1 - situationsplan

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning 125 m²
Bagbygning m²
Udhusbygning m²
Tils. 125 m²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) 500 m²

Bygningens bestemmelse Beboelseshus

Bygningens høide (§ 25) 7,50 m

Gadens bredde (§ 20) 20 m.

Etagernes antal og høide 2 etager á 3,15 m.

Grundens beskaffenhed fjeld.

Fundamentering og grundmur Kalesundsmur

Isolation (§ 32) Asfaltpap og cementskakt

Kloak og drænering 6" rørkloak. drengrøfter rundt huset med avløp til kloak.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) 3" planker.

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50) reisverk.

Indredning i kjælderen (§ 34) som vist paa tegningen.

Indredning paa loftet (§ 33 ²) kvister.

Trappeantal (§ 38) 1 hovedtrappe.

Tagtækning (§§ 40—41) skifer.

Antal piber (§§ 57—61) 2 stkr. 9" x 9" røkpiper.

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 1 vaskepande, 2 komfyrer.

Trukne røgrør (§ 67)

Tagets skraaning (§ 40) 45°

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) 6 takvinduer, 2 takstiger.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) 2 stkr. vandclosetter.

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

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

Aalesund den 20/6 16.

Som eier

Som anmelder

M. S. Halstad

Som ansvarshavende

Ålesund den 20. juni 1916.

Til
Kongen.

Undertegnede Edvard Larsen andrager om dispensation fra murbrukloven for opførelse av en 2-etages villa av tre paa mat. nr. 90 Borgundveien.

Undertegnede Edvard Larsen agter at opføre en 2-etages villa av tre paa mat. nr. 90 Borgundveien og søker i den anledning om dispensation fra murbrukloven av 19de mai 1904 § 3 og tillatelse til at opføre bygningen som vist paa vedlagte tegning. Det bemerkes at gatens bredde er 20 meter og at bygningen har en fri beliggenhet.

Ærbødigst
Edvard Larsen
Vi Ålesund Norge

Ålesund kommune

«Soa_Navn»

Norline AS
Nørvegjerdet 13

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/04/7530-5/ 133/78	03.12.2004

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0305
Adresse:	Gnr. 133 Bnr. 78	Borgundvn.90
Søknad av:	11.11.04	
Tiltakets art:	Rehabilitering av skorstein	
Tiltakshaver:	Eva Borge Gundersen	
Ansvarlig søker:	Norline AS	
Byggetillatelse:	18.11.04	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

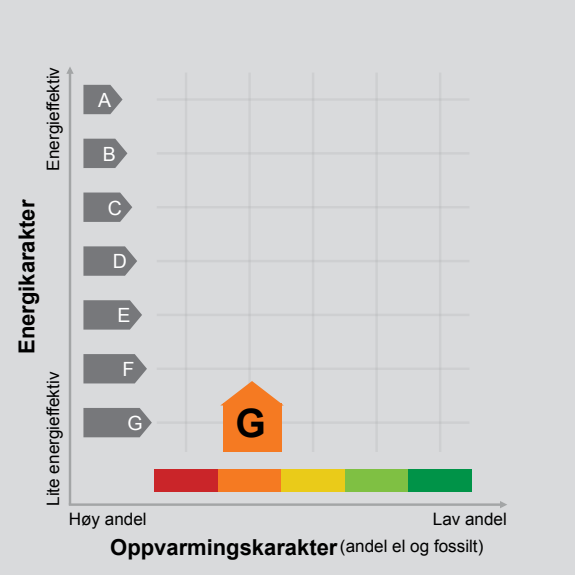
Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 90
Postnummer	6007
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178944525
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172891
Dato	25.09.2025



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.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 90 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

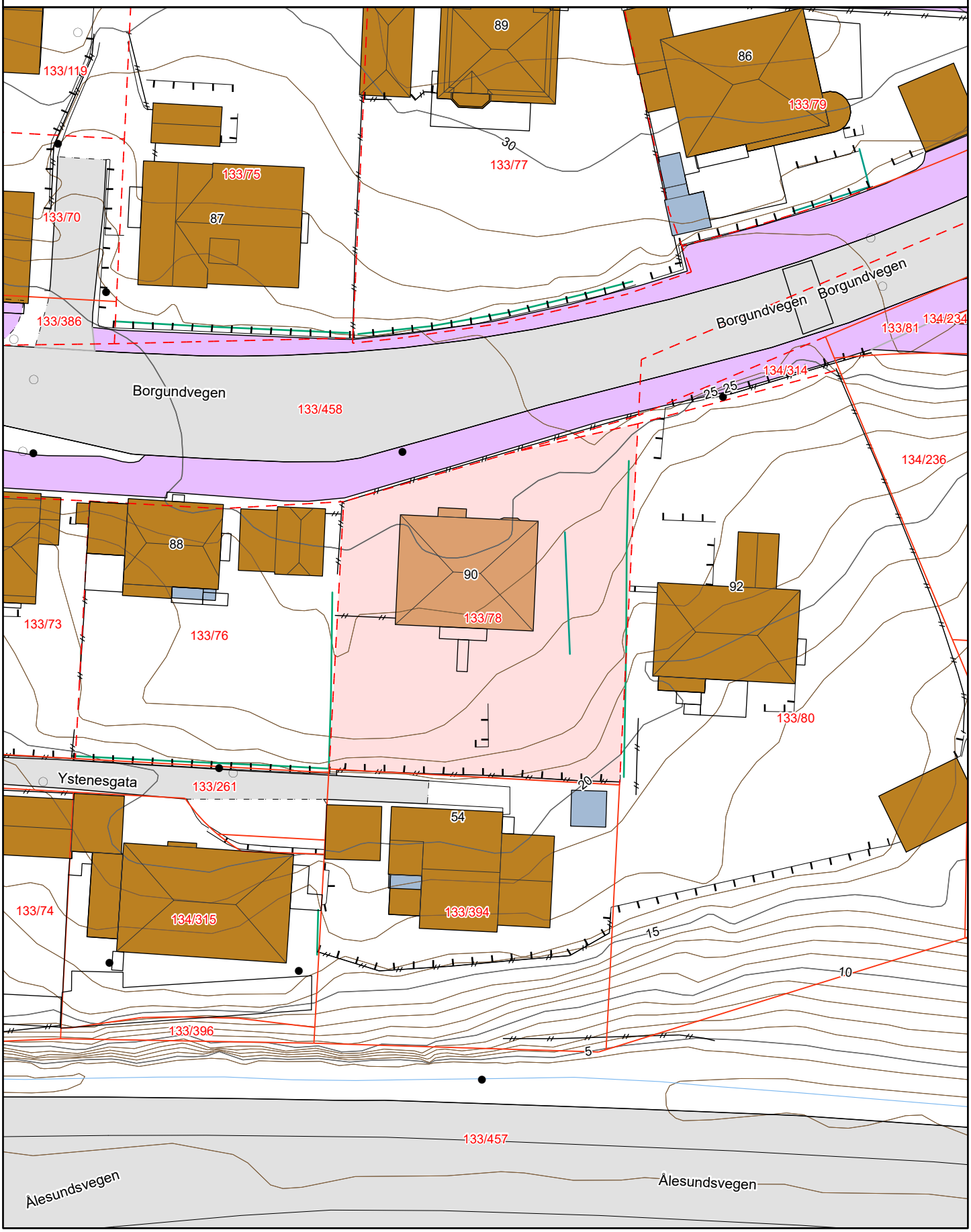
Målestokk
1:1000



Oversiktskart

Adresse: **Borgundvegen 90, 6007 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/133/78/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 891 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.07.2025



Matrikkelkart

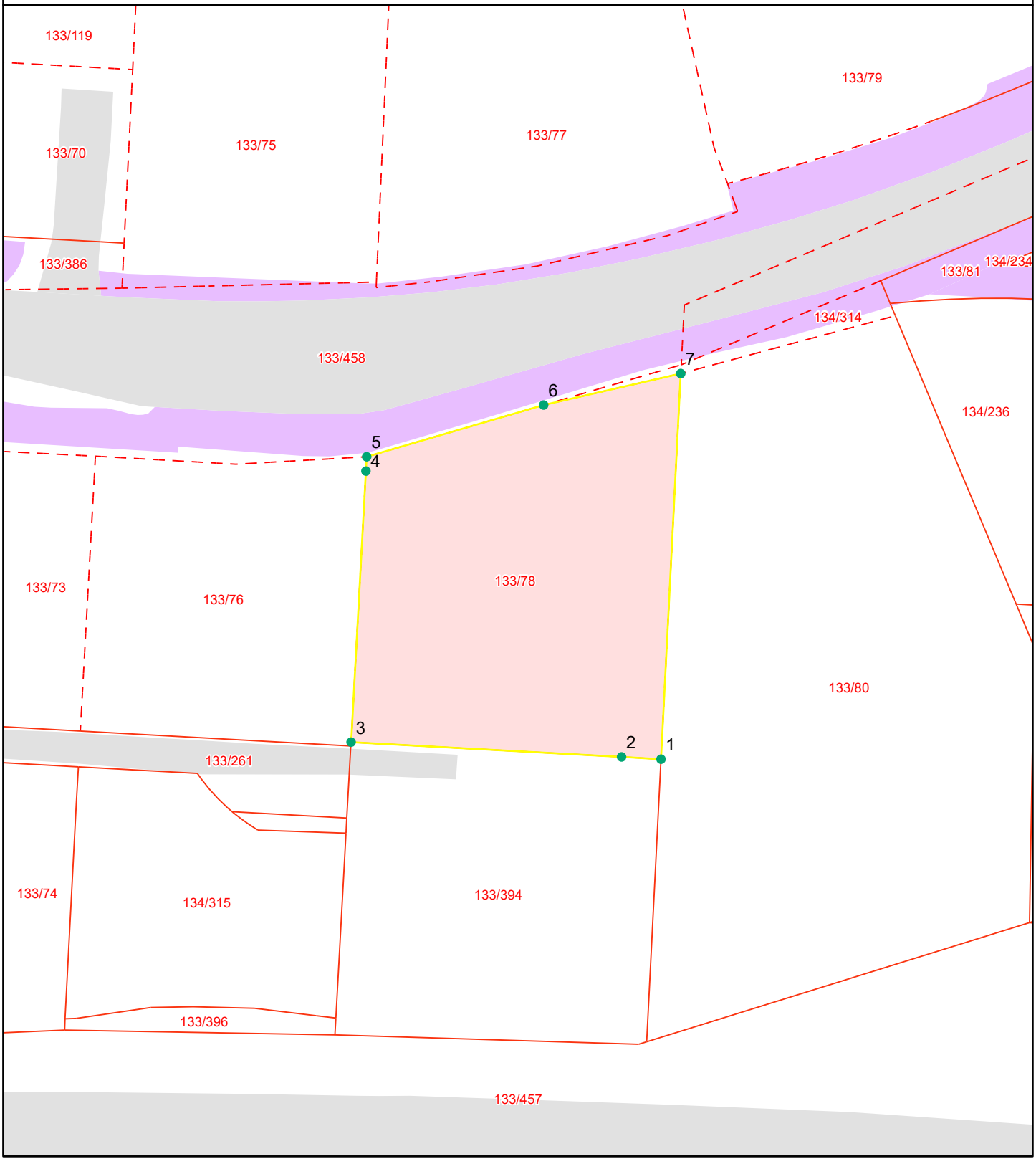
Adresse: **Borgundvegen 90, 6007 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/133/78/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 891 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.07.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 891 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

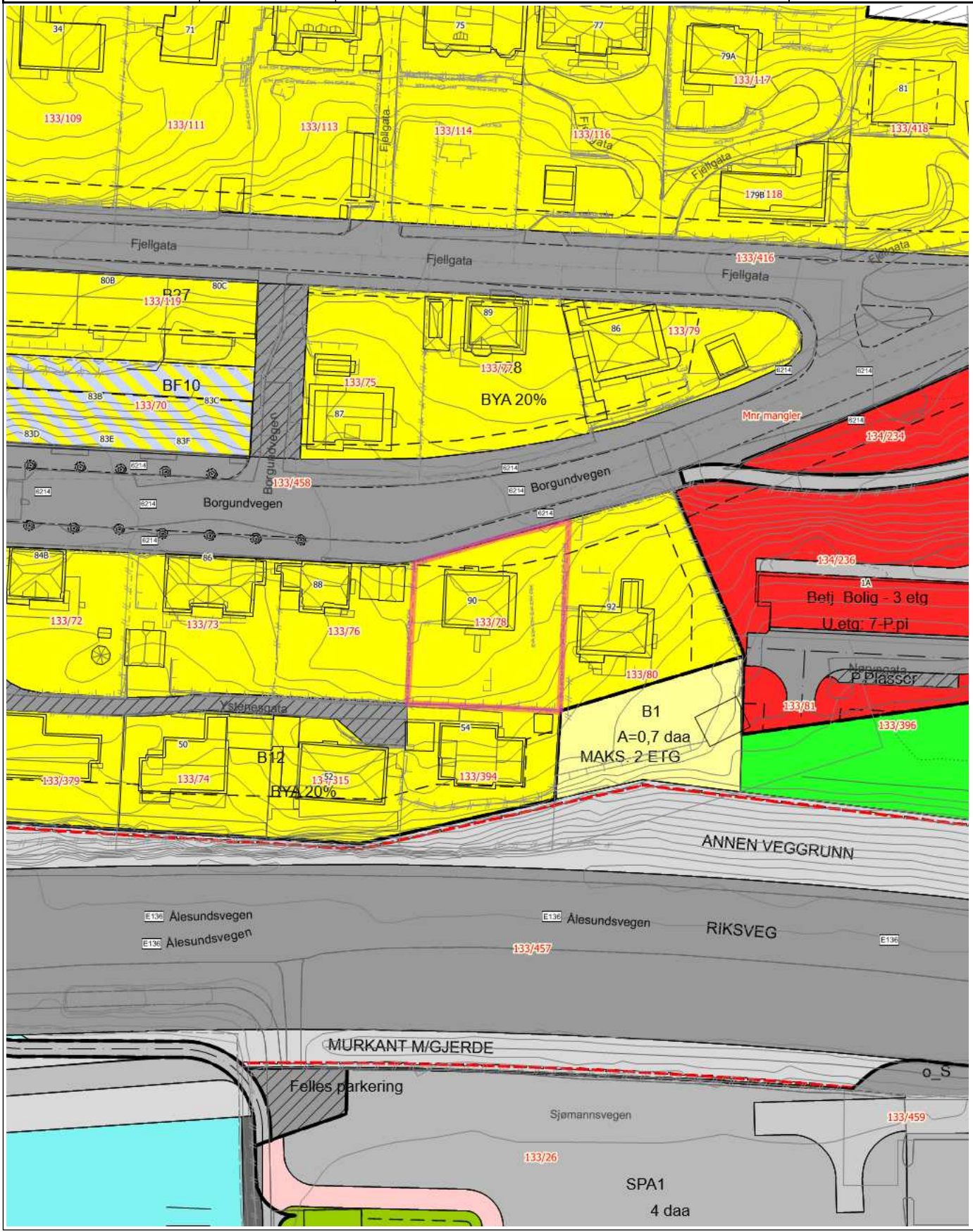
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6929829.02	354838.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.65	0
2	6929829.23	354834.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	25.05	0
3	6929830.59	354809.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	25.05	0
4	6929855.55	354811.07	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	1.32	0
5	6929856.87	354811.14	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	17.05	0
6	6929861.63	354827.47	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	13.01	0
7	6929864.53	354840.12	Ikke spesifisert	Umerket	Annet (denne har ingen mening, bør	50	35.64	0

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 90 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

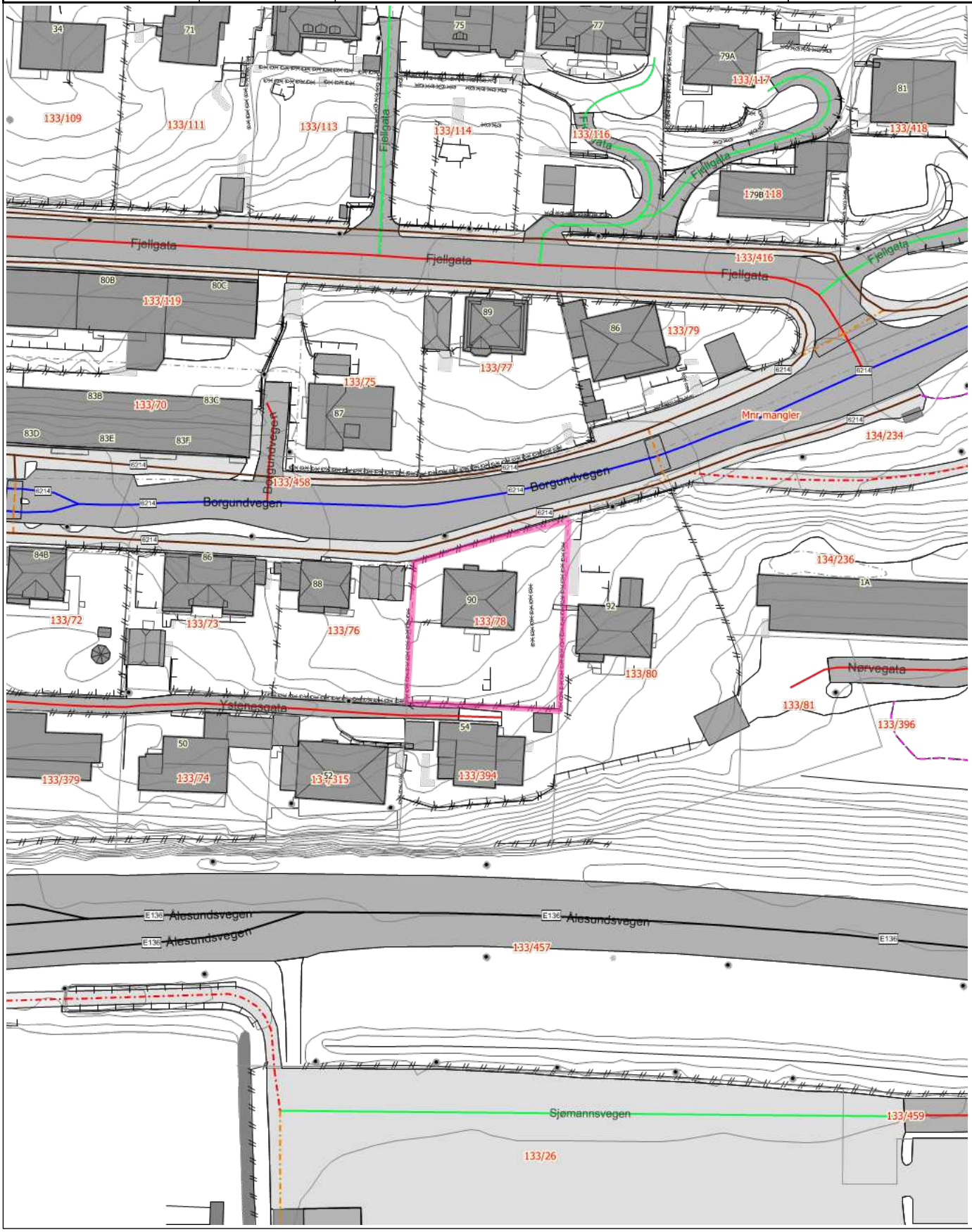


Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 90 6007 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

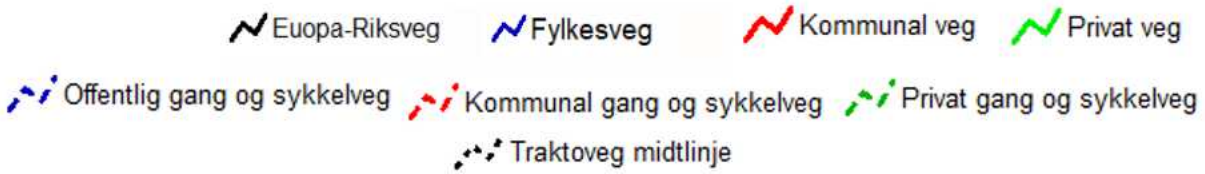
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Fortau
- Gangveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Sti
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Sti
- Sti
- Flytebrygge utligger
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg på bru
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Flytebrygge
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

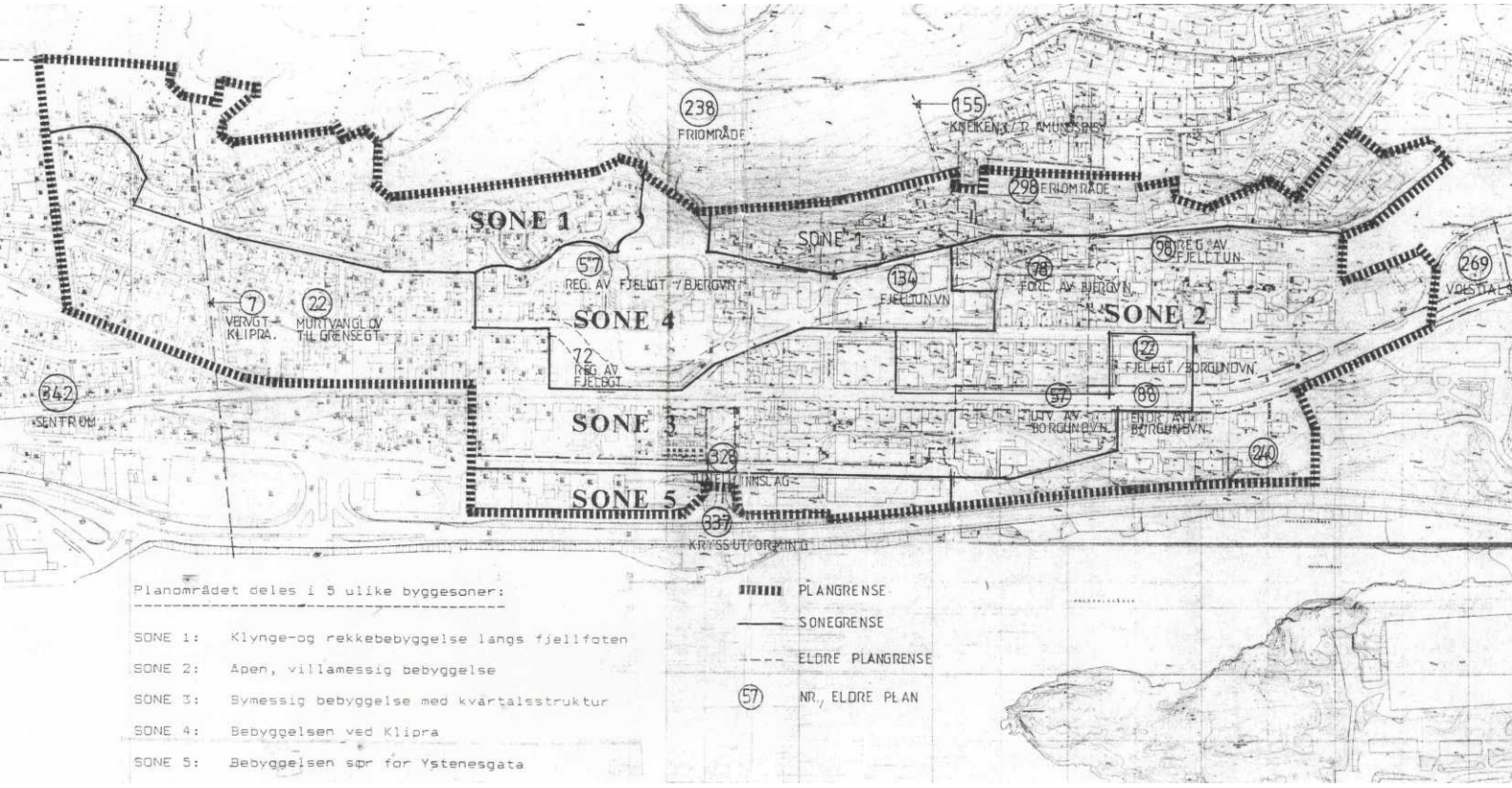
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER

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



Planområdet deles i 5 ulike byggesoner:

SONE 1: Klynge-og rekkebebyggelse langs fjellfoten

SONE 2: Åpen, villamessig bebyggelse

SONE 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur

SONE 4: Bebyggelsen ved Klipra

SONE 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata

PLANGRENSE

SONEGRENSE

ELDRE PLANGRENSE

(57) NR., ELDRE PLAN

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

I N N H O L D:

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

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER: 15

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER 15

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/ FORRETNINGER/KONTOR 16

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI 16

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL 17

§ 10: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL OG BOLIGER 17

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

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER: 17

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

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER: 17

§ 14: PARK OG LEKEOMRÅDER: 18

BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER: 18

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE: 18

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG: 19

BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER: 19

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

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

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

1.2 Bomiljøet:

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

1.3 Trafikkmiljøet:

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

1.4 Bebyggelsen:

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

HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN

2.1 Arealbruk:

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

2.2 Bomiljøet:

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

2.3 Trafikkmiljøet:

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

2.4 Bebyggelsen:

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

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 1: GENERELT

1.1 Planområdet:

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

1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

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

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

1.3 Rettsvirkning.

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

1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

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

1.5 Vedlegg til planen med bestemmelser:

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

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

Vedlegget skal ikke være rettsbindende, men skal følge planen.

§ 2: BEBYGGELSEN

2.1 Bebyggelsessoner:

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

Sonene for bebyggelse er:

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

2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

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

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

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

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

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

2.23 Generelle krav til framtidige byggesaker.

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

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

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

2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

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

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

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

2.3.12. Målsetting:

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

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

2.3.13. Formingsbestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

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

2.3.22: Målsetning:

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

2.3.23: Formingsbestemmelser:

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

Bygninger skal være frittliggende.

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

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

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

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

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

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

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

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

2.3.32: Målsetning:

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

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

2.3.33: Formingsbestemmelser:

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

Bygninger skal være frittliggende.

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

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

Gårdsrom kan bebygges i 1 etasje.

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

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

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

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

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

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

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

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

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

2.3.42: Målsetning:

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

2.3.43: Formingsbestemmelser:

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

Hoveddimensjon:

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

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

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

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

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

Taktekking:
Skifer eller pannestein.

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

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

2.3.52: Målsetning:

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

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

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

2.3.53: Formingsbestemmelser:

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

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

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

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

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

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

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

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnytelsesgrad, o.l.:

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

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

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

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

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

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

3.2. Parkeringsanlegg:

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

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

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

4.2. Eksisterende vegetasjon:

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

4.3. Frisiktssoner:

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

§ 5: STØY, M.V.:

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

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

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

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

5.3.

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

5.4.

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

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

5.5.

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

5.6.

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

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

6.2. Lek og rekreasjon:

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

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.

7.1: Hovedformålet:

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

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

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

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

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

7.3: Bruksendring:

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

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:

8.1: Hovedformålet:

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

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

8.2: Boligfunksjon:

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

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL:

9.1. Hovedformålet:

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

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:

11.1. Hovedformålet:

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

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

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

12.1. Hovedformålet:

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

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

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

13.1. Hovedformålet:

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

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

§ 14: FRIOMRÅDER:

14.1. Hovedformålet:

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

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

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

14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

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

BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

15.1. Generelt:

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

15.2. Beskrivelse av områdene:

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

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

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

15.3. Målsetning:

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

15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

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

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

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

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

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

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

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

16.2. Tilpassing til omgivelsene:

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

BESTEMMELSER OM FELLESAREALER:

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

17.1. Hovedformålet:

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

17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

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

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Sektor for teknisk service.

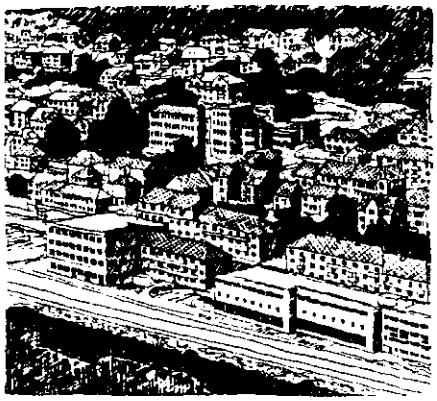
Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.

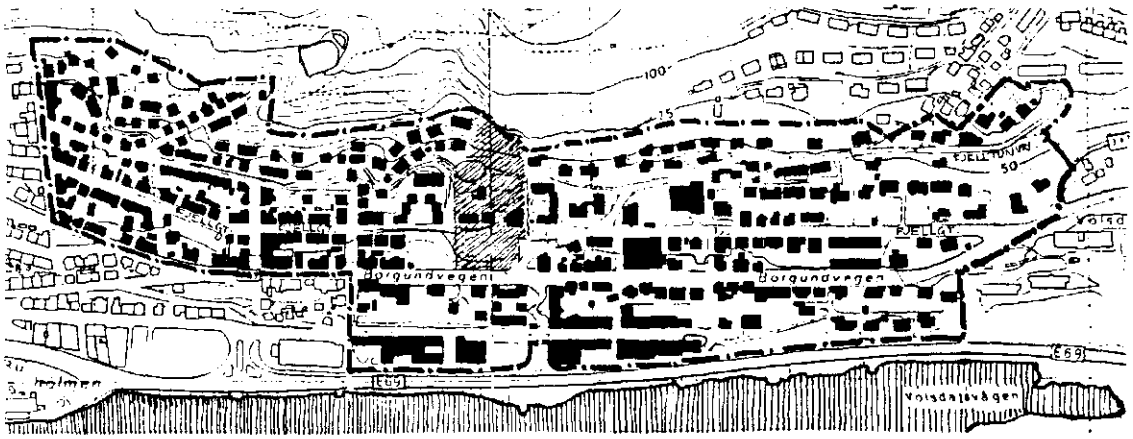
390

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

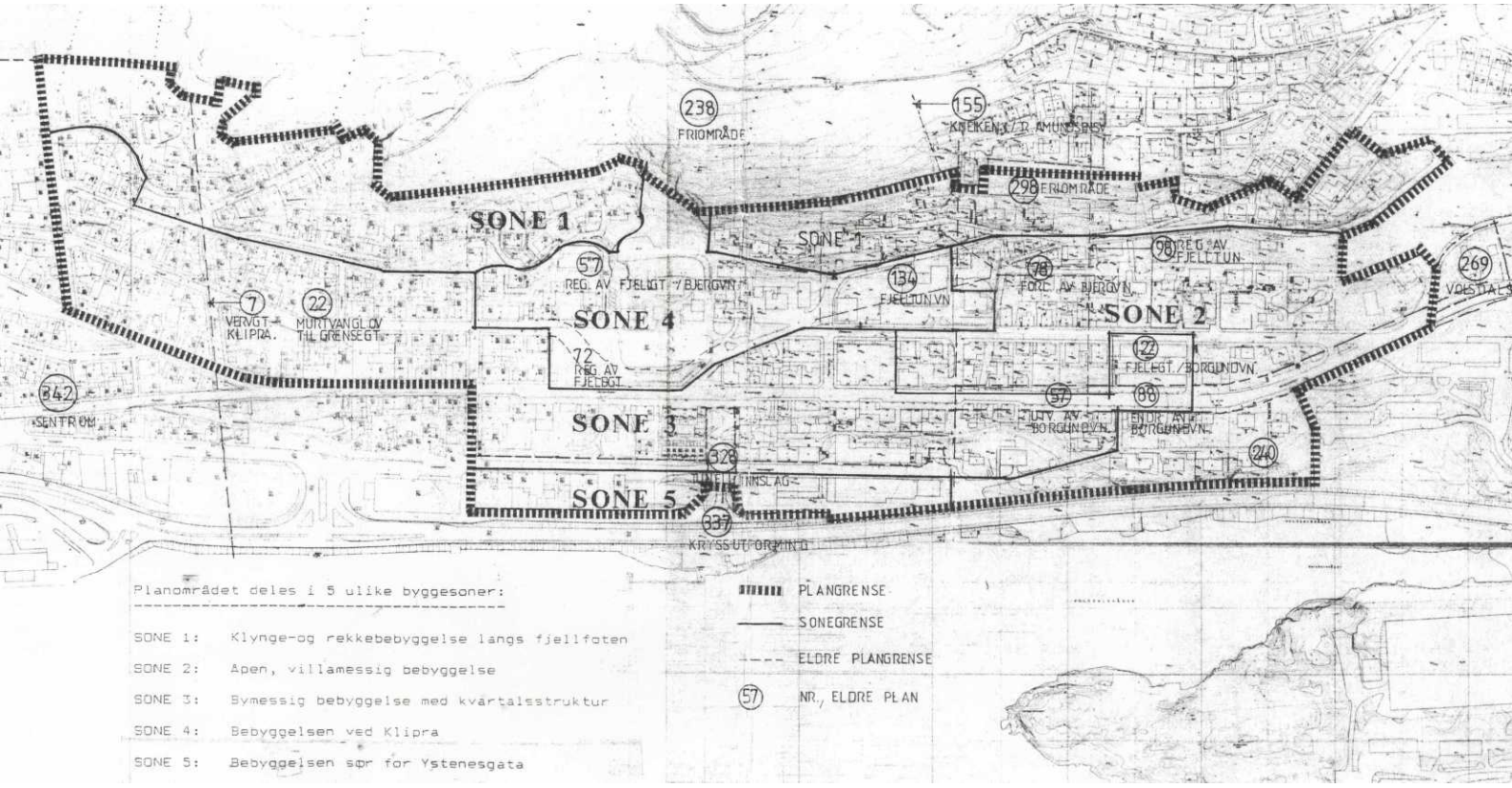
REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE





Sektor for teknisk service
Plan og bygningsavdelingen 01.07.1991



Planområdet deles i 5 ulike byggesoner:

SONE 1: Klynge-og rekkebebyggelse langs fjellfoten

SONE 2: Åpen, villamessig bebyggelse

SONE 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur

SONE 4: Bebyggelsen ved Klipra

SONE 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata

PLANGRENSE

SONEGRENSE

ELDRE PLANGRENSE

(57) NR., ELDRE PLAN

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA
VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE

INNHOLD:

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

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

Reguleringsplanen

Summarisk oppstilling, areal, U-grad. side 601

FORMÅL MED VEDLEGGET.

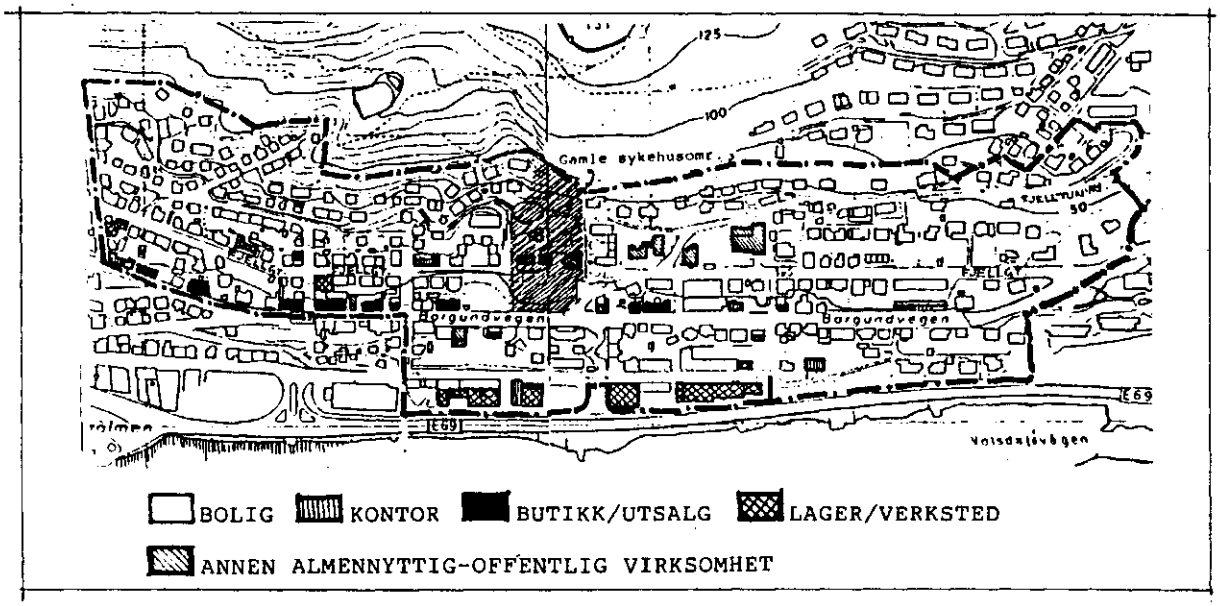
Vedlegget har som målsetting, gjennom illustrasjoner og beskrivelser, å gi nærmere forklaring til reguleringsbestemmelsene, samt å gi praktisk bruk av planen med bestemmelser for de enkelte byggesoner.

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

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

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

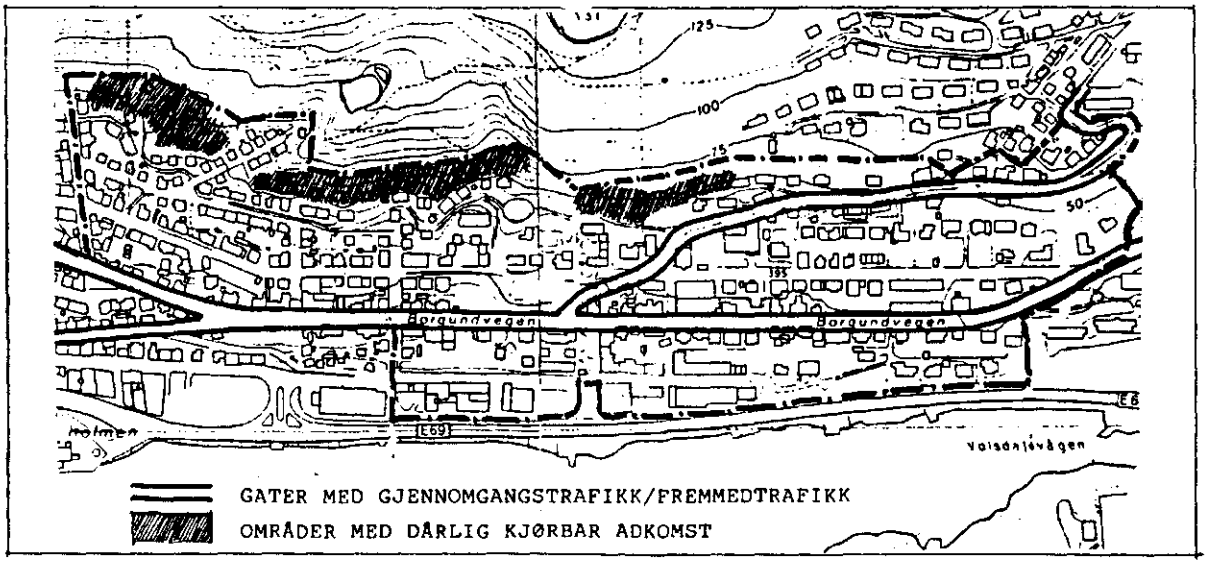


1.2 Bomiljøet:

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

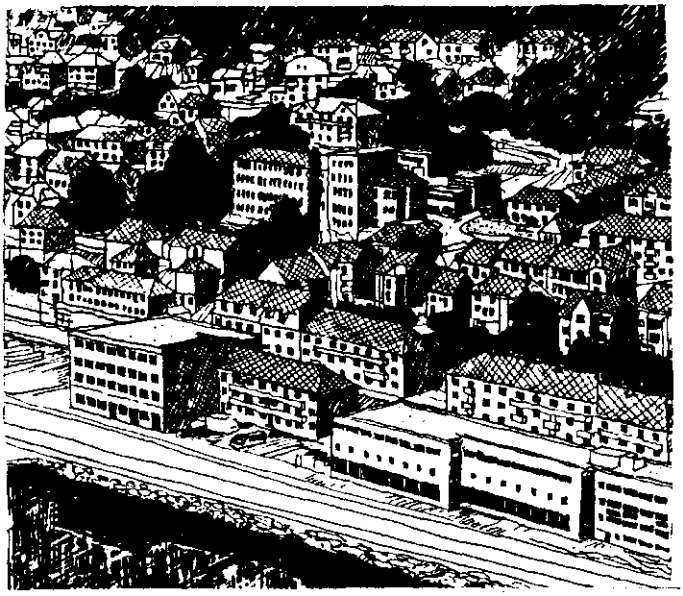
1.3 Trafikkmiljøet:

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



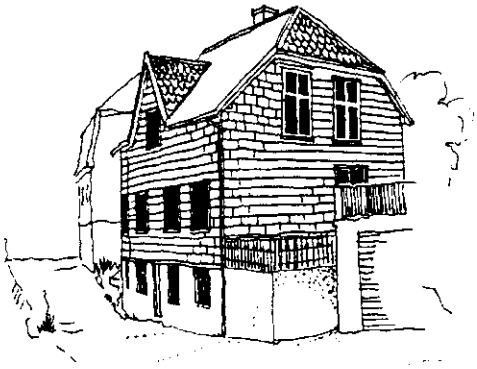
1.4 Bebyggelsen:

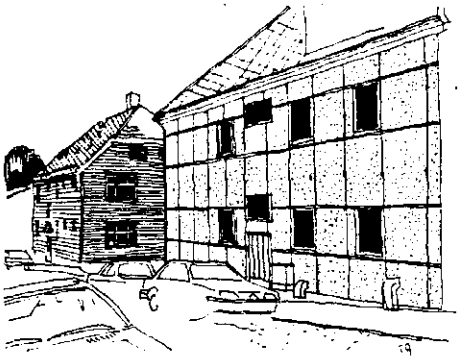
Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utforming og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig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



Perspektiv Klipra 1980.

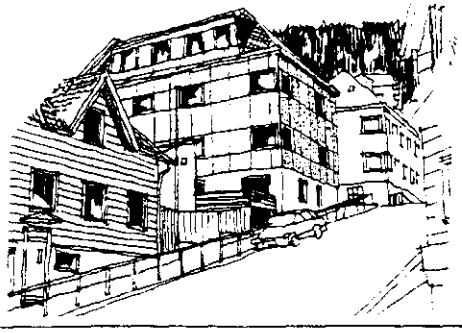
Området har en mangfoldig småhus-bebyggelse vest for klipra og mot fjellfoten.
I deler av Ystenesgata og mot inn-fartsvegen er bebyggelsen mer preg-løs og kaotisk.





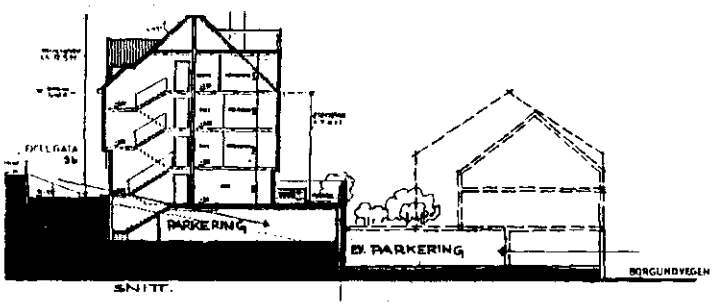
Eksempel på hus som er blitt modernisert i senere år.

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



2.3 Trafikkmiljøet:

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



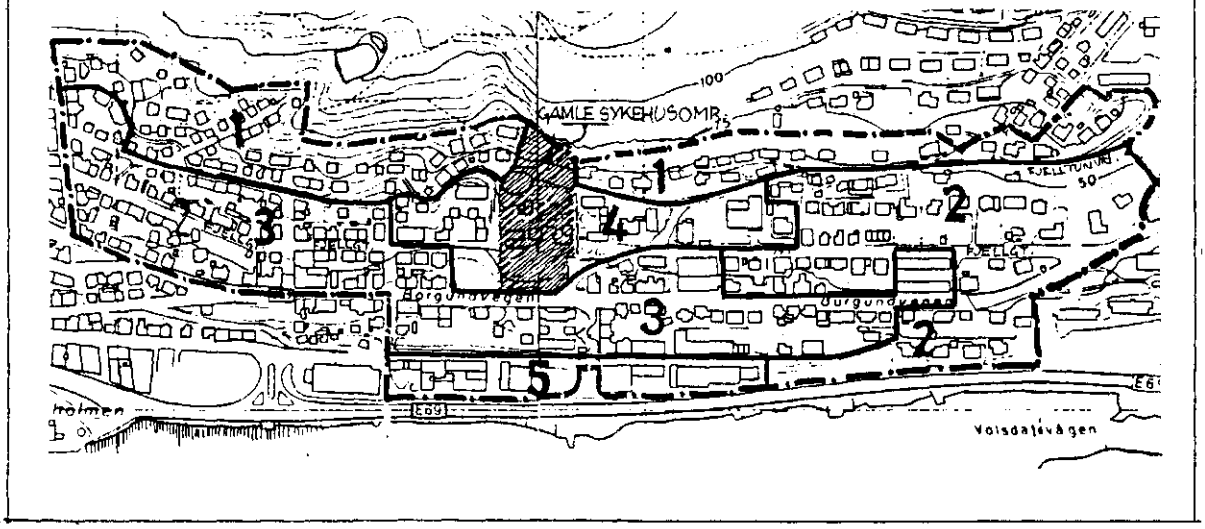
§ 2: BEBYGGELSEN

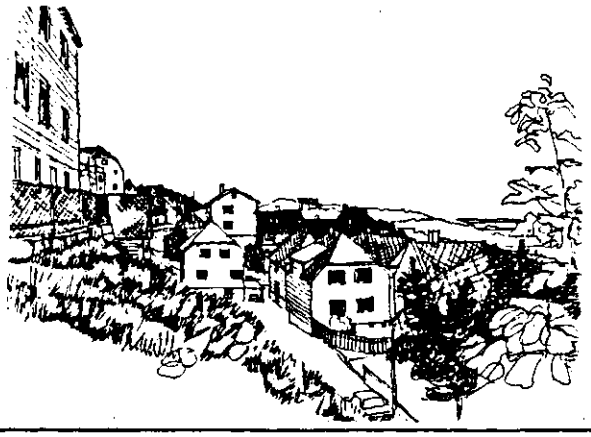
2.1 Bebyggelsessoner:

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

Sonene for bebyggelse er:

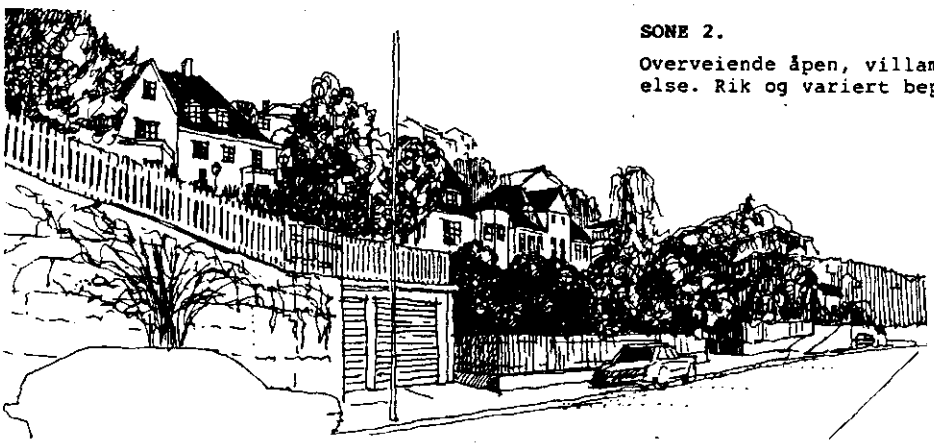
Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
" 2: Åpen, villamessig bebyggelse
" 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
" 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
" 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.





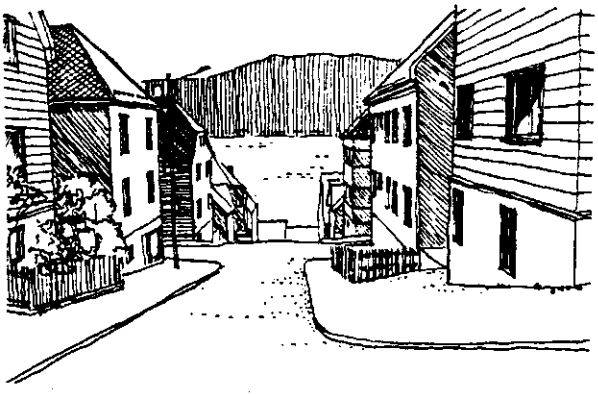
SONE 1.

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



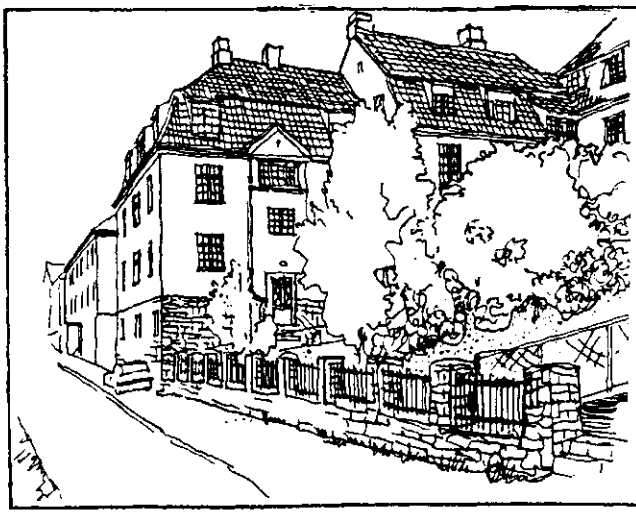
SONE 2.

Overveiende åpen, villamessig bebyggelse. Rik og variert beplantning.



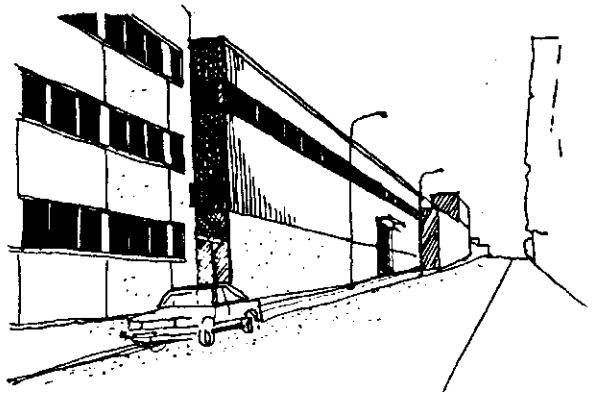
SONE 3.

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



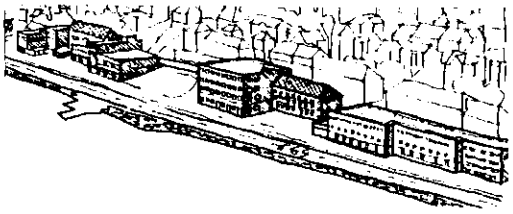
SONE 4.

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



SONE 5.

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



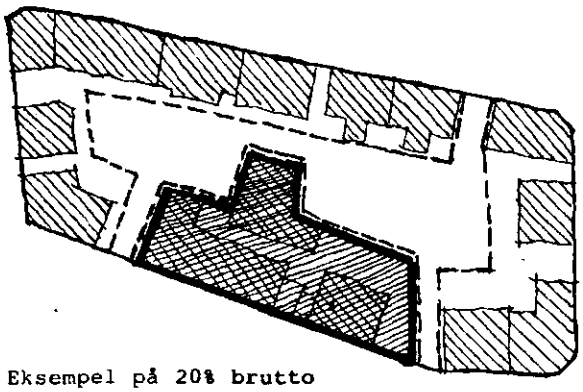
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

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

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

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

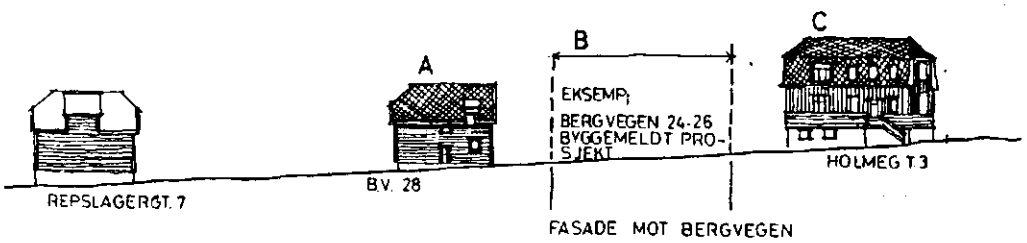


Mørkskravert; Eksempel på **20% brutto grunnflate** bebyggelse av kvartalets **netto grunnareal.**

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

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

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



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

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

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

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

SONE 1:

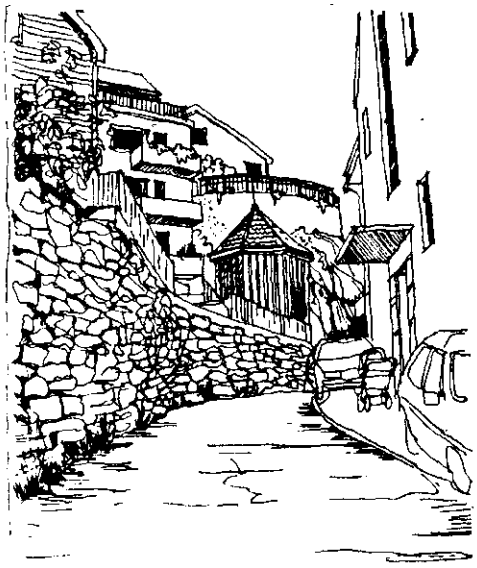
2.3.11. Beskrivelse:

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

2.3.12. Målsetting:

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

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



KARAKTERTREKK.

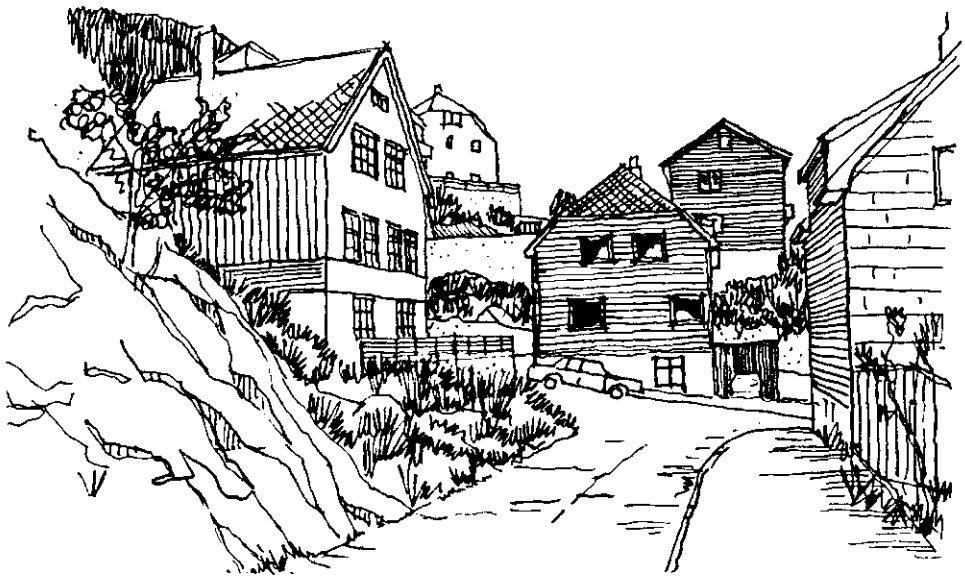
-mangler akser og kvartals-strukturer.

-smale og kronglete adkomstveger.

-mangfoldig form og materialbruk.

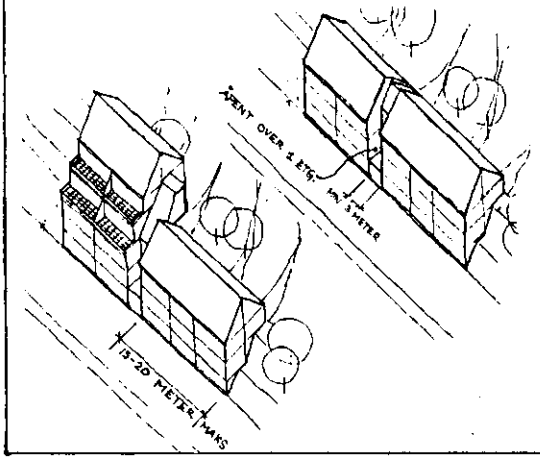
-store forstøtningsmurer.

-innslag av knauser og andre naturelementer.



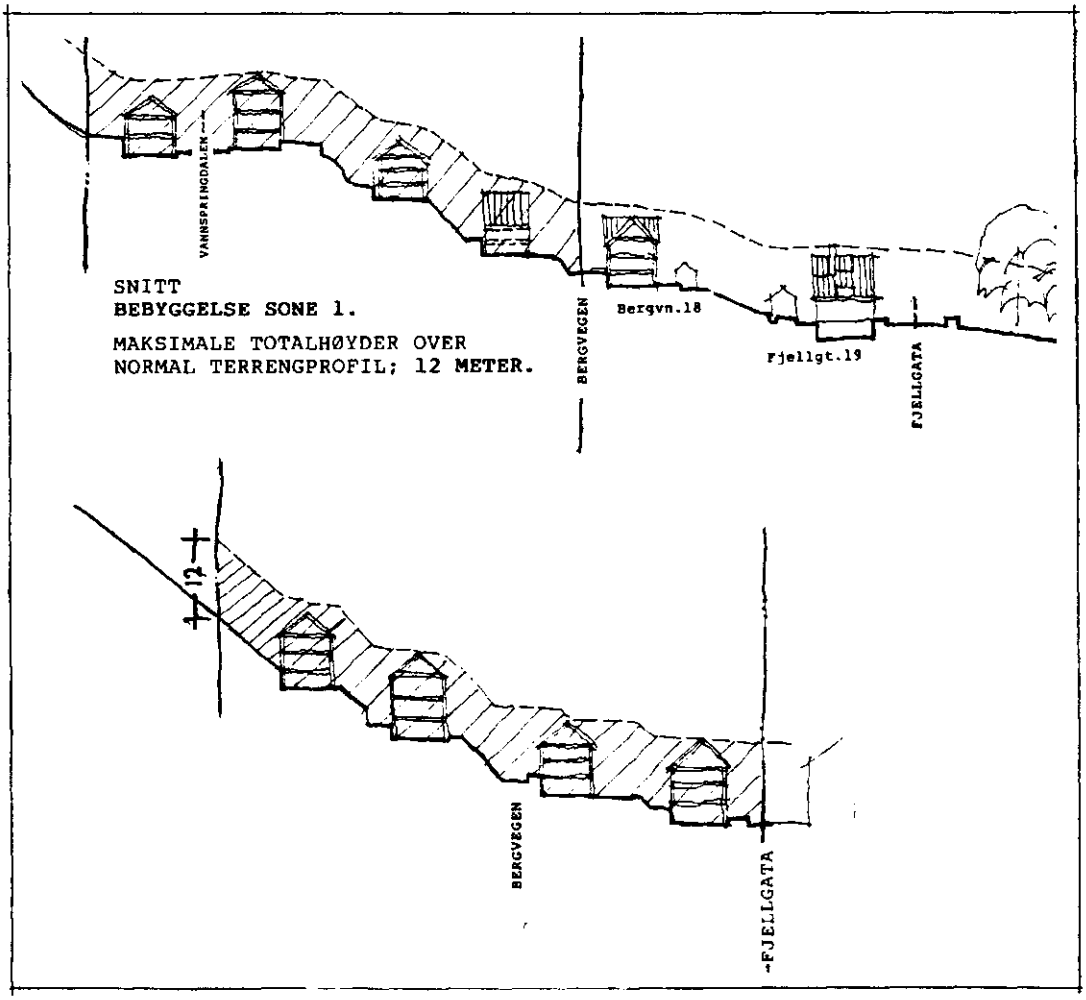
2.3.13. formingsbestemmelser:

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



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

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



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

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

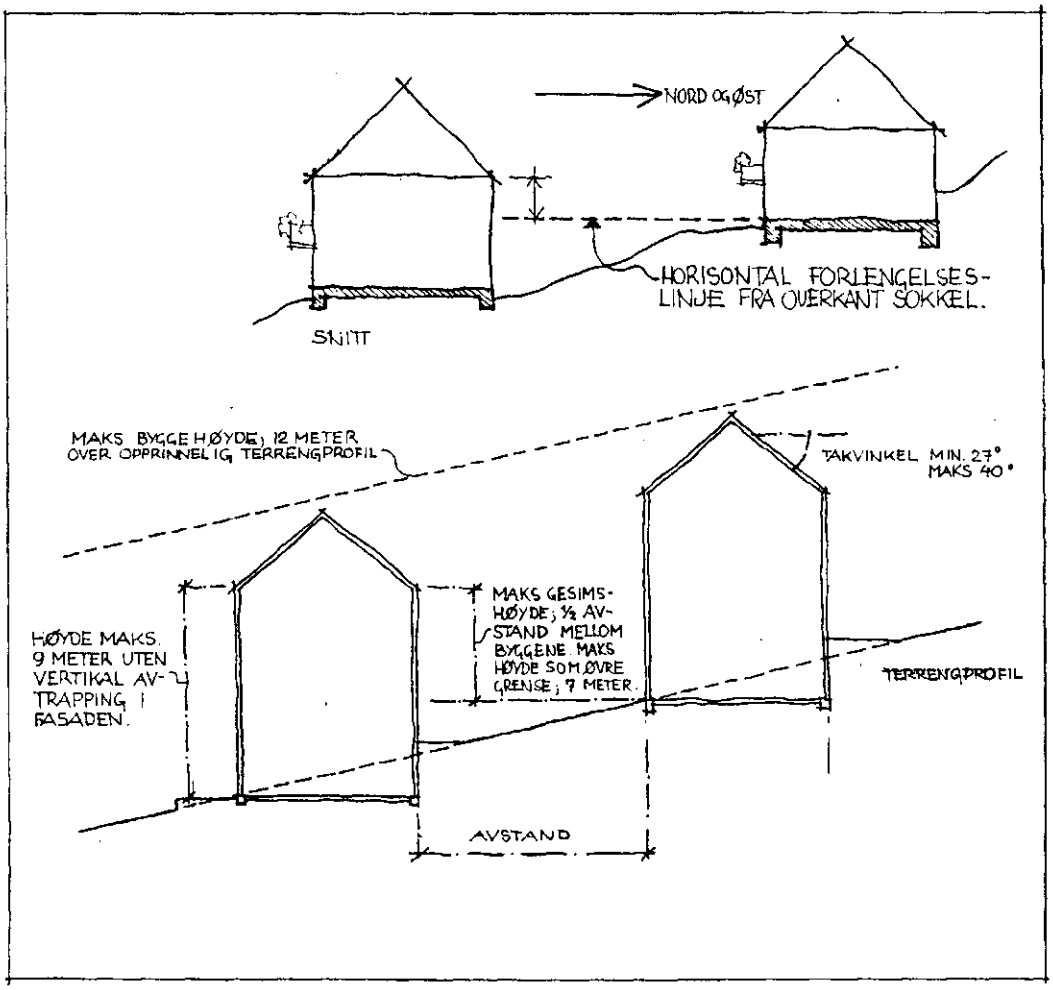
Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

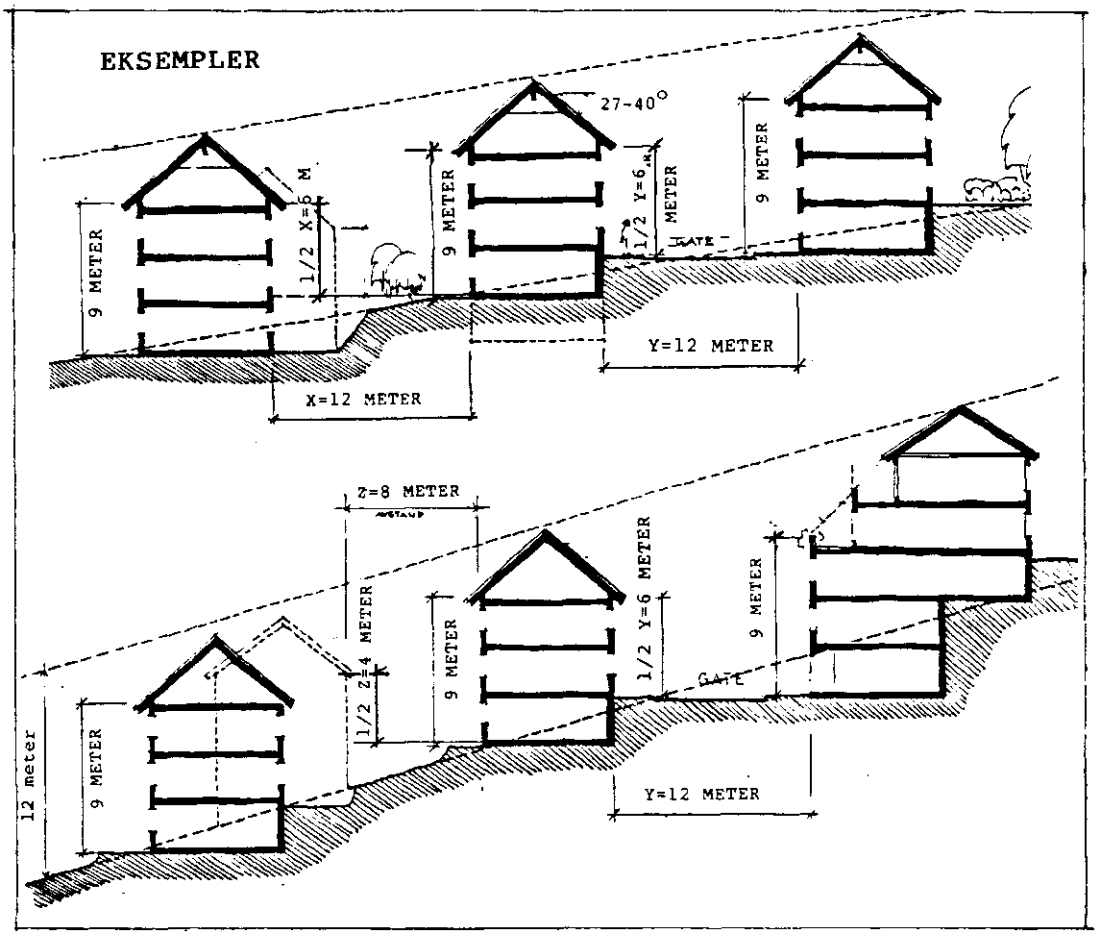
Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

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

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

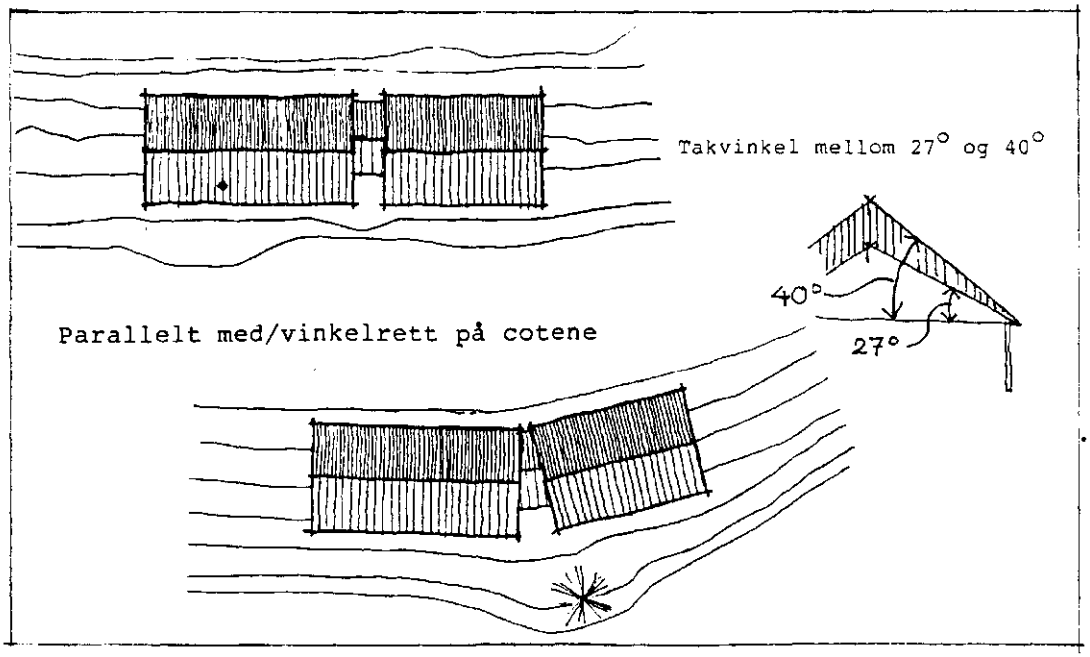
Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.





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

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



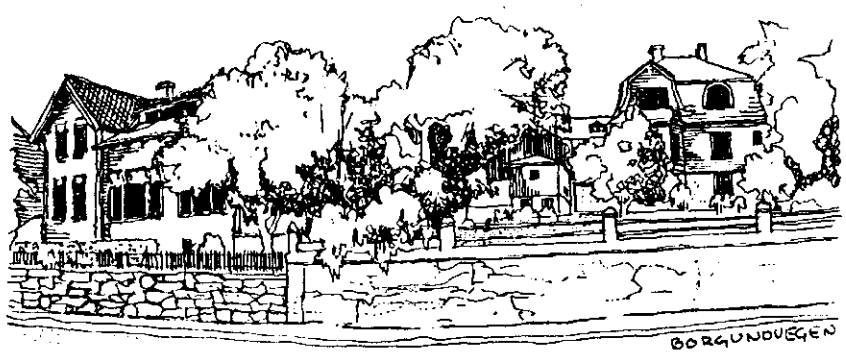
SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

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

2.3.22: Målsetning:

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



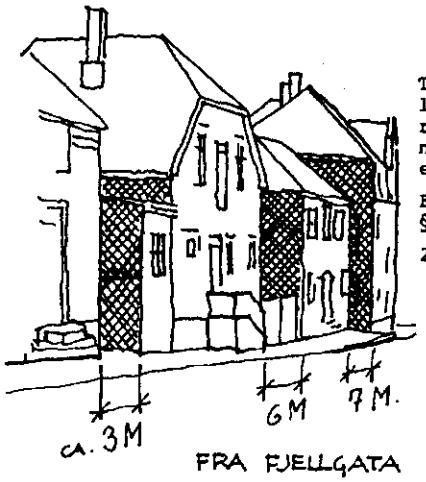
-Variert utnyttelsesgrad, fra frittliggende boliger i kvartalsstruktur, til store tre- og mur-villaer på store tomter

-Frodig beplantning og hageanlegg

-Terrasser med forstøtningsmurer i varierte høyder

2.3.23: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.



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

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

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

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

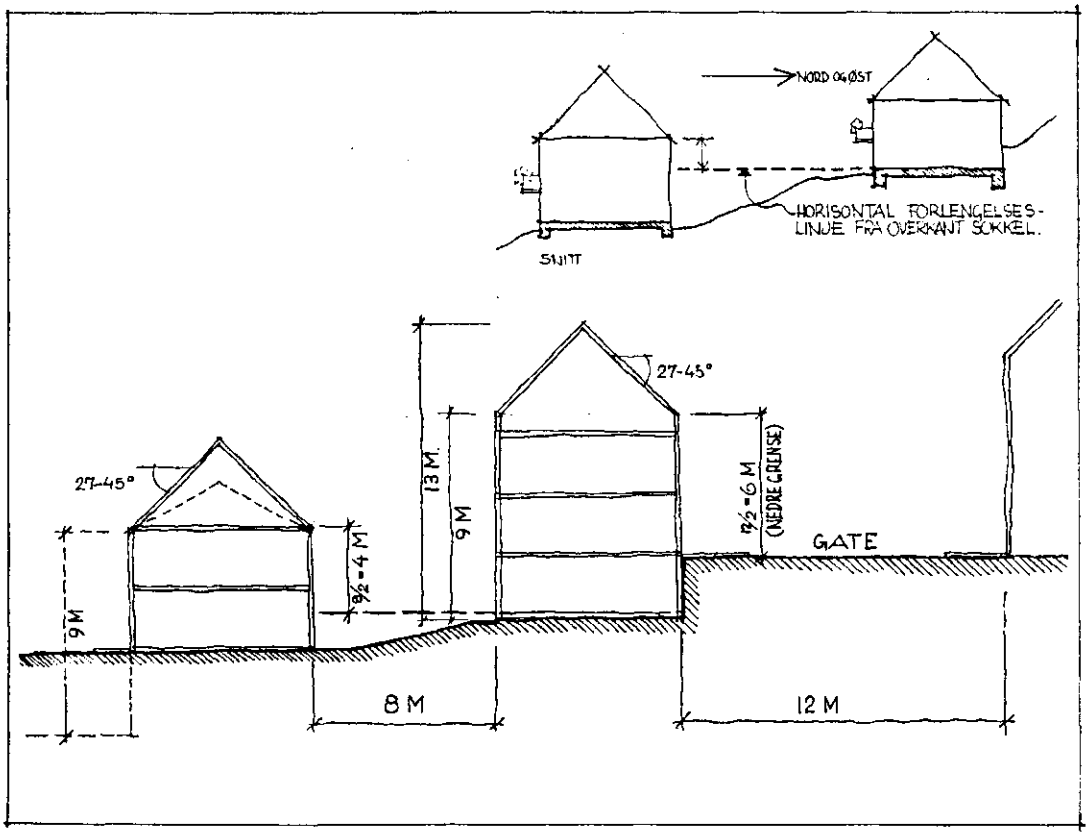
Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

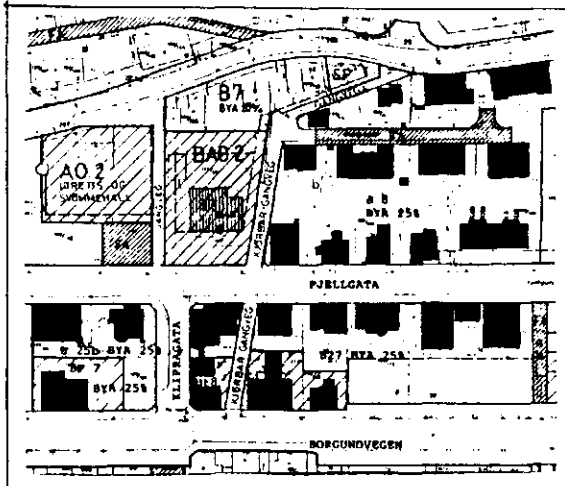
Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

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

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

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





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

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

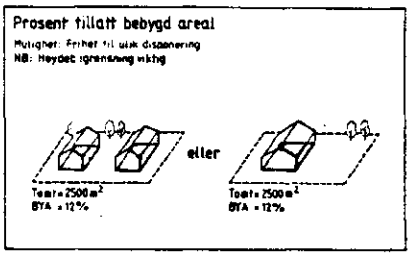
Utnyttelsesgraden **BYA** er definert som prosentandel tillatt bebygd areal på netto tomteareal. Bebygd areal beregnes etter NORSK STANDARD 3940.

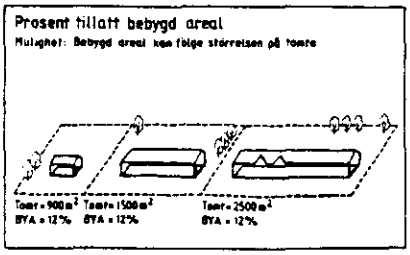
Utdrag av Veileder til kap.22 i Byggeforskriftene av 1987 og Norsk Standard 3940, som følger;

NS 3940
Side 4

Karakteristikk

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





6 A1 Bebygd areal (BYA)

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

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

I bebygd areal medregnes

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

I bebygd areal medregnes ikke

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

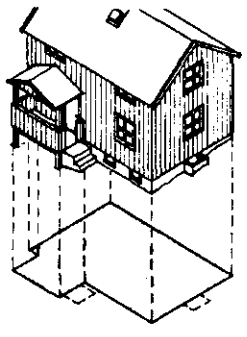


Fig. 6
Eksempel på bebygd areal for enebolig.

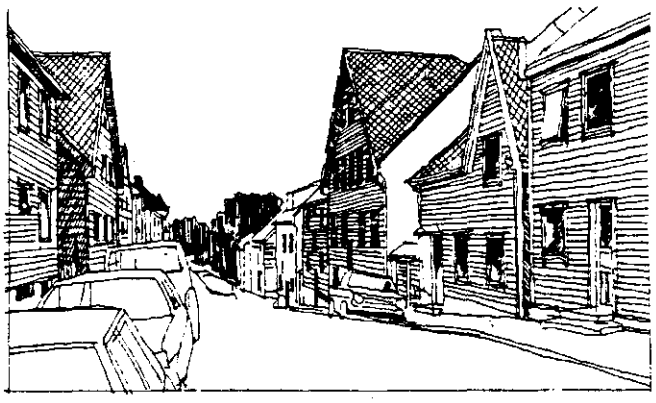
SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

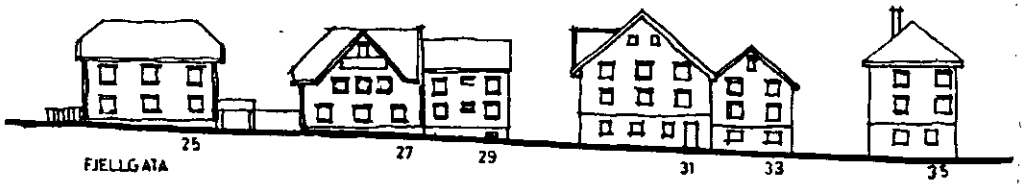
Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartals-strukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

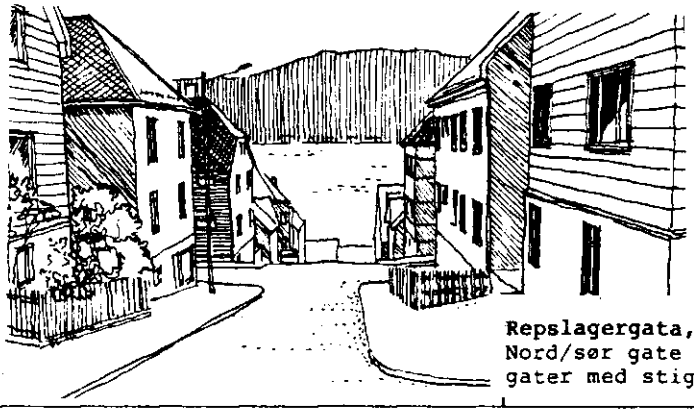
2.3.32: Målsetning:

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



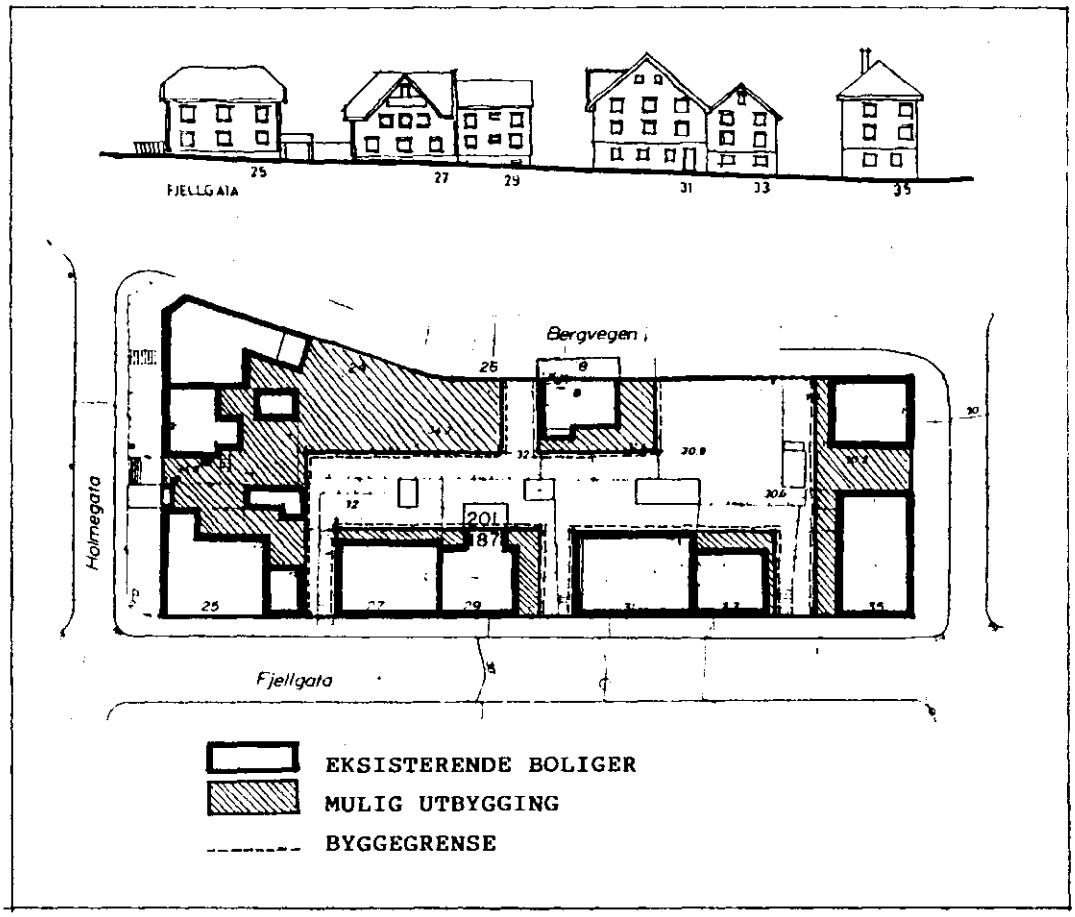
Fjellgata, øst/vest gate med individuelle bygninger overveiende i tre.





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

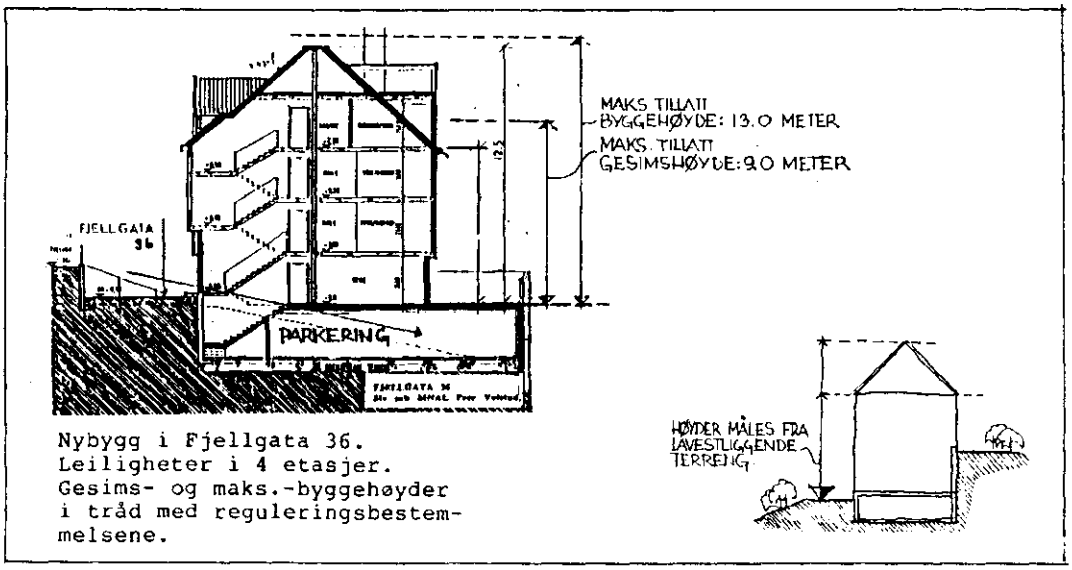
Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettledende formingsbestemmelser for sone 3.



2.3.33: Formingsbestemmelser:

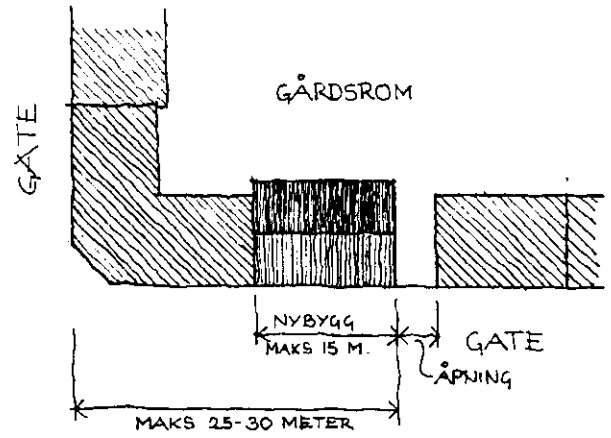
Bygninger skal være frittliggende.

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



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

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



PLAN UTSNITT AV KVARTAL.

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

Åpningen mellom to bygg bør være minimum 3.5 meter.

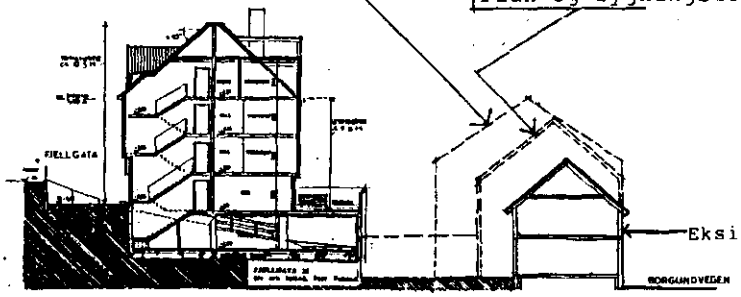
Husbredde mot gate bør ikke være mer enn 15-20 meter.

Åpning kan bebygges i en etasje

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

Maksimalt tillatt byggehøyder

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



Eksisterende 1.5 etasje:

§ 74. *Planløsning og utseende*

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

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

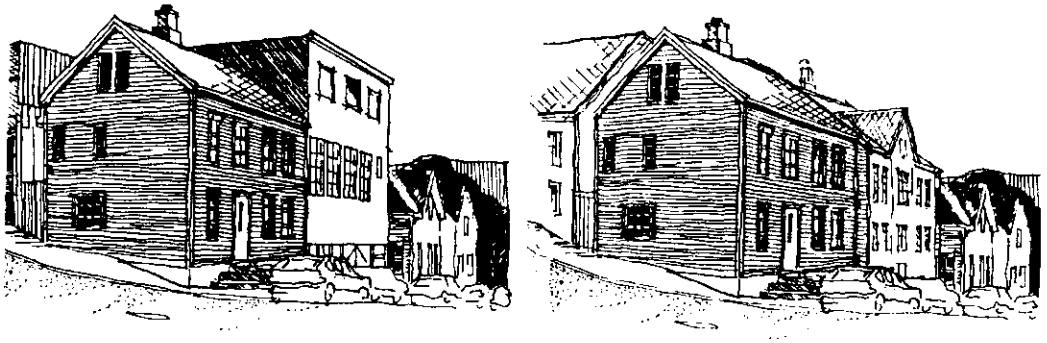
Nærmere bestemmelser kan gis ved forskrift.

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

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

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

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



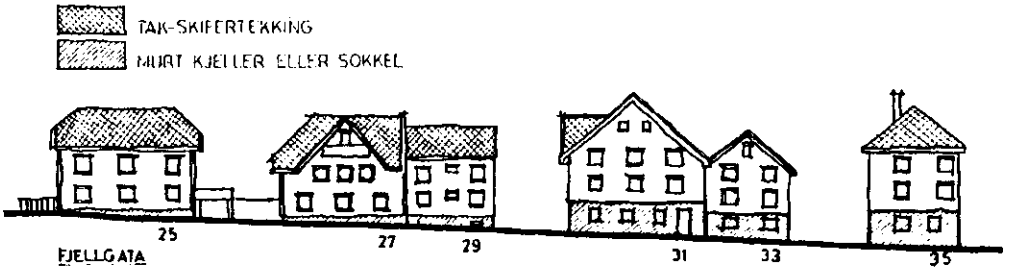
Hjørnet Grensegata/Fjellgata.

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

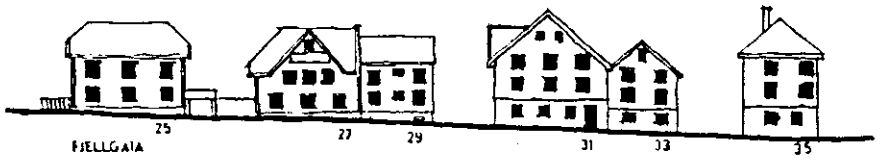


Fra Bergvegen.

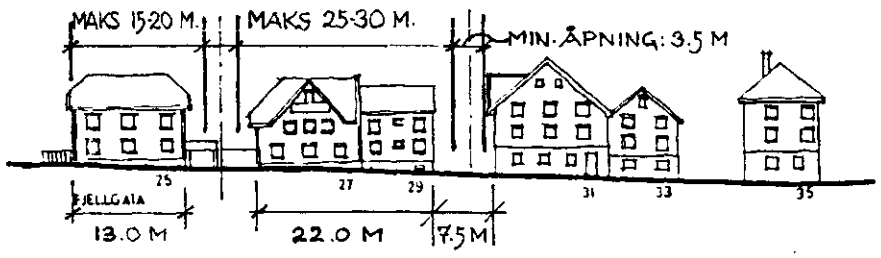
Opprinnelig utførelse til høyre.
Generelt bør senere endrede fasader, endringer uten spesielle arkitektoniske kvaliteter, ved rehabilitering/opp-pussing etc. søkes tilbakeført til opprinnelig stil og byggeskikk.
Dette gjelder i hovedsak kledninger,taktekking, vindusformat, inndelinger og omrammingsdetaljer.



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



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



Anbefalte maksimale fasademål. (lengder)

SONE 4:

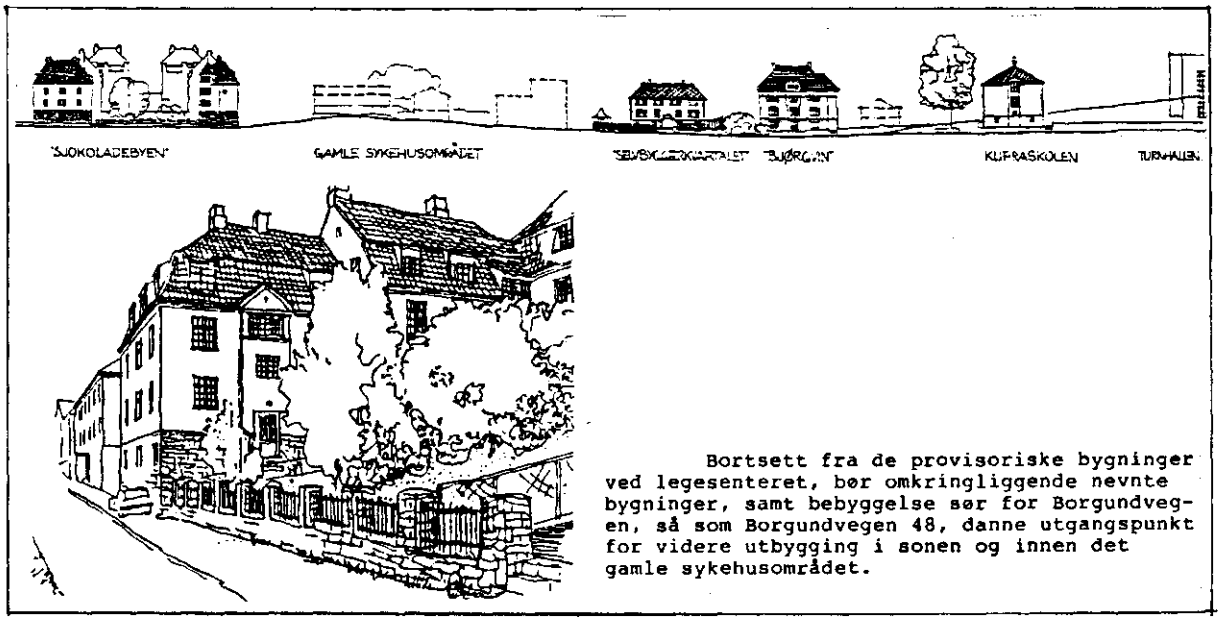
2.3.41: Beskrivelse:

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

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

2.3.42: Målsetning:

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



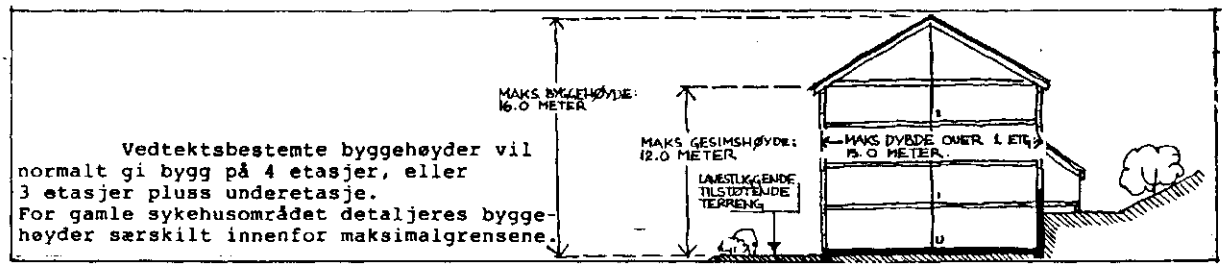
Bortsett fra de provisoriske bygninger ved legesenteret, bør omkringliggende nevnte bygninger, samt bebyggelse sør for Borgundvegen, så som Borgundvegen 48, danne utgangspunkt for videre utbygging i sonen og innen det gamle sykehusområdet.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

Hoveddimensjon:

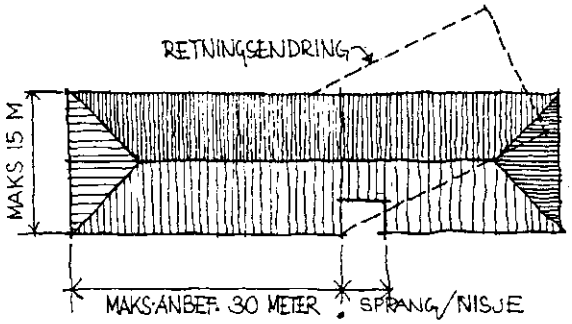
Maks. gesimshøyde:	12,0 meter.
Maks. byggehøyde:	16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etajse:	15,0 meter

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



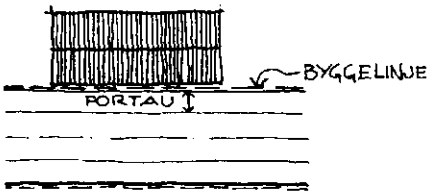
Vedtektsbestemte byggehøyder vil normalt gi bygg på 4 etasjer, eller 3 etasjer pluss underetasje.
For gamle sykehusområdet detaljeres byggehøyder særskilt innenfor maksimalgrensene.

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



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

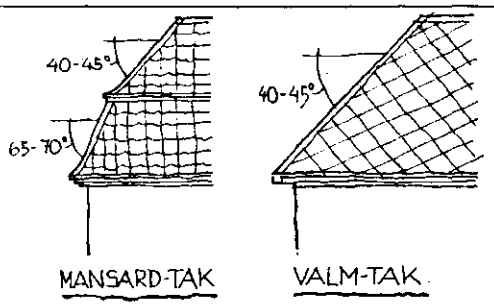
Hvor det i reguleringsplanen er sammenfallende bygge- og gatelinje, er byggelinje ikke vist i planen.

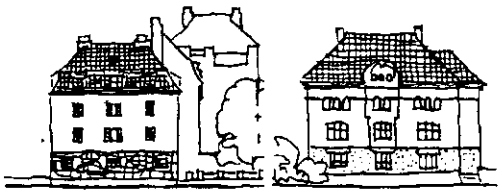


Takform:
Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjørgvin" og "pikehjemmet".

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

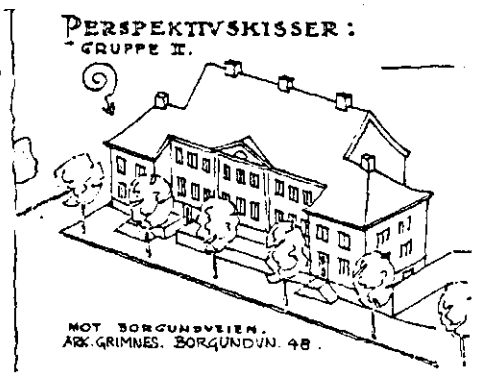
Taktekking:
Skifer eller pannestein.





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

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



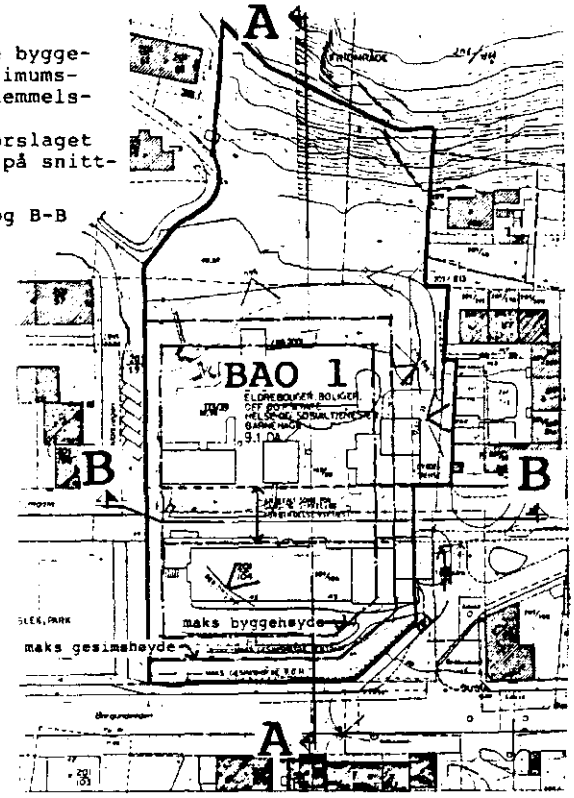
Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

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

BAO 1.

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

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



BAO 1.

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

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

Område BAO 1.

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

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

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

Til reg.plan er således følgende bilag vedlagt:

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

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

Forslag til rammebetingelser:

1. BEBYGGELSEN

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

2. ADKOMST PARKERING

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

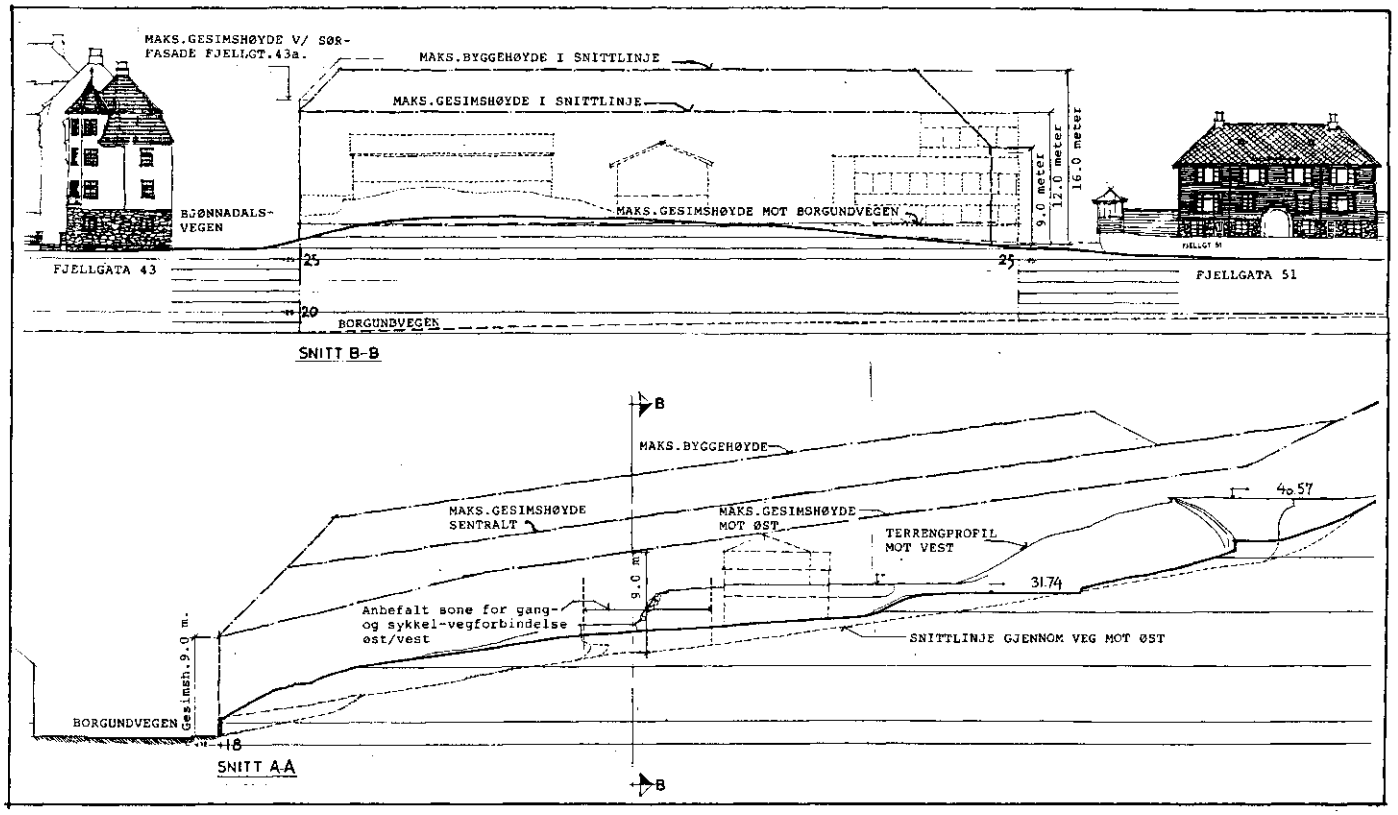
   I reguleringsplanen er kun veggrunn uten detaljer medtatt for stadfesting. I bilag 1, plan mål 1:500, er gatebruksplan av 02.10.90 innstiplet innen regulert veggrunn. Stiplet vegdetaljering er ment som veiledende. Hovedparkering forutsettes i fellesanlegg i U.etg., i ett eller flere plan for hele området.

3. FORBINDELSE ØST/VEST GJENNOM OMRÅDET

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

4. EKSIST. ADKOMSTFORHOLD

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


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

rammebeting.forts.

5. FELLESAREALER

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

6. UTNYTTELSESGRAD

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

7. HØRING

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

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

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

REGULERINGSPLAN KLIPRA SUMARISK OPPSTILLING AREAL, UTNYTTELSESGRAD FOR FORMÅL.

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

Vedlegg til reguleringsplan sist korrigert 1.08.91

390

ÅLESUND KOMMUNE
R Å D M A N N E N

Dok.nr. 230 /91 K
Ark. 504 FJ/aaa
Dato 06.09.1991
Saksbeh. F. Jansen/L. Vartdal
avd.ark. avd.sjef

Ålesund formannskap

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN

Som særskilt vedlegg følger:

1. Oversiktskart med soneinndeling.
2. HBR-innstilling nr. 182/90 R.
3. HBR-innstilling nr. 36/91 R.
4. HBR-innstilling nr. 77/91 R.
5. Reguleringsbestemmelser, korrigert 01.08.91.

Som utrykte dokumenter i saken foreligger for det første selve reguleringsplanen, deretter protester, merknader fra offentlige instanser etter 1. og 2. gangs behandling i HBR, vedlegg til reguleringsbestemmelsene (veileder) dat. 01.08.91. Vegtrafikkstøy, kart 1 og 2 med beregninger, dat. 19.07.91. Gatebruksplan, utformet som veiledende illustrasjonsplan, plan dat. 20.08.91.

Planarbeid/saksbehandling:

Planarbeidet ble oppstartet i 1986. Beskrivelse av planarbeidet og premisser lagt til grunn for planarbeidet ble fremlagt til orientering og godkjenning i HBR-møte 09.02.89. (Sak 24/89 R). Målsetting for det videre planarbeide ble her vedtatt.

Reg.plan 02.10.90 med reguleringsbestemmelser og illustrerende gatebruksplan ble fremlagt for 1. gangs behandling i HBR 11.10.90. (HBR-innst. nr. 182/90 R) og enstemmig vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Planen med bestemmelser ble utlagt til off.ettersyn i tidsrommet 29.10.90 til 29.11.90 og oversendt berørte råd og utvalg til uttale.

Planforslaget av 02.10.90, relativt radikalt og detaljert utformet, avstedkom tilsammen 40 protester/merknader fra private grunneiere, beboere og lag, i tillegg til merknader fra berørte råd og utvalg.

Hovedinnvendingen mot planen var regulerte fellesarealer i kvartalene, felles parkeringsanlegg i fjell (illustrert i gatebruksplanen) og detaljeringen av Gamle sykehusområdet.

Protester/merknader som behandlet i HBR-innst. 36/91 R har dannet grunnlaget for korrigert plan for videre behandling.

I planforslaget ble fellesarealer i kvartalene erstattet med innvendige byggelinjer (for å sikre mot gjenbygging). Gamle sykehusområdet som arkitektkonkuranseområde var vist uten detaljreguleringer. Det bør nevnes at forslag til ramme-betingelser for konkuranseområdet dat. 18.04.91, ble oversendt fra Sektor for teknisk service til Den faste plan og byggenemda for Ålesund kommune 18.04.91.

ÅLESUND KOMMUNE
RÅDMANNEN

Dok.nr. 230/91 K
Side 2

Vedr. endringer/korrigeringer av vesentlig betydning forøvrig, vises til oppsummering i HBR-innst. nr. 36/91 R side 19.

Revidert planforslag, korrigert 27.02.91, ble fremmet for HBR til behandling 05.03.91. (HBR-innst. nr. 36/91 R, 2 gangs behandling). Planforslaget ble enstemmig godkjent og bestemt utlagt på nytt til offentlig ettersyn og oversendt råd og utvalg for ny uttalelse. Alt i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27.1.

Saken ble utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 08.04.91 og 08.05.91, og oversendt berørte råd og utvalg til uttale.

Kfr. HBR-innst. 77/91 side 2.

Det innkom 11 merknader/protester fra privatpersoner/-forening.

Saken ble fremmet uten gatebruksplan, støyberegninger og veileder til reguleringsbestemmelsene.

Disse var under utarbeidelse og forutsatt vedlagt planen som ikke juridisk bindende dokumenter ved 3. gangs behandling i HBR.

Sammen med innkomne protester/merknader, har forannevnte dokumenter dannet grunnlag for reguleringsplanen, korrigert 01.08.91. Det kan bemerkes at Fylkesmannen og Fylkes-kommunens berørte instanser ikke har hatt innvendinger til siste planutkast for 3. gangs behandling i HBR.

Det vises forøvrig til HBR-innst. 77/91 R side 13 og 14 vedr. endringen som er foretatt, samt oppstilling vedr. areal, utnyttelsen for planområdet.

Reg.plan korrigert 01.08.91 med reguleringsbestemmelser ble fremmet for 3. gangs behandling i HBR 20.08.1991. (HBR-innst. 77/91 R), med følgende vedtak:

> "Brev dat 27.08.91 fra Magda Walde framlagt og referert.
>
> Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker godkjenner forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, som vist på kart i M=1:1000, datert Ålesund - plan- og bygningsavdeling 02.10.90, sist korrigert 01.08.91.
>
> Saken fremmes for formannskap og bystyre med tanke på kommunal egengodkjenning."

ÅLESUND KOMMUNE
R Å D M A N N E N

Dok.nr.230/91 K
Side 3

Vedtaket var enstemmig.

Til saken fulgte også vedlegg til reguleringsbestemmelser (veileder) dat. 01.08.91, samt som utrykt dokument, vegtrafikk støy, kart 1 og 2 med beregninger, dat. 19.07.91, med skriftlig godkjennelse fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal, miljøvernavdelinga og Fylkets vegkontor, planavdelinga. Videre vedlå gatebruksplan som illustrasjonsplan, plan revidert 20.08.91.

Reguleringsplanen erstatter helt eller delvis 19 eldre stadfestede planer.

Under henvisning til foranstående og til foreliggende dokumenter, tilrår vi at formannskapet overfor bystyret avgir følgende

i n n s t i l l i n g:

I medhold av § 27 - 2 pkt. 1 i Plan- og bygningsloven, stadfester Ålesund bystyre Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, dat. 02.10.90, sist korrigert 01.08.91, med Reguleringsbestemmelser korrigert 01.08.91.

Bjørn Huseby
rådmann

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

ÅLESUND KOMMUNE

S Æ R U T S K R I F T

av møteboka for Ålesund formannskap i møte 17.9.91

Av 15 medlemmer var 15 til stede.

F-SAK 230/91 K

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALS-BAKKEN

Dok nr 230/91 K - ark 504

Formannskapets enstemmige tilråding:

I medhold av pgf. 27 - 2 pkt. 1 i Plan- og bygningsloven, stadfester Ålesund bystyre Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, dat. 2.10.90, sist korrigert 1.8.91, med Reguleringsbestemmelser korrigert 1.8.91.

Forslag og voteringer:

Liaaen fratrer = 14 voterende

Referert brev av 5.9.91 fra Pensjonistforeningenes Samarbeids-utvalg.

Innstillinga enstemmig tilrådd.

Liaaen tiltrer igjen = 15 voterende

Lars-Johan Huse
bysekretær

ÅLESUND KOMMUNE

S Æ R U T S K R I F T

av møteboka for Ålesund bystyre i møte 3.10.1991

Av 61 medlemmer var 59 til stede.

BY-SAK 88/91

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN
Dok nr 230/91 K - ark 504

Bystyrets enstemmige vedtak:

I medhold av pgf. 27 - 2 pkt. 1 i Plan- og bygningsloven, stadfester Ålesund bystyre Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, dat. 2.10.90, sist korrigert 1.8.91, med Reguleringsbestemmelser korrigert 1.8.91.

Forslag og voteringer:

Krohn Devold fratrer som inhabil = 58 voterende

Formannskapets tilråding enstemmig vedtatt.

Krohn Devold tiltrer igjen = 59 voterende

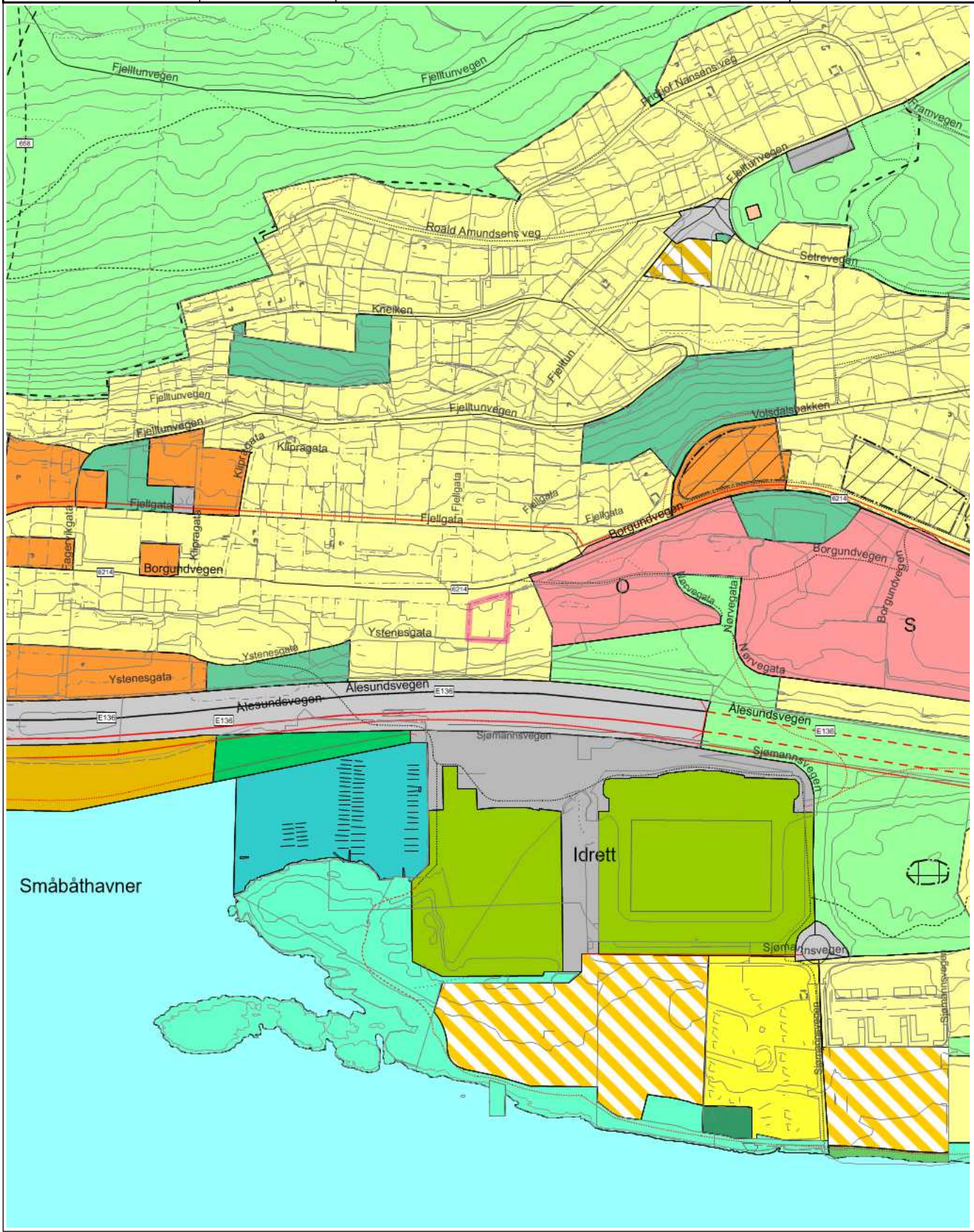
Lars Johan Huse
bysekretær

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 90 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

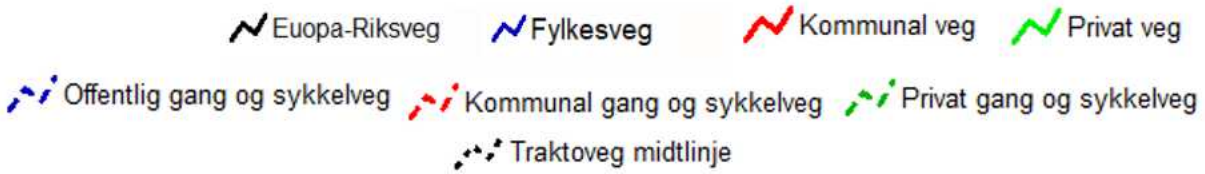
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 90 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

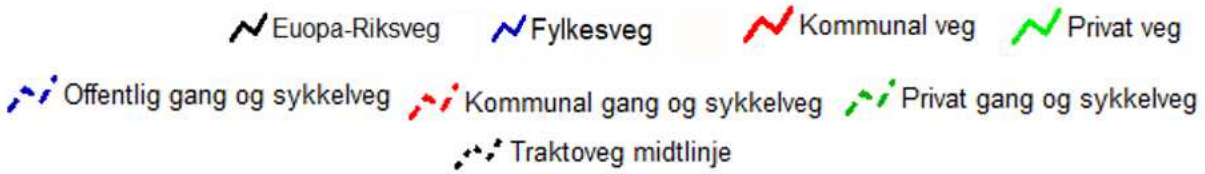
Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Sluk	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

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

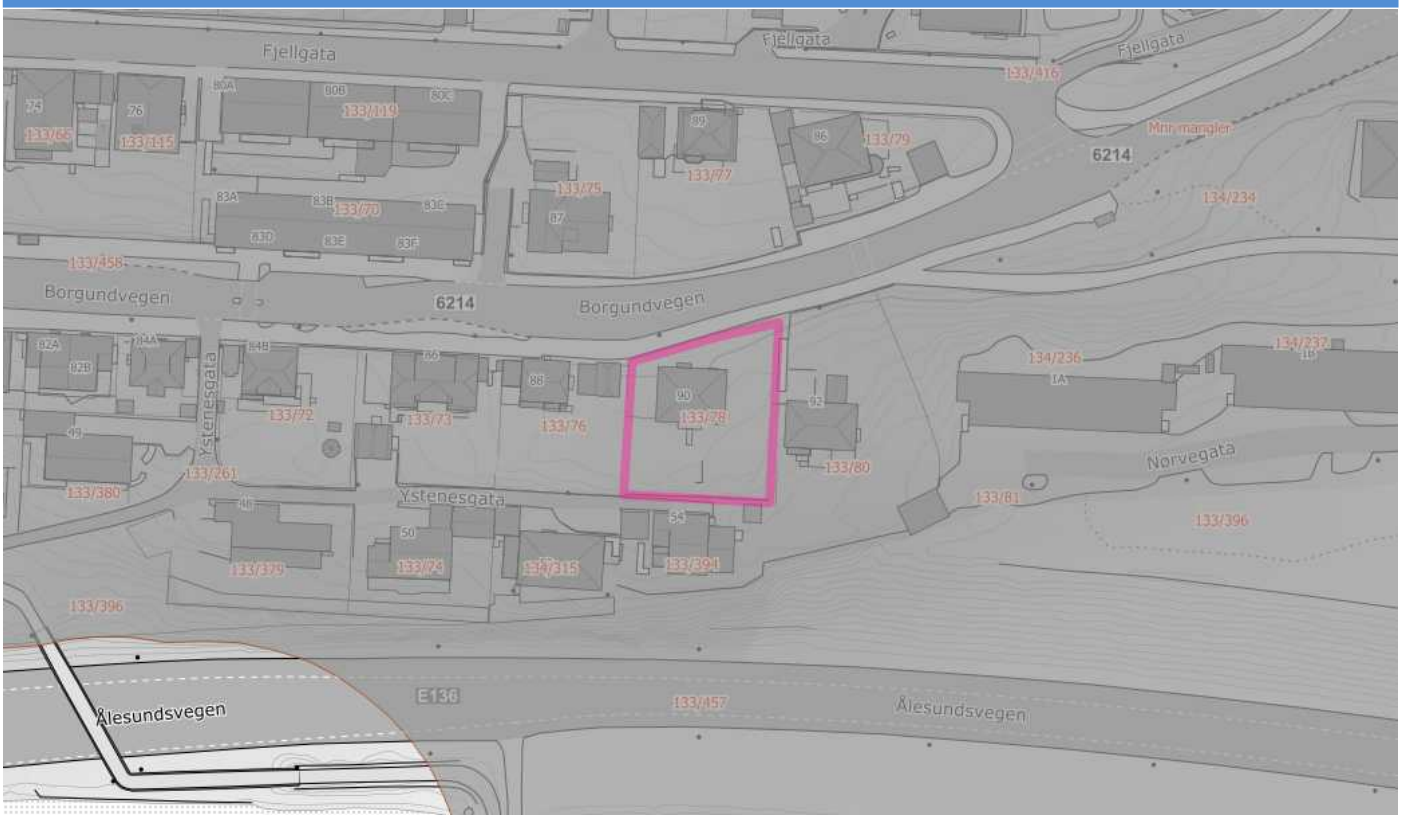
Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**133**	**78**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

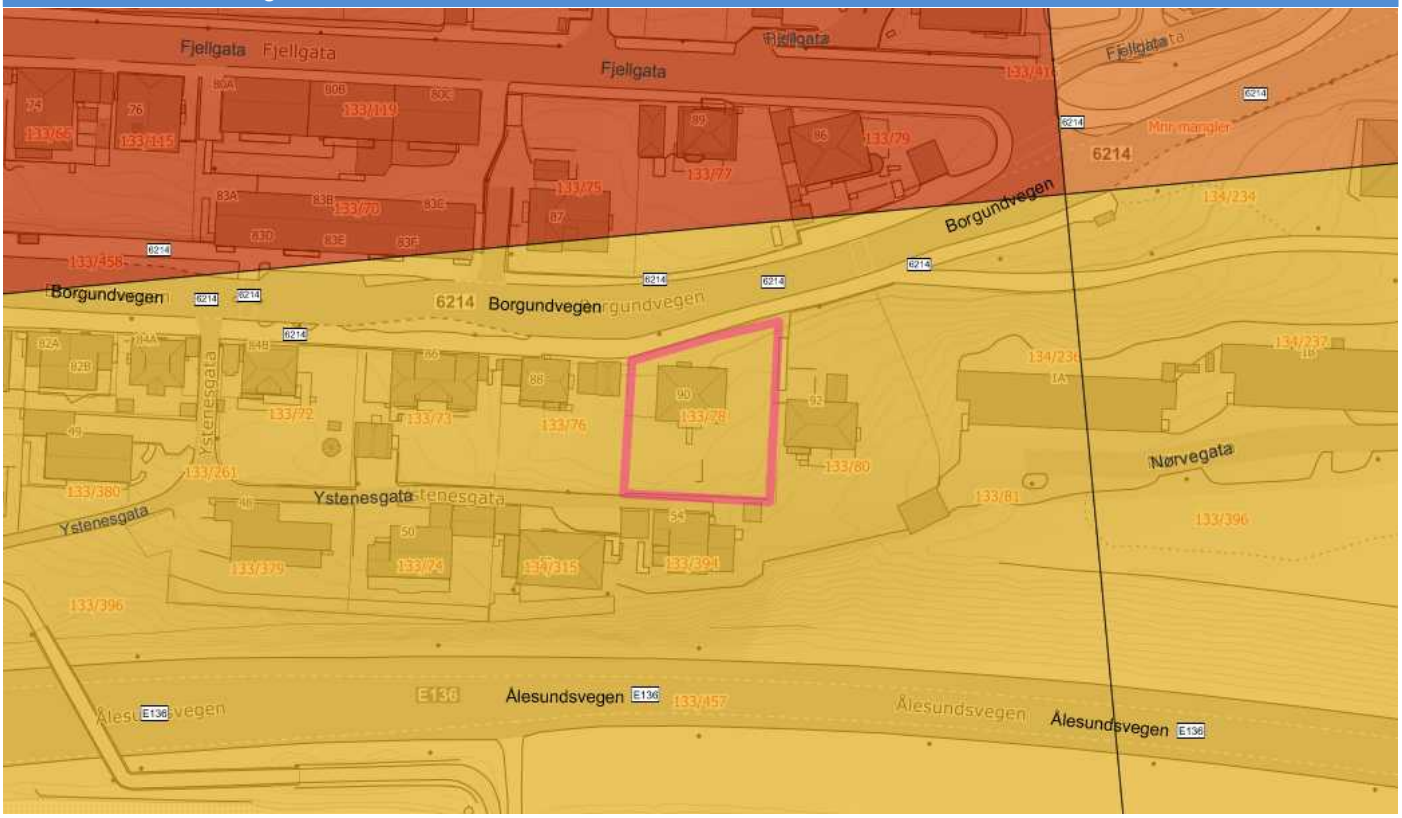
Temadata - Tettsted



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		890.76m^2

Temadata - Befolkningsstatistikk



32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

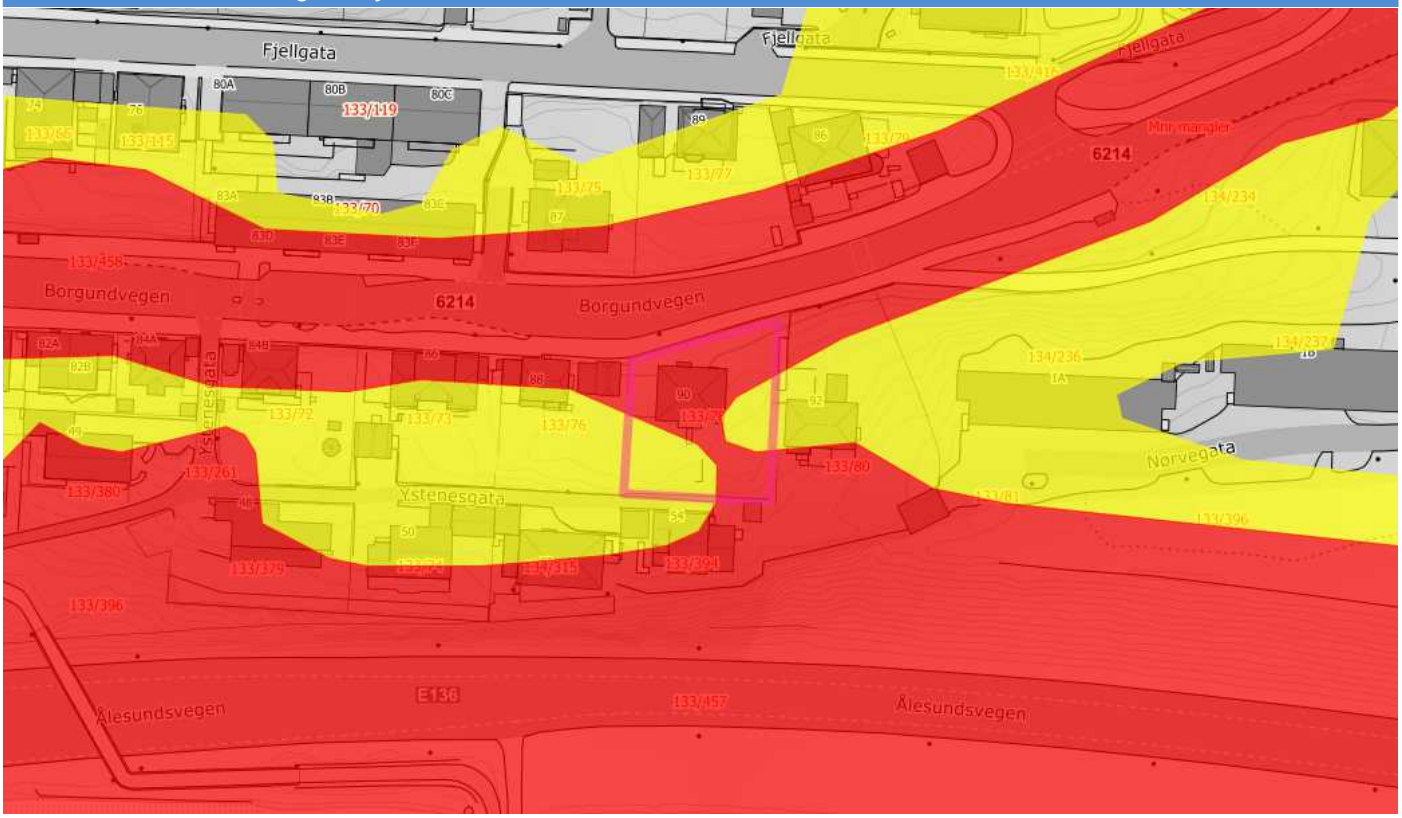
Temadata - Fjernvarme



Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		890.76m^2

Temadata - Forurensning - Støy



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

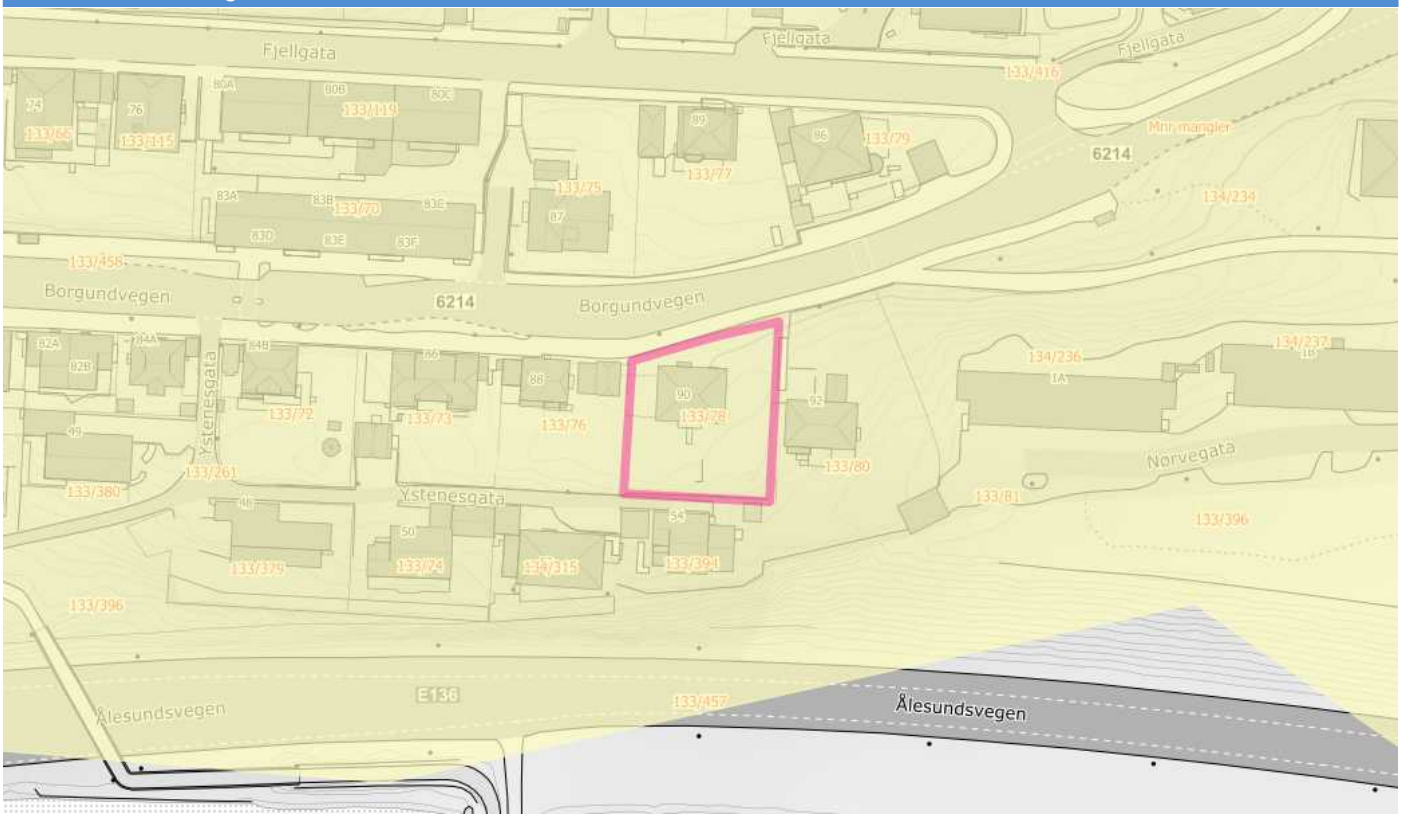
Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		561.52m^2
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	2	x		329.23m^2

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt		

Temadata - Geologi - Radon



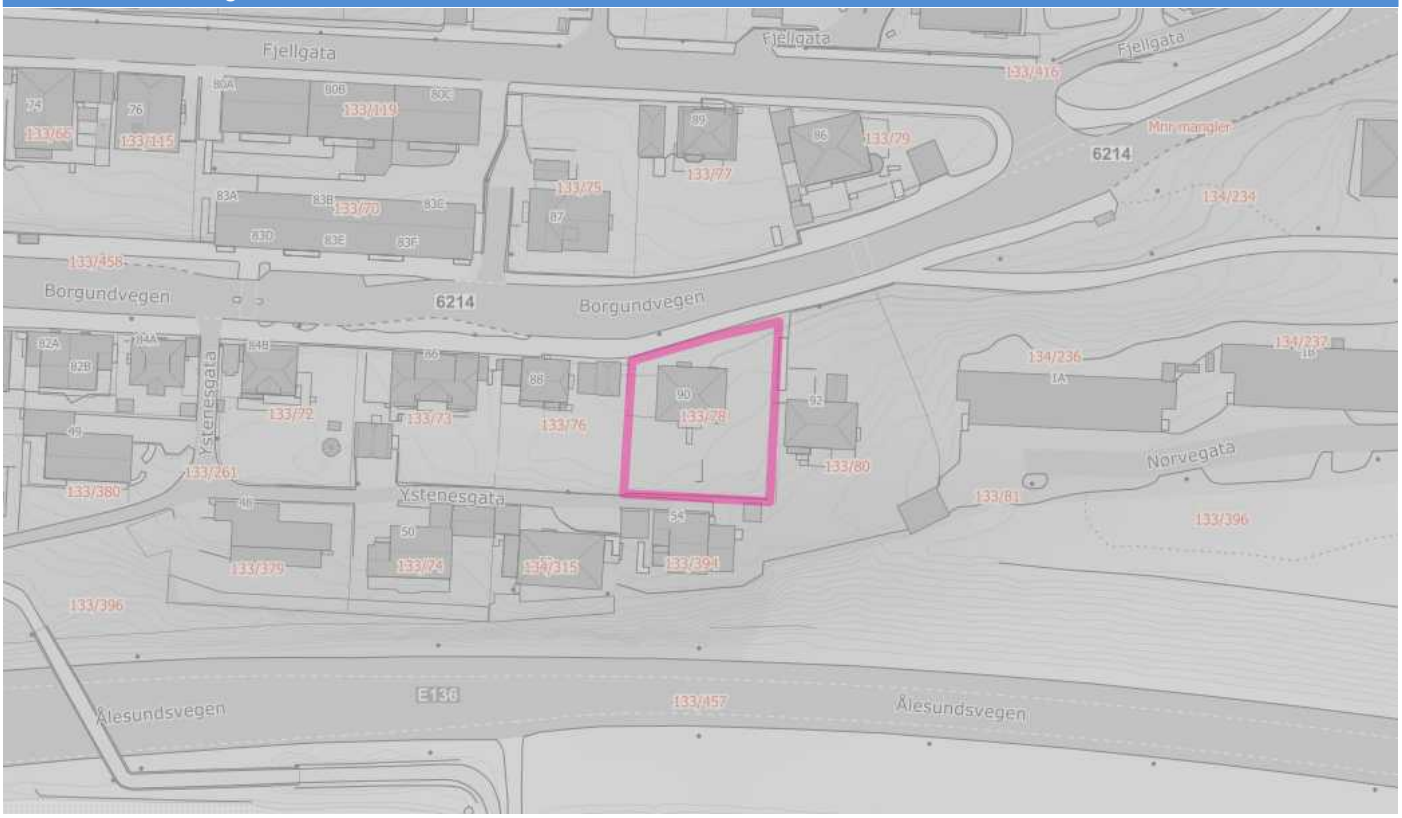
Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy	Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser



Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Enkeltminner - Verneverdig Enkeltminner - Ikke fredet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Verneverdig	1	x		159.21m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Listeført	Enkeltminner - Ikke fredet
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner



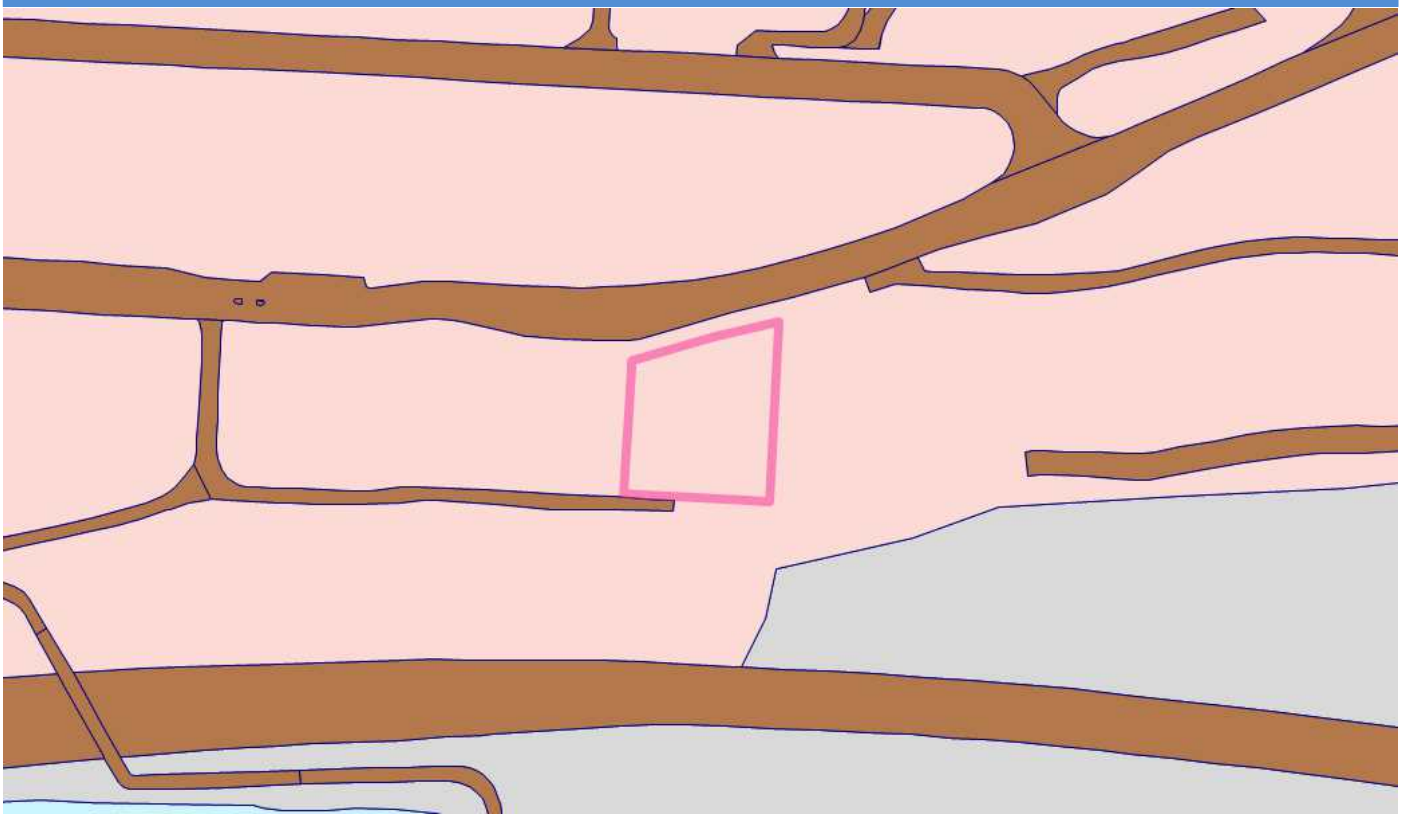
Annet SEFRAK-bygg Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		
Lokalitet	1	x		159.21m^2

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner		

Temadata - Landbruk - ar5



Bebygd | Samferdsel | Åpen fastmark | Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

Temadata - Natur - Vassdrag



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Temadata - natur - Natyrtyper



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	2	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Temadata - Plan



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		687.5m^2

Tema uten treff:

Markagrensen

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017



Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet



Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Flom aktsomhetsområde

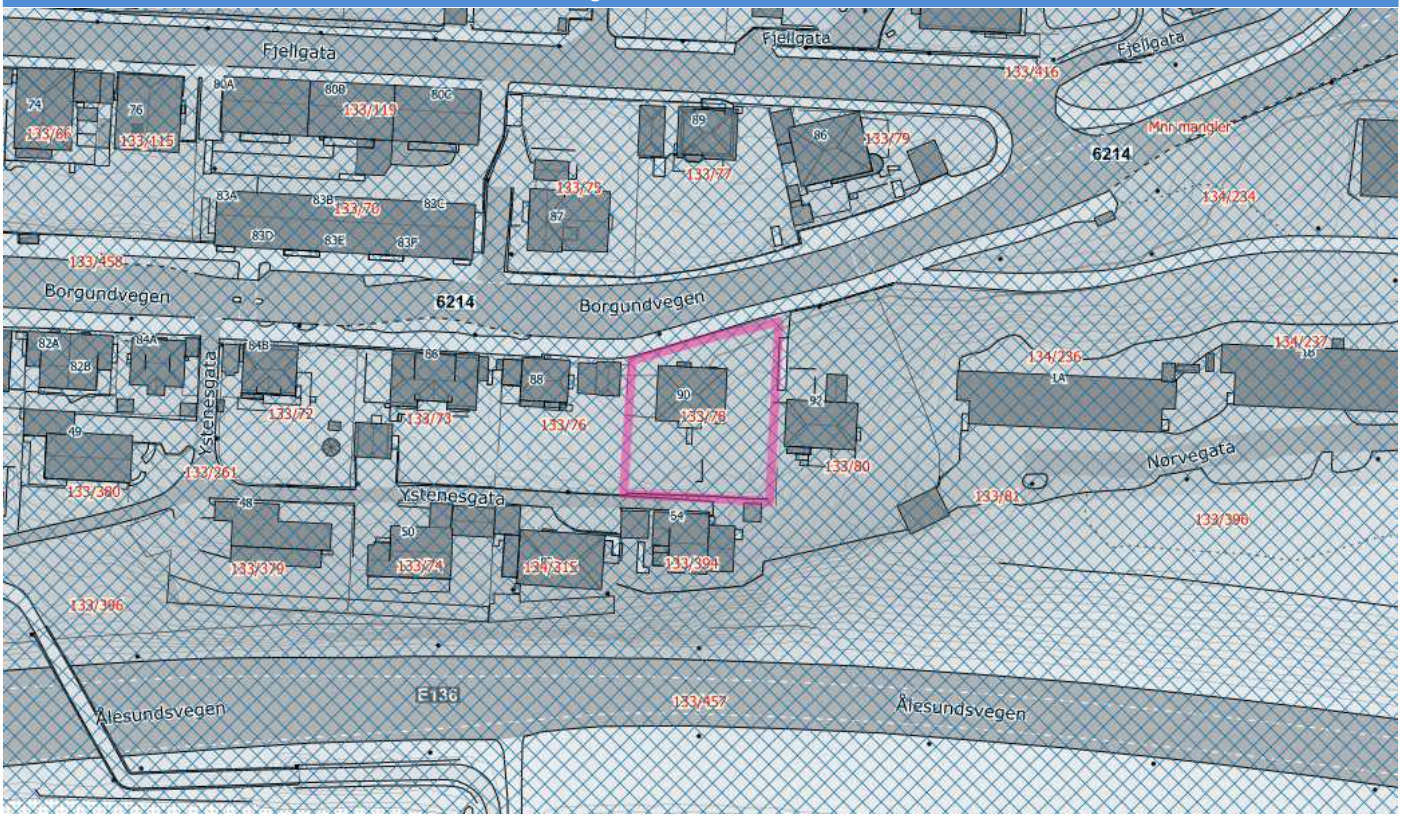
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



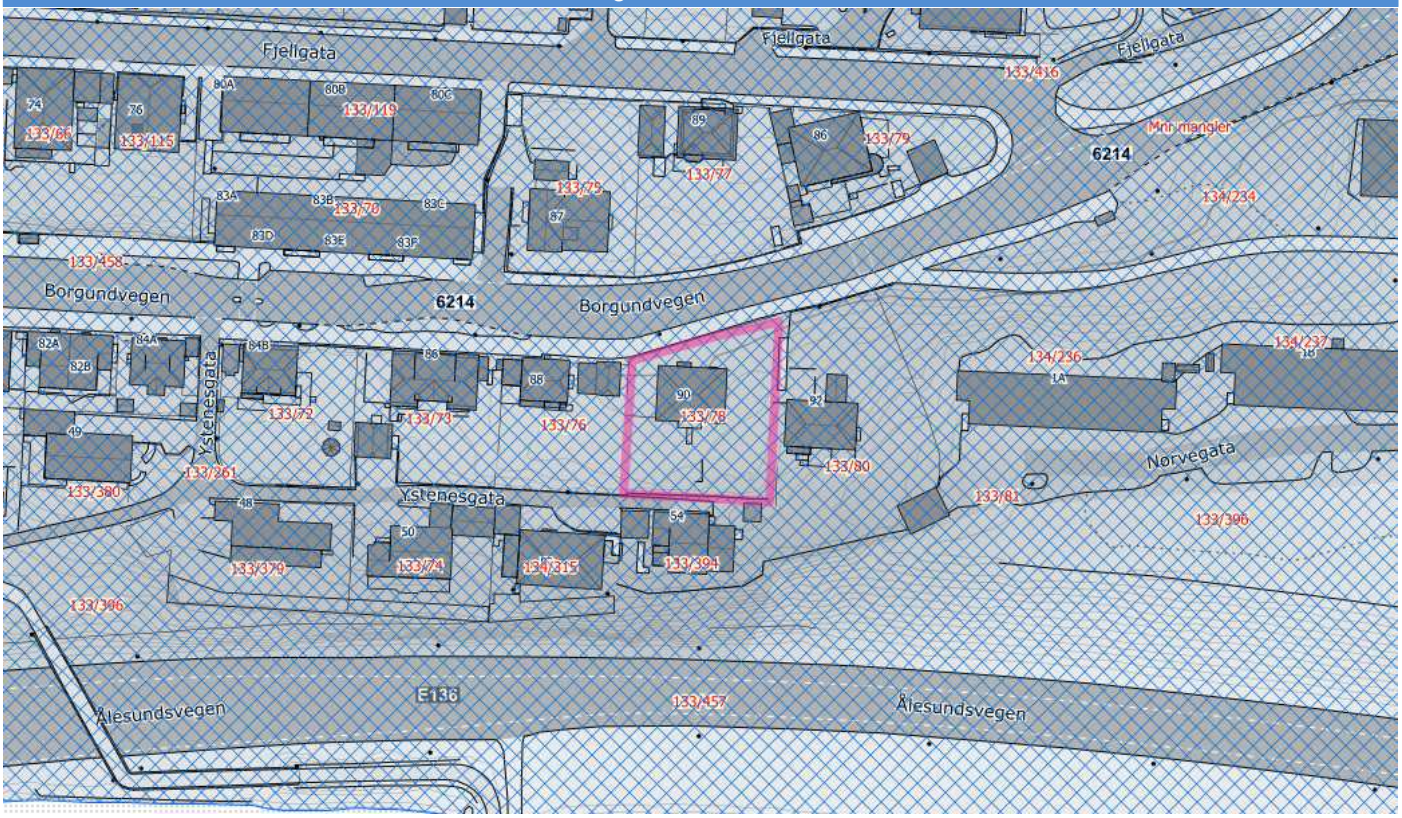
Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire



KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		890.76m^2

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	133	78	0	0	1	890.76m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere	1	149.63m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	890.76m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504390	Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	890.76m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	0.72m^2
Boliger	890.04m^2

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:
Borgundvegen 90, 6007 Ålesund
Gnr. 133, Bnr. 78, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251153

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@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.
