



PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

IVAR AASENS GATE 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegninger

Vedtak

Kart

Reguleringsplan

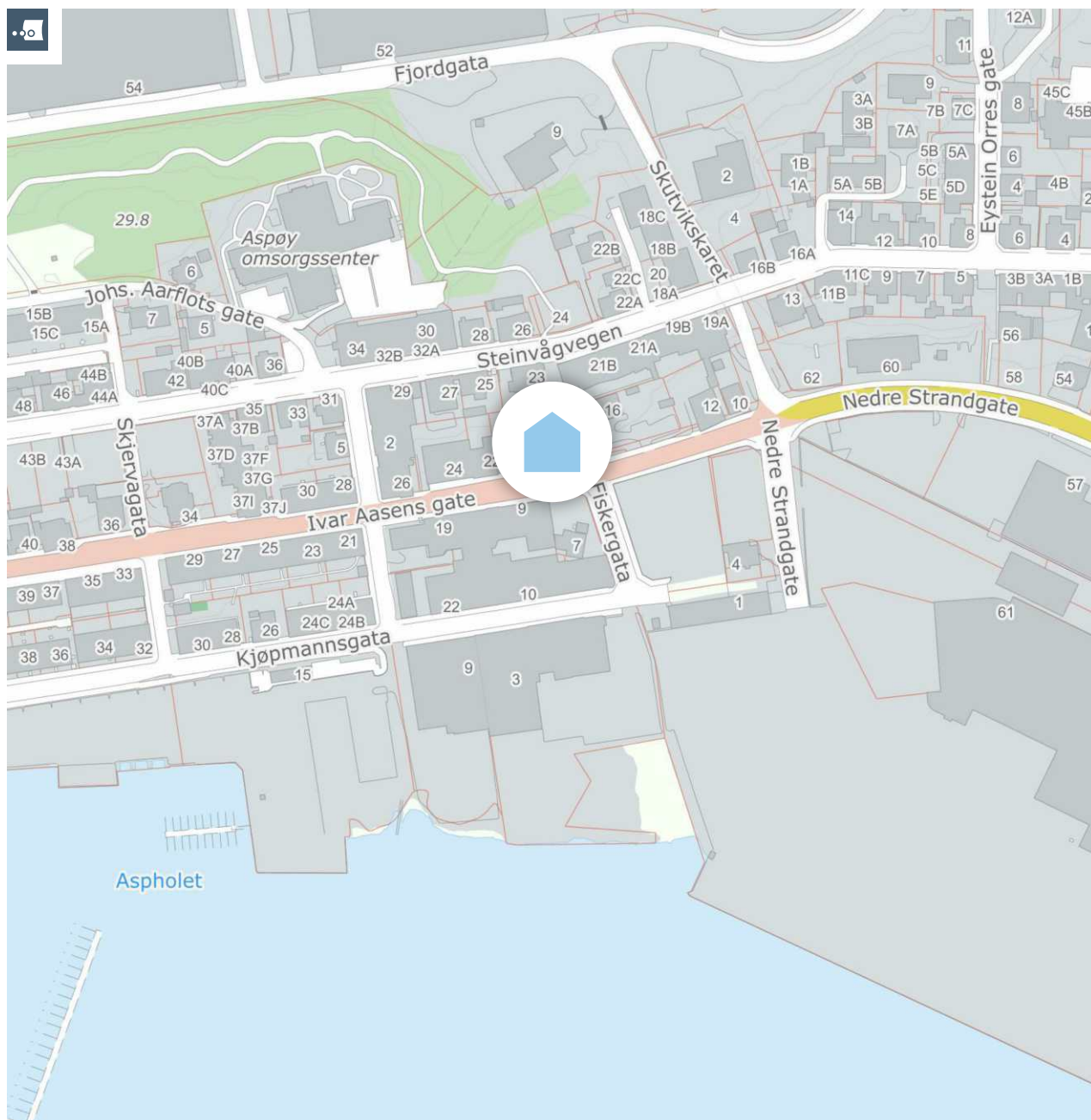
Kommunedelplan

Støyutredning

Trafikkanalyse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglens verddivurdering

IVAR AASENS GATE 18



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 23.01.2026

Meglens verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglens verddivurdering. Eiendomsverdi og meglers er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglersforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglers: Hanne Vadset Knotten.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Ivar Aasens gate 18, 6005 ÅLESUND

Næring på selveiertomt, bygget i 1918

GNR 200 BNR 176 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS STEINVÅGEN

Verdivurdert til

3 500 000

- 3 500 000 10 116

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	346 m ²	31 m ²	- m ²	- m ²	367 m ²	21 m ²
Tomt						931 m ²
Byggeår						1918

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Eldre boligeiendom med 4 etasjer hvor det er innredet leilighet i hver etasje, kun 2 av disse er godkjent. Store vedlikeholdsmangler over lang tid, eneboligen er å regne som et totalrenoveringsprosjekt. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til tilstandsrapport.

Innhold/rom nevnt slik de er i bruk i dag, det er avvik mellom bruk og godkjenning, de detaljert informasjon i prospekt:

Loft: Soverom, stue/kjøkken, bad.

2.etasje: Vindfang, toalettrom, bad, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, spisestue.

1.etasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue, 2 soverom toalettrom, stue/kjøkken, bad, innglasset balkong.

Kjeller: Stue/kjøkken, garasje, vindfang, toalettrom, gang, bod, stue, soverom, bad/vaskerom, bod 2.

Dobbel garasje.

Utvendig er det er hage mot øst og vest. Parkering kan gjøres i dobbel garasje som tilhører eiendommen.

-

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 ulike informasjon i etakst dokumentet.

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

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



Historiske omsetninger

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
06.09.2016		06.09.2016	-	2 500 000	-	2 500 000	
07.03.1989		07.03.1989	-	863 200	-	863 200	1

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Ivar Aasens gate 18, 6005 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 200, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 377 m² BRA-i: 346 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 06.01.2026

Oppdragsnr.: 22395-1081

Referansenummer: QC2288

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Nils Strand

Vår ref: 52509126



Norconsult 

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

Nils Strand

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611



Norconsult

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 byggregler

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig store vedlikeholdsmangler over lang tid, eneboligen er å regne som et totalrenoveringsprosjekt. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein, stålplater på takoverbygg mot nord og sør.

Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er mansardtak med valm og ark. Innvendig er konstruksjonen kledd med panel og plater.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass fra byggeår. Det er montert PVC vinduer med 2-lags glass fra 2016 på stue i kjeller.

Inngangsdør kjeller har malt hovedytterdør med sidefelt med glassfelt.

Inngangsdør 1.etasje malt hovedytterdør med glassfelt, dør kniper i karm og fremstår som slitt og har begynnende råteskader i bunn av døren.

Inngangsdør 2.etasje malt hovedytterdør med glassfelt, dør kniper i karm og fremstår som slitt.

Alder på ytterdører er ukjent.

Balkongdør med glassfelt på soverom i 2.etasje, alder på balkongdør er ukjent.

Utvendig trapp ved kjelleretasje mot sør og øst i betong.

Utvendig trapp ved 1.etasje mot nord i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjelleretasje:

Vindfang er flislagt, parkett på soverom og stue. Vinylbelegg på kjøkken.

Vegger er av malte plater.

Innvendig tak er av pappstrukket malt tak på stue/kjøkken og systemhimling på soverom.

Bod har gulvoverflater av malt betong, vegger av malte plater.

Kjellerlukt på bod og avflasset maling både på gulv og vegg.

1.etasje:

Innvendig gulv av parkett, gulvbelegg i vindfang og i gang.

Vegger er malte plater og pusset betong

Innvendig tak av pappstrukket malt tak og himlingsplater.

2.etasje:

Parkett på gulv og vinylbelegg på kjøkken og vindfang.

Vegger av malte plater og finer plater på soveromsvegger.

Innvendig tak av himlingsplater og malt innvendige plater med stukkatur.

Loft:

Innvendig gulv av parkett, tapetserte vegger og innvendig tak av malte plater.

Gulv på grunn av plasstøpt betong.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befæringsdato og det er avvik.

I bolighus med byggeår 1918 er det ikke unormalt med høydeforskjell i gulv på grunn og etasjeskiller. Avviket kan skyldes varierende dimensjon og utførelse av bjelkelaget i etasjeskille som også kan resultere i knirk i gulv.

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

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 2 stk teglsteinspiper.

Det er montert åpen peis i kjeller og vedovn i 1 og 2.etasje.

Pipe mot vest har sotluke på bad og pipe mot øst har sotluke på bod.

Rom under terreng:

Gulvet har parkett og er av betong.

Veggene har plater og betong/mur.

Fuktsøk og fuktmåling med pigg er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Boligen har malt tretrapp mellom 2.etasje og loft.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdører og malte glatte dører.

Innvendige dører er i hovedsak fra byggeår men det er stedvis montert innerdører av nyere men ukjent dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med epoxybelegg på gulv, vegger har våtromstapet.

Innvendig tak av malte plater.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etasje:

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

Bad med vinylbelegg på gulv, vegger har tapet.
Innvendig tak av malte plater.

Det er innredet med dusjkabinett og servant.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom 2.etasje:

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

Bad med flis på gulv, vegger har marmorerte våtromsplater.
Innvendig tak av malte plater.

Det er innredet med fastmontert badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Sluk er under fastmontert badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom 1.etasje:

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

Bad med vinylbelegg på gulv, vegger har marmorerte våtromsplater.
Innvendig tak av malte plater.

Det er innredet med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.
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.

Bad med vinylbelegg på gulv, vegger har tapet.
Innvendig tak av malte plater.

Det er innredet med dusjkabinett, servant og gulvstående toalett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Alder på våtrommet er ukjent men vurdert til å være eldre enn fra 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fuktmåling med pigg ble gjennomført i vegg ved varmtvannstank uten funn av forhøyede verdier.

Måleresultat er målt til å være under 6,0 vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Alder på kjøkken er ukjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alder på avtrekksvifte er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Alder på kjøkken er ukjent.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 2.etasje:

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er koketopp og stekovn.

Alder på kjøkken er ukjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alder på avtrekksvifte er ukjent.

Kjøkken loft:

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, komfyr og micro.

Alder på kjøkken er ukjent.
Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kjeller:
Toalettrom med laminatgulv, malte vegger og innvendig tak av malte plater.
Det er montert gulvstående toalett og enkel servant.
Alder på toalettrom er ukjent.

Toalettrom 1.etasje:

Toalettrom med vinylbelegg, finerplater på vegg og innvendig tak av malte plater.
Det er montert gulvstående toalett og enkel servant.
Alder på toalettrom er ukjent.

Toalettrom 2.etasje:

Toalettrom med laminatgulv, finerplater på vegg og innvendig tak av malte plater.
Det er montert gulvstående toalett og enkel servant.
Alder på toalettrom er ukjent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Vannmåler og hovedstoppekran er lokalisert i luke i vegg på kjøkken i kjelleretasje.

Alder på vannledninger er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Alder på avløpsledninger er ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot øst.
Alder på vannutkaster er ukjent.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er lokalisert på bad i kjeller og har fast strømtilkobling.
Varmtvannstank er felles for hele boligen.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i gang i 2.etasje.
Alder på brannslukningsapparat er ukjent men vurdert til å være eldre enn 10år.

Det er ikke montert røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1918.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

Forstøtningsmurer er av betong mot øst.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke fremlagt 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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ut ifra byggemeldte tegninger datert januar 1916 er det gjort endring i planløsninger, det kan ikke utelukkes at det er gjort endringer i bærende konstruksjoner noe som vil være en søknadspliktig endring. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Pkt. 1: Rom markert som "gang" i kjeller på byggemeldte tegninger er idag nyttet som soverom, rommet har ikke vindu og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Pkt. 2: Rom som er markert som "tørkeloft" og "arbeidsverelse" på byggemeldte tegninger er idag nyttet som bad, kjøkken og stue.

Nevnte punkt er ansett som søknadspliktig og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at dette er verken omsøkt eller godkjent av kommunen.

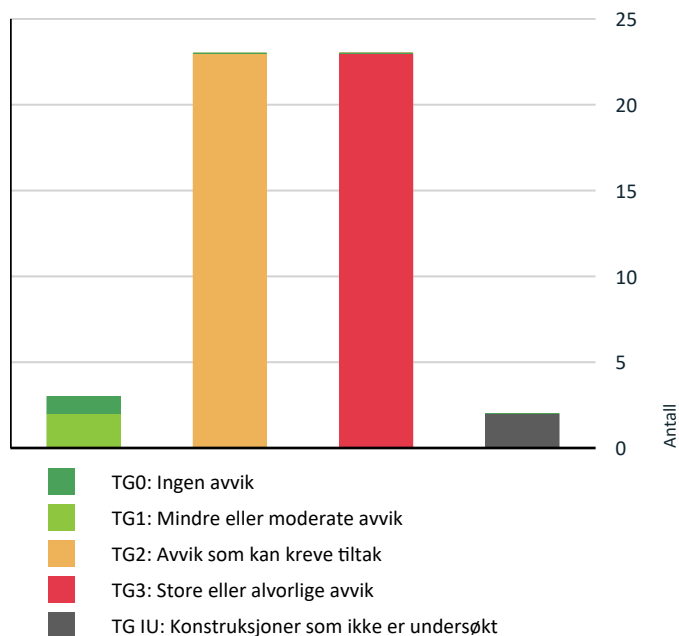
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

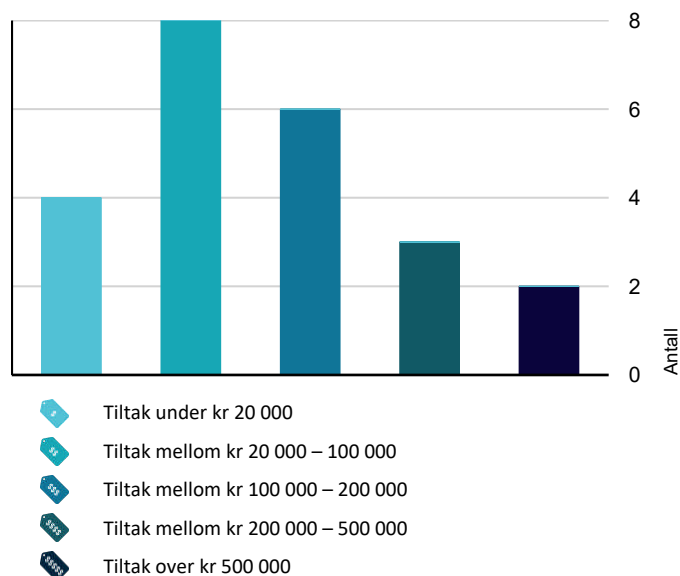
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råteskader.

Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert manglende skifer-takstein flere steder og rustskader på stålplatetak mot nord og sør.

Det er betydelig råteskader på vindskibord mot nord.

På takoppbygg mot sør er vindskibord løs og kan ramle ned med person skader som mulig utfall.

Beboer i kjelleretasje opplyser at ved store nedbørsmengder kommer det vann inn via tak mot sør/vest. Det kan ikke utelukkes utettheter i taktekkning og råteskader i underliggende konstruksjoner, ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er påvist omfattende skade i fasade.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 500 000

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen luke for inspeksjon av kaldtloft.
Lagt til grunn påviste avvik beskrevet under takteking, renner og beslag, må det tas høyde for fukt og råteskade skjult i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduene har råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
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.

Glassfelt på inngangsdør til kjeller er knust.
Dørblad på inngangsdører i 1 og 2. etasje kniper i karm, døren fremstår som slitt og har råteskader i bunn av dørbladet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler rekkverk på utvendig trapp mot sør.

Åpninger i rekkverk på utvendig trapp mot nord er målt til 40cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! 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
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.

Kjeller:

Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 55mm på stue/kjøkken målt ved kjøkken mot øst og ved yttervegg mot vest. Målt høyde ved kjøkken mot øst er 95mm og 40mm ved yttervegg mot vest.
Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 25mm på stue målt ved peis og ved yttervegg mot sør. Målt høyde ved peis er 95mm og 70mm ved yttervegg mot sør.

1. etasje:

Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 20mm på stue/kjøkken målt ved ytterdør mot øst og ved innervegg på stue mot vest. Målt høyde ved yttervegg mot øst er 95mm og 75mm ved innervegg mot vest.

2. etasje:

Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 11mm i gang målt ved ytterdør mot nord og ved innvendig trapp. Målt høyde ved ytterdør mot nord er 95mm og 84mm ved innvendig trapp.

Nivellering av gulv på grunn og etasjeskille er gjort stedvis og avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Det ble registrert noe svikt i etasjeskille i 2. etasje ved kjøkkeninnredning og det ble gjennomført fuktmåling med pigg og det er registrert forhøyede verdier, måleresultat 28,9 vekt%

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra
brann/feiertilsyn.

Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er derfor krav til synlige pipevanger på teglsteinspiper

Ifølge beboer i kjeller foreligger det fyringsforbud på begge pipeløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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 indikasjoner på noe

fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i

underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble gjennomført fuktmåling med pigge på innforet yttervegg i bod og ved søyle i tre ved pipe/sotluke.

Måleresultat innforet yttervegg i bod 26,4 vekt%

Måleresultat søyle i tre ved pipe/sotluke over 30 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det er registrert saltutslag og avskalling av maling både på gulv og vegg og ved fuktsøk på betong vegger/gulv er det registrert forhøyede verdier.

Årsaken til funn av forhøyede fuktverdier er med overveiende sannsynlighet manglende dampsperre under betonggulv og manglende drenering og fuktsikring av utvendig betonggrunnmur.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert i gang i 2.etasje.

Alder på brannslukningsapparat er ukjent men vurdert til å være eldre enn 10år.

Det er ikke montert røykvarslere i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert forhøyede verdier i vegg og gulv på bod i kjeller.

Det er gjort forsøk å lede vann vekk fra betonggrunnmur ved å legge plast over ventilasjonsgruber til kjeller.

Se punkt "rom under terreng"

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

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

TG3: Det er ikke montert rekkverk på forstøtningsmur mot øst, høyde på forstøtningsmur er målt til å være 160cm. Det er krav om rekkverk på forstøtningsmurer som er over 50cm.

TG2: Rekkverk på forstøtningsmur mot sør er målt til å være 68cm, det er krav til rekkverkshøyde på minimum 100cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Loft > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventileringskanal er tettet med byggskum.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke montert filter på avtrekksvifte og vifteblad er knekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte er defekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Det er registrert utettheter i rørgjennomføring under dusjkabinett, manglende membran ved varmtvannstank og stedvis fliser med sprekker.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår på generelt grunnlag som slitt og bærer preg av manglende vedlikehold over tid. Det er registrert stedvis småskader i form av hull etter skruer på vegger, små hakk og striper i gulv.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! 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. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp

Rekkverkshøyde er målt til å være 76cm og største målte åpning i rekkverk er målt til 35cm. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp. Frihøyde i trapp mellom 2. etasje og loft er målt til å være 1,88 meter, for trapper internt i en boenhet er kravet til frihøyde 2,0 meter.

Trapp fremstår som slitt.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdører spesielt i 1. etasje, 2. etasje og loft har stedvis skader, dører kniper i karm og løse dørklinker er registrert.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at naturlig lufteventiler i vegg er stedvis tettet igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er registrert løs puss på muroverflater.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terreng mot nord faller mot betonggrunnmur

! **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.

! **Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert rustflekker på utslagsvask, benkeplate og komfyr.

! **Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Kun ventiler i yttervegg.
Det er ikke montert mekanisk avtrekksvifte over kokesone på kjøkken, det er kun naturlig avtrekk via lufteventiler.

! **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert svikt i gulv ca. 50cm ut ifra kjøkkeninnredning, det ble gjennomført fuktmåling med pigg med funn av forhøyede verdier.
Måleresultat 28,9 vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).
Det er registrert rustskader rundt kokesoner på koketopp.

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert stedvis hakk og sår på kjøkkenfronter og benkeplate.
Skuffer er trege og enkelte skapdører er ikke mulig å lukke.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik:

Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1918

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

Tilbygg / modernisering

1936	Tilbygg	Tilbygg mot nord
------	---------	------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein, stålplater på takoverbygg mot nord og sør.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert manglende skifer-takstein flere steder og rustskader på stålplatetak mot nord og sør.

Det er betydelig råteskader på vindskibord mot nord.

På takoppbygg mot sør er vindskibord løs og kan ramle ned med person skader som mulig utfall.

Beboer i kjelleretasje opplyser at ved store nedbørmengder kommer det vann inn via tak mot sør/vest. Det kan ikke utelukkes utettheter i takteking og råteskader i underliggende konstruksjoner, ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Beslag må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å gjennomføre ytterligere undersøkelser av påviste avvik på takteking og undertak.
Skifertakstein har lang levetid, gjenbruk bør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utettheter ved beslagsløsning og råteskader på vidskibord mot nord.



Situasjonsbilde taktekkning.



Situasjonsbilde taktekkning.



Råteskadet og løst vindsibord mot sør.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

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 er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Nye renner og nedløp må monteres

Det må monteres snøfangere på tak, konsekvens ved manglende snøfangere er økt risiko for skader på personer og materiell.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, konsekvens ved å lede overvann ned langs grunnmur vil være økt fuktpåkjenning på grunnmur som over tid vil trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner.

Takrenner og taknedløp med skader/deformasjoner må skiftes, konsekvens med å ha takrenner og taknedløp med skader/deformasjoner vil være at overvann ikke blir ledet bort fra tak og veggkonstruksjonene og vil forårsake skader i form av fukt og råteskader.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Takrenne mot nord med store deformasjoner



Frostsprengt taknedløp mot nord



Manglende snøfangere på tak



Vann fra taknedløp er ført ut ved grunnmur

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 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 betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- 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.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Avvik som følge av mindre skadedyr som mus kan ikke utelukkes i veggkonstruksjonen eller tilstøtende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Råteskader i bordkledning



Situasjonsbilde



Situasjonsbilde bordkledning ved takoppbygg mot nord



Råteskadet bordkledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er mansardtak med valm og ark. Innvendig er konstruksjonen kledd med panel og plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen luke for inspeksjon av kaldtloft.

Lagt til grunn påviste avvik beskrevet under taktekking, renner og beslag, må det tas høyde for fukt og råteskade skjult i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunnlag av avvik i både utvendig taktekking og beslagsløsninger kan det ikke utelukkes råteskader i takkonstruksjonen. Det må utføres ytterligere undersøkelser av skjult konstruksjon.

Kostnadsestimat er satt med grunnlag i utredning og omfang av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Det er montert PVC vinduer med 2-lags glass fra 2016 på stue i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduene har råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer fra byggeår er over 100år gamle og har betydelige skader, utskifting av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vindu med knust glassrute



Vindu med knust glassrute



Vindu med innvendig kondensering og råteskader



PVC vindu i kjelleretasje

Dører

Inngangsdør kjeller har malt hovedytterdør med sidefelt med glassfelt.

Inngangsdør 1.etasje malt hovedytterdør med glassfelt, dør kniper i karm og fremstår som slitt og har begynnende råteskader i bunn av døren.

Inngangsdør 2.etasje malt hovedytterdør med glassfelt, dør kniper i karm og fremstår som slitt.

Alder på ytterdører er ukjent.

Balkongdør med glassfelt på soverom i 2.etasje, alder på balkongdør er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- 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 treverket.

Glassfelt på inngangsdør til kjeller er knust.

Dørblad på inngangsdører i 1 og 2.etasje kniper i karm, døren fremstår som slitt og har råteskader i bunn av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte dører inngangsdører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

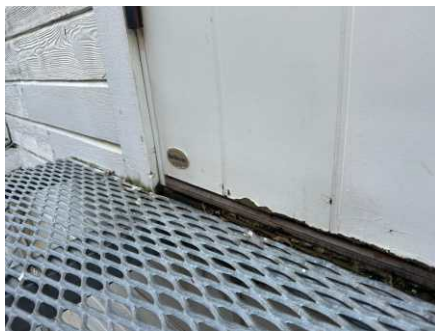
Tilstandsrapport



Sidefelt på inngangsdør til kjeller er knust.



Råteskader i nedre del av inngangsdør til 1.etasje.



Råteskader i nedre del av inngangsdør til 2.etasje.

Utvendige trapper

Utvendig trapp ved kjelleretasje mot sør og øst i betong.
Utvendig trapp ved 1.etasje mot nord i betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på utvendig trapp mot sør.

Åpninger i rekkverk på utvendig trapp mot nord er målt til 40cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk på trapp mot sør.

Åpninger i rekkverk på trapp mot nord må reduseres til maksimalt 5cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Manglende rekkverk og stor åpning i rekkverk kan føre til fall med personskade som mulig utfall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde utvendig trapp mot nord.



Åpninger i rekkverk mot nord er målt til å være 40cm



Manglende rekkverk på utvendig trapp mot sør.

INNSENDIG

Overflater

Kjelleretasje:

Vindfang er flislagt, parkett på soverom og stue. Vinylbelegg på kjøkken.
Vegger er av malte plater.
Innvendig tak er av pappstrukket malt tak på stue/kjøkken og systemhimling på soverom.

Bod har gulvoverflater av malt betong, vegger av malte plater.
Kjellerlukt på bod og avflasket maling både på gulv og vegg.

1.etasje:

Innvendig gulv av parkett, gulvbelegg i vindfang og i gang.
Vegger er malte plater og pusset betong
Innvendig tak av pappstrukket malt tak og himlingsplater.

2.etasje:

Parkett på gulv og vinylbelegg på kjøkken og vindfang.
Vegger av malte plater og finer plater på soveromsvegger.
Innvendig tak av himlingsplater og malt innvendige plater med stukkatur.

Loft:

Innvendig gulv av parkett, tapetserte vegger og innvendig tak av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår på generelt grunnlag som slitt og bærer preg av manglende vedlikehold over tid.
Det er registrert stedvis småskader i form av hull etter skruer på vegger, små hakk og striper i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes skifte av overflater med skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av plasstøpt betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befæringsdato og det er avvik.

I bolighus med byggeår 1918 er det ikke unormalt med høydeforskjell i gulv på grunn og etasjeskiller. Avviket kan skyldes varierende dimensjon og utførelse av bjelkelaget i etasjeskille som også kan resultere i knirk i gulv.

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
- 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.

Kjeller:

Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 55mm på stue/kjøkken målt ved kjøkken mot øst og ved yttervegg mot vest. Målt høyde ved kjøkken mot øst er 95mm og 40mm ved yttervegg mot vest.

Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 25mm på stue målt ved peis og ved yttervegg mot sør. Målt høyde ved peis er 95mm og 70mm ved yttervegg mot sør.

1.etasje:

Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 20mm på stue/kjøkken målt ved ytterdør mot øst og ved innervegg på stue mot vest. Målt høyde ved yttervegg mot øst er 95mm og 75mm ved innervegg mot vest.

2.etasje:

Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 11mm i gang målt ved ytterdør mot nord og ved innvendig trapp. Målt høyde ved ytterdør mot nord er 95mm og 84mm ved innvendig trapp.

Nivellering av gulv på grunn og etasjeskille er gjort stedvis og avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Det ble registrert noe svikt i etasjeskille i 2.etasje ved kjøkkeninnredning og det ble gjennomført fuktmåling med pigg og det er registrert forhøyede verdier, måleresultat 28,9 vekt%

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

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare omfanget av råteskade i etasjeskille ved kjøkkeninnredning i 2.etasje.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av ytterligere undersøkelser av etasjeskille.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nivellering av gulv på stue/kjøkken i kjeller



Nivellering av gulv på stue/kjøkken i kjeller



Fuktmåling med pigg i etasjeskille ved kjøkkeninnredning i 2.etasje.
Måleresultat 28,9vekt%

TG 2 Radon

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

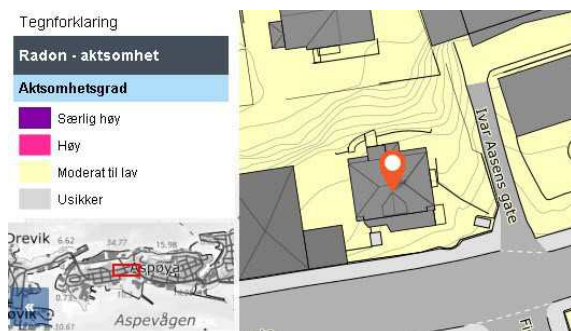
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav. Det foreligger ikke målerapport.

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: Norges geologiske undersøkelser.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk teglsteinspiper.

Det er montert åpen peis i kjeller og vedovn i 1 og 2.etasje.

Pipe mot vest har sotluke på bad og pipe mot øst har sotluke på bod.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom. Det er derfor krav til synlige pipevanger på teglsteinspiper

Ifølge beboer i kjeller foreligger det fyringsforbud på begge pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å rehabilitere begge pipeløp og montere ildfast plate foran peis.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende ildfast plate foran ildsted i kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og er av betong.
Veggene har plater og betong/mur.
Fuktsøk og fuktmåling med pigg er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- 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 indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg på innforet yttervegg i bod og ved søyle i tre ved pipe/sotluke.

Måleresultat innforet yttervegg i bod 26,4 vekt%

Måleresultat søyle i tre ved pipe/sotluke over 30 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Det er registrert saltutslag og avskalling av maling både på gulv og vegg og ved fuktsøk på betong vegger/gulv er det registrert forhøyede verdier.

Årsaken til funn av forhøyede fuktverdier er med overveiende sannsynlighet manglende dampspærre under betonggulv og manglende drenering og fuktsikring av utvendig betonggrunnmur.

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

Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling med pigg ved søyle i tre ved pipe/sotluke. Målerresultat 39,5 vekt%



Fuktmåling med pigg ved innforet vegg på bod. Målerresultat 26,4 vekt%



Situasjonsbilde betong gulv og vegg med saltutslag og avskalling av maling.



Fuktsøk ved betonggulv med forhøyede verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 2.etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Rekkverkshøyde er målt til å være 76cm og største målte åpning i rekkverk er målt til 35cm.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Frihøyde i trapp mellom 2.etasje og loft er målt til å være 1,88 meter, for trapper internt i en boenhet er kravet til frihøyde 2,0 meter.

Trapp fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må økes til minimum 90cm og åpninger må reduseres til maksimalt 10cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Det er anbefalt å montere håndløper i trappeløp mellom 2.etasje og loft.

Tiltak til utbedring av frihøyde vil være et omfattende tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Det må påregnes vedlikehold i form av maling av trapp.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er målt til å være 76cm.



Åpninger i rekkverk er målt til å være 35cm.



Trapp fremstår som slitt.



Manglende håndløper på vegg i trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finerdører og malte glatte dører.

Innvendige dører er i hovedsak fra byggeår men det er stedvis montert innerdører av nyere men ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdører spesielt i 1.etasje, 2.etasje og loft har stedvis skader, dører kniper i karm og løse dørklinker er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å justere dører som kniper i karm, dører med skade må skiftes ut.



VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

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

Tilstandsrapport

Bad med epoxybelegg på gulv, vegger har våtromstapet.
Innvendig tak av malte plater.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

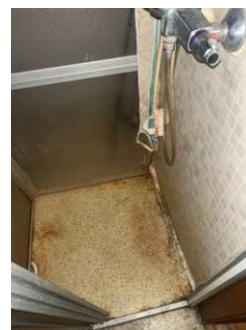
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i dusjsone.



Situasjonsbilde dusjsone.



Situasjonsbilde overgang mellom gulv og vegg i dusjsone.

LOFT > 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Bad med vinylbelegg på gulv, vegger har tapet.
Innvendig tak av malte plater.

Tilstandsrapport

Det er innredet med dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD

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.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flis på gulv, vegger har marmorerte våtromsplater.

Innvendig tak av malte plater.

Det er innredet med fastmontert badekar, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Sluk er under fastmontert badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Overgang mellom gulv og våtromsplater.



Situasjonsbilde



Situasjonsbilde

2.ETASJE > BAD/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.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med vinylbelegg på gulv, vegger har marmorerte våtromsplater.

Innvendig tak av malte plater.

Det er innredet med dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Sluk under dusjkabinett.



Overgang mellom gulv og terskel ved dør

1.ETASJE > BAD/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.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med vinylbelegg på gulv, vegger har tapet.

Innvendig tak av malte plater.

Det er innredet med dusjkabinett, servant og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter i overgang gulv og vegg i dusjsone, fuktskjolder på våtromstapet og generelt stor slitasje på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Sluk under dusjkabinett.



Overgang mellom gulv og vegg.

1. ETASJE > 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Alder på våtrommet er ukjent men vurdert til å være eldre enn fra 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utettheter i rørgjennomføring under dusjkabinett, manglende membran ved varmtvannstank og stedvise fliser med sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Manglende membran ved varmtvannstank



Utettheter ved rørgjennomføring under dusjkabinett.



Flis med sprekk



Sluk

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling med pigg ble gjennomført i vegg ved varmtvannstank uten funn av forhøyede verdier.

Måleresultat er målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og micro.

Alder på kjøkken er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rustflekker på utslagsvask, benkeplate og komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Situasjonsbilde kjøkken på loft.



Situasjonsbilde komfyr

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kun ventiler i yttervegg.

Det er ikke montert mekanisk avtrekksvifte over kokesone på kjøkken, det er kun naturlig avtrekk via lufteventiler.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er koketopp og stekovn.

Alder på kjøkken er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svikt i gulv ca. 50cm ut ifra kjøkkeninnredning, det ble gjennomført fuktmåling med pigg med funn av forhøyede verdier.

Måleresultat 28,9 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

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

Det er registrert rustskader rundt kokesoner på koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avdekke omfanget av fuktskade i gulv.

Det må påregnes å skifte koketopp.



Fuktmåling med pigg i gulv ved kjøkkeninnredning. Måleresultat 28,9 vekt%

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder på avtrekksvifte er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke montert filter på avtrekksvifte og vifteblad er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Alder på kjøkken er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvise hakk og sår på kjøkkenfronter og benkeplate.

Skuffer er trege og enkelte skapdører er ikke mulig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader må utbedres og skapdører må justeres, konsekvens med skader i benkeplate og skapdører vil være at vann over tid kan trenge inn og medføre skader i form av svellinger.

Tilstandsrapport



Skade på laminatbenkeplater og skapdør er ikke mulig å lukke.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Alder på kjøkken er ukjent.



Situasjonsbilde kjøkken i kjeller.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder på avtrekksvifte er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Defekt avtrekksvifte på kjøkken.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, finerplater på vegg og innvendig tak av malte plater.

Det er montert gulvstående toalett og enkel servant.

Alder på toalettrom er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventileringskanal er tettet med byggsaum.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Naturlig ventileringsventil er tettet med byggsaum.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg, finerplater på vegg og innvendig tak av malte plater.

Det er montert gulvstående toalett og enkel servant.

Alder på toalettrom er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminatgulv, malte vegger og innvendig tak av malte plater.

Det er montert gulvstående toalett og enkel servant.

Alder på toalettrom er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Det må påregnes å skifte avtrekksvifte.



Defekt avtrekksvifte på toalettrom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vannmåler og hovedstoppekran er lokalisert i luke i vegg på kjøkken i kjelleretasje.

Alder på vannledninger er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er lokalisert i luke på kjøkken i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Alder på avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at naturlig lufteventiler i vegg er stedvis tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggventiler må åpnes for å sikre god ventilering/luftgjennomstrømning i bygget. Alternativt er mekanisk avtrekk anbefalt.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot øst.

Alder på vannutkaster er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Vannutkaster på yttervegg mot øst.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er lokalisert på bad i kjeller og har fast strømtilkobling.
Varmtvannstank er felles for hele boligen.

Årstall: 2008

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 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom i kjeller.
Skjult og 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.
Alder på det elektriske anlegget er ukjent.
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradert sikringsskap 08.01.2018, arbeid utført av Rem Elektro as. Det foreligger ikke samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskap. Montert AMS måler 23.04.2018, arbeid utført av Bratseth as.

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, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

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 Basert på alder av det elektriske anlegget er det anbefalt å ha en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å ha en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert på soverom i kjeller.



Hovedsikring er lokalisert på soverom i kjeller.



Situasjonsbilde



Situasjonsbilde

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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 brannslukningsapparat lokalisert i gang i 2.etasje.

Alder på brannslukningsapparat er ukjent men vurdert til å være eldre enn 10år.

Det er ikke montert røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat er lokalisert i gang i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1918.

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 er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert forhøyede verdier i vegg og gulv på bod i kjeller.

Det er gjort forsøk å lede vann vekk fra betonggrunnmur ved å legge plast over ventilasjonsgruber til kjeller.

Se punkt "rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Vann fra taknedløp er ført ned langs betonggrunnmur



Situasjonsbilde forsøk tetting av vann ved betonggrunnmur



Situasjonsbilde

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG3: Det er ikke montert rekkverk på forstøtningsmur mot øst, høyde på forstøtningsmur er målt til å være 160cm. Det er krav om rekkverk på forstøtningsmurer som er over 50cm.

TG2: Rekkverk på forstøtningsmur mot sør er målt til å være 68cm, det er krav til rekkverkshøyde på minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk på forstøtningsmur mot øst.

Høyde på rekkverk mot sør må økes til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur mot øst med en høyde på 160cm.



Situasjonsbilde forstøtningsmur.



Rekkverk på forstøtningsmur mot sør er målt til 68cm.

Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng mot nord faller mot betonggrunnmur

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

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

Oljetank

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring

Byggeår

1918

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark.
- Yttervegger av betong.
- Utvendig tak av betong.
- Innlagt strøm.
- 2 stk vippeporter i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

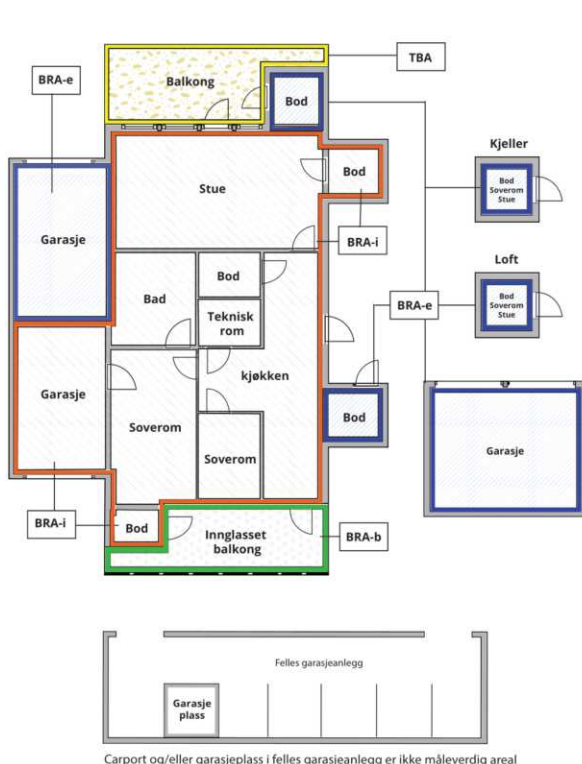
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	31			31		21	52
2.Etasje	102			102			102
1.Etasje	98			98	35		98
Kjeller	115			115			115
SUM	346				35	21	367
SUM BRA	346						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, stue/kjøkken, bad		
2.Etasje	Vindfang, toalettrom, bad, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, spisestue		
1.Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue, soverom, toalettrom, stue/kjøkken, soverom 2, bad, innglasset balkong		
Kjeller	Stue/kjøkken, garasje, vindfang, toalettrom, gang, bod, stue, soverom, bad/vaskerom, bod 2		

Kommentar

Oppmålt på befæringsdato.

Terrasse og balkongareal (TBA) omfatter støpt terrasse mot vest.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter rom med en takhøyde mindre enn 1,90meter på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ut ifra byggemeldte tegninger datert januar 1916 er det gjort endring i planløsninger, det kan ikke utelukkes at det er gjort endringer i bærende konstruksjoner noe som vil være en søknadspliktig endring. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Pkt. 1: Rom markert som "gang" i kjeller på byggemeldte tegninger er idag nyttet som soverom, rommet har ikke vindu og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Pkt. 2: Rom som er marker som "tørkeloft" og "arbeidsverelse" på byggemeldte tegninger er idag nyttet som bad, kjøkken og stue.

Nevnte punkt er ansett som søknadspliktig og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på at dette er verken omsøkt eller godkjent av kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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: Det er manglende rømningsvei via rømningsstige fra både 2.etasje og loft.
Det er manglende vindu på soverom i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befæringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	329	17
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig

Oppmålt på befæringsdato.

S-rom omfatter 2 stk boder i kjelleretasje på hhv. 9kvm og 8kvm.

Garasje

Oppmålt på befæringsdato.

S-rom omfatter garasje.

Befærings - og eiendomsopplysninger

Befæring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	176		0	931.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ivar Aasens gate 18

Hjemmelshaver

Gjøvsund Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Herskapelig enebolig beliggende like utenfor Ålesund sentrum i Ålesund Kommune, kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker. Området har et godt kollektivtilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Boligen er registrert i SAFRAK registeret under "Annet SAFRAK bygg"

"Annet SEFRAK bygg" betyr at bygningen er registrert, men ikke er fredet eller har en formell vernestatus, noe som indikerer at det er en verneverdig bygning med kulturhistorisk verdi som bør vurderes før endringer.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med støpte plater og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.01.1916		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	06.01.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.01.2026	
2	21.01.2026	Revidert etter mottatt meglerpakke
3	22.01.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperrer 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 godkjenning 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/QC2288>

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.	
313260006	
Selger 1 navn	
Torbjørn Marius Slettedal	
Gateadresse	
Ivar Aasens gate 18	
Poststed	Postnr
ALESUND	6005
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Arild Gjørund	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 313260006

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 avhendingsloven § 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.

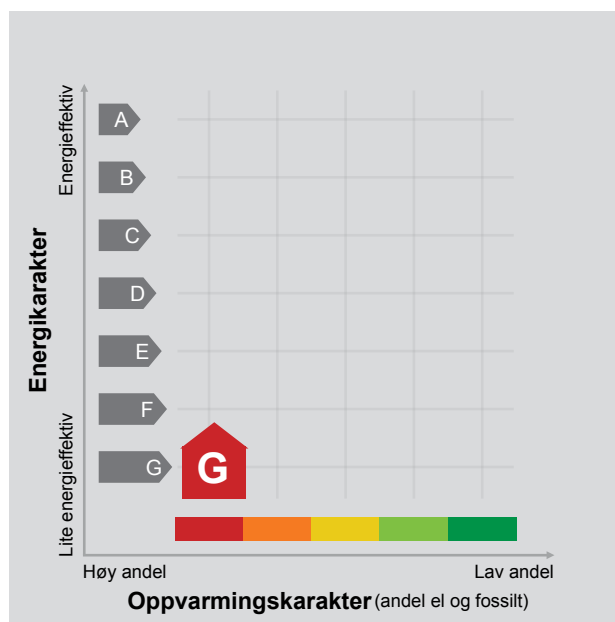
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn M Slettedal	aaecc2e35df2abca692d6 ed503cfc3a94440a1a7	21.01.2026 14:08:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260006

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Ivar Aasens gate 18
Postnummer	6005
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178928082
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	02f324a1-fd0f-4e8a-a15d-57b94660cace
Dato	13.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.01.2026 09:38



Eiendom 1508-200/176

Bruksnavn		Etablert dato		Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	889,4 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	1508	Beregnet areal	931,3	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	200	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	176	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Ivar Aasens gate 18	6005 Ålesund	Steinvågen	Hessa, Skarbøvik Og Aspøy	Ålesund og Volsdalen sokn

Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.08.1915	Kart- og delingsforretning	1508-200/176	Mottaker	810,4
		1508-200/1	Avgiver	-810,4
19.12.1916	Grensejustering	1508-200/1	Avgiver	-152
		1508-200/176	Mottaker	152
05.04.1957	Kart- og delingsforretning	1508-200/598	Mottaker	73
		1508-200/176	Avgiver	-73
12.11.2012	Annen forretningstype	1508-200/701	Berørt	0
		1508-200/176	Berørt	0
		1504-0/0	Berørt	0
		1508-200/283	Berørt	0
		1508-200/281	Berørt	0
29.06.2016	Oppmålingsforretning	1508-200/701	Berørt	0
		1508-200/631	Berørt	0
		1508-200/179	Berørt	0
		1508-200/176	Berørt	0
		1508-200/598	Berørt	0
29.06.2016	Oppmålingsforretning/ grensejustering	1508-200/701	Berørt	0
		1508-200/471	Berørt	0
		1508-200/593	Avgiver	-43,6
		1508-200/175	Berørt	0
		1508-200/700	Berørt	0
		1508-200/176	Mottaker	43,7
01.01.2020	Omnummerering	1508-200/176	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-200/176	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Annen boligbyg.(sek. reindrift)

Bygningsnr	178928082	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	01.01.1918	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	4	Har heis	Nei
		Areal, bolig (bruk/brutto)	373/0
		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0
		Areal, totalt (bruk/brutto)	373/0
		Areal, (bebygd/ubebygd)	0/

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	278	6	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

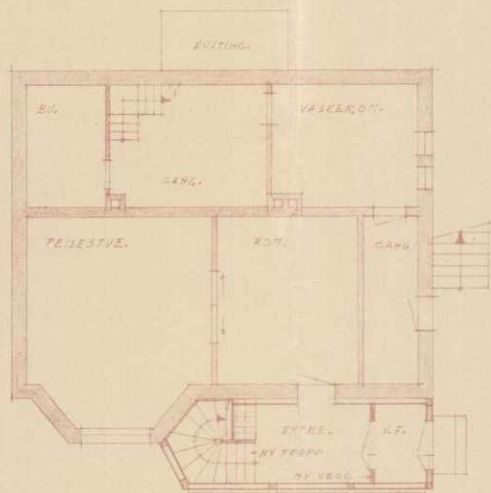
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	117/0	0/0	117/0
H02	Hovedetasje	1	95/0	0/0	95/0
L01	Loft	0	57/0	0/0	57/0
U01	Underetasje	0	104/0	0/0	104/0



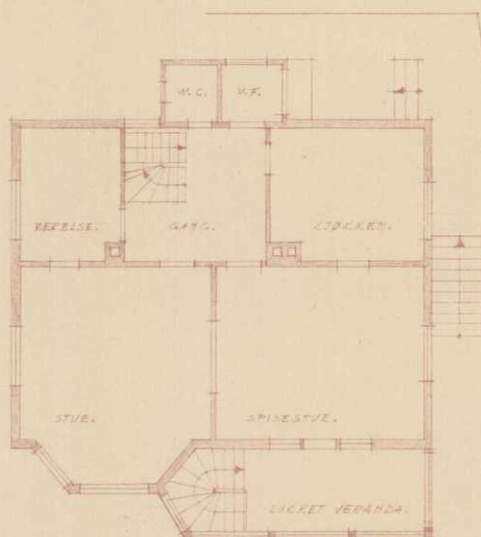
FASAD



SIDE



KJELLER



FÖRSTA

Ålesunds bygningsråd
Jnr. $\frac{252}{57}$ fremlagt i 1892

FÖR JACOB SPREID
I VAR ÅSERS ST. 15, 400
OMHÄRDEHJÄLP AV
VÄNIGSHJÄLP
PLANER OG FASADER.

St. 1: 100 11-10-92

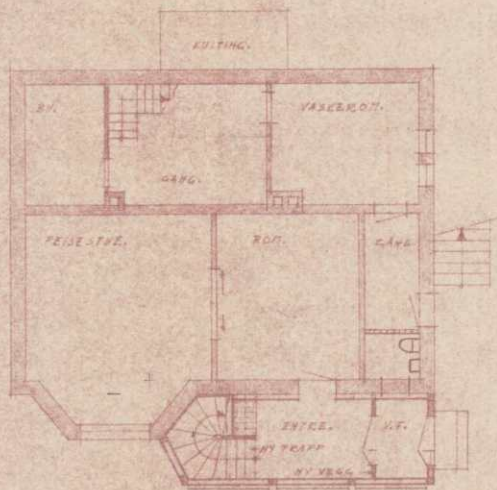
DAGEN I ÅLESUND
1892



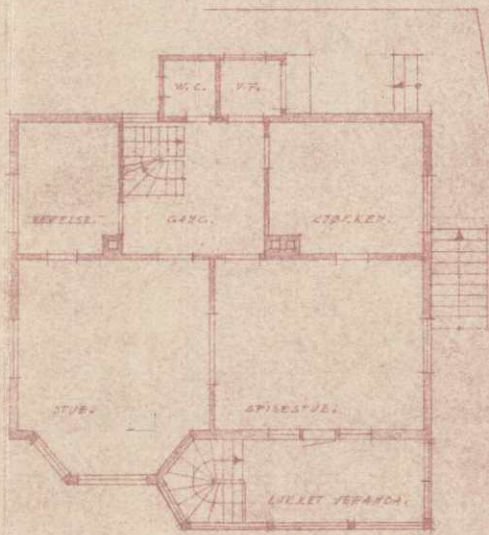
MOT AUST.



MOT SØR.



ETAGER.



KJELLER.

FOR TACKE SØREIDE
HAR ÅSEN OG T. B. HED
OMHJERDNING AV
VÅRINGSKUS.

PLANED OG FALADE.

11-1-10 11-1-11

11-1-12 11-1-13

Alesunds bygningsråd
dat. 482/51. fremlagt i møte

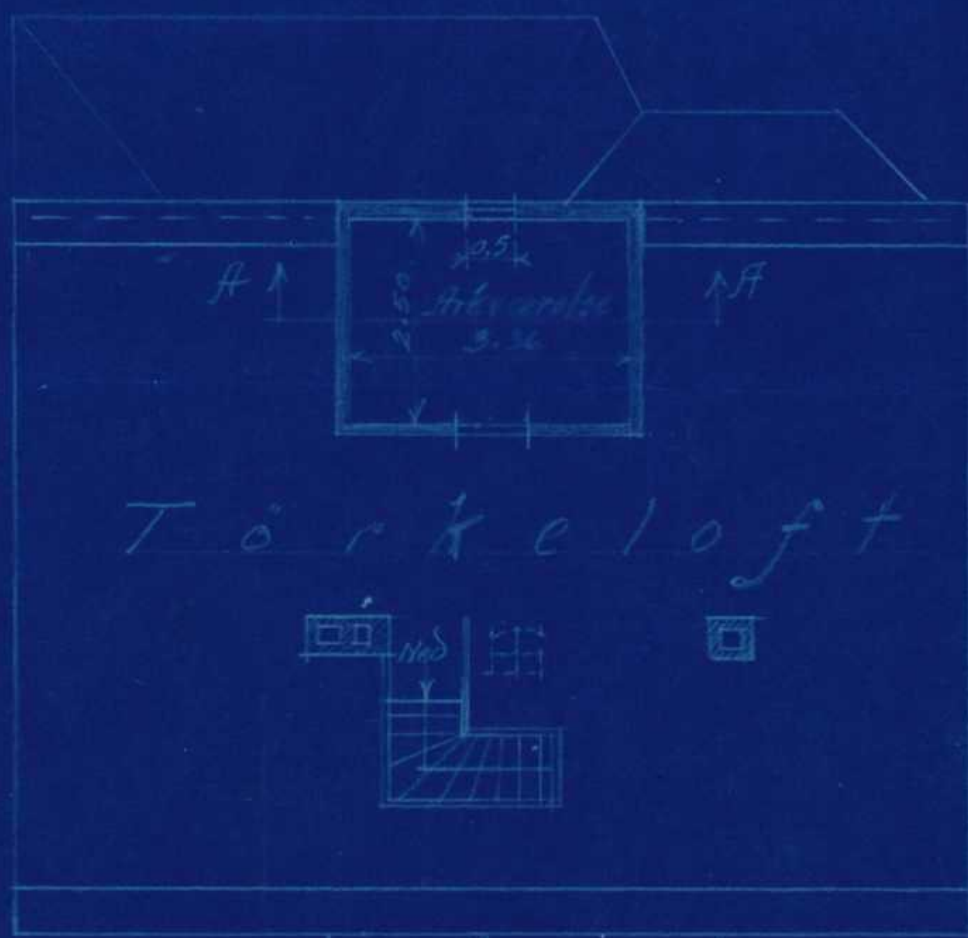
For Hr. Søreide junior. (Ivar Åsens gt. 18).

Plan av mørkeloft med angivelse av
dimensjoner av arkværelse i våningshus.

Skala = 1:100



Snitt: A-A gjennom arkværelse.

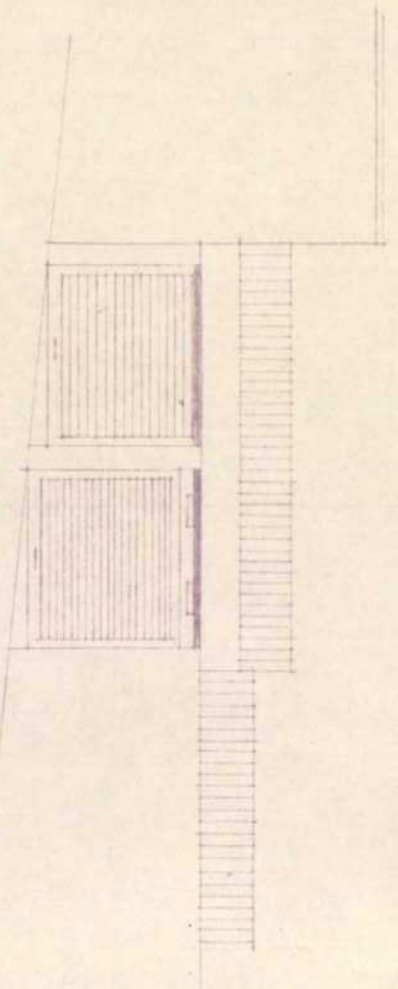


Tørkeloft

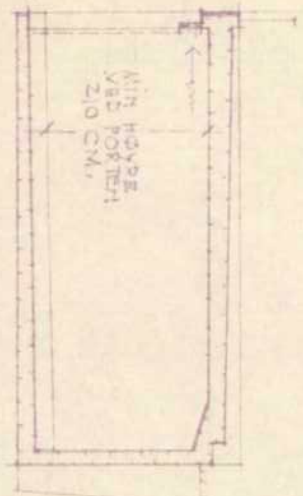


Opplyst.

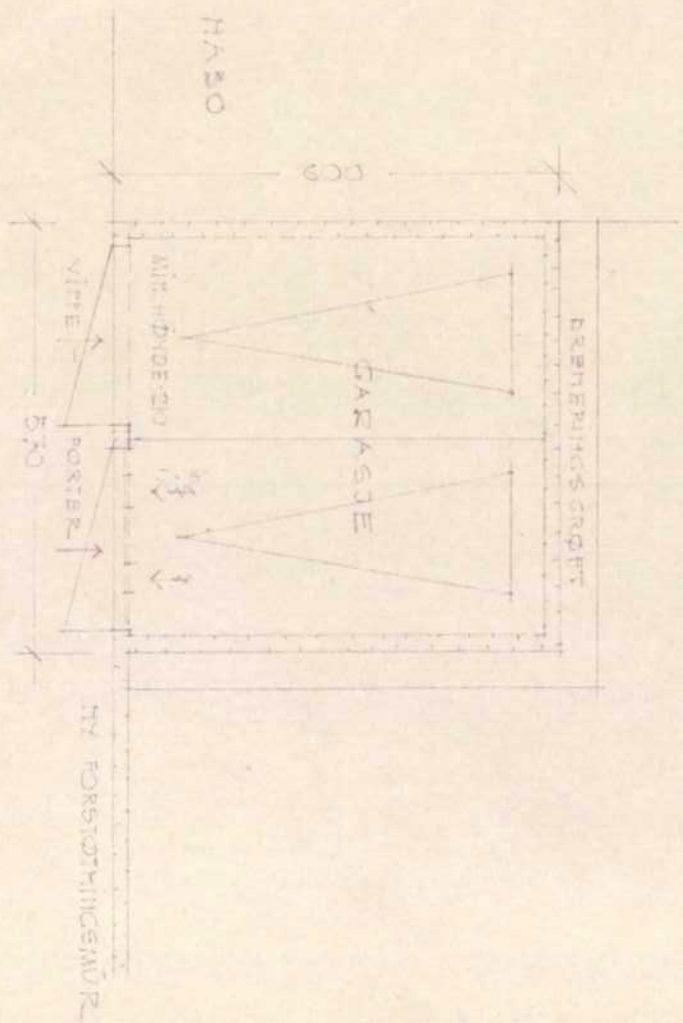
MOT IVAR ASSENGS GATE



SHITT

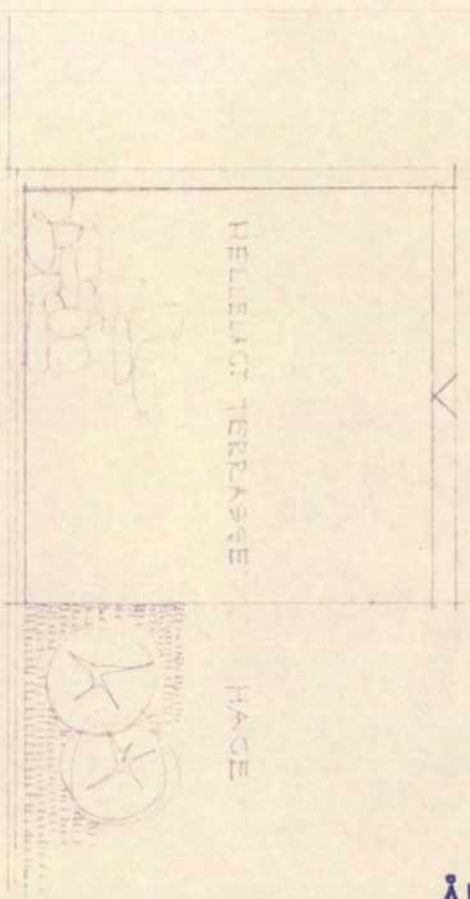


8



PLAN

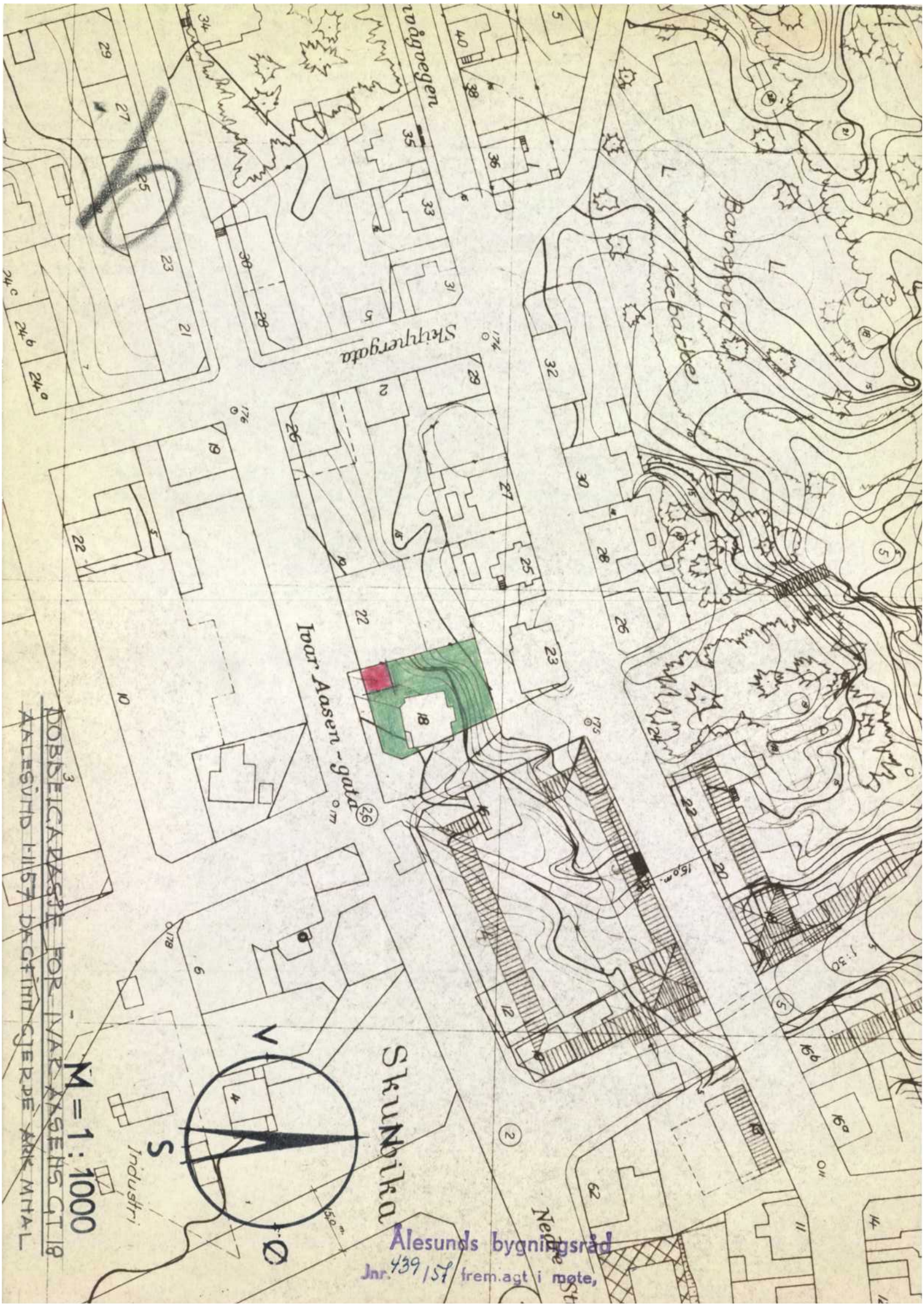
TAKPLAN



DOBBELGARASJE FOR IVAR ASSENGS GATE 19

MÅL 1/100

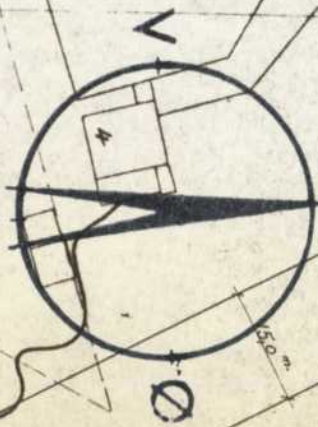
ÅLESTAD DEN 11.07.1968 FINT GJERDE ER MÅLT



DOBBELTAVASTE FOR IVAR AASENS GATE
ALESUND 11157 DAGTINT GJERDE AAK MTAAL

M = 1 : 1000

Industri



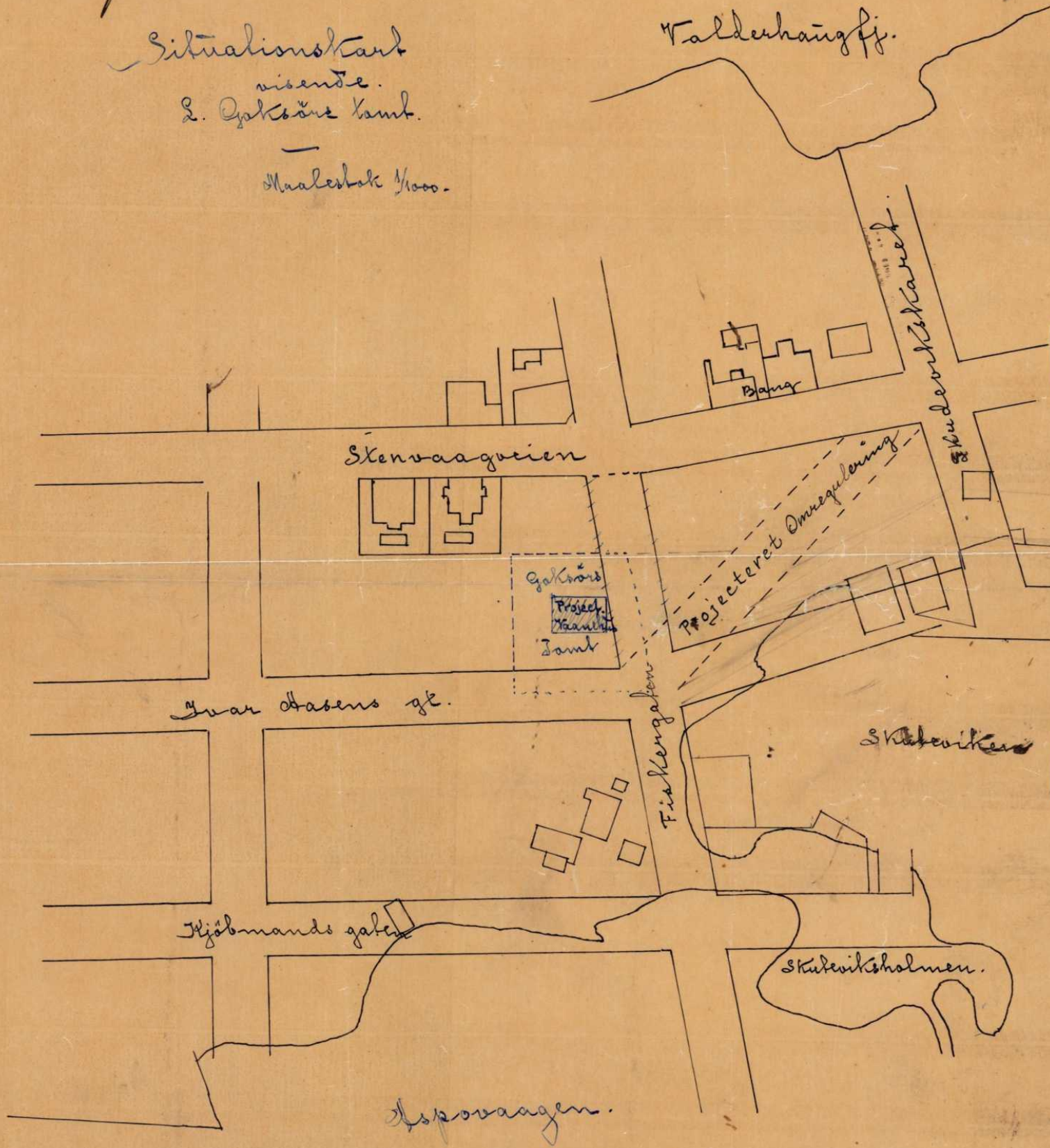
Alesunds bygningsråd
Jnr. 439/54 frem. agt i møte,

4/12 1916.
Aalesunds Bygningsskikkommission

20
K. R. J. No. 10

1

Situationskart
visende.
L. Opkøbs kart.
Maalestak 1/1000.



Prob Est.

Enochia
Dear Ladies Gate No. 18.

21408 Syd.

2100 West.

$$\begin{array}{r} 65 \\ 9 \\ \hline 585 \\ 585 \\ \hline 1170 \\ 210 \\ \hline 290 \\ 15 \\ \hline 305 \\ 44 \\ \hline 349 \\ 210 \\ \hline 559 \\ 3150 \\ \hline 3709 \end{array}$$

2

Spids au Mont.

Maalestok 1:200

 $\langle 10 \text{ m.} \rangle$

Fisker B.t.

Ερμιάς

Plan of 1st Stage.

Plan of Leftsetage.

—

Myalastoc. 4. 100.

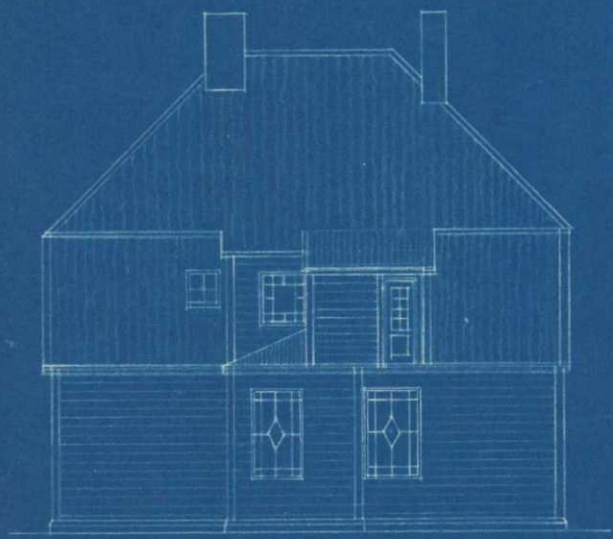
1	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----

Published Dec. 20th Jan. 1916.

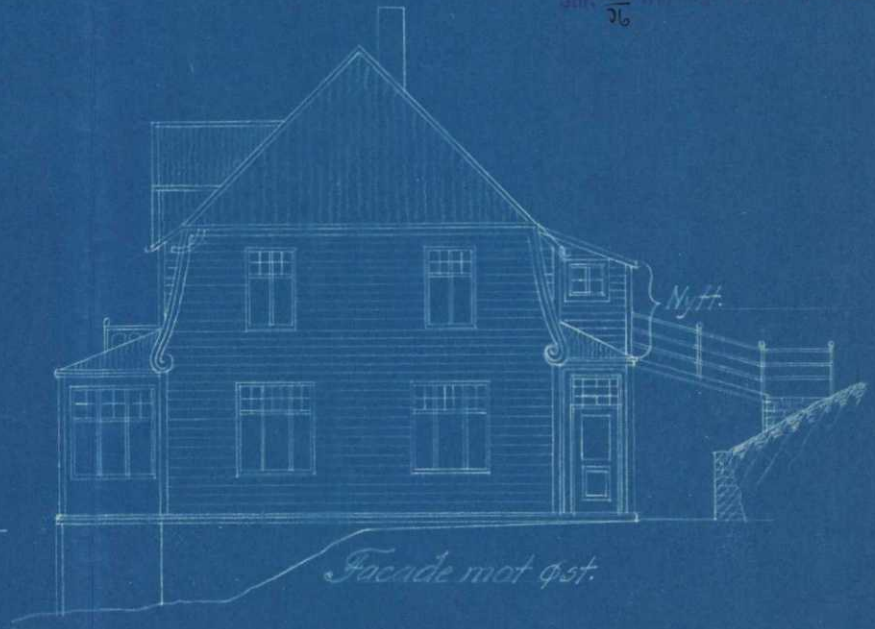
L. G. Johnson.

4

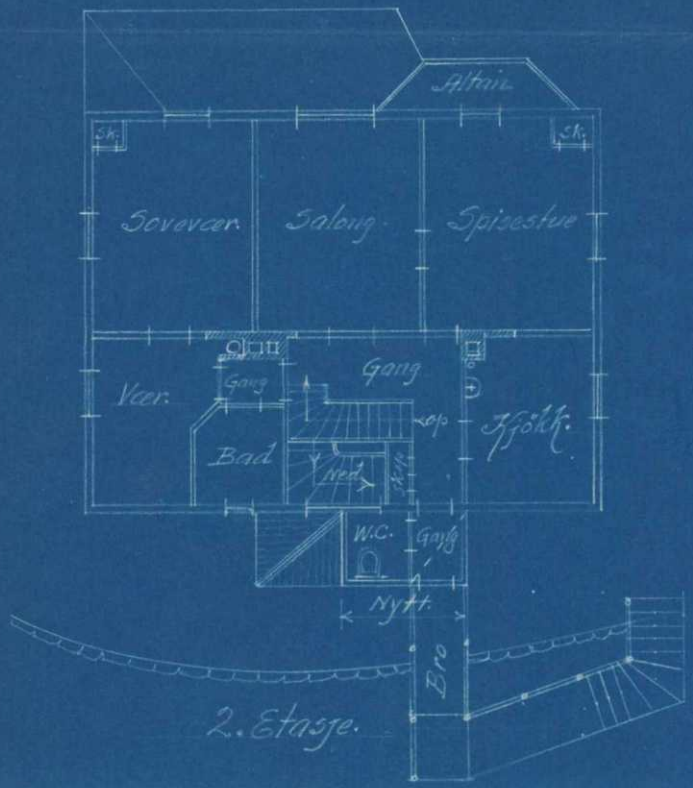
Alexander Henningsen
 Jan. 24/96
 26



Facade mot nord.



Facade mot ost.



2. Etasje.

Möre Preserving Co. A/s.
 For: Johannes Hans Sörensen
 Förhållelse av endel av trappentbygget.
 Mstf. = 1:100.

Halesund, 19/9-1936.
 M. S. Holstad.



ÅLESUND KOMMUNE

Leite og Howden AS
Ystenesgata 12

6003 ÅLESUND

Plan og bygning

Saksbehandler:
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf. 70 16 26 27

Deres referanse:

Vår referanse:
17/1221-3 17/85435

Arkivkode:
200/176

Dato:
17.11.2017

Gnr. 200 bnr. 176 - Vedr. søknad om riving - Ålesund Terrasse AS - Ivar Aasens gate 18

Viser til Deres søknad om tillatelse datert 10.03.2017 om riving av bolighus på ovennevnte eiendom.

Det ble samtidig søkt om oppstart av detaljregulering for området. Denne ble behandlet i Plan og byggesaksutvalget den 21.03.2017, hvor det ikke ble anbefalt oppstart av detaljplan og at det aktuelle området må inngå i en samlet plan for Aspøya.

Vi viser også til kommuneplanens arealdel, godkjent 09.03.2017, som har et generelt plankrav for området, samtidig som eiendommen på temakart Kulturminner, - miljø og – landskap, ligger i hensynssone for bevaring av bygning- og kulturmiljø. Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering.

Saken avsluttes derfor uten videre behandling.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Bygningsanmeldelsen innsendes i duplo, med 2 sett tegninger. I tillegg anmeldelsen ledsages av dispensasjons-
anmeldelse (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen frem-
deles kun i duplo. Måltavle på tommen må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på
matrik. no. 115 Tran Aarv gate
gnr. bnr.
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 2 blade tegninger, nemlig:

Byggearbeidets art og bygningsens anvendelse. (§ 132.1b)
(N)bygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning)

Videre opplyses: Tommens størrelse 560 kvm.
(§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal 191 *
Nye bygningers areal 342 *

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c) dept.
forskrifter kap. XXII.)

Drenering, hovedkloakk og vannlifer. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d)

Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1e)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges)

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5)

Utsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVIII)

Bygningsens høyde. (§ 71, 114.3 og 117)

14. omf

I det forevrig henvises til bygningsloven bemerkes:
Ingen grunnings- eller bygningsarbeider forevrig må påbegynnes før bygningsrådet tillatelse er innhentet
(§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Et sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136)
minst 2 dager før når:

- 1) Grunningsarbeider påbegynnes.
 - 2) Fundamenter skal anlegges.
 - 3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murfæten er avlagt.
 - 4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
 - 5) Denselning er lagt utenom huset — for nogen del av greffen er gjenkastet.
 - 6) Ruts- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
 - 7) Gulvbord skal legges over stubbeforstypl.
 - 8) Dyrting av dører og vinduer er forent, før innledning.
 - 9) Pipet og lissestred er ferdige.
- NB. Alle foretaksarbeider anmeldes og besiktes særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.
Enhvert skur — selv om det er uten vegger — er underlagt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likaså for-
støtningsmur og innbeigning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er
fraværende, og som kan mota bygningsrådets eller inspektorens meddelelser (§ 138).
Ingen bygning eller del derav må rases i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). For sådan meddeles
skal den bebyggelse fine være innegitt på måltavle, likesom samtykke må foreligge fra huseierens ordfører, samt
fra færmester om at alle pipet og lissestred er lovlige utført. Et der — under arbeidets gang — på lovlige vis foretatt
forandring fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige,
godkjente skikkelse for ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med
tuss på holdbart papir eller lert (eller godkjente kopier), underrettet og datert.

Den som påbegynner eller har påbegynnet et arbeid uten et holdt tillatelse straffes med bøte (§ 152). Samme
straff rammer den som tar i bruk eller har ta i bruk bygning eller del av bygning, lissestred eller annen innretning uten
ferdigattest, eller som benytter eller har benyttet bygning på annen måte enn tillatt.
Påbegynnes et arbeid uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningsrådet — i
fordømt fall ved politets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeid skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politet
nærmer fastsat frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

RÅD, den 25. nov. d. a., hvor da følgende vedtak ble fattet:

"Anmeldelsen godkjennes, dog skal innkjørselsramper legges bak
byggelinjen (inne i garasjen) etter nærmere konferanse med
byingeniøren".

Ålesund bygningsråd, den 26. november 1957.

Knut Stem Knudsen
bygn.sjef

Fremføring eller tilbakeføring av fasaden. (§ 66.2.)

ingen

Sokkelfremføring. (§ 66.3.)

ingen

Balkonger, balkoner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

ingen

Utvendige trapper, kjellermedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)

ingen

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

ingen

Bygnings forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)

kr. 200000

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

kr. 200000

Byggenheterier (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkeberende mellomvegger (§§ 82, 83). Se dessuten depl. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Bygning gata og vegger, samt bygning i gat.

Isolasjon. (§ 81.) *5000000*

Takvinkel (§ 72.)

1100

Taktekning. (§ 87, depl. forskr. kap. XI.)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

*Samt alle med fullt
lagt i asfalt over
betong*

Hets (§ 94.)

Lysgård (§ 78).

Lysfakt (§ 96).

Hovedingangsdør, innkjørsel. (§ 95.)

Trappehus. (§ 90.)

kr. 100000

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlistene, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventillasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centraloppvarming.

Etasjehøyder. — m. eksklus. bjelkelag.

kr. 2000

1ste etg. " " —

2den " " " —

3dje " " " —

4de " " " —

Loft " " " —

Rommens gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105.)

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, borte-klosett, antall, § 109.)

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Alesund, den 5. nov. 1957.

Arne Sævi

DAFINN GJERDE
ARKITEKT M. N. A. L.
ALESUND

Tilfreds:

Walter Aasen

Gebyrberegning (utfylles av bygningrådet).

For anmeldelse kr.

dispensasjonsandragende

tilsyn

Kr.

BYARBEIDSTEN	
F A S T	
Innr. 144/58	ato 3/10-58

Arkiv
på I. Aasen-gf 18

AG/EB.

Fru Annie Søreide,
Ivar Aasen-gata 18,
Å l e s u n d .

Vedr. Ivar Aasen-gata 18, garasjer.

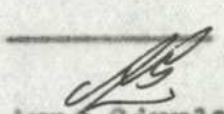
En viser til Deres byggeanmeldelse av 5. november 1957 for 2 garasjer på Ivar Aasen-gata 18. Bygningsrådets vedtak av 25. nov. 1957 lyder slik: Anmeldelsen godkjennes, dog skal innkjørselsramper legges bak byggelinjen (inne i garasjen) etter nærmere konferanse med byingeniøren".

Som garasjene nå er bygget, synes det som om de likevel har forutsatt innkjørselsramper ute på det fremtidige fortau. Da det ikke har vært konferert med byingeniørkontoret om forholdet og høyden ikke er påvist av oppmålingsvesenet, må en for ordens skyld ta alle forbehold med hensyn til fortauet og dets høydebeliggenhet i forhold til garasjen.

Gjenpart av nærværende brev er sendt til bygningssjefen.

ÅLESUND BYINGENIØRKONTOR, den 3. okt. 1958.


Johan W. Scheen.


Arne Gjarde.

Aalesunds bygningsråd
Jnr. 178 fremlagt i møte 16/8/37
37

Aalesund, 2/8 - 1937.

Til
Aalesunds Bygningsraad.

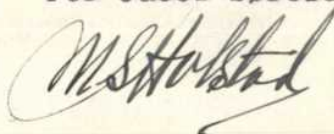
Hersteds.

I overensstemmelse med stedfunden konferanse med eieren av matr. nr. 18, Ivar Aasens gate- hr. Jacob Søreide- innsendes herved en tegning av mørkeloftet med angivelse av arkværelsets dimensjoner. Værelset, der vender mot syd har ett gulvareal paa 8.4 m^2 og ett kubikinhold av 15.8 m^3 .

Der andrages om aa faa benytte rummet som pikeværelse, idet det kan opplyses at det ogsaa var benyttet som saadan av husets oprindelige eier.

Erbødigt

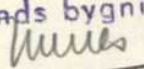
For Jacob Søreide



Jnr. 178/37 fremlagt i lovlig møte i Aalesunds bygningsråd 16/8/37, hvor man besluttet:

Anmeldelsen godkjendes under forutsetning av at rummet får lovlige lysforhold.

16/8/37.

Aalesunds bygningsråd

bygningssjef

Alesunds bygningsråd
Jar. ⁴⁸²/₅₄ fremlagt i møte

Aalesund, den 8. des. 1954.

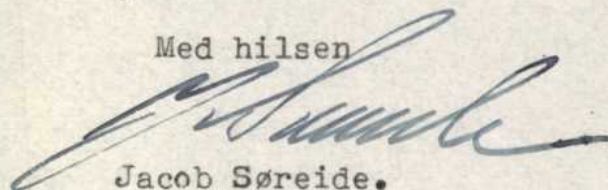
Aalesund Byggningsråd,
hersteds.

Vedr. Ivar Aasensgata nr. 18.

Jeg søker herved om å få innrede et W.C. i kjelleren, som
vist på vedlagte tegninger.

Arbeidet skal utføres av Gottfried Gjørtz & Sønner.

Med hilsen



Jacob Søreide.

Fremlagt i lovlig møte i Alesund bygningsråd den 13. des. 1954.
der rådet besluttet:

"W.C. rom må luftes over tak, forøvrig godkjennes an-
meldelsen."

14/12-54.

S. L.

m

Ålesunds bygningsråd
Jnr. ²⁴⁶/₃₆ fremlagt i møte ⁵/₁₀/36

Aalesund, 24/9 - 1936.

Til

Aalesunds Bygningsraad,

Hersteds.

Undertegnede andrager herved om tillatelse til, aa forhøie
endel av trappeutbygget paa ~~gata~~^{veien} vaanehus: matr. nr. 18, Ivar
Aasens gate i overensstemmelse med vedlagte tegning.

I opbygget innredes et vannklosett og en bro tenkes lagt fra
opbygget til tomtens bakre del saaledes som tegningen antyder.
Videre skal ett værelse - nordvestre - innredes til kjøkken, saa
etasjen vil danne en sammenhengende leilighet.

I haap om at det ærede bygningsraad vil finde anledning til aa
gi sit samtykke til den paatenkte forandring tegner

Med høiaktelse

For More Preserving Co. %s.
M. S. Holstad.

Jnr. 246/36 fremlagt i lovlig møte i Aalesunds bygningsråd
5/10/36, hvor man besluttet:

Anmeldelsen godkjendes på betingelse av at vægger isoleres
tilstrekkelig mot kulde. Det samme gjelder gulv og tak.

6/10/36.

Det forutsettes forøvrig at
lov og forskrifter i enhver
henseende må overholdes.

Arbeidet må ikke påbegyndes
før ansvarshavende er god-
kjendt av bygningsrådet.

Aalesunds bygningsråd
M. S. Holstad
bygningssjef

20
Aa. R. J. No. 19. 16.

Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds bygningskommission.

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

Joan Asens gate No 18.

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbeidets udstrækning og beskaffenhed:

*1 blad tegning in duplo afvisende planer
snit og facader i maalestok 1:100, samt
situationsskizze i maalestok 1:200.*

Bebyggelsens fladeindhold:	Hovedbygning	m ²	108 m ²
	Bagbygning	m ²	
	Udhusbygning	m ²	
	Tils.	m ²	108 m ²

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31)

m²

Bygningens bestemmelse

Kaarehus

Bygningens høide (§ 25)

4,80 m. 5,8 m

Gadens bredde (§ 20)

12,50 m.

Etagernes antal og høide

1 etage 3.0 m, og 1 loftsetage 2.8 m.

Grundens beskaffenhed

Ljeld

Fundamentering og grundmur

Graasten i Cement.

Isolation (§ 32)

Kloak og drænering

} paa loobefalt maale.

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) *Aalesundsmur (event. træ).*

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

Indredning i kjælderen (§ 34) *Rullebad, Fedbad, Hædbad, og Tøskelkjælder.*

Indredning paa loftet (§ 33 ²) *Soveværelser.*

Trappeantal (§ 38) *1.*

Tagtækning (§§ 40—41) *Skiffer.*

Antal piber (§§ 57—61) *2 styk = 2 løb a 9".*

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) *10 styk. (anberegnet 12 styk.).*

Trukne rørør (§ 67)

Tagets skraaning (§ 40) *45°*

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) *4 Tagluger.*

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtegterne) *Kantklaser.*

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

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

Aalesund den

25/4 - 1916

Som eier

Som anmelder

E. Ojaksen

Som ansvarshavende

Oversendes Aalesunds reguleringskommission til uttalelse.

Aalesunds bygningskommission 28. april 1916.

Tilbakesendes Aalesunds bygningskommission. I reguleringskommissionens møte idag besluttet: " Bygningen tillates opført paa tomten som anmeldt og blir fiskergatens nivå at befølge efter stads-konduktørens påvisning."

Aalesunds reguleringskommission 28. april 1916.

Behandlede i bygningskommissionens møte idag, hvor da besluttet: " Approberes paa betingelse av at bygningslovens forskrifter i enhver henseende overholdes. "

Aalesunds bygningskommission 2. mai 1916.

Telegramadrs.:

„MØREFISK“

Telefoner:

Kontorerne 316 - 1453.

Rikstelefon - - - 316.

Disp. Søreide privat 820.

Møre & Preserving Co's

FISH BALLS - FISH CAKES
COD ROE - MEAT CONSERVES



SARDINES IN PURE
OLIVE OIL AND TOMATO.

Spesialitet:

FISK & KJØTTHERMETIK

FISKEBOLLER (tre kvaliteter)

FISKEPUDDING.

SEIKAKER i brun sauce.

TORSKEROGN.

KJØTTBOLLER.

KARBONADE & KJØTTKAKER.

FAAR I KAAL.

ERTER, KJØTT & FLESK.

TURISTPROVANT.

LABSKAUS.

SILD i olivenolje & Tomat.

Alesund, den 20/2 - 1930.

Aalesunds Bygningskommission,

Hersteds.

+++++

Herved ansøkes om tillatelse til aa tilbygge
en lukket veranda paa vort vaanehus mtr. no. 18, Ivar Aasens
gate - søndre facade.

Den nuværende aapne altan sløifes og en 2.2 m. bred
veranda med flatt tak agtes opført. Taket vil bli takket
med jernblik. Arrangementet vil forøvrigt fremgaa av ved-
lagte tegning.-

Arbødigst

Møre & Preserving Co. A/S

Harald Linn

2 eksemplarer.

Alesunds bygningsråd

Jnr. ⁴⁴/₃₀ fremlagt i møte ¹⁰/₃ / 30

Jnr. 44/30 fremlagt i lovlig møte i Aalesunds bygningsraad
10/3/30, hvor saadan beslutning fattedes:

Anmeldelsen godkjendes.

11/3/30.

Alesunds bygningsråd

[Signature]
sekr.

AALESUND 12.10.1951.

Til
Ålesunds Bygningsråd,
her.

Tilleggsanmeldelse vedr. Ivar Aasensgt.18.

I henhold til vedlagte tegning anmeldes herved innredning av
ny entre under lukket veranda.
Det bebyggede areal (nytt) utgjør 16,3 kvm.
Yttervegg utføres av bindingsverk av tre.

Byggherre:

Ivar Aasen

Anmelder:

Dagfinn Gjerd

Fremlagt i lovlig møte i Ålesunds bygningsråd 15/10/51,
hvor man besluttet:

Anmeldelsen godkjennes.

16/10/51.

[Signature]
Ålesunds bygningsråd
bygningssjef



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:

Gnr: 200

Bnr: 176

Fnr: 0

Snr: 0

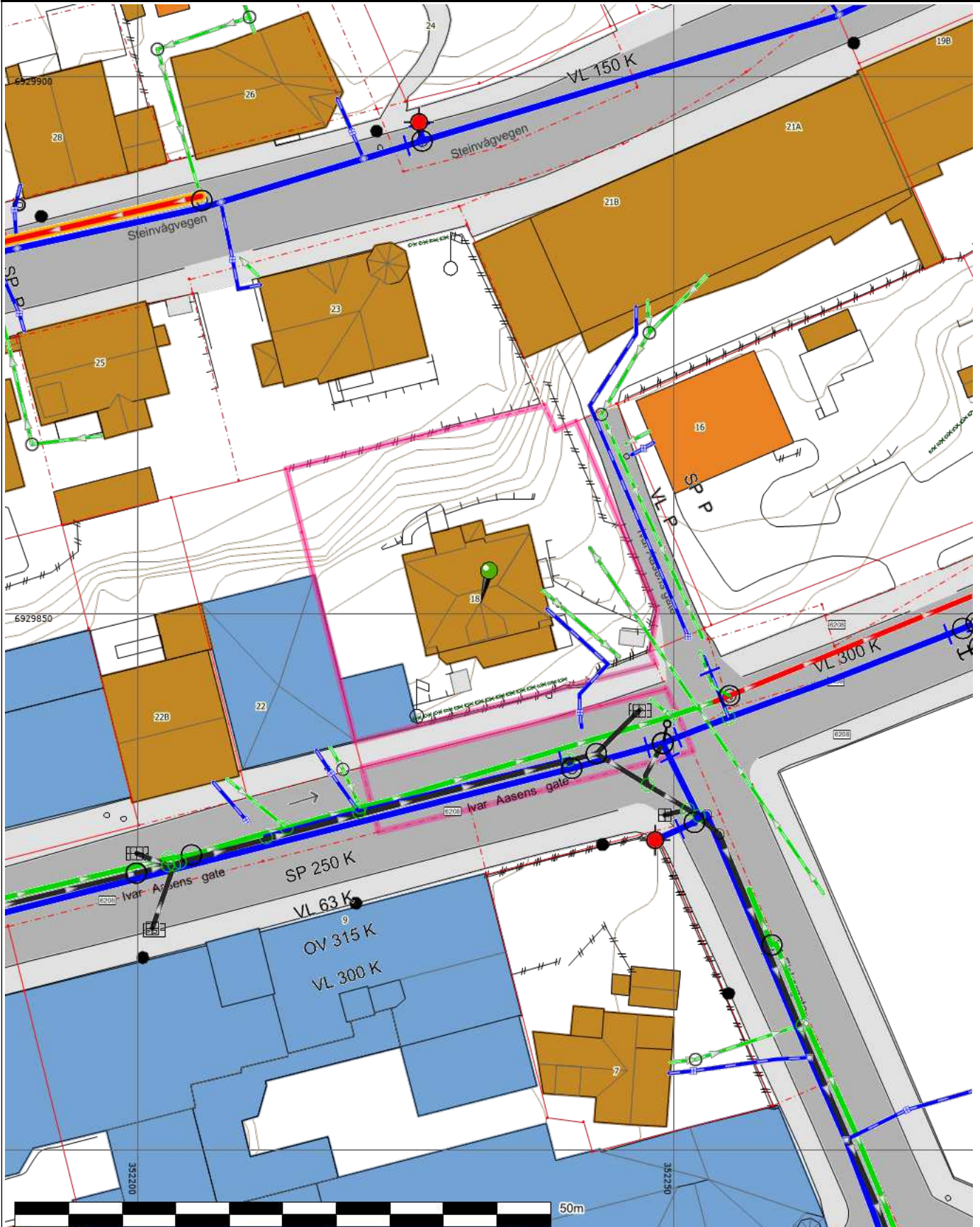
Adresse:

Ivar Aasens gate 18
6005 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Uavklart grense
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 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	



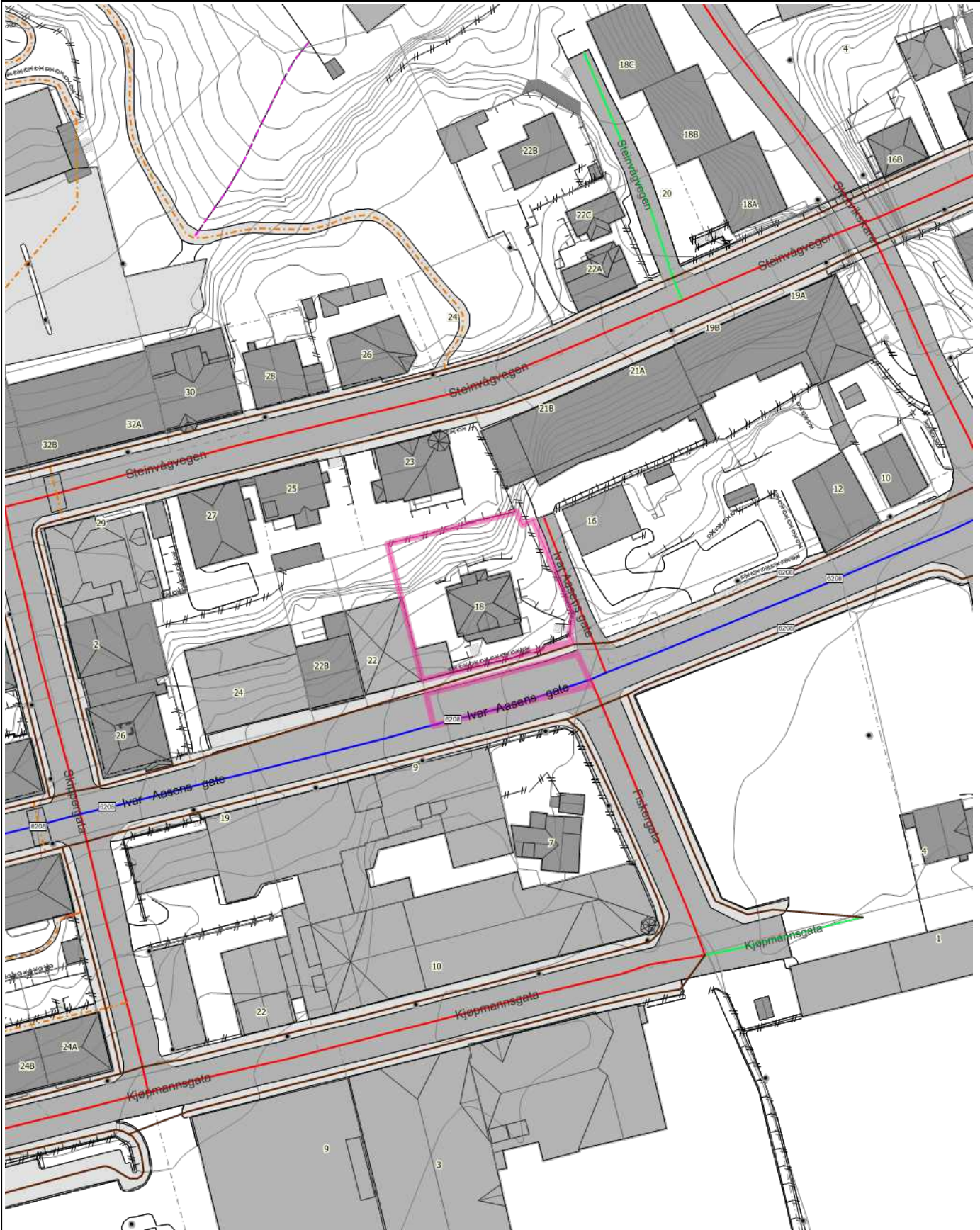
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 18 6005 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Trapp	 Fortau
 Gangveg	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	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	 Veg på bru
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Veg på bru	 Gang- og sykkelveg på bru	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur		

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	



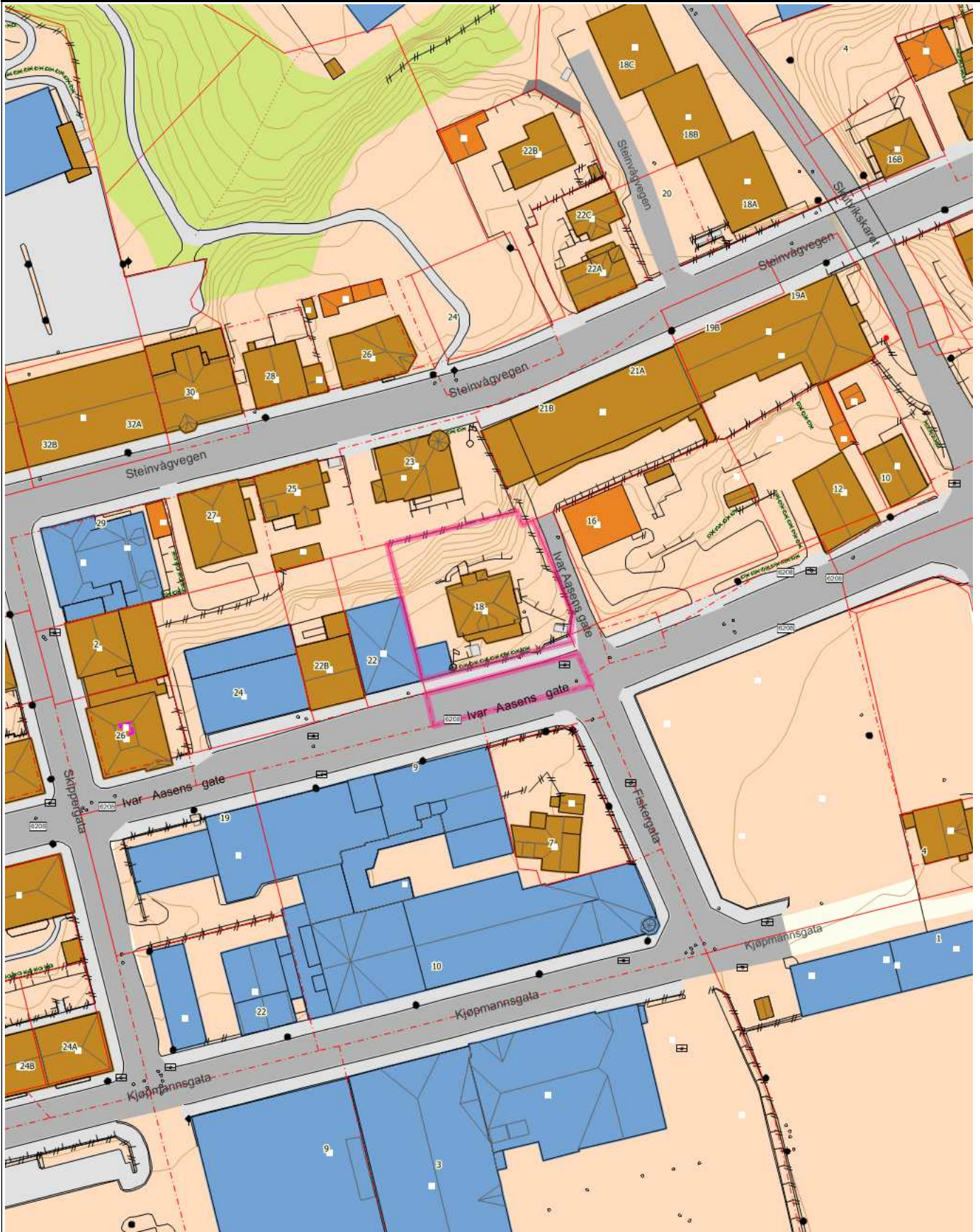
Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 18 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Uavklart grense
 Flaggstang	 Voll	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg på bru
 Veg på bru	 Veg	 Parkeringsområde
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Bebygdt område	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



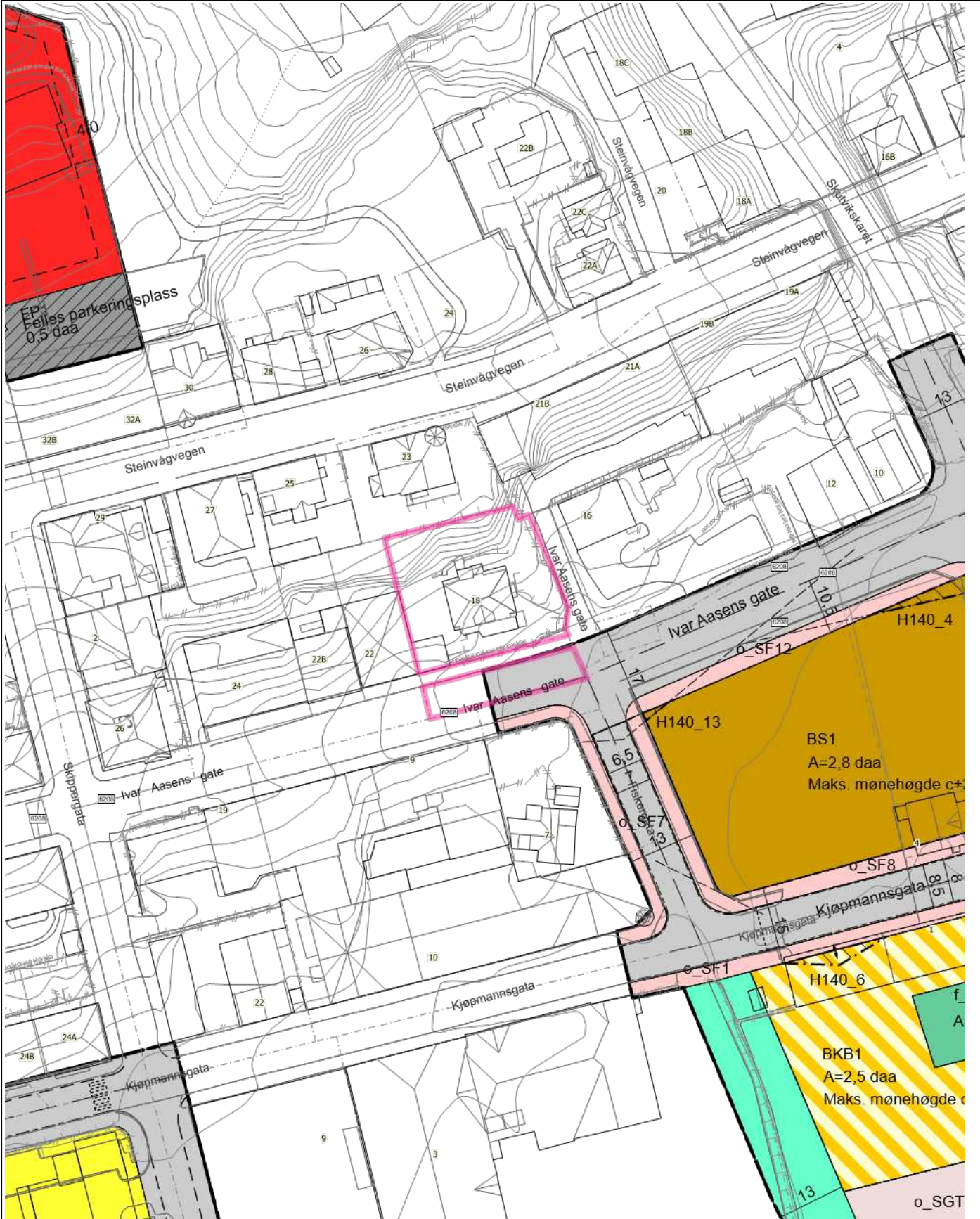
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 18 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje
Offentlig bygg - institusjon	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
RpBestemmelseOmråde	Frisikt	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse
Sentrumsformål	Lekeplass	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Veg	Fortau	Gatetun
Blå/grønnstruktur	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



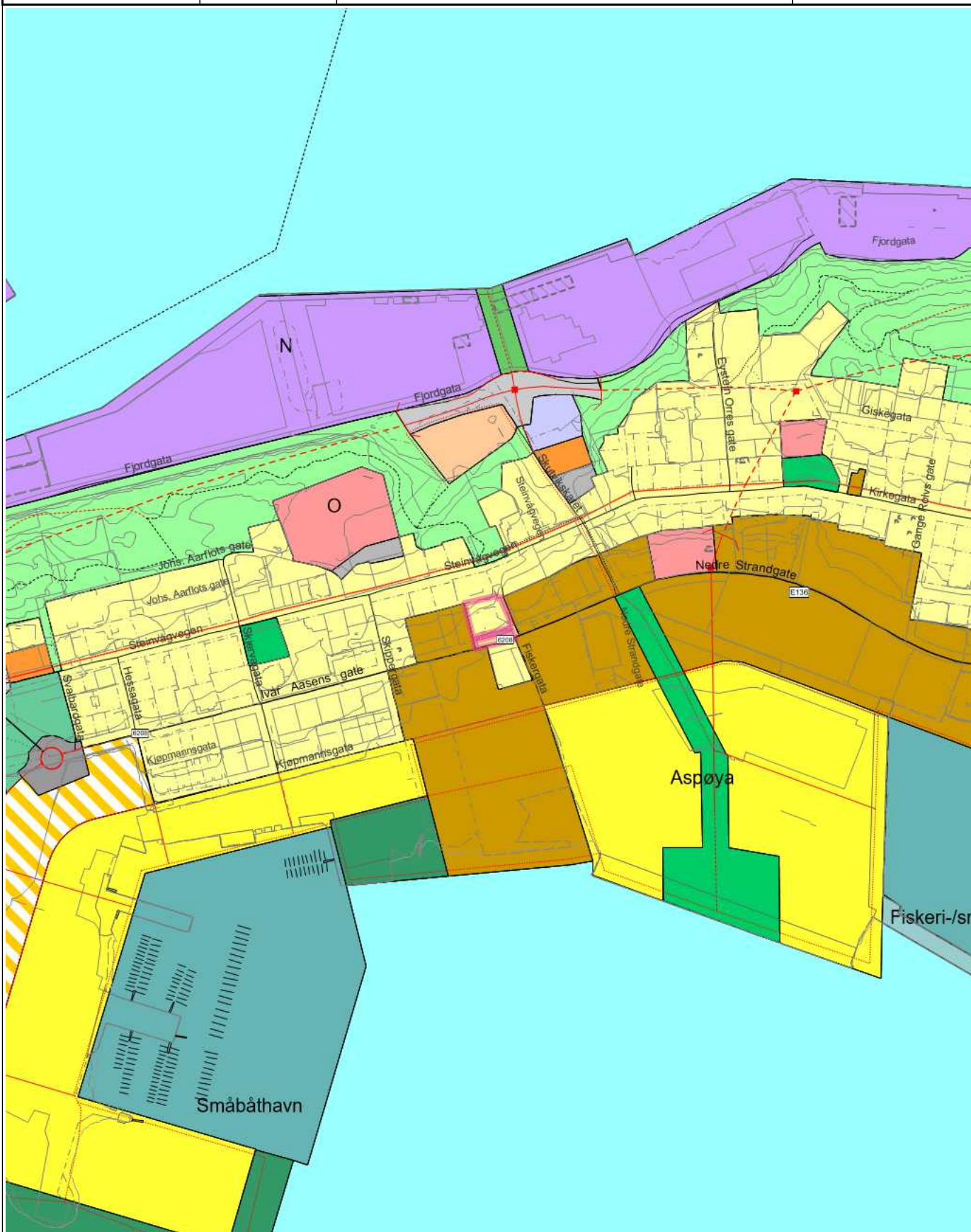
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ivar Aasens gate 18 6005 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Ruin	Slipp
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	Boligbebyggelse
Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Veg	Havn	Parkering
Trase for teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Friområde
Blågrønnstruktur	Friområde	Friluftsområde
Småbåthavn		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesundregionens Havnevesen

Støyutredning Ny bebyggelse i Skutvika



Oppdragsnr.: 5190278 Dokumentnr.: Aku01 Versjon: 03
2022-06-21

Oppdragsgiver: Ålesundregionens Havnevesen

Rådgiver: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika

Oppdragsleder: Adam Suleiman

Fagansvarlig: Adam Suleiman

Andre nøkkelpersoner: Jacob Greve Johannessen, Ivonne Verstappen

03	2022-06-21	Justeringer	AdSul	IvVer	AdSul
02	2021-12-22	Justeringer	AdSul	IvVer	AdSul
01	2021-10-01	Andre utgave - suppleringer med og uten bebyggelse i BS 1 - 5, samt med og uten etablering av Brosundtunnel.	AdSul	IvVer	AdSul
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Norconsult AS har utført støyberegninger av vegtrafikkstøy i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Skutvika i Ålesund kommune. Prosjektet tar sikte på etablering av flere bygg med ulike formål innenfor planområdet. Det planlegges primært for boliger.

Grunnet rekkefølgekrav er det gjort støyberegninger med og uten bebyggelse i BS 1 – 5 for å vise støymessig virkning av dette for de bakenforliggende byggene i BKB 1 – 8. Det er også utført beregninger som tar høyde for trafikale virkninger ved etablering av brosandtunnelen.

Situasjon med bebyggelse i BS 1 – 5

Beregningene viser at alle byggene i BKB 1 – 8 vil ha støynivåer lavere enn grensen for gul sone dersom det også etableres bygg på arealene BS 1 – 5. Det vil da ikke være behov for vurderinger av støytiltak for boliger i BKB 1 – 8. Byggene i BS 1 – 5 nærmest vegen vil derimot ha fasadenivåer innenfor rød sone, og fasadenivåer mot øst og vest i gul sone.

Som regel ville det være mest hensiktsmessig å etablere næringsvirksomhet i BS 1 - 5. Ønskes det likevel boliger her, vil det med god planlegging være mulig å oppfylle støykriterier vedrørende «stille side» og støynivå på uteplasser på sørsiden av byggene nærmest vegen forutsatt at alle boenheter er gjennomgående.

Parken / lekeareal som er planlagt etablert inne i boligområdet vil ha støynivåer lavere enn grensen for gul sone grunnet skjermingseffekten fra de nordligste byggene.

Situasjon uten bebyggelse i BS 1 – 5

Beregningene viser at byggene i BKB 1, 4 og 6 vil ha støynivåer over grensen for gul sone på de nordlige fasadene, samt noen av fasadene mot øst og vest dersom det ikke etableres bebyggelse i BS 1 - 5. De øvrige byggene i BKB 2, 3, 5, 7, og 8 har støynivåer lavere enn gjeldende grenseverdier, hovedsakelig på grunn av skjermingseffekten fra de øvrige byggene samt at avstand til hovedveien er større.

Parken / lekeareal som er planlagt etablert inne i boligområdet vil i hovedsak ha støynivåer lavere enn grensen for gul sone. Nordre del vil ligge marginalt over grensen for gul sone. Det påpekes at arealet ikke må flyttes lenger nord enn planlagt per nå dersom byggene i BS 1 – 5 ikke etableres.

Trafikale virkninger av Brosundtunnelen

Tilhørende beregninger med trafikale effekter av brosandtunnelen viser at støynivåene blir tilsvarende som situasjonen uten Brosundtunnel, dvs at noen fasadenivåer innenfor planområdet vil reduseres marginalt med 1 dB uten at dette får praktiske betydninger med hensyn på støy.

Det må gjøres oppdaterte støyberegninger når endelig bebyggelsesplan foreligger.

Innhold

1	Innledning	5
2	Grenseverdier	6
2.1	T-1442:2021	6
2.2	Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder: NS 8175:2012	7
2.3	Avvikssone støy – Ålesund kommune	8
3	Beregningsgrunnlag og metode	9
3.1	Trafikktall	10
4	Beregningsresultater	11
4.1	Støynivå på fasader	12
4.2	Utendørs støy	13
4.3	Innendørs støy	13
5	Forslag til reguleringsbestemmelser	14

1 Innledning

Norconsult AS har utført støyberegninger av vegtrafikkstøy i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for Skutvika på Aspøya. Prosjektet tar sikte på etablering av flere bygg med ulike formål innenfor planområdet. Det skal i hovedsak etableres boliger, men kvartalene nærmest Nedre Strandgate (E136 og Fv390) skal inneholde en kombinasjon av forretning/bolig.

Hensikten med utredningen er å vurdere hvorvidt planområdet er støymessig egnet til de ulike bruksformålene.

En foreløpig skisse av prosjektet, levert av Slyngstad Aamlid Arkitekter, vises i figur 1 nedenfor. Det vil trolig komme nyere situasjonsplaner i fremtiden.



Figur 1: Skisse av prosjektet

Denne revisjonen omhandler tilleggsberegninger uten bebyggelser i de nordligste arealene BS 1 – 5, samt beregninger som tar høyde for trafikale virkninger ved etablering av brosundtunnelen. I tillegg er trafikktallene oppjustert ved at det tas høyde for trafikk generert av den nye bebyggelsen i planområdet.

2 Grenseverdier

2.1 T-1442:2021

Klima- og miljødepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442:2021, legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven (PBL) i kommunene og berørte statlige etater. Retningslinjen gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet, endring av eksisterende anlegg eller virksomhet (forutsatt at endringen krever ny plan eller søknad etter PBL) samt ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål ved eksisterende eller planlagt støykilde. Dette for å forebygge støyplager og ivareta tilfredsstillende lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsarealer.

Retningslinje T-1442 er veiledende og ikke rettslig bindende før den er hjemlet i reguleringsplan eller lignende. Vesentlige avvik kan dog gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, deriblant fylkesmannen.

Grenseverdiene for støysonene avhenger av støykilde. Retningslinjenes kriterier for soneinndeling av støy fra veg er gjengitt i tabell 1:

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling. Utdrag fra T-1442:2021.

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs lydnivå	Utendørs lydnivå i nattperioden kl. 23-07	Utendørs lydnivå	Utendørs lydnivå i nattperioden kl. 23-07
Veg	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB	L_{den} 65 dB	L_{5AF} 85 dB

- L_{den} er det ekvivalente årsmidlede støynivået for dag - kveld - natt (day - evening - night) med 10 dB og 5 dB ekstra tillegg på henholdsvis natt og kveld.
- L_{5AF} er det statistiske maksimale støynivået som overskrides av 5 % av hendelsene. Ettersom denne grenseverdien bare gjelder på natt, vil den bare være relevant for boligene i planområdet.
- Grenseverdiene gjelder i beregningshøyden som er aktuell for den enkelte etasje.

For å sikre tilfredsstillende lydnivåer både innendørs og utendørs legges det vekt på tre kvalitetskriterier:

- En stille side. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side med nivåer under grensen for gul sone utenfor fasade slik at støyfølsomme rom, fortrinnsvis soverom, kan plasseres på denne siden.
- Uteplass med tilfredsstillende lydnivå, dvs. der støynivået ikke overskrider nedre grenseverdi for gul støysone. Kontorer og næringsbygg faller ikke inn under kategorien støyfølsomme bebyggelser, slik at det ikke er krav til utendørs støynivåer for disse byggene.
- Innendørs lydnivå fra utendørs støykilder tilfredsstiller $L_{p,Aeq,24h} \leq 30$ dB i henhold til NS 8175 lydklasse C. Dette gjelder i rom med «støyfølsom bruk» og rom for «varig opphold».

2.2 Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder: NS 8175:2012

Grenseverdier for lydforhold internt i bygninger, inkludert innendørs lydnivå fra utendørs støykilder er angitt i NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper». Standarden opererer med lydklasser fra A til D der klasse A gir de strengeste kravene og klasse D de minst strenge. For å oppfylle funksjonskrav i TEK17 må NS 8175 lydklasse C være tilfredsstillt.

Alle boliger, også de som ligger i gul eller rød støysone, skal ha tilfredsstillende innendørs lydforhold. Lydkravene oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i henhold til NS8175, det vil si $L_{eq} \leq 30$ dBA i boliger. For kontorer gjelder kravet $L_{eq} \leq 35$ dBA.

Krav til innendørs lydnivå gjelder godkjente rom for varig opphold så som stue, soverom, kjøkken, eventuelt arbeidsrom og lignende. Kravene gjelder ikke bod, bad, gang/entré etc..

Krav til innendørs lydnivå i boliger og kontorer er gitt i Tabell 2.

Tabell 2: Oversikt over krav til innendørs lydnivå fra eksterne støykilder i henhold til NS 8175:2012 lydklasse C.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder (boliger)	$L_{p,Aeq,24h}$ (dB)	30
I soverom fra utendørs lydkilder (boliger)	$L_{p,AFmax}$ (dB) Natt, kl. 23-07	45
I kontorer og møterom fra utendørs lydkilder	$L_{p,Aeq,T}$ (dB)	35

2.3 Avvikssone støy – Ålesund kommune

I Ålesund kommunes «Bestemmelser og retningslinjer - Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2016 – 2028» beskrives avvikssone for støy. Gjeldende planområde ligger innenfor denne avvikssonen. Her kan ny støyfølsom bebyggelse etableres der fasadenivåer ikke overskrider 70 dBA, altså 5dBA over grensen for rød sone i henhold til T-1442. Dette forutsetter at avbøtende tiltak er ivaretatt. Bestemmelsen er gjengitt nedenfor.

§ 21.1 Avvik fra anbefalte støygrenser – avvikssoner

Avvikssonene er vist på Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet. Innenfor avvikssonene kan det åpnes for etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Dette gjelder i områder med støy nivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade.

Ved ny bebyggelse innenfor avvikssonene, må følgende avbøtende tiltak være ivaretatt:

- *Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).*
- *Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt (Lden 55 dB).*
- *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støyutsatt veg/gate.*
- *Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende.*

3 Beregningsgrunnlag og metode

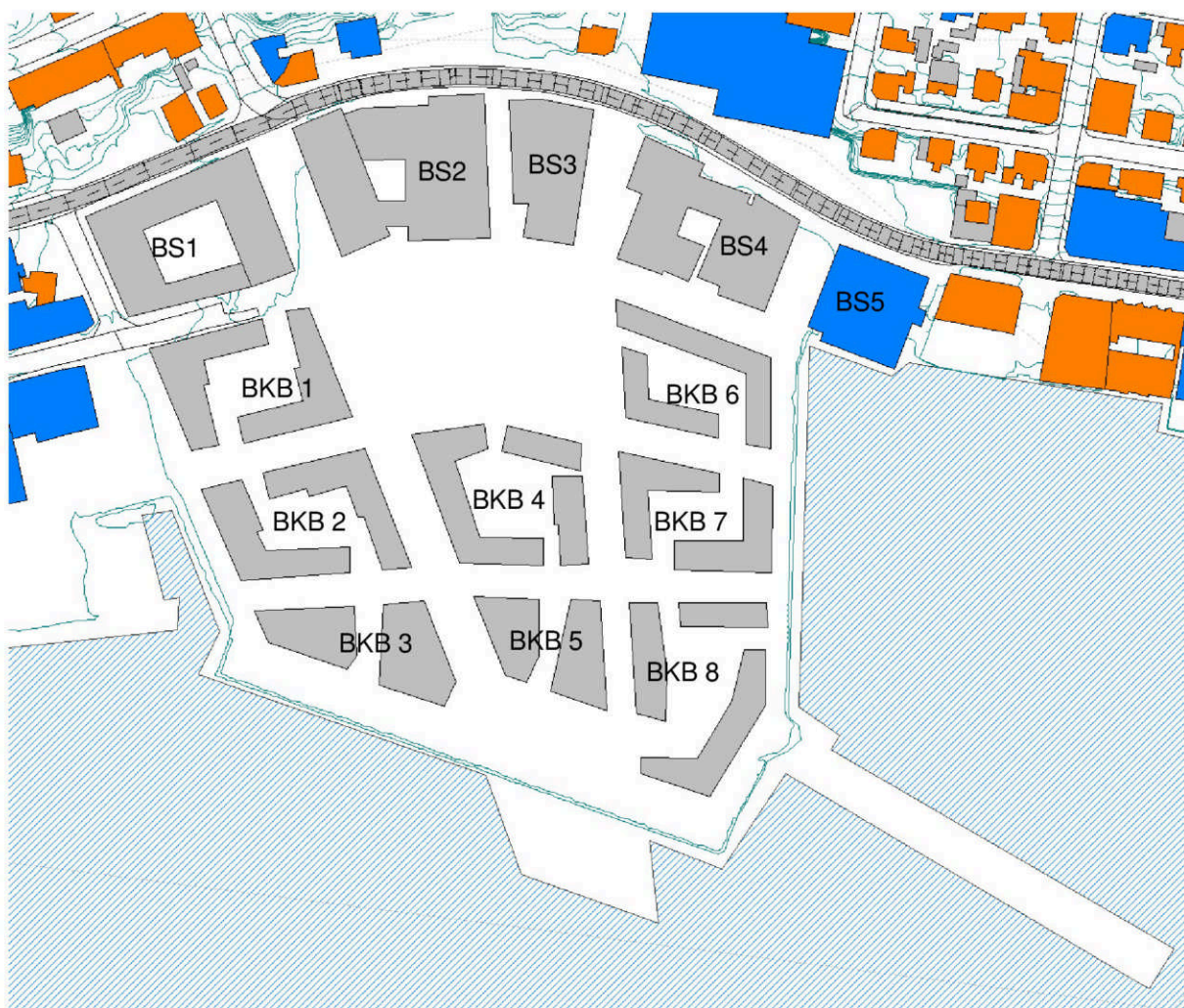
Støyberegningene er utført i henhold til Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy ved hjelp av støykartleggingsprogrammet CadnaA versjon 2021. I henhold til T-1442 er støysoner beregnet 4 m over terreng. I tillegg er det gjort beregninger 1,5 m over terreng for å gi et bilde av støy på uteområder på bakkenivå. Det er også gjort beregninger av høyeste punktnivåer på de ulike fasadene.

De grå byggene sør for Nedre Strandgate er nye bygg som etableres, mens resten er eksisterende bebyggelse. Det er antatt 4 etasjer i byggene nærmest veien mens byggene bak er antatt å være på 5 etasjer, slik at beregningene således er noe konservative.

Grunnet rekkefølgekrav er det gjort støyberegninger med og uten bebyggelse i BS 1 – 5 for å vise støymessig virkning av dette for de bakenforliggende byggene i BKB 1 – 8.

Minsteavstand mellom vegkant og de nye byggene i planområdet er ca. 2,5 meter i beregningsmodellen.

Hele planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy definert i «Kommuneplanens arealdel, Temakart D» fra Ålesund kommune. Dette innebærer at det åpnes for etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål såfremt fasadenivåene (Lden) ligger under 70 dBA.



Figur 2: Overordnet bebyggelsesplan lagt til grunn for støyberegningene.

3.1 Trafikktall

Trafikktallene benyttet i beregningene vises i Tabell 3 nedenfor.

Støyberegningene er basert på dagens trafikkavvikling på E136 og Fv390. Det er disse vegene som gir mest støybidrag til planområdet. Det finnes ikke data for blant annet Steinvågvegen, men det er antatt at bidraget herfra er neglisjerbart i forhold til bidraget fra E136 og Fv390. Det er tatt hensyn til situasjon både med og uten Brosundtunnelen i beregningen.

Det er antatt at avviklingen av kaiområdet på Skutvika vil medføre nedgang i andel tungtransport på E136 / Nedre Strandgate. Andelen tungtrafikk etter avviklingen er antatt å være 5%, tilsvarende dagens andel vest for innkjøringen til kaia. Øst for innkjøringen til kaia er dagens tungtrafikkandel 7 %. Med avviklingen av kaia antas denne forskjellen forsvinne slik at begge sidene av innkjøringen får 5% tungtrafikk. Derfor er det gjort beregninger med både 7% og 5% tungtrafikk, henholdsvis før og etter avviklingen. Forskjellen i støynivåer mellom disse tungtrafikkandelene viser seg å være neglisjerbar, så det er derfor kun vist beregningsresultater for 7% tungtrafikk.

Trafikktall er hentet fra vegkart.no. I henhold til T-1442 skal støyberegningene vise støysituasjon for et fremtidig prognoseår. Trafikktallene hentet fra NVDB er fremskrevet til år 2030 ved hjelp av fylkesvise prognoser fra «Grunnprognoser for persontransport 2010-2060» fra Transportøkonomisk institutt.

I tillegg er gjennom en egen trafikkanalyse (utført av Norconsult) forutsatt at den nye bebyggelsen vil generere ca 2000 ÅDT ekstra utover tallene fra vegkart. Det forutsettes at 80 % av disse vil kjøre i retning øst mot sentrum, mens de resterende 20% vil kjøre vestover mot Hessa.

I henhold til planprogrammet for Brosundtunnelen er det anslått at i overkant av 30 prosent av biltrafikken vil velge tunnel fremfor bygatene. I beregningene med Brosundtunnel er det lagt til grunn at trafikkmengden østover mot sentrum er redusert med 30 %

I henhold til veilederen til T-1442, M128, er vegene modellert med døgnfordeling tilsvarende «Riksvei», altså:

Dag (kl. 07 - 19): 75 %

Kveld (kl. 19 - 23): 15 %

Natt (kl. 23 - 07): 10 %

Tabell 3 - Trafikktall benyttet i støyberegningene

Veg	ÅDT (år 2030) [kjøretøy/døgn]	Tungtrafikkandel [%]	Skiltet hastighet [km/t]
E136 (Nedre Strandgate øst for kaia)	12350	7	50
Fv390 (Nedre Strandgate vest for kaia)	11400	7	50
Med Brosundtunnel (- 30 % østover mot sentrum)			
E136 (Nedre Strandgate øst for kaia)	8650	7	50
Fv390 (Nedre Strandgate vest for kaia)	11400	7	50

4 Beregningsresultater

Det er gjort beregninger med og uten bebyggelse i BS 1 – 5, og med og uten trafikale virkninger av brosandtunnelen. Resultatene vises i vedlagte støysonekart X01 - X08. En oversikt over alle vedleggene vises i tabell 2

Tabell 2: Oversikt over vedlagte støysonekart

Vedleggsnummer	Med bebyggelse i BS 1 - 5	Med trafikal virkning av brosandtunnel	Beregningshøyde [m over terreng]	Tungtrafikkandel [%]
X01	X		4	7
X02	X		1,5	7
X03			4	7
X04			1,5	7
X05	X	X	4	7
X06	X	X	1,5	7
X07		X	4	7
X08		X	1,5	7

Det er vurdert hvorvidt krav til innendørs støynivå kan oppfylles i de ulike, støyfølsomme byggene, samt om kriteriene for «stille side» og støynivå på uteplass kan oppfylles ved boligene.

4.1 Støynivå på fasader

Situasjon med bebyggelse i BS 1 – 5

Støyberegningene med bebyggelse i BS 1 – 5 vises i støykart X01 og X02, med beregningshøyde på henholdsvis 4 m og 1,5 m over terreng. Beregningene viser at byggene BKB 1 – 8 har støynivåer lavere enn grensen for gul sone. De lave støynivåene skyldes i stor grad skjermingseffekten fra byggene i BS 1 – 5. Byggene i BS 1 – 5 nærmest vegen har derimot fasadenivåer innenfor rød sone, og fasadenivåer mot øst og vest i gul sone.

Siden planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy i kommuneplanen, åpnes det for etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade. Ved bebyggelse innenfor avvikssonen, må det gjøres avbøtende tiltak. De høyeste fasadenivåene for byggene på BS 1 - 5 i beregningen ligger på 71 dBA / 72 dBA. Høyeste fasadenivåer for bakenforliggende bygg i BKB 1 - 8 er 53 dB, noe som betyr at grenseverdiene er oppfylt og at det i henhold til T-1442 kan etableres støyfølsom bebyggelse her.

Tilhørende beregninger med trafikale effekter av brosandtunnelen vises i vedlagte støykart X05 og X06 med beregningshøyder på henholdsvis 4 m og 1,5 m over terreng. Disse beregningene viser at støynivåene blir tilsvarende som situasjonen uten Brosundtunnel, dvs at noen fasadenivåer innenfor planområdet vil reduseres marginalt med 1 dB. Parken som er planlagt etablert inne i boligområdet vil ha støynivåer lavere enn grensen for gul sone grunnet skjermingseffekten fra de nordligste byggene.

Situasjon uten bebyggelse i BS 1 - 5

Støyberegningene uten bebyggelse i BS 1 – 5 vises i støykart X03 og X04, med beregningshøyde på henholdsvis 4 m og 1,5 m over terreng. Beregningene viser at byggene i BKB 1, 4 og 6 har støynivåer over grensen for gul sone på de nordlige fasadene, samt noen av fasadene mot øst og vest. Høyeste fasadenivåer er beregnet til å være 61 dB og 59 dB på BKB 1 og 6 henholdsvis.

De øvrige byggene i BKB 2, 3, 5, 7, og 8 har støynivåer lavere enn gjeldende grenseverdier, hovedsakelig på grunn av skjermingseffekten fra de øvrige byggene samt at avstand til hovedveien er større.

Parken / lekeareal som er planlagt etablert inne i boligområdet vil i hovedsak ha støynivåer lavere enn grensen for gul sone. Nordre del vil ligge marginalt over grensen for gul sone. Det påpekes at arealet ikke må flyttes lenger nord enn planlagt per nå dersom byggene i BS 1 – 5 ikke etableres

Tilhørende beregninger med trafikale effekter av brosandtunnelen vises i vedlagte støykart X05 og X06 med beregningshøyder på henholdsvis 4 m og 1,5 m over terreng. Disse beregningene viser at støynivåene blir tilsvarende som situasjonen uten Brosundtunnel, dvs at noen fasadenivåer innenfor planområdet vil reduseres marginalt med 1 dB.

4.2 Utendørs støy

Ved etablering av bebyggelse i BS 1 – 5 anbefales det å legge næringsvirksomhet i de utsatte fasadene i rød støysonen nærmest veien. Selv om støynivåene avtar noe med høyden ligger hele fasaden innenfor rød sone. Med tanke på støy kan det by på utfordringer å bygge boliger tett inn mot en så trafikkert vei. Dersom det likevel er ønskelig med boliger her, må fasadenivåene ikke overskride 70 dBA. I tillegg må alle boenheter i denne bebyggelsen være gjennomgående og ha en «stille side» samt en uteplass med støynivå lavere enn 55 dBA (Lden). Minimum 50% av antall rom (soverom, stue, kjøkken) legges mot fasadene med nivåer lavere enn grensen for gul sone (55 dBA, Lden). Alle boenheter skal ha tilgang til minimum ett soverom mot en stille side med nivåer under grensen for gul sone. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Luftinntaket må plasseres bort fra Nedre Strandgate.

Det vil være mulig å oppfylle kriterier vedrørende «stille side» og støynivå på uteplasser ved å legge eventuelle balkonger/terrasser, samt tilstrekkelig antall oppholdsrom, på de fasadene hvor nivåene er lavere enn 55 dB.

For bygg som ligger helt utenfor støysonene, vil det ikke være behov for avbøtende tiltak eller spesielle hensyn med hensyn på løsning knyttet til uteplasser og stille side.

Parken / lekeareal som er planlagt etablert inne i boligområdet vil ha støynivåer lavere enn grensen for gul sone grunnet skjermingseffekten fra de nordligste byggene. Hvis disse byggene fjernes, vil naturlig nok støyutbredelsen endres og deler av parken vil havne innenfor gul støysonen.

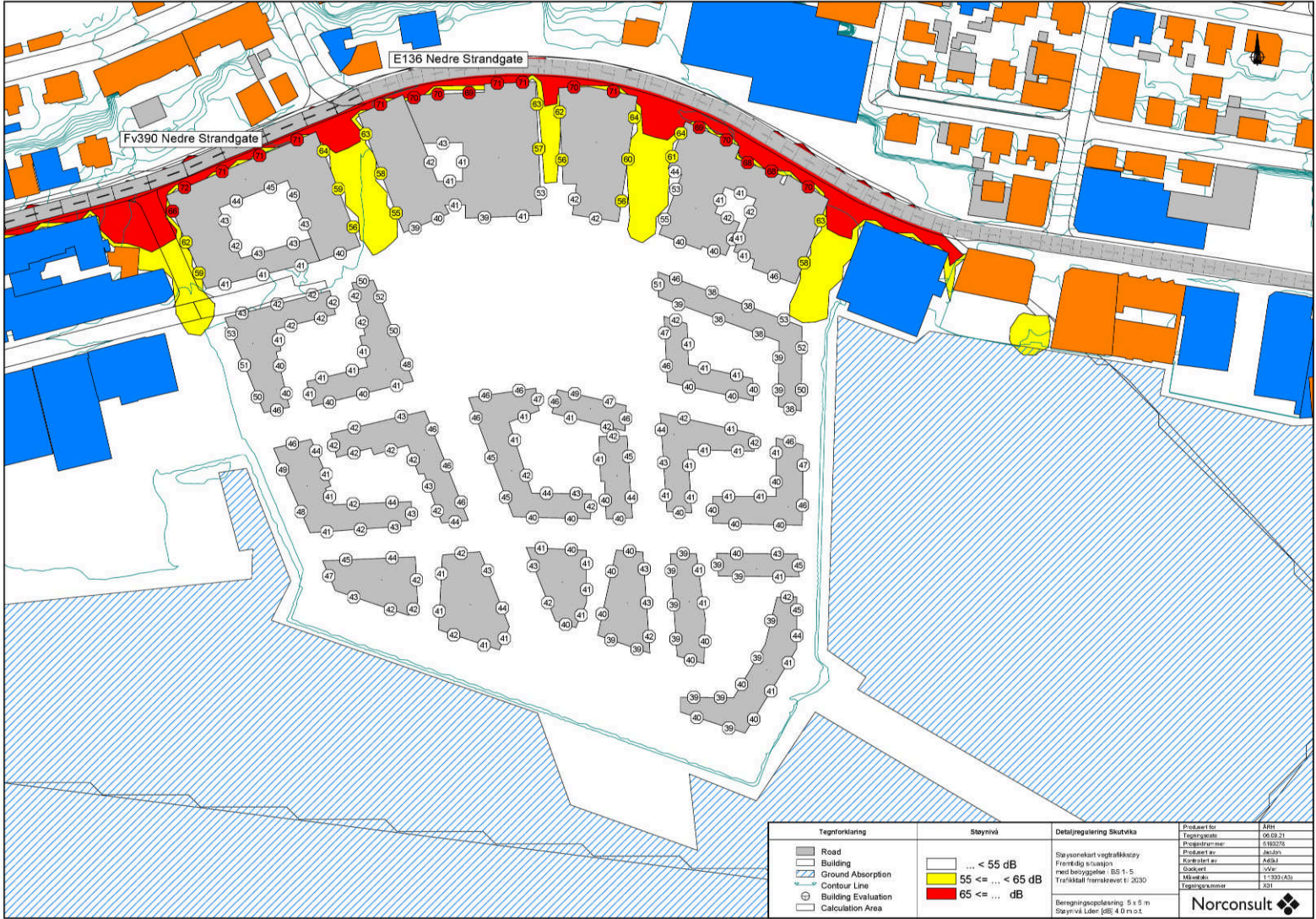
Innen planområdet kan det være aktuelt å etablere en rekke ventilasjonsanlegg, og kanskje også kjøle- og fryseanlegg, avhengig av hvilke typer virksomheter som skal driftes innen området. Kjøle-/fryseaggregater, ventilasjonsvifter og andre tekniske anlegg kan avgi rentoner eller støyfrekvenser som oppfattes som sjenerende selv om støygrenseverdiene ikke blir overskredet.

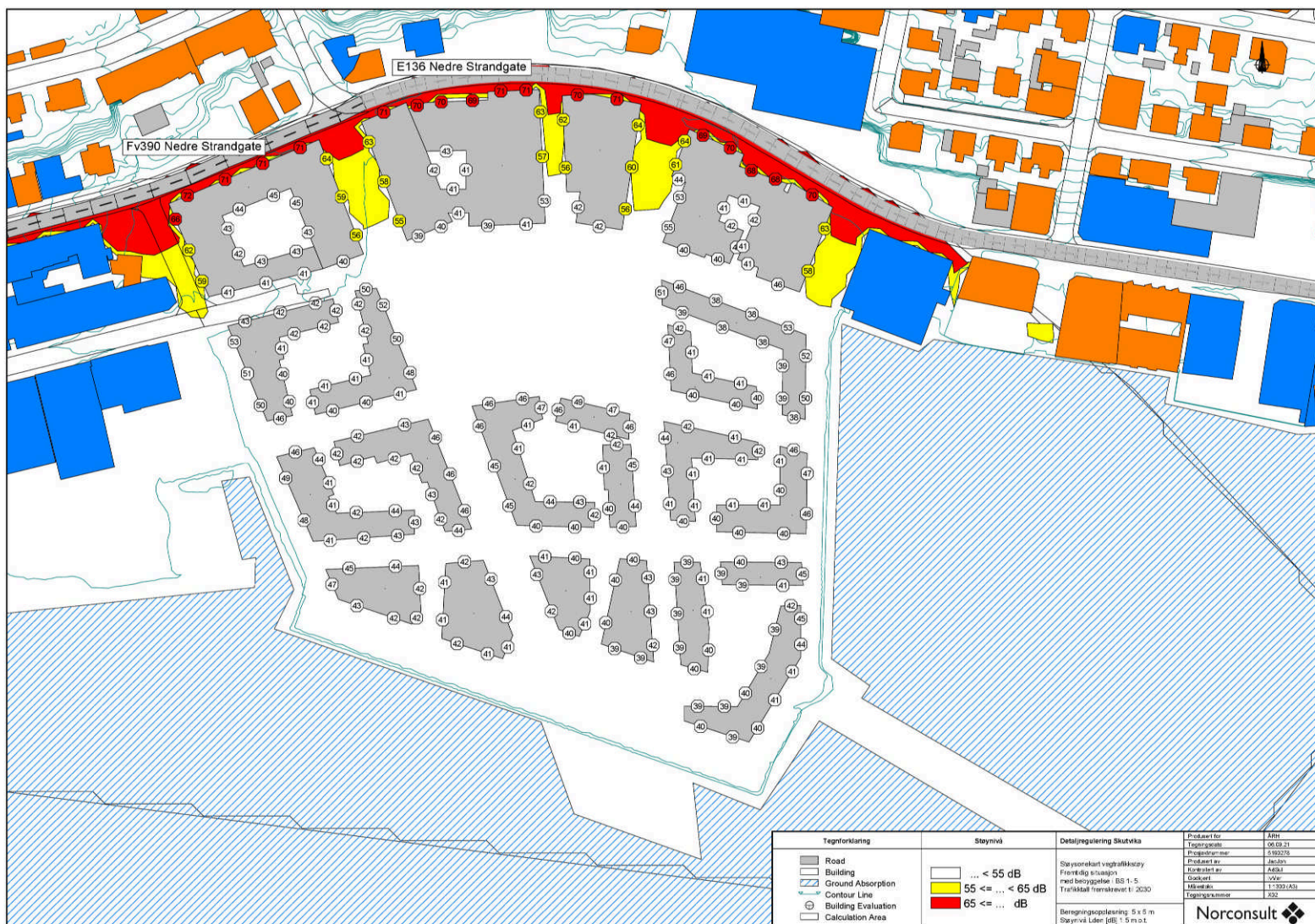
4.3 Innendørs støy

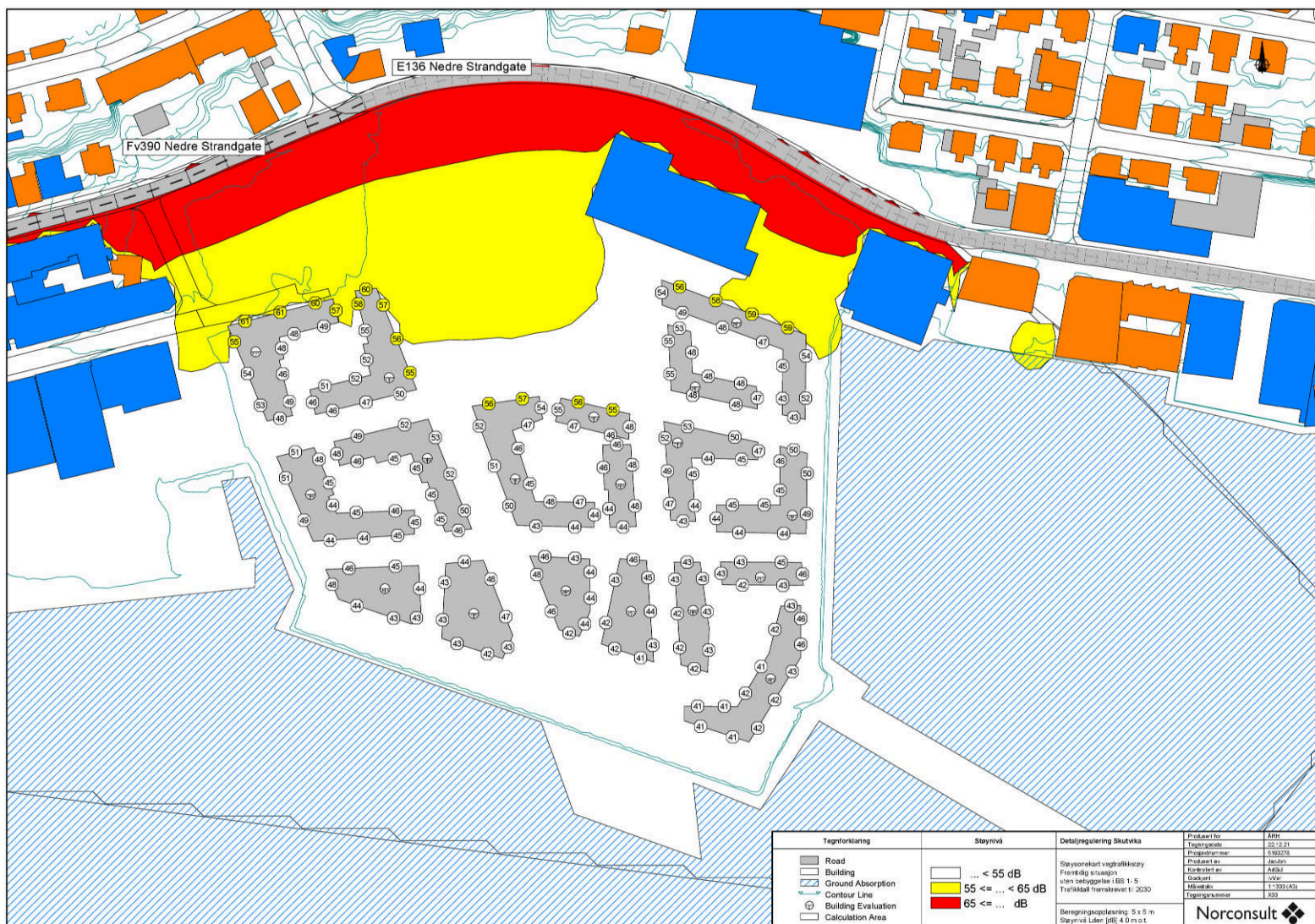
For de fleste byggene vil det være mulig å oppfylle gjeldende krav til innendørs støynivå ved hjelp av moderate/ingen tiltak utover TEK17. For bygninger i rød sone vil det også være mulig å oppfylle kravene, men da med mer omfattende tiltak. For bebyggelser i gul sone vil det som regel være mulig å oppfylle lydkravene ved hjelp av moderate tiltak. Tiltakene kan først dimensjoneres når endelige planløsninger og fasadetegninger foreligger.

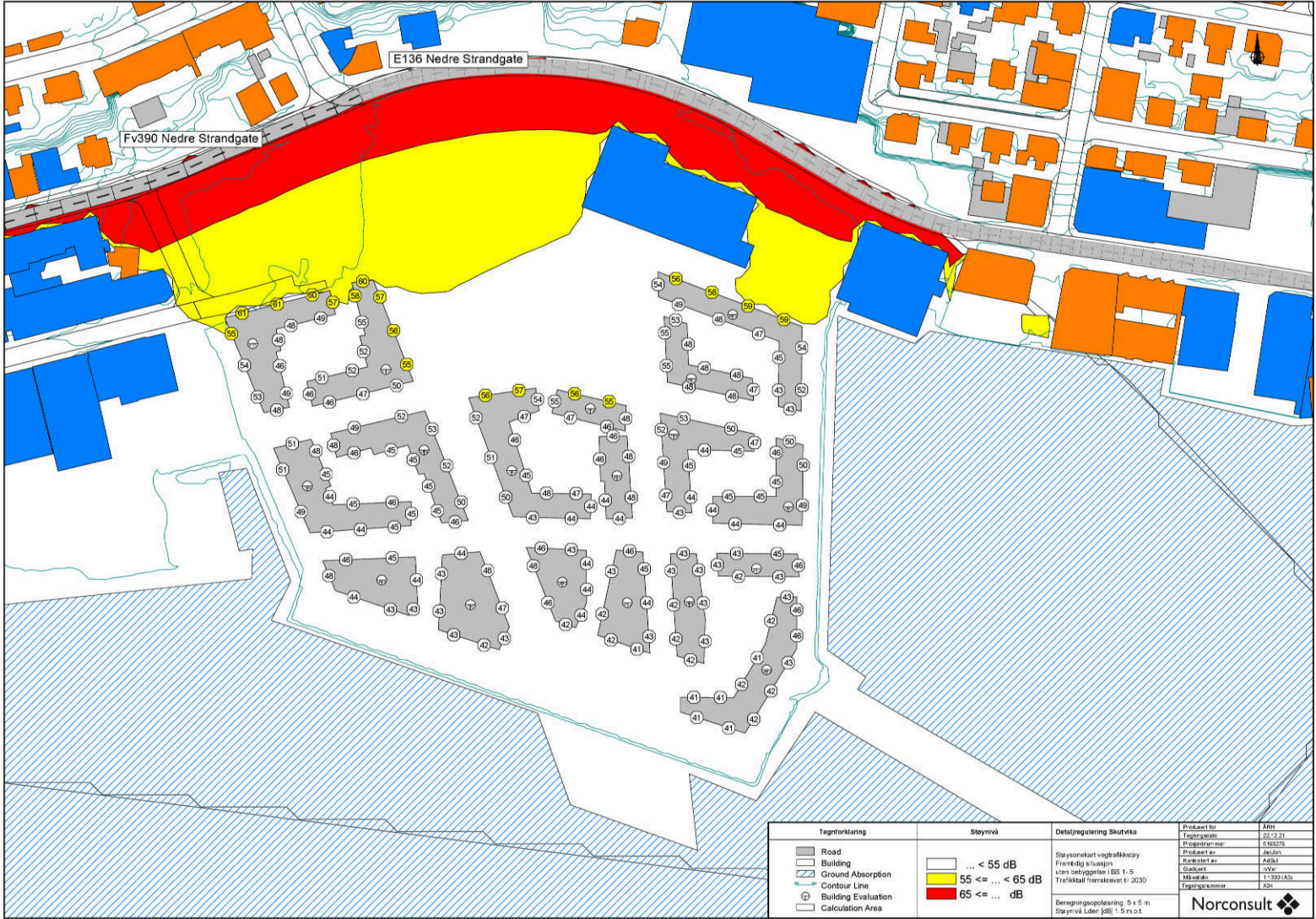
5 Forslag til reguleringsbestemmelser

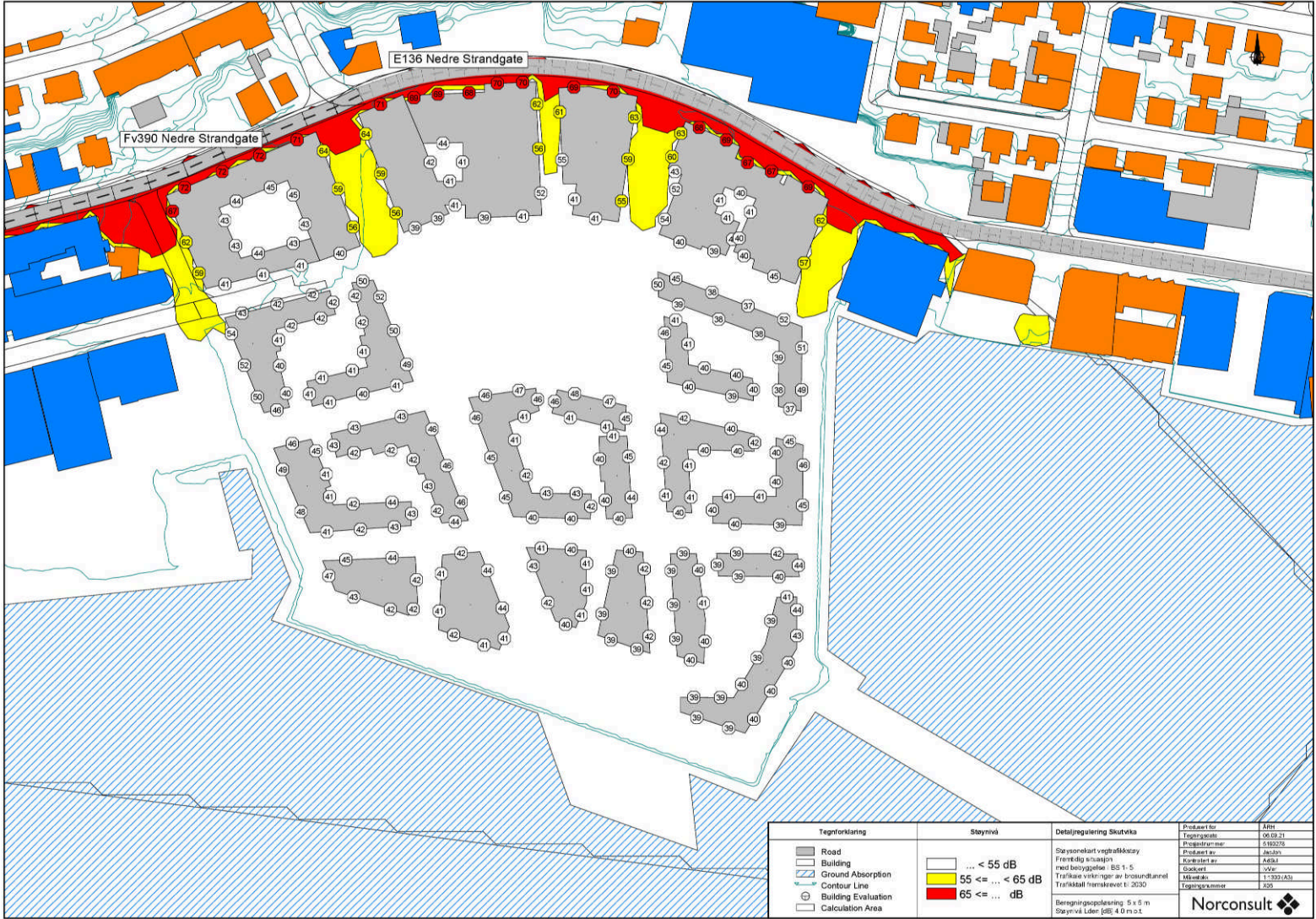
- Alle boenheter, også de innenfor i gul eller rød sone, skal være gjennomgående og ha tilgang til en fasade med stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).
-
- Minimum 50 % av alle støyfølsomme rom-, derav minimum ett soverom i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side ($L_{den} \leq 55$ dB).
- Alle boenheter skal ha tilgang til et uteoppholdsareal med støynivå kverne enn grensen for gul sone ($L_{den} \leq 55$ dB).
- Krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift / NS8175 klasse C skal være oppfylt i alle boenheter. Herunder gjelder og krav relatert til støy fra tekniske installasjoner (vifter, kjøleaggregat, mm.).
- Alle boenheter der rom til støyfølsom bruk bare har vindu mot støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støyutsatt fasade.

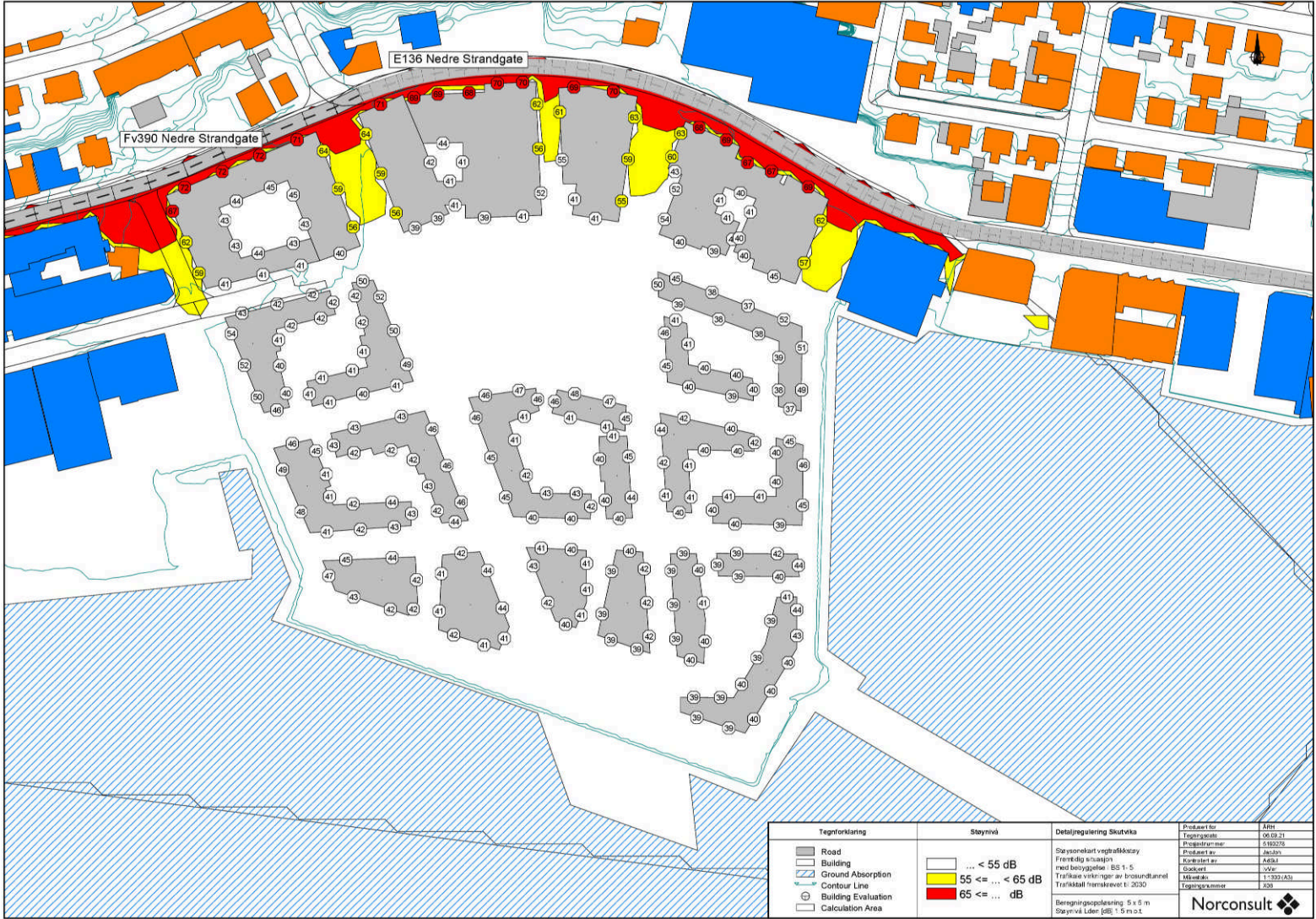


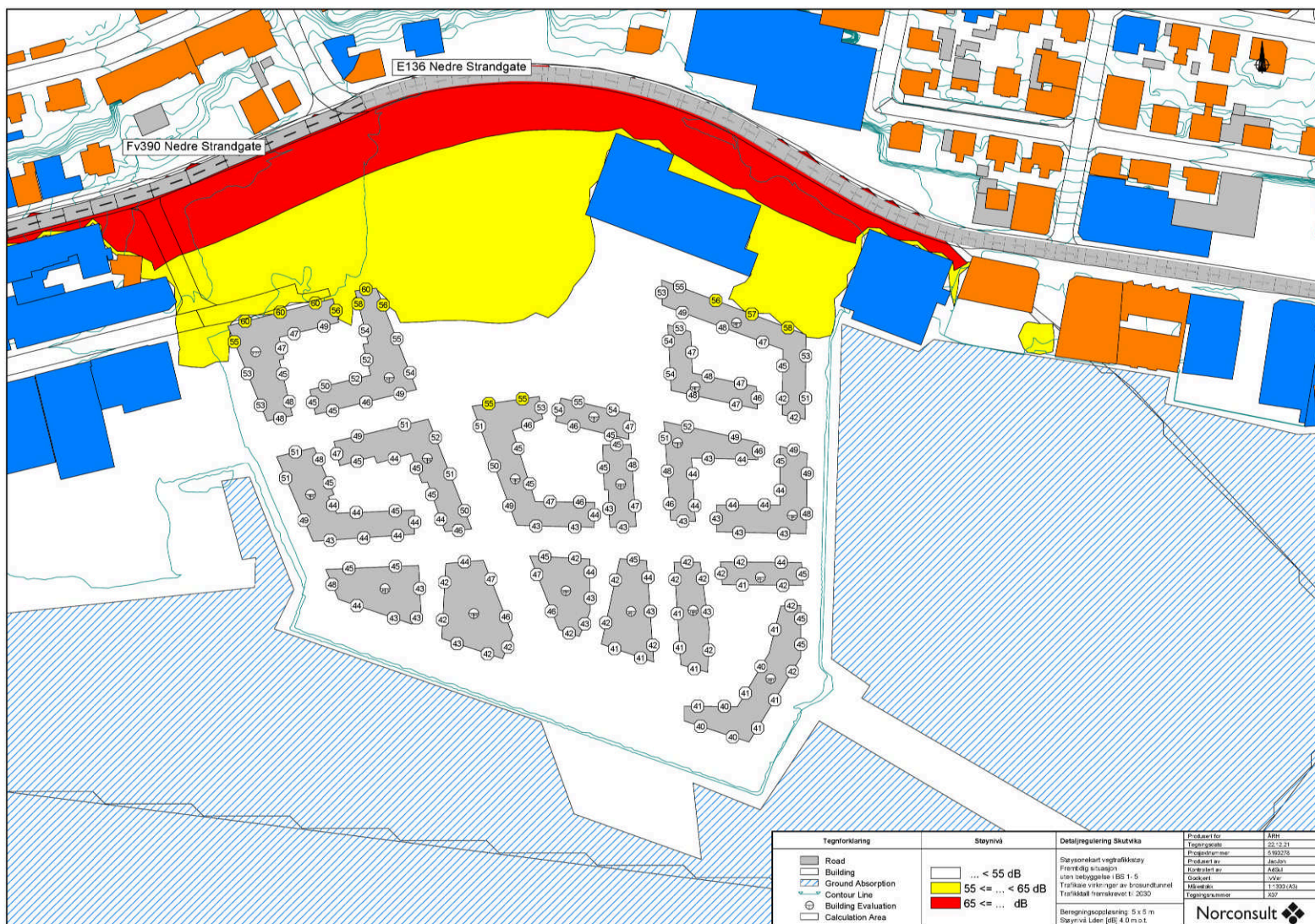


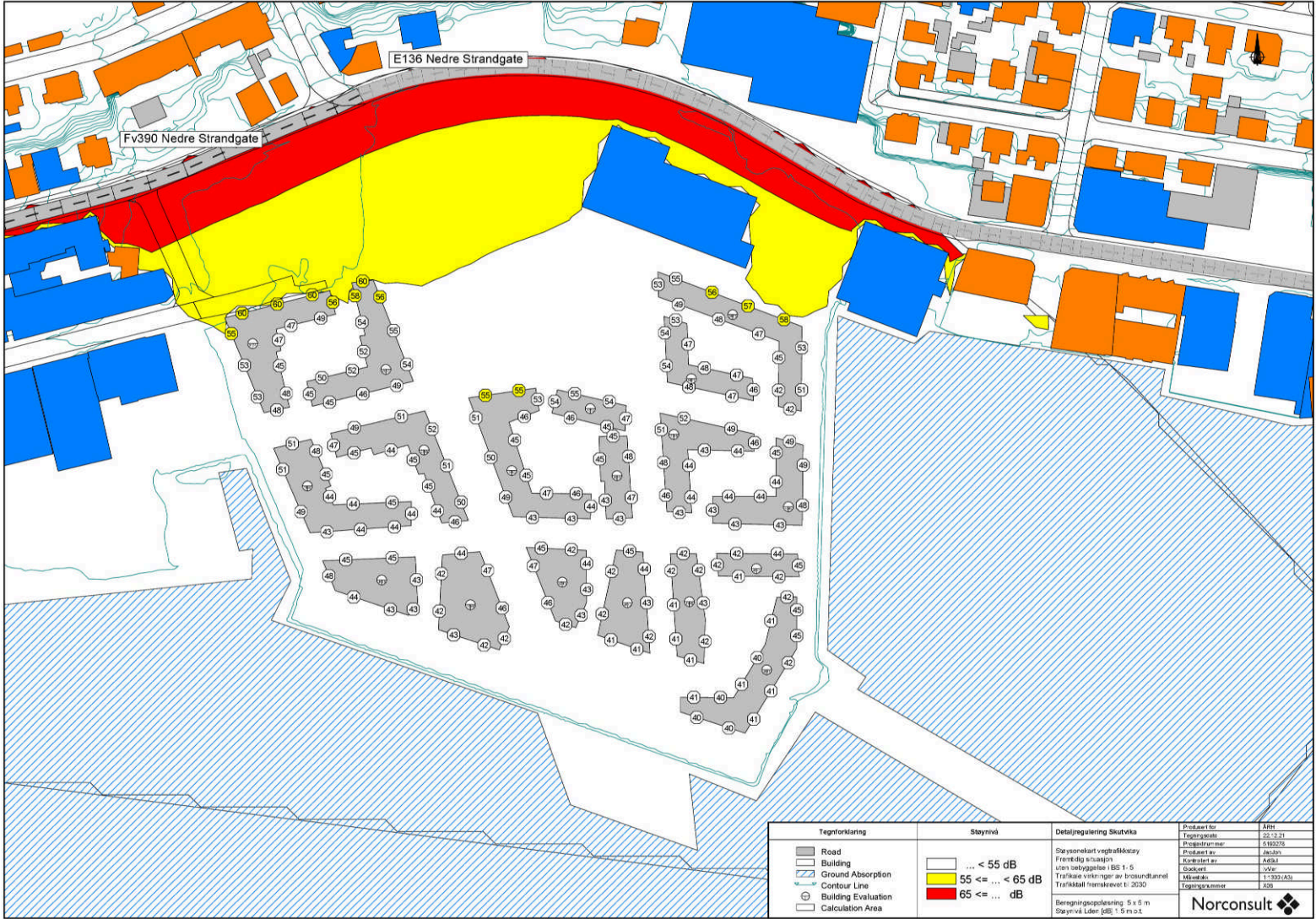












Ålesund Havnevesen

► Trafikkanalyse reguleringsplan Skutvika

Oppdragsnr.: 52105566 Dokumentnr.: R1 Versjon: D01 Dato: 2022-01-31



Oppdragsgiver: Ålesund Havnevesen
Oppdragsgivers kontaktperson: Slingstad Aamlid Arkitekter AS v/ Jon Erik Urstad
Rådgiver: Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund
Oppdragsleder: Håvard Parr Dimmen
Fagansvarlig: Håvard Parr dimmen
Andre nøkkelpersoner: Bård Hjellbakk

D01	2022-01-12	Til godkjenning	HAADIM	BHJ	HAADIM
C01	2021-12-07	Til gjennomgang hos eksterne parter	HAADIM	BHJ	HAADIM
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammendrag

I forbindelse med reguleringsplanen for Skutvika er det gjort en vurdering av dagens trafiksituasjon i Skutvika, og hvilke konsekvenser planen har for det framtidige trafikkbildet. Trafikanter beveger seg både i og gjennom et planområde, og det er derfor kommentert en rekke forhold som er utenfor selve planområdet.

Dagens situasjon:

Trafikken i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate har markerte trafikktopper i morgen- og ettermiddagsrushet. I perioden 2016-2020 er det registrert nedgang i trafikken i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate. Siste 10 år er det registrert tre politirapporterte trafikkulykker, og ulykkestypene tilsier at det ikke er grunnlag for å si at det er et ulykkesbelastet område.

Gangfeltet i Nedre Strandgate er det eneste i planområdet. Det er svært langt til neste gangfelt i retning øst og vest. Utbedring av gangfeltet er angitt som prioritert tiltak i kommunens trafiksikkerhetsplan. Det er ikke et sammenhengende tosidig gangtilbud i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate. Eksisterende tilbud har til dels dårlig standard, og det er heller ikke god standard videre øst- og vestover.

Korteste veg mellom planområdet og holdeplass er via trapper til Kirkegata/Steinvågvegen. Det er ikke særskilt tilrettelegging for sykkel i området. Ut fra arbeidsplasser og boliger forventes det at det er grunnlag og potensiale for en del sykkeltrafikk.

Framtidig situasjon/virkninger av planforslaget:

Planer og temautredninger i kommunal regi vil få direkte og indirekte påvirkning av trafikken på Aspøya. Både vest og øst for planområdet vil det på sikt kunne bli vesentlig endret arealbruk. Behovet for godt kollektivtilbud og framkommelighet for syklende på sørsida av Aspøya vil øke.

Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate har for smalt tilgjengelig gaterom øst og vest for planområdet dersom en ønsker særskilt sykkeltilrettelegging. En bør uansett forutsette et tosidig gangtilbud i gatetverrsnittet.

I bygater med lavt fartsnivå og begrenset biltrafikk kan det forsvares at bil og sykkel er i samme gatetverrsnitt uten særskilt sykkeltilrettelegging med sykkelfelt. I reguleringsplanen for Skutvika er Kjøpmannsgata forutsatt å ha slik blandet trafikk. I planområdets sidegater er det tenkt å kun ha trafikk til reserverte parkeringsplasser. Gatene kan reguleres som gågater etter skiltvedtak. Avfallssug eller avfallscontainer blir plassert som del av fortauets møbleringssone i gater med ordinær trafikk.

I krysset mellom Skutvikskaret og Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate må det settes av tilstrekkelig med plass til et kryss med god kapasitet for framtidig trafikkmengde. En rundkjøring vil være mer arealkrevende enn et ordinært kryss med behov for signalregulering. Et ordinært kryss bør ha tilgjengelig gaterom i de mest trafikkerte vegarmene på minst 20 meter.

I østre del av planområdet er det tenkt et hovedkryssingspunkt som del av skoleveg. Ut fra trafikkmengde er det grunnlag for at et gangfelt kan signalreguleres. Med grunnlag i generell mangel på gangfelt i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate anbefales det å ta en samlet vurdering av kryssingsbehovene på Aspøya.

Det detaljregulerte området har ikke arealbruk som medfører mye biltrafikk. Et grovt anslag tilsier at tiltaket vil generere ca. 1500 flere bilturer pr dag. Eksisterende vegnett har teoretisk kapasitet til å håndtere trafikkøkningen som følge av planlagt tiltak.

Parkeringstilbudet for boliger i planområdet vil være i samsvar med kommunal parkeringsnorm. Det vil være få tilgjengelige parkeringsplasser for annen parkering. Punkt for varelevering tidsbegrenses slik at det kan kombineres med ordinær parkering.

Innhold

1	Innledning/bakgrunn	5
2	Dagens situasjon	6
2.1	Dagens trafikk på hovedvegnettet	7
2.2	Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	8
3	Planens samspill med øvrig planarbeid	12
4	Trafikale konsekvenser av tiltaket	13
4.1	Parkering og turproduksjon	14
4.2	Biltrafikk som følge av tiltaket	16
4.3	Kollektivtilbud og sykkeltilbud	17
4.4	Nedre Strandgate / Ivar Aasens gate	18
5	Prinsippløsninger for trafikk	21
5.1	Sikt i avkjørsel i bygater	21
5.2	Øvrige siktkrav	21
5.3	Gatenett i planområdet	22
5.4	Snumuligheter og framkommelighet	24

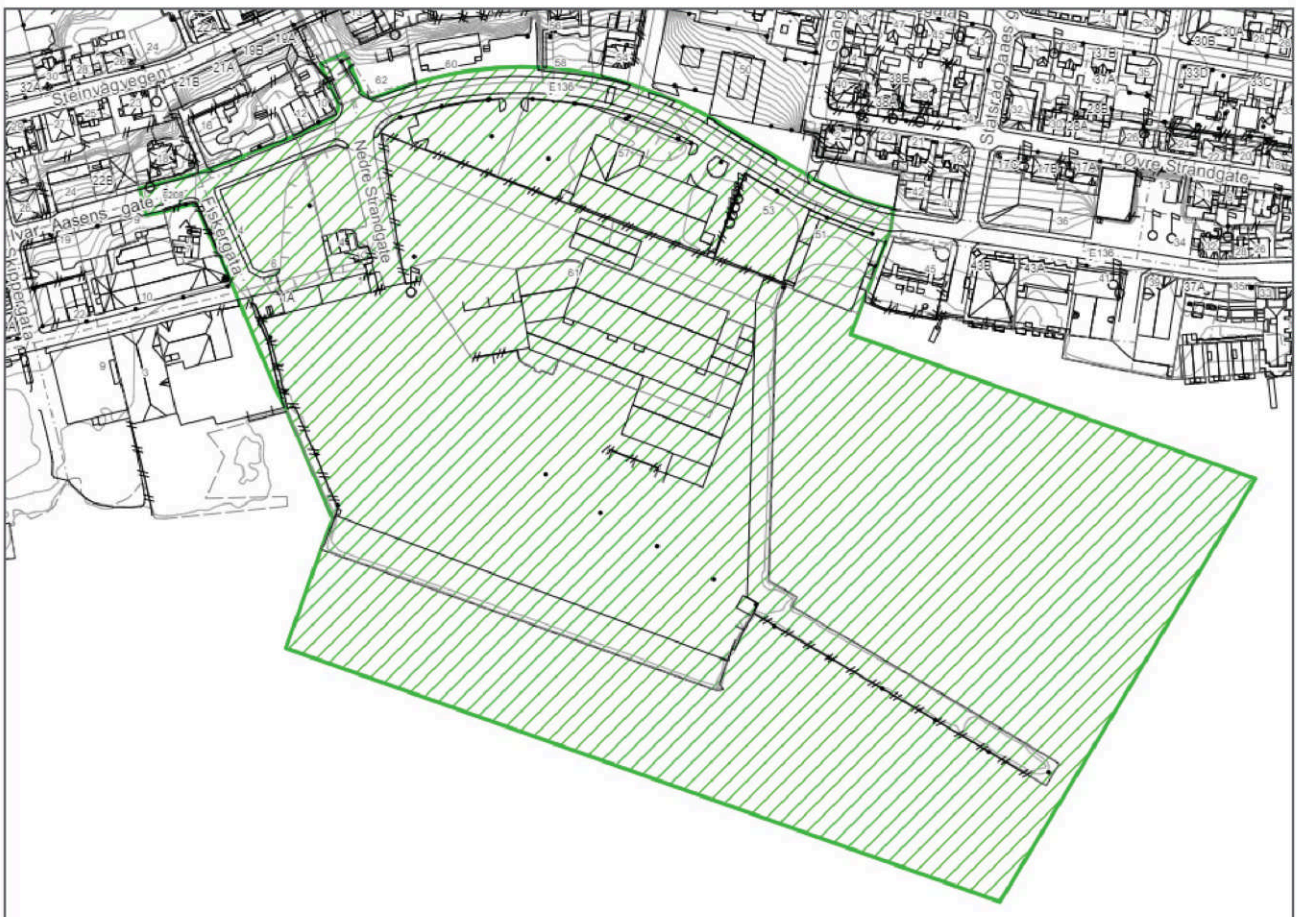
1 Innledning/bakgrunn

I forbindelse med første gangs høring av reguleringsplanforslaget for Skutvika kom det merknader fra blant annet Statens vegvesen og Fylkeskommunen om mangelfulle trafikale vurderinger. Norconsult er da bedt om å utarbeide en trafikkanalyse som utdyper og presiserer trafikale konsekvenser av tiltaket, samt hvilke premisser som ligger til grunn for trafikkløsningene.

Med bakgrunn i videre planlegging av den nye forbindelsen Brosundtunnelen, er det besluttet at området nord for Kjøpmannsgata kun skal bli områderegulert i dette planarbeidet.

En trafikkanalyse vil som regel alltid omtale en del forhold som ikke er tiltakshavers ansvar, men som likevel er viktig for å sikre et trygt og tjenlig trafikksystem. Trafikanter forflytter seg både i, inn/ut og gjennom et planområde, og det er derfor nødvendig å gi en breiere omtale av trafikforholdene enn kun det som er innenfor planområdet.

I analysen er det ikke tatt stilling til rekkefølgekrav og finansieringsansvar. Forhold som gjelder støy vil bli behandlet i egen rapport.



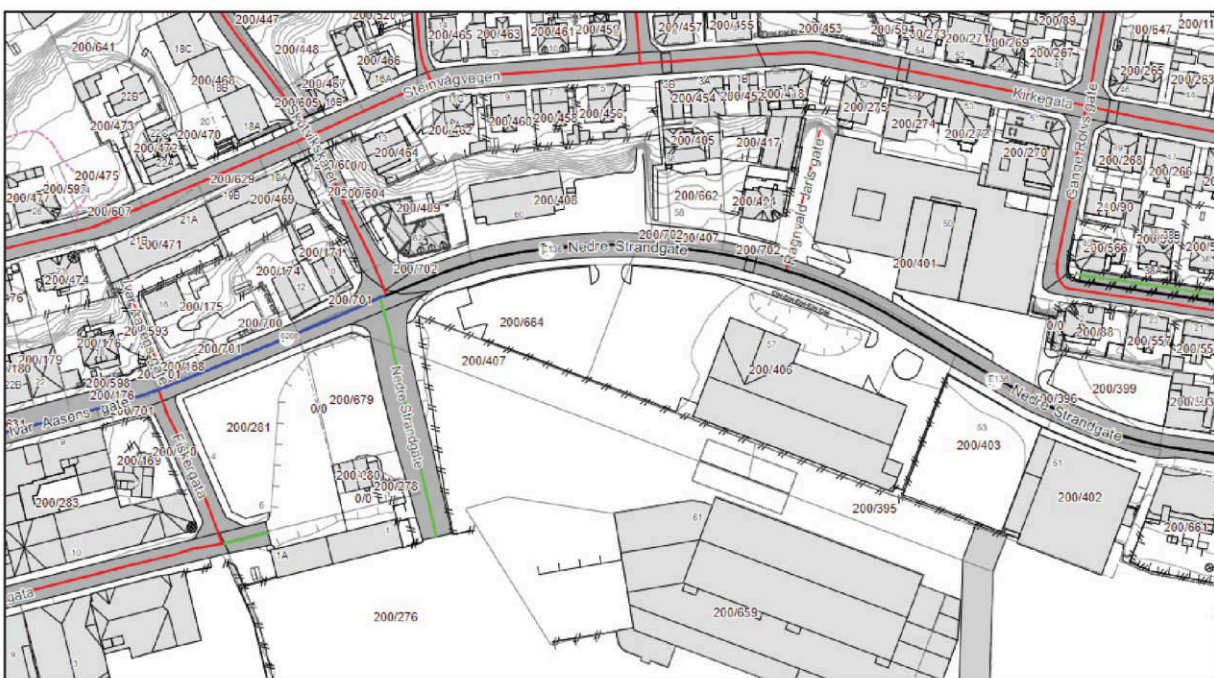
Figur 1 Avgrensning av planområdet, planID 2020001863 (Kartutsnitt: Webinnsyn arealplaner Ålesund kommune)

2 Dagens situasjon

To gater går i dag i plangrensa, mens to gater går inn i planområdet:

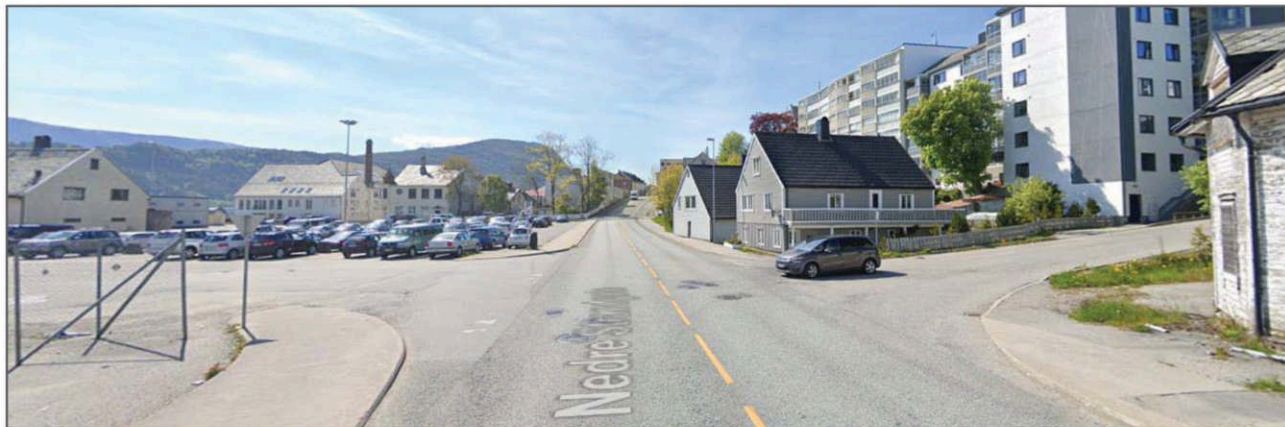
- I plangrense nord: Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate (E136/fv. 6208).
- I plangrense vest: Fiskergata (kv. 15160).
- Nedre Strandgate (arm) sørover fra kryss E136/fv. 6208 (pv. 7700).
- Kjøpmannsgata øst for kryss med Fiskergata (pv. 5700).

Vegholder/vegstatus er vist på figuren nedenfor:



Figur 2 Vegnett i området (Kartutsnitt: webinnsyn samferdsel og vegnett Ålesund kommune)

- Svart markering er statlig (europaveg/riksveg).
- Blå markering er fylkeskommunal (fylkesveg).
- Rød markering er kommunal (kommunal veg).
- Grønn markering er privat (privat veg).



Figur 3 Kryss der fire vegholdere møtes. Retning vest fra Nedre Strandgate mot Ivar Aasens gate. Skutvikskaret til høyre og arm Nedre Strandgate til venstre (foto: Google Street View 2019)

2.1 Dagens trafikk på hovedvegnettet

Vegkart.no gjengir trafikktall for E136 (Nedre Strandgate) og fv. 6208 (Ivar Aasens gate). Ålesund kommune har ikke gjort tilgjengelig tilsvarende trafikktall for det kommunale vegnettet.

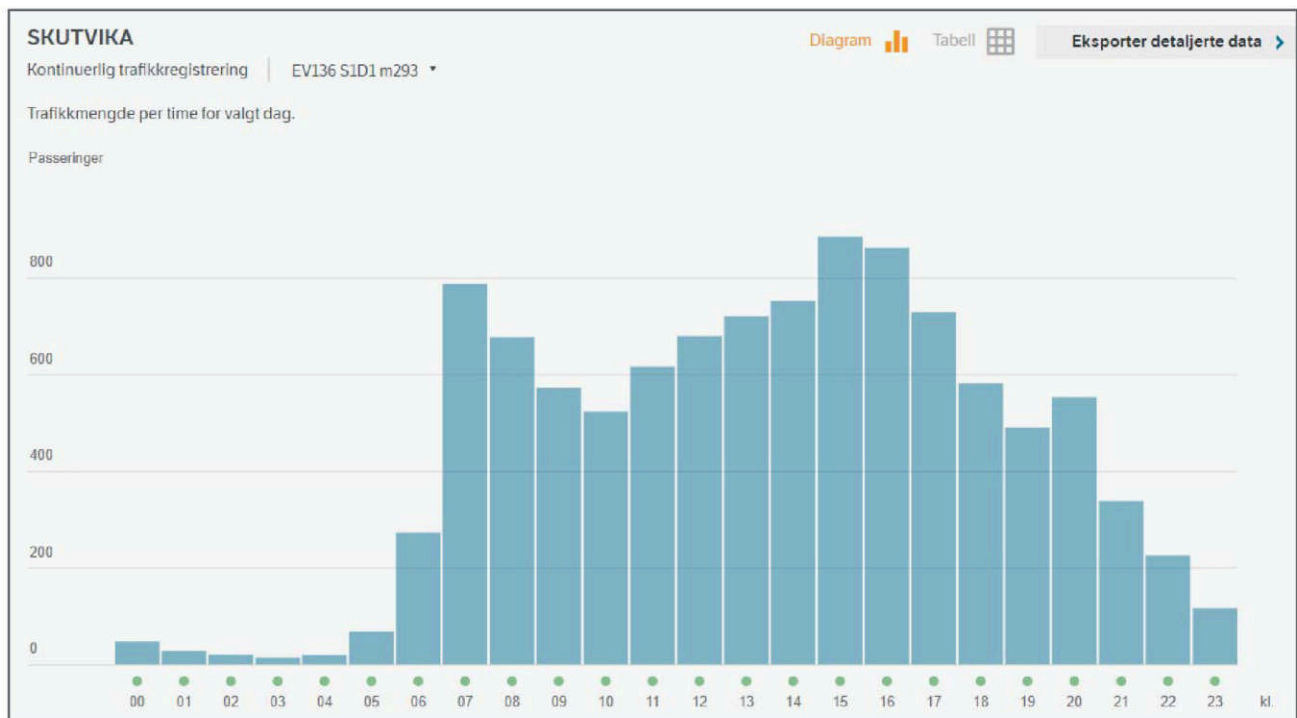
Gjennomsnittlig årsdøgnetrafikk (ÅDT) er følgende:

- E136 Nedre Strandgate, ÅDT (2020): 9300, herav 8% lange (over 5,6 meter).
- Fv. 6208 Ivar Aasens gate, ÅDT 8500, herav 5% lange (over 5,6 meter).

Statens vegvesen har kontinuerlig trafikkregistreringspunkt ca. 200 meter øst for krysset med Skutvikskaret, og det er derfor god kvalitet på trafikkregistreringen. Fylkesvegtrafikken har noe større usikkerhet, da trafikktallene er basert på kortere og periodiske telleintervall. Differansen/trafikkendringen (ca. 800 kjt/d) ser realistisk ut med tanke på butikkene/næringsvirksomhetene i dette området. Dagens trafikk til Skutvikaterminalen anslås til å utgjøre ca. 100 kjt/dag.

Trafikkregistreringspunkt viser en liten trafikknedgang siste årene: Fra 9850 (2016), til 9300 (2020). Som en konsekvens av koronasituasjonen er det ikke uventet at det har vært en litt større trafikknedgang fra 2019 (ÅDT: 9700) til 2020. Gjennomsnittlig yrkesdøgnetrafikk, YDT (mandag-fredag) er omtrent 1000 kjt/d høyere enn ÅDT.

Trafikkvariasjonen over døgnet bærer preg av at dette er en sentral bygate med arbeidsreisetrafikk. Neste figur viser en vanlig hverdag i september 2019, det siste året som ikke var påvirket av smittesituasjonen i Norge.



Figur 4 Døgnetrafikk i registreringspunktet onsdag 18.09.2019 (vegvesen.no/trafikkdata)

For det typiske morgen- og ettermiddagsrushet var trafikken og retningsfordelingen som vist i tabellen nedenfor:

Tabell 1 Trafikk i morgen- og ettermiddagsrush 18.09.2019 (vegvesen.no/trafikkdata)

Klokkeslett 18.09.2019	Trafikk begge retninger	Trafikk mot vest, %-andel av totalt	Trafikk mot øst, %-andel av totalt
kl. 07-08	787	352 (45%)	435 (55%)
kl. 08-09	677	362 (54%)	315 (46%)
kl. 15-16	885	451 (51%)	434 (49%)
kl. 16-17	862	525 (61%)	337 (39%)

I morgenrushet varierer retningsfordelingen øst/vest, mens det i tidsrommet 16-17 er markant mest trafikk mot vest. I de samme tidsperiodene utgjør lengste og tyngste kjøretøyene (over 7,6 meter) i størrelsesorden 10-12% av totaltrafikken.

2.2 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

I perioden 2010-2020 er det registrert tre politirapporterte ulykker i planområdet (kilde: NVDB/vegkart.no),

To ulykker i Nedre Strandgate, nord for nr. 51: En av ulykkene var utforkjøring, og en ulykke med påkjøring bakfra. I tillegg er det registrert en ulykke i kryssområdet Nedre Strandgate/Skutvikskaret med uklart hendelsesforløp der en gående oppholdt seg i kjørebanelen. Til tross for at det er en del avkjørsler/kryss og

mye som skjer ved butikker og bensinstasjon i området, framstår ikke området som spesielt ulykkesbelastet. En kan likevel anta at det er en del mindre uhell med materiell skade i området.

I kommunens TS-plan 2017-2025 er det tatt med to prioriterte tiltak:

- Gangfeltet ved Rema 1000 oppfattes som utrygt. Det skal gjøres mer synlig.
- Stor uoversiktlig innkjørsel til bensinstasjonen. Innkjørsel skal strammes inn og defineres bedre.

I gjeldende kommunedelplan (§ 4.2) er det også lagt inn at det skal etableres trygge kryssingspunkt før utbygging i Skutvika.



Figur 5 Gangfelt i nedre Strandgate. Dårlig plasserte og feilvendte gangfeltskilt, kun strøllys i kryssingspunktet. Fortau på nordsida er for lavt (foto: Google Street View 2019).

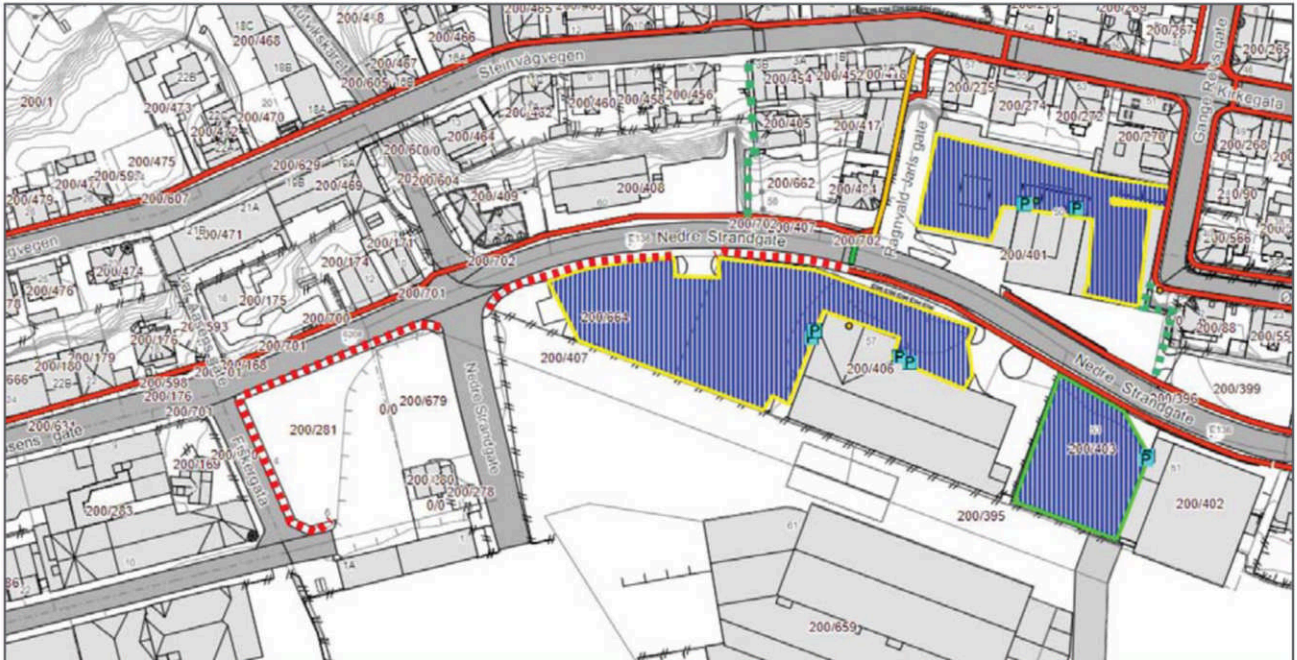
Gangfeltet er det eneste innenfor planområdet. Det har bra plassering med kort avstand til trappeadkomst til Kirkegata, men totalt sett er det få regulerte kryssingspunkt på denne øst/vest-forbindelsen: Nærmeste gangfelt mot øst/vest er ca. 450/310 meter unna, noe som er stor avstand for bygater med så mye trafikk.

Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate har i planområdet delvis tosidig fortau/gangtilbud med varierende og til dels dårlig standard. På begge sider har fortauet brudd på grunn av mange avkjørsler til de ulike virksomhetene. Fortauet er til dels for lavt, spesielt på nordsida. Vest for krysset med Fiskergata (og planområdet) er det svært dårlig fortausstandard. På sørsida av Ivar Aasens gate er det kun rester av fortauet som er igjen, jf. neste figur.



Figur 6 Ivar Aasens gate retning øst mot planområdet, Fiskergata til høyre (foto: Google Street View 2019)

I kommunens temakart "tilgjengelighet" er gangtilbudet registrert, jf. neste figur.



Figur 7 Registrerte fortau og gangforbindelser (Kartutsnitt: webinnsyn tilgjengelighet Ålesund kommune)

Kommentar til Figur 7:

- Fortau/trafikkdeler på sørsida av vegen vest for gangfeltet (rød punktmarkering) er ikke tatt med i kommunens kart.
- Manglende tilbud på nordsida ved bensinstasjonen, jf. prioritert tiltak i kommunens TS-plan.
- I Ragnvald Jarls gate (oransje markering) er det trapp.
- Trappeadkomst til kryss med Steinvågvegen/Eystein Orres gate og Gange Rolvs gate (grønn punktmarkering) er ikke tatt med i kommunens kart.

Ved Kiwi og Rema 1000 er det i dag ca. 140 kundeparkeringsplasser. Parkeringsarealet mellom Fiskergata og arm Nedre Strandgate har ca. 88 parkeringsplasser for personbil. Det er ikke avgiftsparkering eller tidsbegrensning på disse plassene. Parkeringstilbyder er Ålesund parkering AS.

Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate er ikke spesielt tilrettelagt for sykkeltrafikk. Kirkegata/Steinvågvegen er anbefalt som gjennomgående sykkelrute øst-vest på Aspøya. Her er det vesentlig mindre trafikk, men gatesteinsdekket i østre del av Kirkegata er ikke spesielt gunstig for syklende. I kommuneplanen var det skissert en todelt løsning med vestgående sykkelrute i Kirkegata/Steinvågvegen og østgående rute i Ivar Aasens gate/Nedre Strandgate. I tilknytning til både boliger og arbeidsplasser vil det alltid være noe sykkeltrafikk i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate.

Busslinjene på Aspøya benytter Kirkegata/Steinvågvegen. Det er linje 601/602 som går til/fra Hessa, og linje 633/634 som går til/fra Akvariet på Tueneset. Korte adkomst til holdeplassene er via trappene som forbinder gatenettet øst-vest. Med for eksempel barnevogn må en via Skippergata (vest) eller Statsråd Daaes gate (øst).



Figur 8 Steinvaagvegen mot øst ved kryss Eystein Orres gate til venstre. Trappeadkomst til Nedre Strandgate i høyre billedkant. Holdeplasser (begge retninger) 20-60 meter øst for krysset. (foto: Google Street View 2019)

E136/Nedre Strandgate er vedtatt nedklassifisert til fylkesveg. Vegen vil imidlertid ikke bli overført til Fylkeskommunen før gata har fått tilfredsstillende standard i henhold til vedtatte retningslinjer.

Gatebildet for Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate framstår som slitent og med behov for oppgradering og fornying. Gangareal har dårlig standard, og det er ikke et tilrettelagt tosidig gangtilbud innenfor planområdet.

- Innenfor planområdet er det ett regulert gangfelt i Nedre Strandgate. Det er lang avstand til nærmeste gangfelt i øst og vest.
- Det er ikke tilrettelagt buss- eller sykkeltilbud i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate.

3 Planens samspill med øvrig planarbeid

I utgangspunktet skal denne planen være innenfor rammene og forutsetninger satt i gjeldende plan for området (kommunedelplan, Ålesund sentrum). Planen skal også være i samsvar med nasjonale og regionale retningslinjer og føringer for denne type tiltak.

Parallelt med denne planen vil flere eksisterende, pågående og framtidige planer/utredninger få innvirkning på trafikale forhold og prioriteringer som i tid kan/vil bli realisert og fullført i etterkant av denne planprosessen. Nedenfor kommenterer vi noen av planene/utredningene:

- Ny Brosundtunnel. Vedtatt prinsippløsning gir hovedadkomst via Skutvikskaret. I tillegg kommer det ny forbindelse (bru) over Brosundet. Vegstatus/vegholder for den nye forbindelsen er ikke avklart, og en vet dermed ikke om Nedre Strandgate i framtida skal være fylkesveg eller kommunal veg. Det antas at Nedre Strandgate likevel vil få en omforent gateutforming uavhengig av framtidig vegholder. *Jf. også innledende kommentar: Av den grunn blir den nordlige delen av planområdet for Skutvika kun områderegulert i denne planprosessen.*
- Gatebruksplan Ålesund sentrum. Dagens gatebruksplan (temakart B i KDP), går ikke så langt vest som til Skutvika. Det er nå igangsatt arbeid (høsten 2021) for å revidere og utarbeide ny gatebruksplan. I og med at det er planlagt store endringer på Aspøyas sørside i årene som kommer, forventes det at den nye gatebruksplanen vil omfatte en større del av Aspøya. Om ikke Skutvika blir en del av gatebruksplanen, blir det uansett en viktig randzone der trafikkprioritering i bysentrum vil påvirke reisemiddelvaner i randsonene.
- Framtidig kollektivsystem i Ålesund. Dagens busstrase i Kirkegata/Steinvågvegen er ikke et spesielt godt tilbud til forventet byutvikling på Aspøyas sørside. I rapporten *Framtidige kollektivkonsepter i Ålesund (COWI, juni 2018)* poengteres det også at det må gjøres reguleringsmessige endringer dersom både buss og sykkel skal prioriteres her.
- Hovedsykkelfrute på Aspøya. Kirkegata/Steinvågvegen er i tidligere utredning foreslått som sykkeltrase, og er i dag anbefalt hovedsykkelfrute øst-vest på Aspøya. Alternativ rute, Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate er et like naturlig rutevalg som anbefalt rute. En kan forvente økt sykkeltrafikk som følge av utviklinga på sørsida av Aspøya.
- Parkeringsstrategi/parkeringsutredning. Framtidig parkeringsnorm for sentrum/Aspøya er pr dato ukjent. Det totale parkeringstilbudet og -behovet på Aspøya vil bli vesentlig endret i årene som kommer. Det har blant annet vært gjort noen vurderinger av parkering i fjell, jf. dagens parkeringstilbud på Nørvøya (Aksla parkering).
- Byutvikling vest for planområdet. Området sør for Kjøpmannsgata er aktuelt for en større arealbruksendring.
- Tilgjengelighet til sjøsida. Dette er aktualisert som konsekvens av videre utvikling vest for planområdet, og en følge av Sørsideplanen i sentrum. Kommunedelplanen viser også en sjøpromenade langs sjøen inn til sentrum.

4 Trafikale konsekvenser av tiltaket

Som nevnt i kapittel 3 er det mange forhold som vil påvirke det totale trafikkbildet i planområdet. I tillegg til nye vegløsninger mot sentrum, vil det i trafikksammenheng også være viktig hva som skjer vest for planområdet. Framtidig trafikk i Kjøpmannsgata/Fiskergata er dermed temmelig usikkert. Det må forutsettes at spesielt kryssene med Ivar Aasens gate og Nedre Strandgate blir tilpasset og dimensjonert med tanke på framtidig trafikk. Som del av et moderne bysentrum vil en med signalregulering av kryssene kunne oppnå ønsket prioritering av de ulike trafikkløstørmene dersom trafikkmengdene tilsier dette.

Det er en generell overordnet målsetting at det skal være *nullvekst i personbiltrafikken* i byer og tettsteder. I første rekke er det arbeids- og fritidsreiser med bil som ikke skal øke. Samtidig vil det kunne oppstå trafikkvækst som en følge av økt behov for mobile tjenester (eksempelvis rørlegger, elektriker, etc.) og økt bosetting/aktivitet i enkelte områder. Utviklinga lokalt på Aspøya kan slik sett føre til økt trafikk på hovedvegnettet her. For en større del av Ålesund kan det likevel være "nullvekst" i personbiltrafikken.

Generert biltrafikk som følge av tiltaket, vil i denne rapporten kun omhandle den delen av området som omfattes av detaljplanen. Siste års smittesituasjon kan medføre varige endringer i folks reisemønster. I kombinasjon med lengre åpningstider ser en nå tydelige tegn på at folk handler mer seint på kveld enn de gjorde tidligere. I tillegg er det endringer ved mer bruk av hjemmekontor og utnyttelse av fleksibel arbeidstid. Normtall for trafikk/turproduksjon er basert på eldre erfaringsmateriale, og vil derfor være relativt usikre. Men en ser tydelige indikasjoner nå på at flere enn tidligere ønsker å erstatte bilen med gange, sykling og kollektivtransport. Det antas å bli endring når arbeidet med Bypakke Ålesund og bompengereinnkrevingen kommer i gang.



Figur 9 Utsnitt av plankart (Slyngstad Aamlid Arkitekter AS)

Som en ser av Figur 9 er det planlagt tre vegkryss med Nedre Strandgate/lvar Aasens gate:

- Kryss med Fiskergata (lengst vest). Eksisterende kryss i dag. Begrenset sikt mot vest fra sør.
- Kryss med arm Nedre Strandgate/forlengelse av Skutvikskaret. Eksisterende kryss/avkjørsel til parkeringsplass i dag.
- Kryss med forlenget Ragnvald Jarls gate mot sør. Nytt kryss. Gata vil ikke bli opparbeidet mellom Nedre Strandgate og Kjøpmannsgata i første utbyggingstrinn.

Kjørbare øst-vest forbindelser i planområdet er:

- Kjøpmannsgatas forlengelse østover fra Fiskergata
- Ny forbindelse mellom forlengelsene av Skutvikskaret og Ragnvald Jarls gate to kvartal sør for Kjøpmannsgata.

Det er i tillegg gangadkomster mellom Nedre Strandgate og Kjøpmannsgata:

- Sør for trappeforbindelsen til Eystein Orres gate. Vil ikke bli opparbeidet i første utbyggingstrinn.
- Sør for trappeforbindelsen til Gange Rolvs gate. Her er det planlagt å ha hovedkryssingspunktet (gangfelt) i Nedre Strandgate. Denne forbindelsen vil planlagt etablert som del av første utbyggingstrinn.

Videre planlegging av tiltak i Nedre Strandgate vil klargjøre mer om hvor en ønsker å ha gangfelt/kryssingspunkt. Dagens gangfelt framstår som problematisk, jf. kommunens TS-plan, og vil med fordel kunne fjernes dersom en etablerer nye kryssingspunkt i området. Se nærmere omtale i kapittel 4.4.

4.1 Parkering og turproduksjon

Gjeldende parkeringsnorm er gitt i KDP for Ålesund:

	BYSENTRUM, MOA OG KNOTEPUNKTENE	FORTETTINGSOMRÅDER	ØVRIGE OMRÅDER
PARKERINGSPLASSER			
Hybler/ettromsleiligheter < 40 m ²	Maks 1	Min 0,25	Min 1,0
Frittliggende småhus	Min 1, Maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Konsentrert småhusbebyggelse	Min 1, Maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Min 1, maks 1,5	Min 1,0	Min 1,5
Blokkbebyggelse 4 roms og større leiligheter	Min 1, Maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Kontor og forretning	Maks 1 per 150 m ²	Min 1 per. 150 m ²	Min 1 per 100 m ²
Industri og lager	Maks 1 per 200 m ²	Min 1 per 100 m ²	Min 1 per 100 m ²
Barnehager	5 per barnehage	Min 5 per 20 barn	Min 5 per 20 barn

Figur 10 Krav til parkering (KDP Ålesund § 8.10 i planbestemmelsene)

Som en del av byutviklingen er det naturlig å forutsette og planlegge det nye området slik at det kan betjenes og fungere med minst mulig personbiltrafikk. Følgelig vil det være få parkeringsplasser i området.

Hva som kan aksepteres av framtidig parkeringsdekning er avhengig av hva som blir bestemt av øvrig tilrettelegging for parkering på denne delen av Aspøya.

Når hele planområdet blir realisert i samsvar med planen, vil det medføre en vesentlig endring/fjerning av parkeringsplassene ved Rema 1000 og Kiwi. Eksisterende parkeringsplass i nordvest (BS1 i planforslaget) vil også kunne få endret arealbruk.

Boliger:

Det er planlagt 500 boenheter med én parkeringsplass pr. boenhet, og det er i samsvar med KDP for Ålesund. Parkeringsbehovet skal dekkes innenfor hvert delområde i detaljplanen, dvs. område BKB1-BKB8. I utgangspunktet skal da disse boenhetene ha 500 parkeringsplasser tilgjengelig. Parkeringsplassene skal være i samsvar med gjeldende krav for lademuligheter og universell utforming.

Sentrumsnære boliger med lav parkeringsdekning og god tilgjengelighet til kollektivtransport samt gange/sykkel, tilsier relativt lav turproduksjon pr. boenhet. Vanligvis regner en gjennomsnittlig 2,5-5 daglige turer pr boenhet (ref: Sv. håndbok V713). I dette tilfellet bør 2 turer pr døgn være realistisk, og kanskje relativt høyt. En tur/retur pr. døgn i gjennomsnitt innebærer da 1000 enkelturer/dag tilknyttet boligene. Maksimaltiden er i V713 angitt til 16% av ÅDT i perioden 1530-1630. Dette utgjør da 160 kjt/t i maksimaltiden.

Sykkelparkering har 2 plasser pr boenhet, og er i samsvar med kommunal norm. Det er tenkt sykkelparkering i bod.

Arbeidsplasser:

Det er ikke forutsatt arbeidsplassparkering i området.

Sykkelparkering på gategrunn i tilknytning til arbeidsplasser/besøk er i henhold til kommunal norm. Denne parkeringen skal inngå som del av møbleringssone på fortau.

Småbåthavn mm:

Det er usikkert om/når det blir etablert bryggeplasser sørvest i planområdet. Antall båtplasser er ikke fastsatt, og det kan være aktuelt at plassene kun er for de som bor i planområdet. Trafikk som følge av båtplassene er dermed svært usikkert. Når behovet blir aktualisert må en vurdere behov for reguleringsmessige tiltak for transport, eksempelvis av- og påstigning av personer og bagasje i østenden av o_SGT4.

I denne planprosessen blir det da ikke vurdert ekstra trafikk som følge av båtplassene.

Besøksparkering:

Inne i planområdet er besøksparkeringen avgrenset til 18 ordinære plasser med kantsteinsparkering der 2 er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Parkeringen vil være tidsbegrenset, men maksimal parkeringstid er ikke avklart. Flere plasser er kombinert med tidsbegrenset varelevering. Regner en utskifting på ca. 10 ganger pr dag i gjennomsnitt over uka utgjør dette 350 bilturer pr dag.

Besøkende til kontor har gjerne litt annen maksimaltime enn servering mm. Et gjennomsnitt i ettermiddagsrushet kan være ca. 20 % av døgngjennomsnittet, dvs. 70 kjt/t.

Sykkelparkering inngår som del av møbleringssone på fortau.

4.2 Biltrafikk som følge av tiltaket

Parkeringsstilbudet har stor innvirkning på totaltrafikken i området. I tillegg vil det i området blant annet også være trafikk i forbindelse med blant annet varelevering og mobile tjenester. Omfang på denne typen trafikk er vanskelig å dokumentere, men en kan anslå at denne typen yrkestrafikk utgjør ca. 10 % av totaltrafikken, og 10 % av denne igjen vil være i maksimaltiden morgen og ettermiddag.

Dagens parkeringsplass nordvest i planområdet vil i første omgang bestå, men en bør flytte innkjøring til parkeringsområdet til Kjøpmannsgata. Hvis det fremdeles er langtidsparkering der, kan en regne lite utskifting i løpet av døgnet. En kan anslå at de 88 plassene (fullt belegg) i snitt blir benyttet av to ulike kjøretøy pr dag, dvs. 4 bilturer til/fra parkeringsplassen, noe som gir ca. 350 kjt/døgn. Maksimaltiden (morgen- og ettermiddagsrush) kan settes til ca. 20 %, dvs. 70 kjt/time.

Trafikk til/fra området er vist i tabell 2.

Tabell 2 Generert biltrafikk for detaljplan Skutvika, inkludert dagens parkeringsplass i nordvest

Trafikkformål	Gjennomsnitt/dag	Maksimaltime
Boligparkering	1000 kjt/dag	160 kjt/t
Besøksparkering	350 kjt/dag	80 kjt/t
Varelevering/yrkestrafikk (10% av øvrig)	150 kjt/dag	15 kjt/t
Parkeringsplass i nordvest (dagens p-plass)	350 kjt/dag	70 kjt/t
SUM	1850 kjt/dag	325 kjt/t

Grovt regnet genererer detaljplanområdet og dagens parkeringsplass i nordvest ca. 1850 kjt/dag. Det må bemerkes at tallene er svært usikre: Både "gjennomsnittsbefolkningen" og typen næring/aktivitet som blir etablert vil påvirke trafikken. Kombinert med usikkerhet i kildematerialet og øvrige planer for byutvikling/transport i Ålesund, må en være svært forsiktig med å benytte tallmaterialet som "fasit".

Biltrafikkens rutevalg inn/ut av planområdet vil være avhengig av hvilke kryss som oppleves å ha minst kø. Ved eventuell signalregulering av ett eller flere kryss kan en velge å styre trafikken til bestemte kryss. Med utgangspunkt i dagens situasjon med vikepliktsregulering og **før** Brosundtunnelen og det nye krysset med Ragnvald Jarls gate blir etablert, antas det en trafikkfordeling der ca. 1/4 av trafikken benytter krysset i vest. Utbygging av detaljplanområdet i Skutvika medfører da ca. 450 kjt/døgn i kryss Fiskergata og 1400 kjt/døgn i kryss Skutvikskaret. Dagens trafikk i kryssene kan derimot reduseres med ca. 100 kjt/dag som følge av at Skutvikaterminalen blir lagt ned, jf. kapittel 2.1.

Retningsfordeling øst/vest på trafikk inn og ut av planområdet kan fordeles, og en kan anslå en øst/vest-fordeling som tilsier 1500/350.

TØI-rapport 1718/2019 "Framtidens transportbehov. Framskrivninger for person- og godstransport 2018-2050", angir trafikkprognoser for ulike formål. Rapporten gjengir trafikkprognoser brukt i Nasjonal transportplan, NTP.

For Møre og Romsdal er det følgende prognoser for årlig vekst:

- 2018-2030: 0,84% (personbil) / 1,45% (godstransport)
- 2030-2050: 0,65% (personbil) / 1,54% (godstransport)

Vi velger å bruke godstransport som andel av "lange" i forhold til trafikkregistreringer.

For perioden 2020-2040 innebærer det ca. 18% vekst i biltrafikken og 37% vekst i tungbiltrafikken. Trafikkprognose er vist i Tabell 3.

Tabell 3 Trafikkprognose 2040 uten og med detaljplan Skutvika

Gate	ÅDT 2020	ÅDT 2040 – dagens arealbruk	ÅDT 2040 – med detaljplan Skutvika
Nedre Strandgate	9300	11100	12600
Ivar Aasens gate	8500	10100	10450
Brosundet (Hellebrua)	10400	12400	13800

Ved Brosundet er ÅDT blir ÅDT 2040 ca. 13800 kjt/dag med fratrekk av dagens trafikk til Skutvikaterminalen. Statens vegvesens håndbok N100 *Veg og gateutforming* har ÅDT > 15000 som grense for når en **kan** vurdere 4 felt når det er ønske om god trafikkavvikling (N100, krav 2.32-kan). Planlagt tiltak ser da ikke ut til å gi behov for økt kapasitet på gatenettet.

Som del av Bypakke Ålesund skal det bygges ny bru over Brosundet, noe som vil forbedre situasjonen ved Hellebrua. I tillegg er Brosundtunnelen forventet å ta ca. 1/3 av trafikken i dette snittet dersom det ikke blir bompenger. Med planlagte nye vegforbindelser østover bør det være tilstrekkelig kapasitet også for ytterligere utbygging av flere områder på Aspøya.

- Med utgangspunkt i dagens trafikk ved Brosundet ser ikke planlagt tiltak i Skutvika ut til å medføre trafikkavviklingsproblemer. Med etablering av ny bru, og eventuelt ny tunnel, forventes det nok avviklingskapasitet for en framtidig situasjon med ytterligere utbygging på Aspøya.

4.3 Kollektivtilbud og sykkeltilbud

Tiltaket i Skutvika aktualiserer behovet for god buss- og sykkeltilgjengelighet for den sørlige delen av Aspøya. Kvaliteten på tilbudet er imidlertid svært avhengig av hva som planlegges og bygges utenfor planområdet for denne planen.

Det forutsettes, blant annet i forhold til parkeringsdekningen for området, at det er et godt busstilbud. Fra den sørlige delen av planområdet er det ca. 200 meter til Nedre Strandgate. Via de tre mulige trappene i området er det i tillegg ca. 100 meter til nærmeste holdeplass i Steinvågvegen/Kirkegata. Dette er innenfor det som regnes som akseptabel gangavstand. 200 meter gangavstand tilsvarer ca. 2,5 minutters gangtid for voksne og 4,5 minutters gangtid for barn/eldre, ref. Sv. hb. V123 *Kollektivhåndboka*, tabell 3. For den som ikke kan bruke trappene vil gangavstand/gangtid være større, og med tanke på universell utforming/tilgjengelighet er dagens busstilbud/busslinjer ikke tilfredsstillende.

- Et busstilbud i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate vil være gunstig for den sørlige delen av Aspøya. Det er da opp til Kommunen og Fylkeskommunen å ta stilling til om kollektivtilbudet på Aspøya skal endres. Det er da viktig å ta hensyn til denne problemstillingen i videre detaljplanlegging av Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate.

Topografien medfører at den som sykler mellom planområdet og Hessa eller Nørvøya neppe kommer til å benytte Kirkegata eller Steinvågvegen. Muligens vil noen benytte nord/sør-forbindelsene mellom Ivar Aasens gate og Steinvågvegen vest for planområdet. Med dagens trafikkforhold og gatenett er sykkeltilbudet dårlig.

Beholdes dagens anbefalte hovedsykkeltur på Aspøya, vil det være et tilleggsbehov for en god øst/vest-forbindelse på Aspøyas sørside. I planforslaget er kvartalet sør for Kjøpmannsgata en del av et gågatenett/strandpromenade videre mot vest. På generelt grunnlag er ikke gågater anbefalt som del av en hovedrute for sykkel, og gata ender i øst mot sjø/kaifront.

Det er ikke avklart om Kjøpmannsgata skal inngå i en framtidig sykkelrute. I kvartalet vest for planområdet har Kjøpmannsgata i dag ca. 12 meter mellom fasadene. Dette er smalt for gate med tosidig fortau, tovegstrafikk og særskilt sykkeltilrettelegging. Med forventet fartsnivå (30 km/t) og lite tungtrafikk, kan en akseptere blandet trafikk. Alternativet er envegsregulering av biltrafikken med sykkelfelt i en eller begge retninger. En bør uansett forutsette tosidig fortau. I vest har Kjøpmannsgata bratt bakke opp til Ivar Aasens gate. Som del av eventuell sykkelrute blir da Kjøpmannsgata mest attraktiv for de som har destinasjon på sørsida av Aspøya vest for planområdet.

Systemskifter for sykkeltilrettelegging må vurderes nøye, og en bør unngå å ha for mange ulike systemer på korte strekninger. I planområdet er Kjøpmannsgata planlagt utformet som ordinær bygata uten særskilt sykkeltilrettelegging, og vil da bli systemmessig lik Kjøpmannsgata lenger vest. Lengst øst Kjøpmannsgata blindgate/gågate.

I østenden av planområdet kan det tilrettelegges for sykkel via område o_G1 til Nedre Strandgate. Område o_G3 rett østover kan på sikt også brukes. Det forutsetter at en eventuell "strandpromenade" gjøres så brei at det også er plass til syklende i retning sentrum. *Se kapittel 4.4 for nærmere omtale av Nedre Strandgate.*

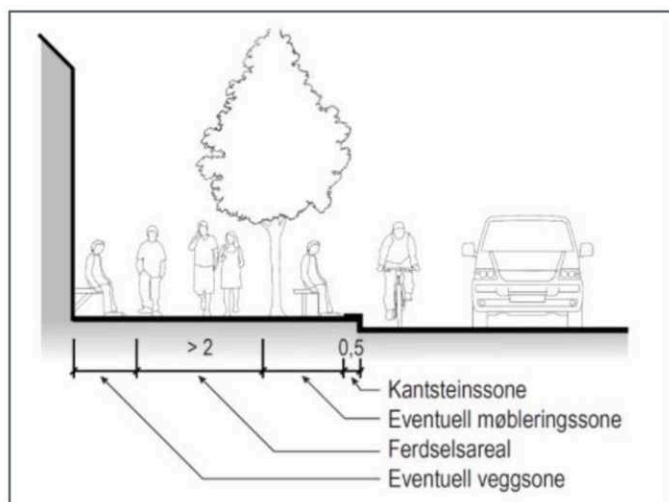
- Det er behov for et gjennomgående øst/vest-tilbud for syklende i den sørlige delen av Aspøya. Ut fra dagens situasjon og tilgjengelig gaterom er det mest aktuelt med blandet trafikk uten særskilt sykkeltilrettelegging. I planforslaget er det tatt høyde for en framtidig strandpromenade, men den er ikke egnet som hovedrute for sykkel øst/vest uten særskilt tilrettelegging.

4.4 Nedre Strandgate / Ivar Aasens gate

I andre vedtatte planer vil Ivar Aasens gate forbli en hovedforbindelse mellom Hessa og Nørvøya. Nedre Strandgate vil få redusert trafikkbelastning den dagen Brosundtunnelen blir realisert. Som nevnt i foregående kapittel er det behov for at en i videre planlegging tar høyde for sykkel og/eller busstilbud i denne øst/vest-forbindelsen.

Vegnormalene (Svv hb. N100, krav 2.30) angir at gater med buss- og tungtrafikk skal ha kjørefeltbredde 3,25 meter. I tillegg skal det være 0,25 meter klaring til fortau. Det innebærer 7,0 meter kjørebane. Fortau må ha minimum 2 meters bredde, og en skal ha kantsteinsone på minimum 0,5 meter. 2,5 meter er minimumsbredde for blant annet maskinell snørydding, men det er likevel relativt smalt dersom en skal ha nedramping ved gangfelt uten at store deler av fortauet blir en del av nedrampingen. Figur 11 viser eksempel på gatesnitt der det også er lagt inn en møbleringssone. Det er naturlig at gjennomgående gateløp har tosidig fortau.

En minimumsbredde, uten særskilt annen tilrettelegging enn 2,5 meter fortau, innebærer da minst 12 meters bredde mellom fasader. Ivar Aasens gate har omtrent 12 meters bredde mellom fasadene like vest for krysset med Skippergata. I Nedre Strandgate er det omtrent samme bredde øst for krysset med Aspegata.



Figur 11 Eksempel: Inndeling av fortauet i soner med breddekrav (N100, figur 2.1)



Figur 12 Nedre Strandgate i retning vest like vest for Aspegata. Behov for både veggssone og møbleringssone? (foto: Google Street View 2019)

Med dagens bebyggelse og tovegstrafikk i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate er det ikke gaterom med tilstrekkelig bredde for å kunne prioritere sykkel. Et sykkelfelt skal ha bredde med 1,8-2,0 meter ved ÅDT > 800 og fartsgrense 50 km/t. Et viktig poeng med sykkeltiltak er at det skal være gjennomgående uten for mange systemskifter, noe som ikke vil være mulig med dagens bebyggelse og trafikkregulering.

Dette innebærer samtidig at uten en ny overordnet plan for areal- og gatebruk på Aspøya, ikke vil ha noen spesiell hensikt å ta høyde for sykkeltilrettelegging på den delen av Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate som er en del av planområdet. I første rekke må nødvendig gatebredde sikre tilstrekkelig framkommelighet og kapasitet i krysset med Skutvikskaret for å sikre forbindelsen til Brosundtunnelen når den kommer.

Premisser for arealbehov i krysset med Skutvikskaret:

- Kjøremåte A for vogntog. Trolig også kjøremåte A for modulvogntog.
- To felt i tilfartene for enkelte svingebevegelser og/eller kollektivprioritering. Ekstra kjørefelt på min. 3,25 meter.
- Eventuelt gangfelt i kryssarm med 3 felt gir behov for trafikkøy. Øya skal ha minst 2,0 meters bredde i kryssingspunktet. Kantsteinsklaring kommer i tillegg.

Uten spesielle hensyn til sporingskrav for lange kjøretøy gir det et krav på minst 17,75 meters bredde med 2,0 meter fortau og 0,5 meter kantsteinsone på begge sider av gata. Skilt og eventuelle signalanlegg vil også kreve plass. Det innebærer at en bør ha regulert gateløp på minst 20 meters bredde i kryssområdet. En rundkjøring skal ha minst 30 meter ytre radius (tofeltsveg), og vil dermed kreve ytterligere areal i selve krysset. For et ordinært X-kryss med eventuell signalregulering bør Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate ha et regulert areal på minst 20 meter innenfor planområdet. Skutvikskaret-nord bør ha samme regulerte bredde. Det bør være tilstrekkelig med to kjørefelt i Skutvikskaret-sør.

Gangfelt og kryssingsbehov:

Med tanke på trygg skoleveg bør en legge til grunn et prinsipp som gir mest mulig direkte kryssing av Nedre Strandgate ved ferdsel mellom planområdet og Aspøy skole. Som tidligere nevnt er det planlagt kryssingspunkt på nordsida av o_G1, og med trappeforbindelse til Gange Rolvs gate. Dette er ca. 100 meter øst for dagens gangfelt, og ca. 220 meter øst for krysset med Skutvikskaret. Etablering av gangfelt kan ikke

avgjøres med bakgrunn i Plan- og bygningsloven. Vedtak om gangfelt og annen trafikkregulering fattes med hjemmel i Vegtrafikkloven med tilhørende forskrifter- og normalkrav. Statens vegvesen er vedtaksmyndighet.

Med dagens mangel på regulerte gangfelt, burde det vært gjort en helhetlig strekningsgjennomgang på Aspøya for å få plassert tilstrekkelig antall gangfelt med formålstjenlig avstand.

I tillegg til signalregulering av kryss med gangfelt, er det i dette området så mye trafikk (ÅDT > 8000) at det også kan vurderes å etablere enkeltstående signalregulerte gangfelt, jf. Figur 13.

Dagens gangfelt kan fjernes/erstattes av det nye planlagte kryssingspunktet. Det antas at det uansett også vil være gangfelt i krysset med Skutvikskaret.

Nærliggende signalanlegg kan eventuelt samkjøres for å oppnå "grønn bølge".

Fartsgrense	85%- fraktil (km/t)	Trafikkmengde (ÅDT)	Gående/syklende (ant./maks. time)
	-	5000 – 8000	>30
		>8000	>20
	-	5000 – 8000	>20
		>8000	>10
	-	5000 – 8000	>20
		>8000	>10
	< 65*	>2000	>20

Figur 13 Kriterier for signalregulering av gangfelt (N303, figur 4.2)

- I kryssområdet med Skutvikskaret bør det være minst 20 meters regulert gatebredde. Arm inn i planområdet kan være smalere.
- Øst og vest for planområdet er tilgjengelig areal for smalt til at en kan ha særskilt sykkeltilrettelegging i Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate dersom dagens trafikkregulering opprettholdes. Det forutsettes tosidig fortau i gatene.
- Det er svært langt mellom regulerte gangfelt i Nedre Strandgate og Ivar Aasens gate øst og vest for planområdet. Dette gjennomgående gateløpet burde hatt en samlet gjennomgang for kryssingsbehov uavhengig av planarbeidet for Skutvika.
- Planlagt nytt kryssingspunkt/gangfelt i Nedre Strandgate øst i planområdet har forbindelse til Gange Rolvs gate via trapp. Dagens gangfelt kan fjernes. I krysset med Skutvikskaret vil det også være et naturlig kryssingsbehov.

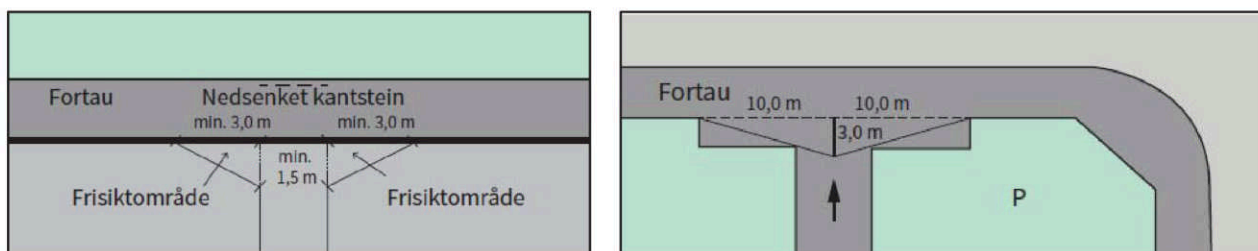
5 Prinsipløsninger for trafikk

Ved muligheten for å bygge om og designe en moderne byggate har en større muligheter enn om en skal forholde seg til eksisterende bygningsmasse på begge sider av gata. Likevel bør det enkelte gateløp ha begrenset antall prioriterte trafikantgrupper. Kollektivutredningen kommenterte også at Kirkegata /Steinvågevegen er dårlig som trasé for både buss og sykkel samtidig som det skal være gateparkering og tovegstrafikk.

Gateutformingen på kommunalt (og privat) gatenett tar utgangspunkt i *Veg- og gatenorm for Ålesund kommune (revidert 2016)*. Ikke alle forhold er beskrevet, og valgte løsninger må da baseres på blant annet beste praksis fra andre kommuner og i Statens vegvesens håndbøker. Det er en overordnet målsetting at gatenettet er framkommelig for aktuelle trafikantgrupper samtidig som sikkerheten for de samme gruppene skal være ivarettatt.

5.1 Sikt i avkjørsel i bygater

Kommunens norm beskriver ikke siktkrav der adkomst over fortau til p-anlegg o.l. i gatemiljø krysser fortau. Siktkrav er gjengitt mellom avkjørsel og gs-veg, noe som er lite relevant i et gatemiljø. Siktkrav bør derfor baseres på for eksempel Oslo kommunes siktkrav ved kryssing av fortau som er vist i neste figur:



Figur 14 Siktkrav fra enkeltavkjørsel (venstre) og p-anlegg (høyre) over fortau (Gatenorm for Oslo 2020)

Sikt til kjørebane må også ivaretas og fastsettes i forhold til fartsnivået der i den aktuelle gata. Fra det enkelte parkeringsanlegg er det tatt høyde for sikt som vist til høyre i Figur 14. I avkjørsel kan nedramping til gatenivå tas i kantsteinsonen, jf. Figur 11 der denne er satt til 50 cm. En unngår da at fortauet oppleves som ujevnt.

5.2 Øvrige siktkrav

Kryssene med Nedre Strandgate/Ivar Aasens gate er i utgangspunktet vikepliktsregulert. Gjeldende krav på riks- og fylkesveg er vist i Figur 15 og Figur 16. Merk at siktkravet er $L1 = 1,2 \times Ls$ (stoppsikt):

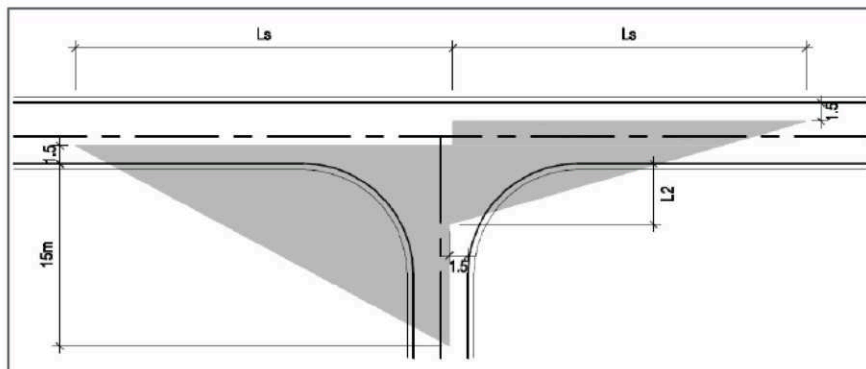
Trafikkmengde i sekundærveg	L1=1,2 x Ls	
	30 og 40 km/t	50 og 60 km/t
	4	6
	6	6
ÅDT < 100	4	6
	6	6
100 < ÅDT < 500	6	6
	6	10
ÅDT > 500	6	10
	6	10

Figur 15 Siktkrav i vikepliktsregulert T-kryss. Sikt inn sideveg, L2 til høyre (Svv hb N100, figur 4.10/tabell 4.2)

	Fartsgrense 30 km/t	Fartsgrense 40 km/t	Fartsgrense 50 km/t	Fartsgrense 60 km/t
Stoppesikt	20	30	45	60

Figur 16 Stoppesikt L_s i gater (Svv hb N100, tabell 2.1)

I uregulert T-kryss (høyreregul) har Ålesund kommune siktkrav som vist i Figur 17 og Figur 18:



Figur 17 Frisikt i uregulert T-kryss (Veg og gatenorm Ålesund kommune, figur 2.3.2.1)

Siktkrav L_s og L_2 i kommunal veg og gatenorm er gitt i neste figur:

Fartsgrense primærveg		
Trafikkmengde på sekundærveg	30 km/t	40 - 50 km/t
Lite trafikk, (A)DT<100	4	6
Middels trafikk, 100<(A)DT<500	6	6
Stor trafikk, (A)DT>500	6	10
Stoppesikt L_s angitt i meter		
Fartsgrense	30 km/t	40 - 50 km/t
Stoppesikt	30	45
L_s (m)	30	45

Figur 18 Lengde på L_2 og L_s i uregulerte T-kryss flatt terreng (Veg- og gatenorm Ålesund kommune tabell 2.3.2.2)

X-kryss i by/tettsted har generelt siktkrav $L_s = 15$ meter i alle tilfarter på kommunalt vegnett i Ålesund, jf. veg- og gatenorm kapittel 2.3.1. Dette bør da også kunne gjelde for vegnettet i planområdet.

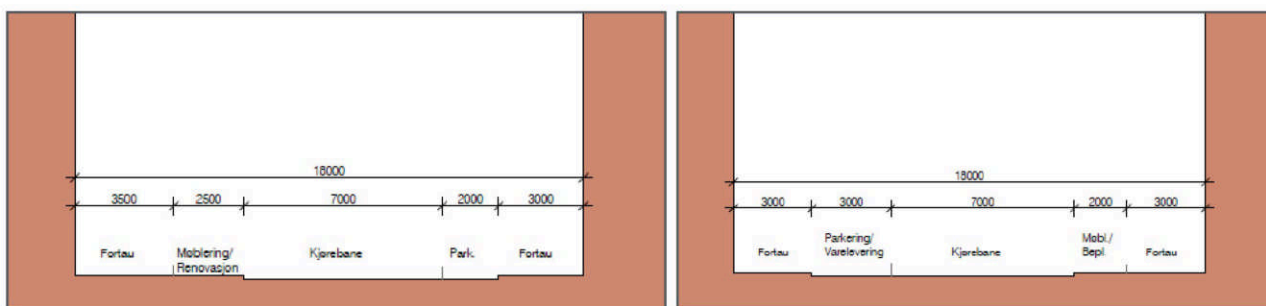
- Internt vegnett i planområdet har stoppesikt $L_s = 15$ meter i kryssområder.

5.3 Gatenett i planområdet

Sentralt i planområdet er det bygater med biltrafikk, jf. kapittel 4. Med tett kvartalsstruktur vil det være naturlig lavt fartsnivå på biltrafikken. Eventuelt bruk av soneskilting av fartsgrense og/eller parkering er ikke vurdert nærmere i denne rapporten, men det kan være en aktuell reguleringsform. Det må eventuelt fattes vedtak etter skilteforskriftens bestemmelser, og reguleres ikke som del av en reguleringsplan.

I gatene med biltrafikk er det i tillegg til ordinært kjøreareal avsatt plass til parkering, varelevering og eventuelle renovasjonstjenester (hvis det ikke etableres avfallssug). Parkering og varelevering kan kombineres ved at det er tidsbegrenset parkeringsforbud der det er tidsangitt prioritert varelevering. Det er ikke særskilt sykkeltilrettelegging i gater med biltrafikk, og det er heller ikke anbefalt å kombinere kantsteinsparkering med sykkelfelt.

Typisk gatetverrsnitt er vist i neste figur:



Figur 19 Typiske gatesnitt (Slyngstad-Aamlid Arkitekter AS)

Fra den sentrale bygata går det "blindgater" med en annen karakter ut til planområdets ytterkant. Planlagt gatebruk kan reguleres som gågate (sonesilt). Skilt 548 "Gågate" / 550 "Slutt på gågate" gir en del automatiske trafikkbegrensninger, og forenkler behovet for annen regulering.

Skilteforskriftens bestemmelser for gågate:

- Skiltet angir grense for område hvor det er forbudt å kjøre motorvogn og hvor trafikreglenes bestemmelser om gågate gjelder.
Skiltet gjelder til det blir opphevet av skilt 550 «Slutt på gågate».

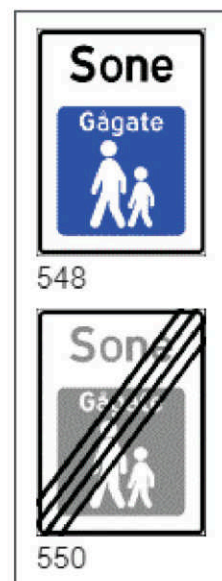
Trafikkreglenes bestemmelser gir i tillegg følgende reguleringer:

- Kjørende som kommer fra gågate har vikeplikt for annen trafikanter (§ 7 nr. 4).
- Kjørende på gågate har vikeplikt for gående (§ 9 nr. 2).
- På gågate må det ikke kjøres fortere enn i gangfart (§ 13 nr. 3). - Det er forbudt å parkere på gågate (§ 17 nr. 2).
- Sykkel kan stanses eller parkeres på gågate dersom den ikke er til unødig hinder eller ulempe (§ 18 nr. 4).

Underskilt kan angi hva som er tillatt trafikk, for eksempel kjøring til eiendommene (privat parkering). Driftsmessig trafikk kan også kjøre i gågate på visse vilkår.

Reguleringsplanen kan beskrive planlagt gatebruk, mens et gyldig regulerende vedtak må gjøres i samsvar med skilteforskriftens bestemmelser. Statens vegvesen er vedtaksmyndighet.

Også i gågater/bilfrie deler av området er det tilrettelagt for adkomst for nødetatene.



Figur 20 Soneskilt Gågate/Slutt på gågate (Svv N300)

5.4 Snumuligheter og framkommelighet

I "blindgatene" er det behov for snumuligheter, men det er ikke planlagt eller forutsatt at det skal være varelevering til virksomheter i disse gatene. Det er dermed svært lite/ingen trafikk ut over trafikk til/fra parkeringsanleggene for hvert kvartal. Gatetverrsnittet kombinert med adkomst til P-anlegg kan dermed benyttes for å snu. I tillegg vil det også være relativt åpent ved gateslutt.

Også gågatene skal være framkommelig for nødetater, og må følgelig dimensjoneres for lastebil. Som følge av planlagt byggehøyde/arealbruk er det ikke krav om framkommelighet for stigebil til alle sider av bebyggelsen.

Det er utarbeidet egen renovasjonsteknisk plan. Planen angir maksimalt 100 meter avstand til nærmeste avfallspunkt. Med den forutsetning vil en kunne lokalisere alle avfallspunkt til gater med ordinær biltrafikk, og ikke i "blindgatene" (gågatene). Eventuelle avfallsbrønner vil bli plassert i møbleringssone, og tømming av disse skjer da uten at det blir foretatt løft over gangareal.

Nabolagsprofil

Ivar Aasens gate 18

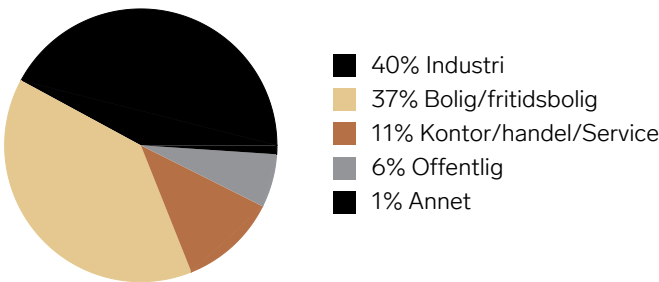
Lokal transport

 Betania Linje 1, 21	3 min  0.2 km
 Kirkegata Linje 1, 21	6 min  0.5 km
 Ålesund rutebilstasjon Buss, ferge	19 min  1.5 km

Transport for lengre reiser

 Ålesund rutebilstasjon Linje FB65	19 min  1.5 km
 Ålesund rutebilstasjon hurtigbåtkai Linje 1148	20 min  1.6 km
 Ålesund kystrutekai Linje HAV, HUR	4 min  1.7 km
 Utstillingsplassen Linje FB65	4 min  1.8 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Kople Skutvika Ålesund	2 min 
 Brunholmen P-hus	14 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 68/100



Trafikk

Trafikk til tider 66/100

Området har blitt vurdert av 38 lokalkjente.

Største bedrifter i området

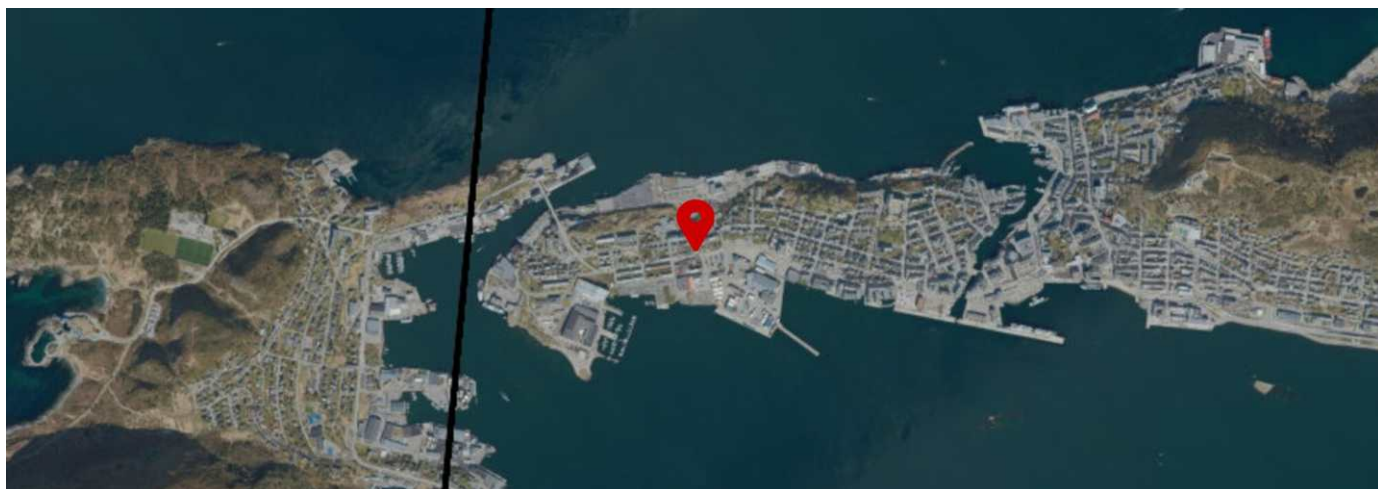
	Ansatte
Ålesund Politihus	276
Fjordlaks AS	108
Tufjordbruket AS	101
Aspøy Omsorgssenter	88
Hotel Brosundet Bryggen AS	84
Hotel Ålesund AS	70
HT Hessa og Aspøy	65
Thon Hotel Ålesund	64
Personalhuset Staffing Group AS	63
Hofseth Aqua AS	57
Akademiet Vgs Ålesund AS	56
Aalesund Havne og Terminaltjenester AS	48
Kvenna Emt AS	44
Aspøy Skole	43
Posten Norge AS Ålesund Distribusjon 1	42

Treningssenter

 Ålesund Helsestudio	2 min 
 Sprek365 Aspøya	9 min 

Dagligvare

Rema 1000 Strandgata	9 min 
Bunnpris Broa	9 min 
Post i butikk, PostNord	0.7 km



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Ivar Aasens gate 18, 6005 Ålesund
Gnr. 200, Bnr. 176, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:

313260006

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 OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-