

# PROAKTIV

Flott leilighet  
med attraktiv  
beliggenhet

Med egen parkeringsplass, to verandaer og to soverom.

FJELLGATA 21



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

# ÅLESUND SENTRUM

Meget flott leilighet med egen parkeringsplass, to verandaer, to soverom, god standard og attraktiv beliggenhet!



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 201, bnr. 180, snr. 5 i Sameiet Fjellgt. 21

**Prisantydning:** 3.490.000,-

**Omkostninger:** 101.500,-

**Totalpris:** 3.591.500,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1999

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 80 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 74 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Det følger med egen parkeringsplass på sameiets tomt.

**Tomt:** 371.8 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: C.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 2.550,-

**Felleskostnader inkl.:** Internett, TV, bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Det kan forekomme ekstra utgifter til vedlikehold samt øking av fellesutgifter pr. mnd.

# INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om boligen

18

Boligen i bilder

36

Plantegninger

38

Kjerneinformasjon

44

Vedlegg

160

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner: **Frida Stormyr**



**Frida Stormyr**  
Eiendomsmegler / Partner  
**Mobil:** 979 70 127  
**E-post:** frida@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:** 91 73 83 52  
Ålesund Bolig og Prosjektmevling AS  
Org. nummer: 826 455 292

## EN NY HVERDAG

Frida Stormyr er opprinnelig fra Midsund, men har bodd i Ålesund siden 2014 da hun har tatt høyere utdanning i økonomi og eiendomsmegling.

Hun har jobbet i eiendomsmeglerforetak siden 2018 og har skaffet seg verdifull erfaring innenfor alle typer eiendommer og livssituasjoner, som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle sine interesser.

Ved å velge Frida i Proaktiv så merker dere at hun skreddersyr hvert salg og overlater ingenting til tilfeldighetene.

Velkommen til et godt samarbeid!

Meget flott leilighet med egen parkeringsplass, to verandaer, to soverom, god standard og attraktiv beliggenhet!

Det er mange bokser som skal hukus ut når man kjøper seg ny leilighet. Enten det er gåavstand til jobben i byen, egen uteplass eller en leilighet man kan flytte rett i uten å gjøre noe som helst. Her i Fjellgata 21 får du det, og litt til. Her får du en bortimot strøken leilighet, med en rekke kvaliteter og en god planløsning. Inne er det to lune soverom med skyvedørgarderøber, en stor og åpen stue med plass til både sofa og stort spisebord, et velutstyrt kjøkken, et helfliset bad og en innvendig bod. Det er en sørvendt balkong med nydelig sjøutsikt, og en større terrasse mot nord. I tillegg er det egen parkeringsplass med varmekabler i bakgården.

Like ved er også Storsenteret, kaféer, Bybadet og Byparken.

Velkommen til visning!

*Frida Stormyr*

Eiendomsmegler / Partner **Frida Stormyr**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



# ÅLESUND SENTRUM

*Kommune: Ålesund / Område: Ålesund sentrum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

I denne kjekke leiligheten bor du tilbaketrukket fra byens pulserende liv, men likevel nært nok til å komme deg til alt av byens tilbud på under fem minutter.

Leiligheten ligger fint til i et rolig og attraktivt boligområde, like ved Ålesund sentrum. Her er det kort gangavstand til dagligvarebutikk, busstopp, treningssenter og alle sentrumsfunksjoner.

Ålesund har en urban bykjerne med et yrende kulturliv, konserter, festivaler, spisesteder, kaffebarer og opplevelser

Det nye Bybadet er blitt et yndet sted for å holde formen i gang, stupe fra nye høyder eller bare for å senke skuldrene.

Aksla Parkering er selvfølgelig døgnapent og gir gode



## OFFENTLIG TRANSPORT

Røysebakken 2 min   
Linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21, FB65 0.1 km

Ålesund Lufthavn, Vigra 16 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Sundgata 5 min

Eurospar Ålesund Storsenter 9 min

## VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter 9 min

Vitusapotek Ålesund Storsenter 8 min

## SPORT

Bybadet 5 min   
Badeland 0.4 km

Turnhallen 7 min   
Aktivitetshall 0.5 km

Family Sports Club Ålesund 4 min

Mudo Gym Ålesund 12 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kipervika P-hus 7 min

Sankten P-hus, Ålesund 11 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



parkeringsmuligheter dag og natt. I området er det ellers soneparkering og gateparkering etter områdets bestemmelser.

Ønsker du heller å bade i saltvann er det kort vei til svært fine friluftsområder på Voldsdalsberga med badestrand, idylliske svaberg, stupetårn, sandvolleyball og parkområder.

På Aksla og Borgen Veg er det kun fantasien som stopper

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

deg og gnagsårene dine. Her er det flere turløyper for enhver smak. Opp de 418 trappetrinnene, til Gangstøvika, til Rundskue eller opp Siemen til Aksla. Her finnes det løpebane og friidrettsbane med flott utsikt til Sunnmørsalpane.

Sukkertoppen, Godøyfjellet, Signalen, Høgkubben og Høgenakken er også flotte turer i nærområdet med vakker utsikt! Bli du andpusten av tanken kan rekreasjon i Byparken være noe for deg - hvor du kan kjøpe med deg en kaffe fra en av byens gode tilbydere og nyte stillheten på en av de mange benkene. Dette kan også anbefales langs Skansekaia, i Brosundet og helt ut til Molja.

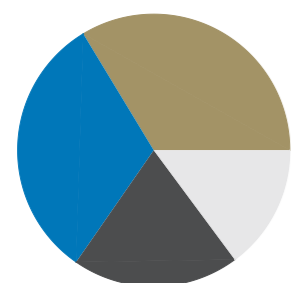
Dette er en perfekt beliggenhet for urbane mennesker som liker å ha rask tilgang til alt!

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av bygårder og leilighetsbygg.

### BOLIGMASSE



15% enebolig  
34% rekkehus  
32% blokk  
20% annet



### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

### SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesun... 29 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	4 min 2.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	17 min 1.4 km

### BARNEHAGER

Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km
Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	7 min 0.6 km
Midtbyen barnehage (1-6 år) 46 barn	10 min 0.8 km



# VELKOMMEN TIL FJELLGATA 21

Vi starter utendørs – boligen har to uteplass, egen parkeringsplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Det følger med egen parkeringsplass på sameiets tomt.

## Tomtestørrelse

371 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er tilnærmet flat og er opparbeidet med støpt fortau langs gaten mot sør og en bakgården med asfaltert dekke og varmekabler. Denne leiligheten disponerer en parkeringsplass i bakgården.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 1999.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er dels av bindingsverk med utvendig kledning av tre, dels mur/betong. Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Det er en tett malt ytterdør til leiligheten. Det er adkomst via utvendig overbygde trapper og svalganger. Saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 11 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm. over to meter målelende, inntil 32 mm. gjennom hele rommet, i stue/kjøkken.

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Vinduene i fasade sør er værslitte utvendig.

- Dører: Nedre del av dørbladet på verandadøren er preget av fukt. Treverket har begynnende oppsprekking.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendige overflater: Parkettgulvet i gangen har en del slitasje, særlig nær ytterdøren. Det er en sprekk i skjøten mellom to gulvbord i laminatgulvet i stue/kjøkken.

- Terrasse 3. etasje: Det er en del "bom" under fliser og enkelte løse fliser på dekket. En nabo i 1. etasje mener det lekker vann fra denne terrassen og ned til hennes utvendige bod i 1. etasje.





Metallplatene på takoverbygget har begynnende rustdannelse langs kantene.

- Bad, overflater vegger og himling: Det er påvist en sprukken veggflis i hjørnet i dusjnisen. Årsaken til sprekken er ukjent. En tidligere eier har opplyst at dette skyldes ytre påkjenning, et støt eller tilsvarende.

- Bad, overflater gulv: Gulvet har fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 15 mm. Denne bør være minst 25 mm. Det er noe "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser.

- Bad, sluk/membran/tettesjikt: Både sluk og tettesjiktet er ca. 27 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Vannledninger: Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Avløpsrør: Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ca. 28 år gammel og har oppnådd sin anbefalte brukstid. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkong/terrasse ble målt til ca. 91 cm. Dagens krav til rekkverk er minst 1 meter høyde. Det er ikke krav om oppgradering til nytt rekkverk.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsmyndighet ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber
- Stoppekran for vann på kjøkken
- Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
- Naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarmene
- Varmtvannstank på ca. 79 liter
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbryter
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje
- Røykvarslere og brannslange
- Innfelte downlights i himlingen over kjøkkendelen av

stue/kjøkken og i overskapene med glassdører  
- Mekanisk avtrekk fra badet

### Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Fredag, 12. juni 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden kjøp i oktober 2018, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ja, nytt arbeid (usikkert årstall) utført av faglært (usikkert firma): Knekt flis i hjørnet på gulvet i dusjen er limt tilbake. Utført av fagarbeider ifølge tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
Ja. Det har tidligere vært vann-/fuktlekkasje inn til leilighet i 1 etasje, seksjon H0101, dette er utbedret av fagfolk. Utebod i første etasje som tilhører seksjon H0101 har problemer med at det drypper små mengder vann fra taket under perioder med mye nedbør å snøsmelting. Lekkasje i leilighet H0401 etter storm/orkan januar 2016. To hull i yttertak ble utbedret, avfukter satt på inne. Arbeid utført av Polygon.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
Ja, nytt arbeid i 2016 utført av faglært (Polygon): Lekkasje i leilighet H0401 etter storm/orkan januar 2016. To hull i yttertak ble utbedret, avfukter satt på inne. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Det ble også utført nytt arbeid i 2022 av faglært (Fuktservice AS): Leilighet i 1 etasje, seksjon H0101 har hatt problemer med fukt som kommer fra grunnen. Det er installert et ventilasjons/tørkesystem for å få bukt med dette problemet. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelser i kjeller eller underetasje?  
Ja. Leilighet i 1 etasje, seksjon H0102 har hatt problemer med fukt som kommer fra grunnen.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
Ja. Det ble avdekket ikke godkjente stikkontakter på kjøkkenet etter el-tilsyn. Elektriker har fikset feilen å sendt direkte rapport til Linja AS, saken er lukket. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (EL 24 Ensiko AS): Stikkontakter på kjøkkenet ble byttet å montert iht. dagens standard. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja. Mottatt nabovarsel pga. endring av veianlegg i Fjellgata 55.

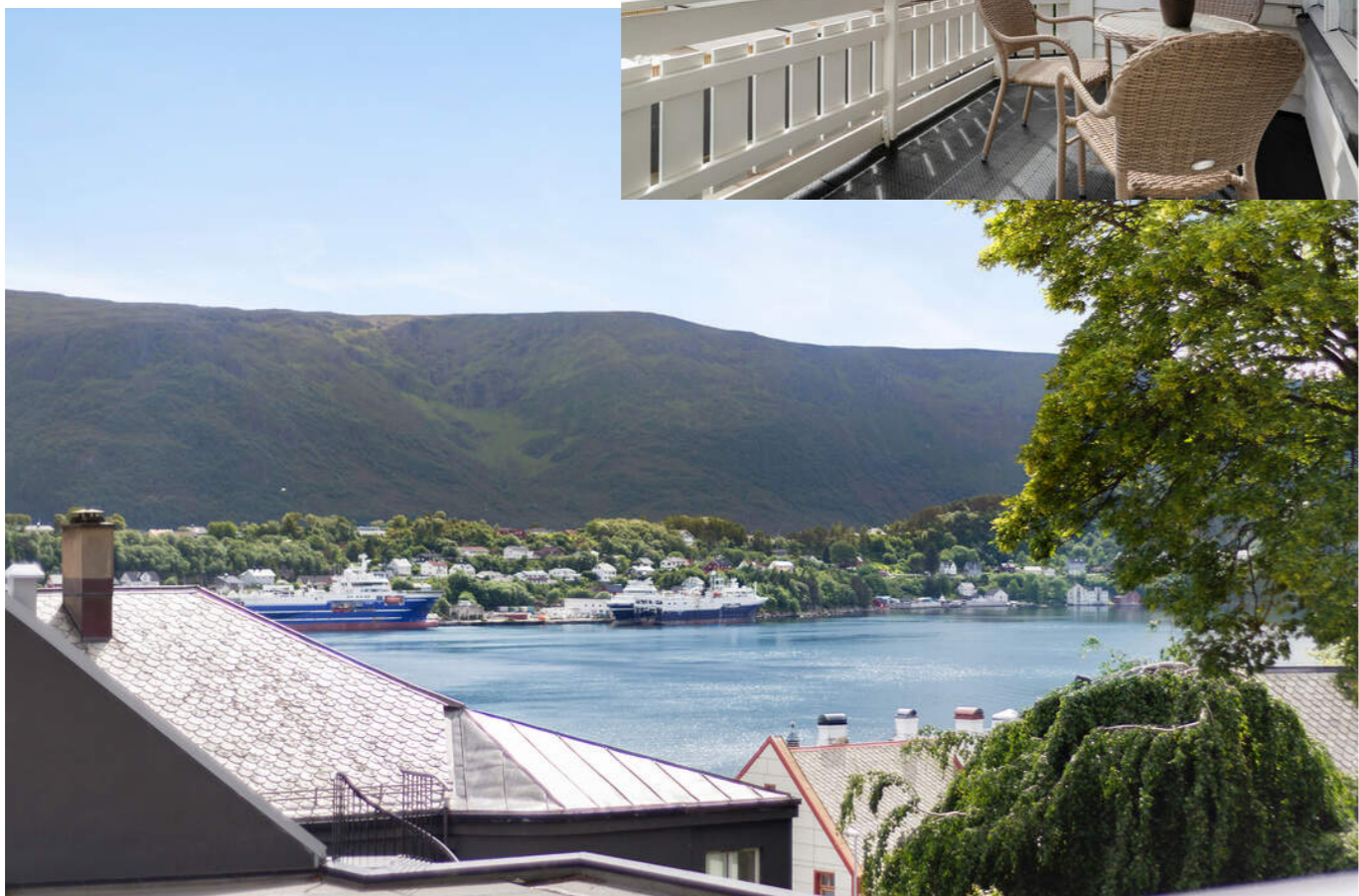
30. Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ja. I perioder med mye nedbør eller snøsmelting drypper det vann fra taket i uteboden til leilighet i 1 etasje, seksjon H0101, eier av boden mener dette kan komme fra uteplassen som tilhører boligen min i 3 etasje, det foreligger ikke noen form for dokumentasjon at det faktisk er tilfellet, saken er meldt inn til forsikringsselskapet.





## TO TERRASSER

Den ene har sydvendt orientering med nydelig sol- og utsiktforhold. Den andre er vendt mot nord og er av god størrelse.



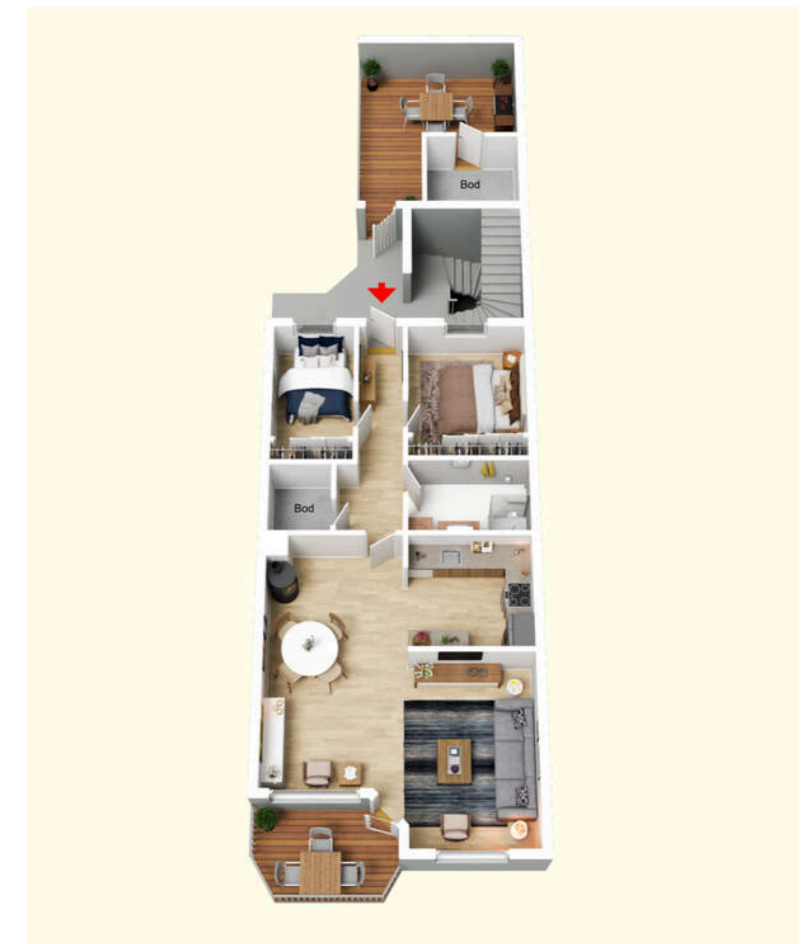
# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



## PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder også to uteboder.



### Innhold

Leiligheten: Stue/kjøkken, to soverom, bad, bod og gang.

I tillegg er det to boder, en ved terrassen mot nord og en i 2. etasje som tilhører denne leiligheten.

### Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

3. etasje

BRA-i: 74 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

### Ikke målbare arealer

Seksjonen disponerer i tillegg en flislagt og delvis overbygd uteplass i 3. etasje. Denne har ikke direkte tilknytning til leiligheten, da den har adgang via fellesareal. Arealet på ca. 15 kvm, er derfor ikke medtatt i arealtabellen.

Balkongen mot sør er beskrevet med 5 kvm.

### Standard

Noen ganger dukker det opp en sjelden mulighet, noe utenom det vanlige, dette er en slik mulighet.

Leiligheten er helt perfekt plassert, litt tilbaketrukket fra byens pulserende liv, men likevel nært nok til å komme deg til alt av byens tilbud på få minutter. Her parkerer du bilen på din egen parkeringsplass i bakgården med varmekabler i asfalten, og går opp til tredje etasje via felles utvendig trappegang. Du låser deg inn med koden din og i det du trer over dørstokken blir du møtt av den romslige gangen.

Gangen knytter leiligheten sammen på en fin måte, og leder deg videre inn til boligens desidert beste rom. Den aldeles nydelige og romslige stuen. De store vindusflatene fyller rommet med det deilige naturlige lyset, og sammen med den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper det en fantastisk atmosfære i rommet.

Stuen og kjøkkenet er leilighetens hjerte, og en plass du vil elske å oppholde deg. Rommet er pent delt inn i ulike soner, og den gode plassen lar deg innrede akkurat slik du drømmer om. Overflatene er holdt i tidsriktige farger, og skaper et nydelig uttrykk sammen med det flotte laminatgulvet.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygd veranda med nydelig utsikt over Borgundfjorden, Sulafjellet og Slinningen. Her får du fem kvadrat hvor du kan nyte utsikten og solen til den forsvinner. Når solen forsvinner fra sørsiden kan du gå til din egne terrasse rett utenfor inngangsdøren mot nord. Her får du ca. 15 kvm. med flislagt terrasse hvor resten av kvelden kan



nytes.

Leilighetens lekre kjøkken ligger perfekt plassert i en egen sone av stuen. Kjøkkenet har nydelig innredning med grå fronter og flott benkeplate i laminat. Komfyren og kjølfrysaskapet er integrert, men oppvaskmaskinen følger også med. Det er innfelte downlights i himlingen over kjøkkendelen og i overskapene med glassdører. Den flotte barløsningen skiller kjøkkenet fra resten av stuen.

Ellers er det godt med lagringsplass til det man måtte ha av kjøkkenutstyr i skuffer og skap, og den gode benkeplassen lar både hobby- og mesterkokken utfolde seg på kjøkkenet. Dette er virkelig et kjøkken hvor matlagingen blir en lek og en glede.

I leiligheten er det to soverom. Hovedsoverommet holder god størrelse og det er god plass til å innrede med ønsket sengestørrelse. Garderobeskapet sikrer deg rikelig med oppbevaringsplass til tøy. Også det andre soverommet er av god størrelse og ligger lunt til mot nord.

Det helflisede badet fremstår innbydende, og er innredet med baderomsinnredning, dusjnische med innfellbare dører og toalett. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Alt i alt en nydelig perle av en bygårdsleilighet. Den gode standarden, de to verandaene, din egne parkeringsplass, de nydelige lysforholdene og den optimale planløsningen gjør dette til en leilighet som vil innfri de flestes krav til en drømmeleilighet. Her vil du elske å bo.

Velkommen til visning - husk påmelding!

### **Oppvarming**

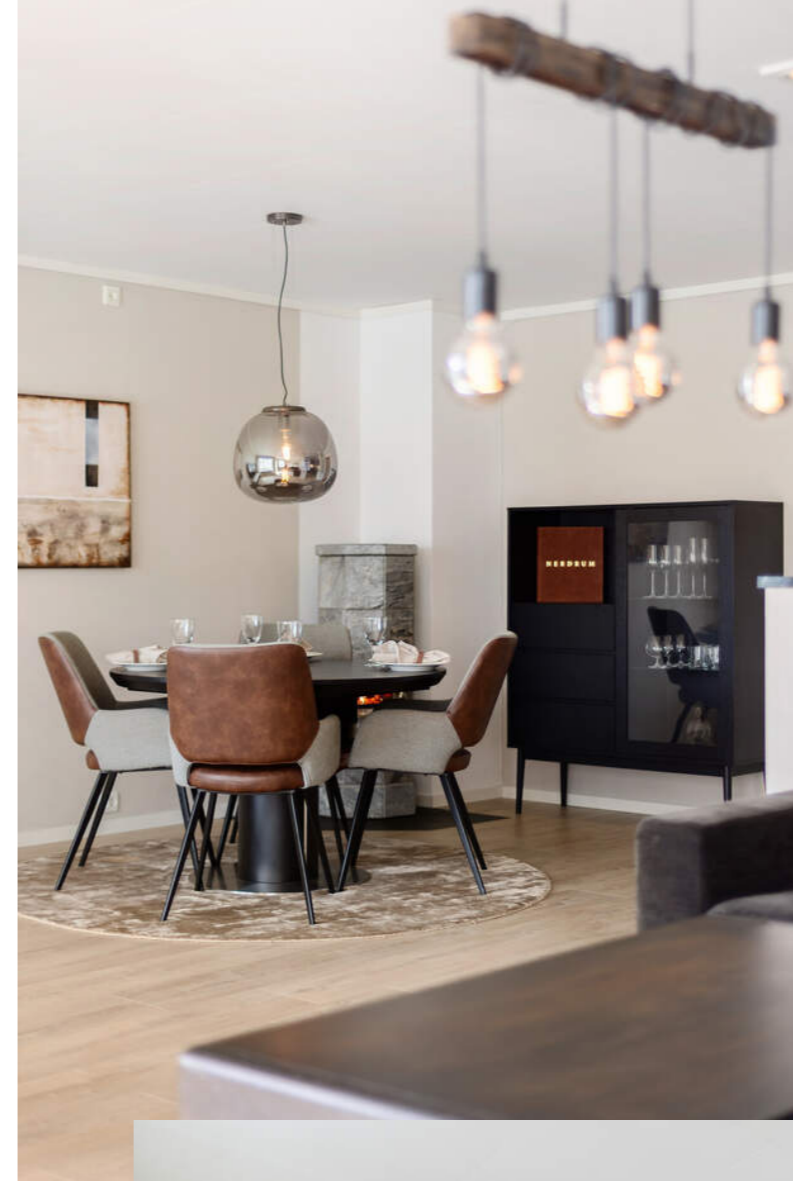
Leiligheten varmes opp gjennom ildsted på stue/kjøkken, varmekabler i gulvet på bad og ellers elektrisitet.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### **Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.



## ROMSLIG STUE

Her er det god plass til både spisebord og sofaseksjoner.



Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Modernisering og påkostninger

- 2019 - Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken
- 2025 - Lagt ny parkett i ett soverom
- 2025 - Malt himling og vegger i ett soverom
- 2026 - Malt himlingen over stue/kjøkken
- 2026 - Malt kjøkkeninnredningen og byttet avtrekksviften
- 2026 - Fjernet fliser fra verandadekket og lagt nye plastfliser





## INNRED SOM DU ØNSKER

Leiligheten an innredes akkurat som du ønsker. Kanskje du vil ha noen gode lenestoler foran peisen?



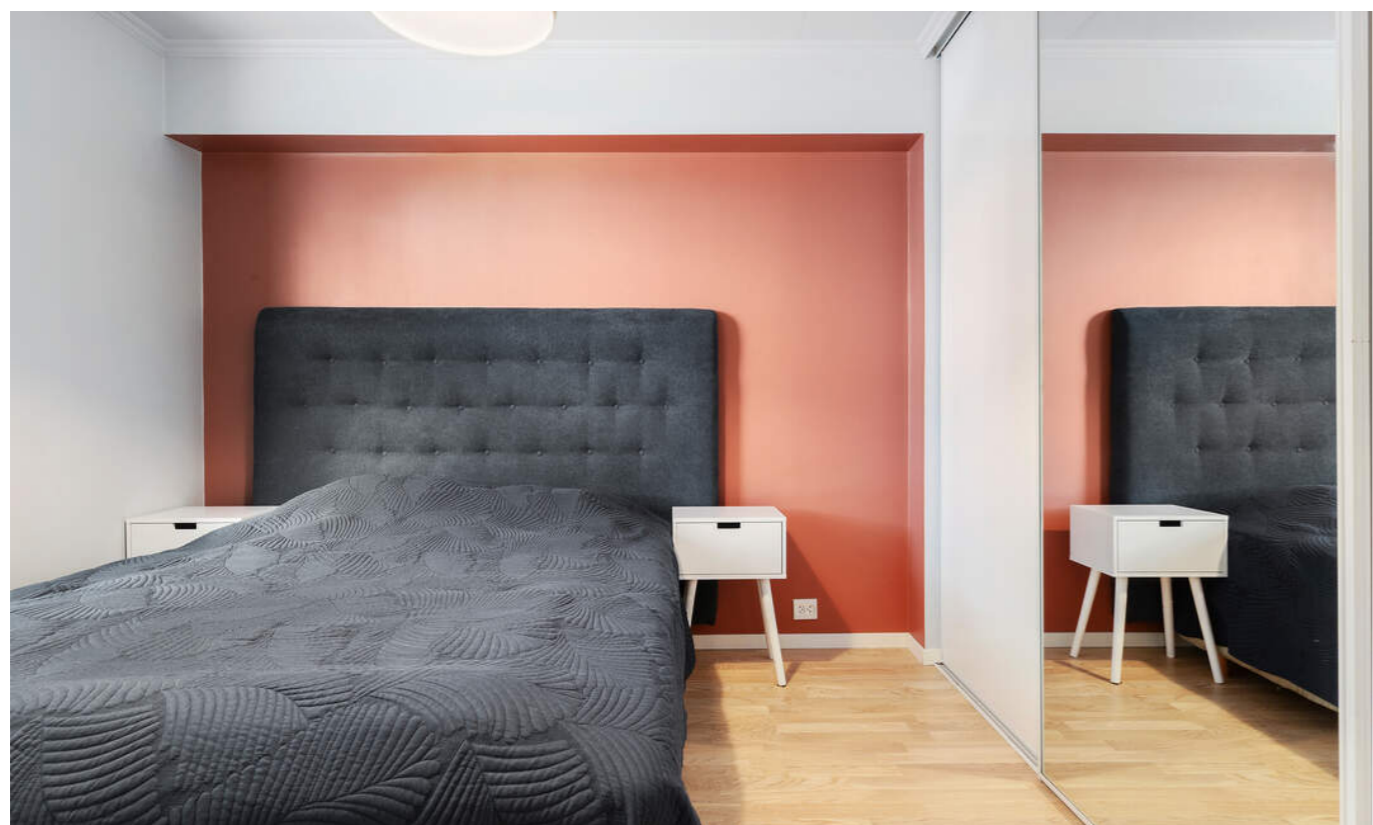
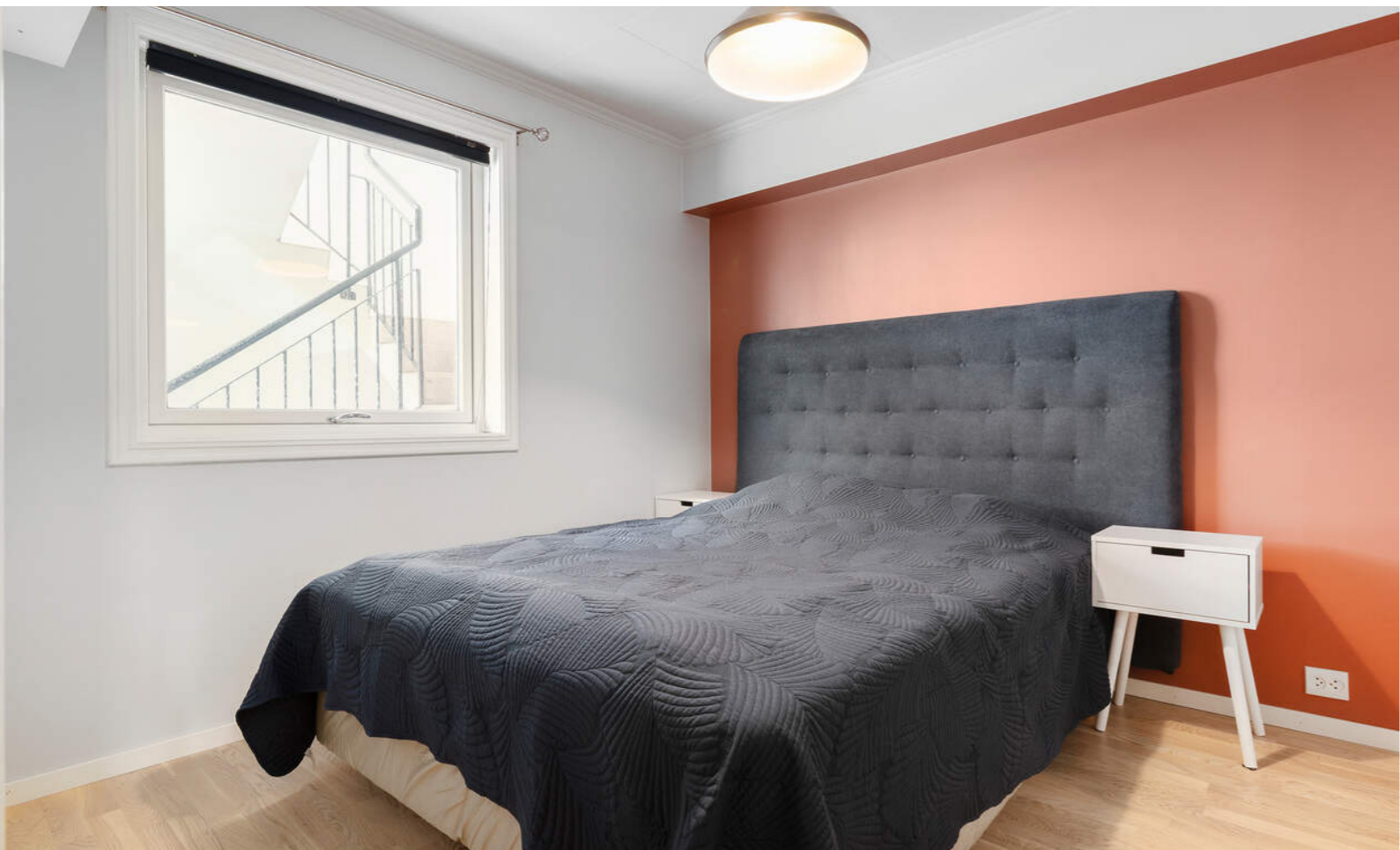




## KJØKKEN

Innredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Her er det integrert komfyr og kjøl-/fryseskap. Oppvaskmaskinen medfølger.

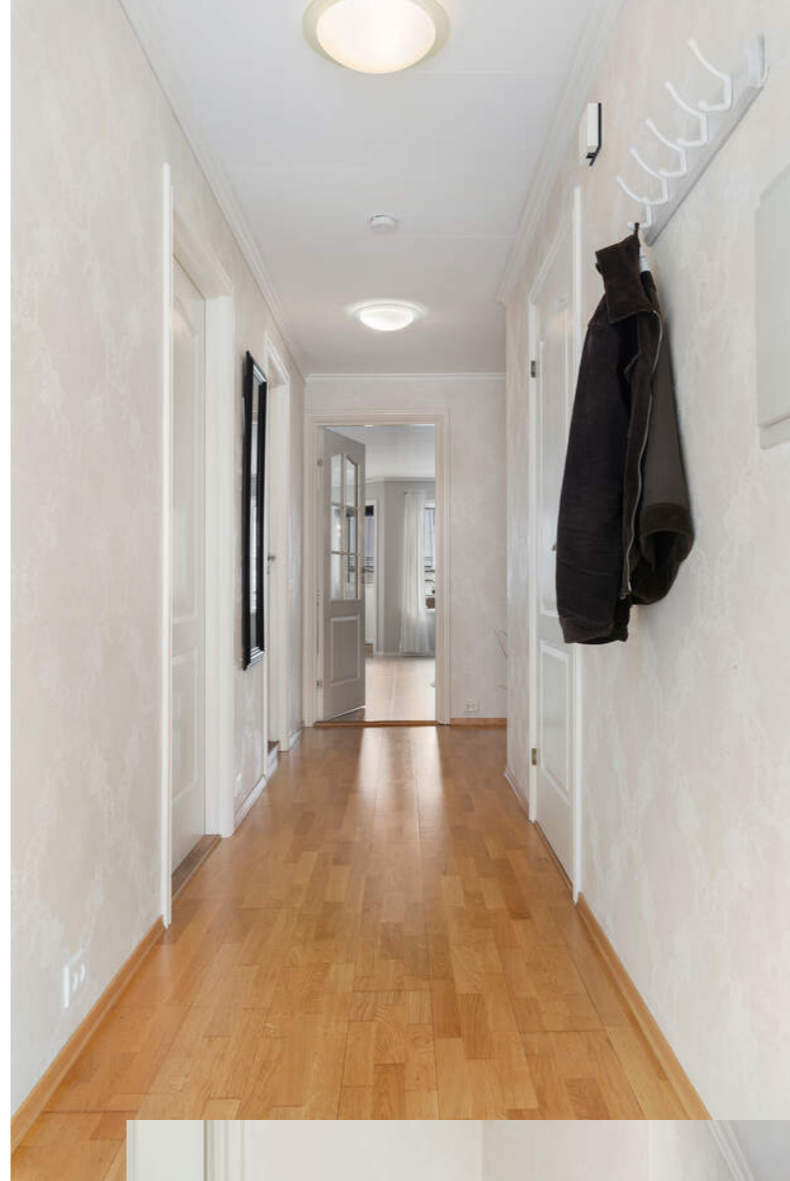






### HELFLISET BAD

Badet er romslig og helfliset med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



### VELKOMMEN INN!

Vi kommer inn i en langstrakt gang med adkomst til de to soverommene, badet, den innvendige boden og til den åpne stue-/kjøkkenløsningen.



## PARKERINGSPLASS

---

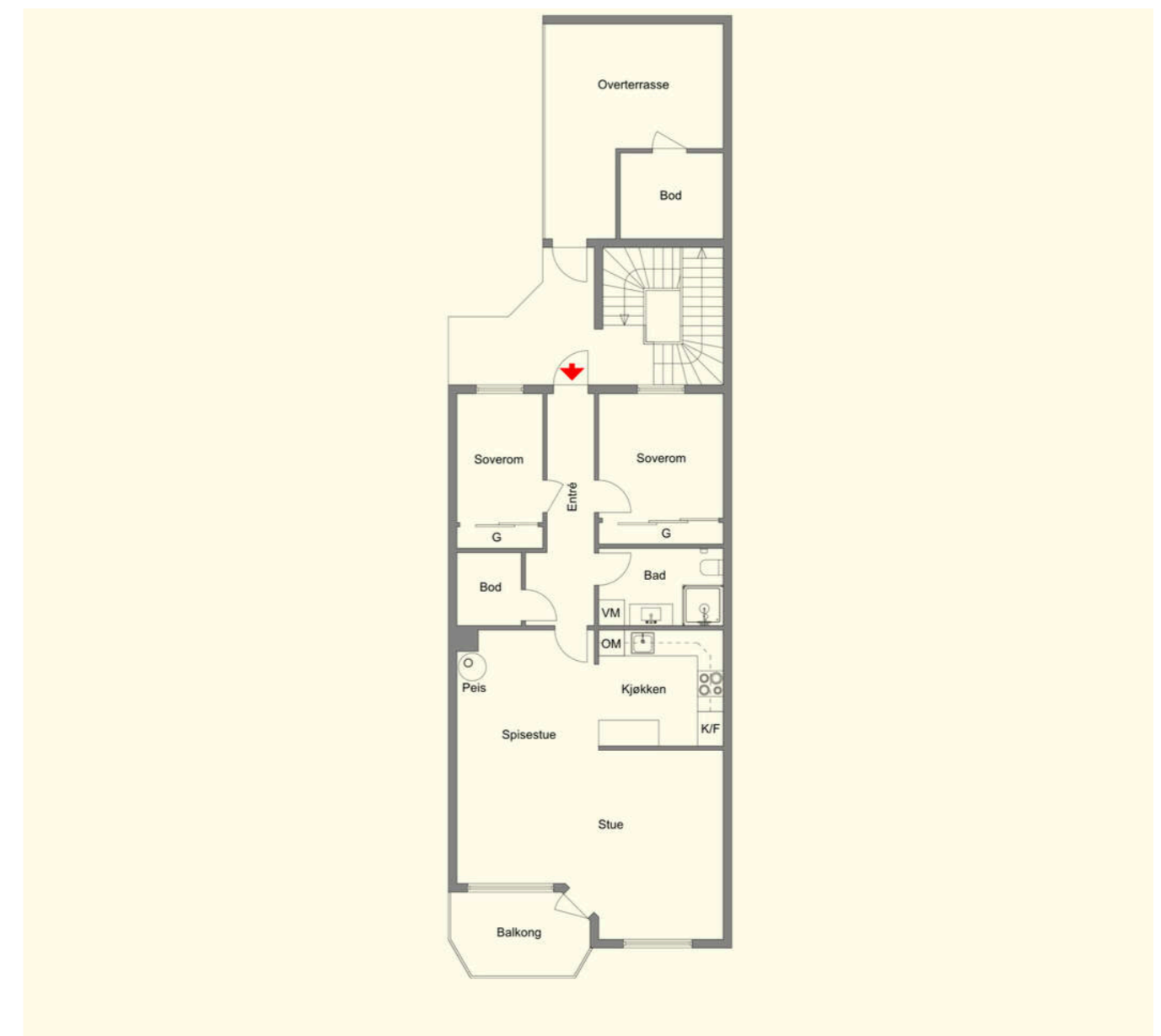
Plassen uten bil tilhører denne leiligheten. Her er det varmekabler i asfalten så du slipper snømåking.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

Leiligheten inneholder to soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad, innvendig bod og to utvendige boder.



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

371 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Tomten er tilnærmet flat og er opparbeidet med støpt fortau langs gaten mot sør og en bakgården med asfaltert dekke og varmekabler. Denne leiligheten disponerer en parkeringsplass i bakgården.

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Reidun Dyb Aarskog

### Om sameiet

Sameiet består av 7 seksjoner.

Sameiet fikk gjennomført en bygningssjekk gjennom IF i 2024. Dette er en analyse av tilstanden bygget er i. Rapport fra bygningssjekken kan fås ved henvendelse til megler.

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie

av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

### Forsikring

Forsikringselskap IF  
Polisenummer SP321049.15.1

### Formuesverdi primær

756.533,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.026.132,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.



### Eiendomsskatt

4.236,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, eiendomsskatt og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger opplyser om at han har hatt et årlig strømforbruk på ca. 5.700 kWh.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/bolig datert 26.03.1999. Det som manglet for å få ferdigattest var at rekkverk mot naboeiendommen måtte males med brannvernende maling. Det arbeidet måtte være utført innen 26.04.1999. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer med dagens bruk.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 26. mars 1999

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1508/201/180/5:  
03.02.1999 - Dokumentnr: 1381 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1999 - Dokumentnr: 1381 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 75/508  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 3 - 7

01.01.2020 - Dokumentnr: 443940 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1504 Gnr:201 Bnr:180 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 38402 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1507 Gnr:201 Bnr:180 Snr:5

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger (280,58 kvm) og kjørevei (91,2 kvm) iht. reguleringsplan for Klipra, reg.plan. Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det pågår arbeid med regulering av Brosundtunnelen som vil gå under sørvestlige hjørne av denne eiendommen.

Se vedlagt kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Offentligrettslig pålegg**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**Grunnboksdato**

Torsdag, 4. juni 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

3 490 000,00 (Prisantydning)

**Omkostninger**

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
87 250,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Pantestatist kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
101 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 578 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 591 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller

## Kjerneinformasjon

via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

David Bringslid

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til

kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 15 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00. Sum faste vederlag kr. 40 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 5 000,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 779.

Totale kostnader kr. 65 379.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Felleskostnader pr. mnd

2.550,-

### Felleskostnader inkluderer

Internett, TV, bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Det kan forekomme ekstra utgifter til vedlikehold samt øking av fellesutgifter pr. mnd.

### Forkjøpsrett

Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

**Dato salgsoppgave**  
22.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Tre roms leilighet
- Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 201, bnr. 180, snr. 5

### Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.06.2026    Rapportdato: 19.06.2026    Oppdragsnr.: 13707-1721

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Eiendomsverdi ref nr: HB1501

Vår ref: HG



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.

## Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@young.no  
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 2 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 3 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport 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

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk fra 1999. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Leiligheten har vært pusset opp etter byggeåret:

Det ble lat nye laminatgulv på stue / kjøkken i 2019. Himlingen over stue / kjøkken, og kjøkkeninnredningen, ble malt i 2026. Avtrekksviften på kjøkkenet ble byttet i forbindelse med dette.

Det ble lagt nytt parkettgulv, malt himling og vegger i ett soverom i 2025.

Verandadekket ble fornyet med nye plastfliser i 2026.

Vinduene i fasade sør er værslitte og bør males. Nedre del av dørbladet på verandadøren er værslitt og bør males.

Parkettgulvet i gangen har en del slitasje. Det er påvist planhetsavvik på gulv, utover normale toleranser.

Gulvet på badet har ikke tilstrekkelig fall til sluk iht gjeldende regelverk. Det er en sprekk i en veggflis i dusjnisen. Det er påvist "bom" / tomklang under gulvfliser på badet. Tettesjiktet og sluken har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er en tettelst på gulvet rundt dusjnisen som kan hindre evt lekkasjevann fra å renne til sluk.

Vann og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Varmtvannstanken nærmer seg sin forventede levetid.

Seksjonen disponerer en terrasse i 3 etg mot nord / vest. Dekket på terrassen har en del løse fliser og det er mistanke om lekkasje fra dekket.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse. Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

### Tre roms leilighet - Byggeår: 1999

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er dels av bindingsverk med utvendig kledning av tre, dels mur / betong. Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Tett malt ytterdør til leiligheten. Adkomst via utvendige overbygde trapper og svalganger. Saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og parkett på gulvene. Tapet / malt tapet på veggene. Malte trefiberplater i himlingene.

Vedovn i stue / kjøkken. De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørblad. Glassfelt i døren mellom gangen og stue / kjøkken. Skyvedørsgarderøber i begge soverommene

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Dusjnise med innfellbare skyvedører. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk fra badet

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken og stue med åpen løsning. Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integrrert stekeovn og kjøll / fryseskap. Plass for oppvaskmaskin. Barløsning mot stuen. Uttrekkbar avtrekksvifte over koketoppen

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Stoppekran for vann er plassert i kjøkkenbenken. Synlige avløpsrør av plast i leiligheten. Boligen har naturlig ventilasjon med spalventilert i vinduskarmene. Varmtvannstank, ca 79 liter i kjøkkenbenken. Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Varmekabel i badegulvet. Opplegg for fiberoptisk internettlinje. Røykvarslar. Brannslange. Innfelte downlights i himlingen over kjøkkendelen av stue / kjøkken, og i overskapene med glassdører. Leiligheten har naturlig ventilasjon, i tillegg mekanisk avtrekk fra badet

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	80 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tre roms leilighet

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

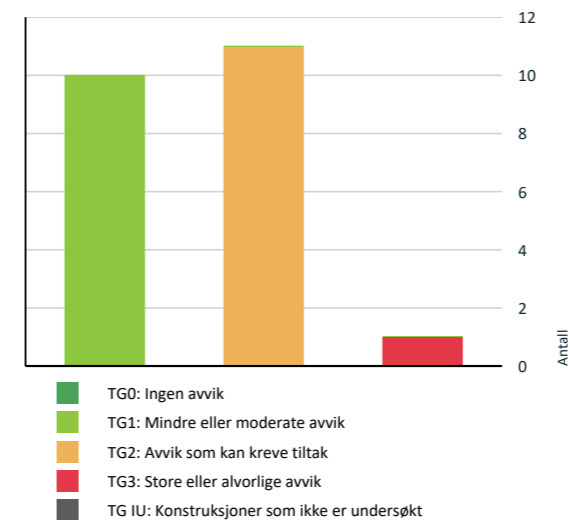
Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



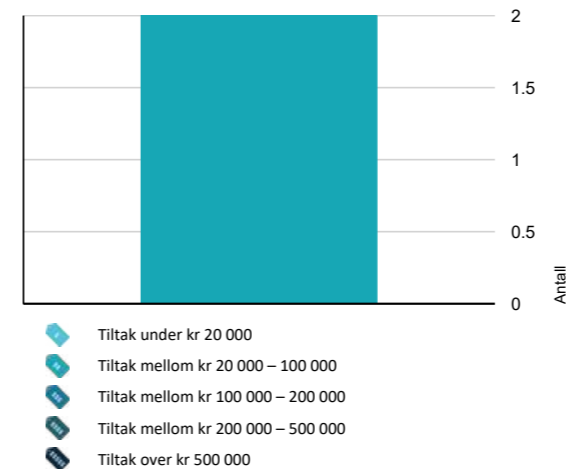
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Tre roms leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Terrasse 3 etg [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

##### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### TRE ROMS LEILIGHET



**Byggeår**  
1999

**Anvendelse**  
Bolig

**Standard**  
Boligen fremstår med normalt god standard.

**Vedlikehold**  
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

#### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv i stue / kjøkken
2025	Modernisering	Lagt ny parkett i ett soverom
2025	Modernisering	Malt himling og vegger i ett soverom
2026	Modernisering	Malt himlingen over stue / kjøkken,
2026	Modernisering	Malt kjøkkeninnredningen og byttet avtrekksviften
2026	Modernisering	Fjernet fliser fra verandadekket, lagt nye plastfliser

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, fra byggeåret. De fleste fra byggeåret, vinduer fra 2012 mot nord.

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene i fasade sør er værslitte utvendig

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene mot sør står foran maling



Vinduene mot sør er værslitte

#### TG 2 Dører

##### Beskrivelse

Ytterdøren har karmen av tre og tett malt dørblad. Verandadøren har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Nedre del av dørbladet på verandadøren er preget av fukt. Treverket har begynnende oppsprekking.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Verandadøren nærmer seg tid for utskifting. Maling kan forlenge levetiden med flere år.



Ytterdør



Verandadør

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 8 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Nedre del av dørbladet på verandadøren er slitt

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Utkraget, overbygd balkong av betong foran leiligheten mot sør. Plastfliser på dekket. Rekkverk av tre.

#### TG 2 Andre utvendige forhold

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

##### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNSENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Laminat og parkett på gulvene. Tapet / malt tapet på veggene. Malte trefiberplater i himlingene.

##### Vurdering av avvik:

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

Parkettgulvet i gangen har en del slitasje, særlig nær ytterdøren. Det er en sprekk i skjøten mellom to gulvbord i laminatgulvet i stue / kjøkken.

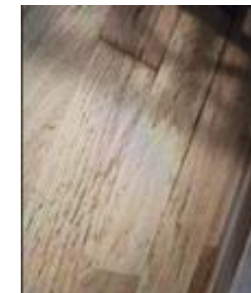
##### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkettgulvet fungerer med dagens tilstand men for fullgod utbedring må det legges nytt gulv i gangen.

Sprekken mellom to gulvbord av laminat er lite synlig.

Det kan eksempelvis forsøkes å drive sammen bordene, evt med litt lim.



Parkettgulvet i gangen har en del slitasje



En skjøt i laminatgulvet er ikke helt tett

#### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskille av støttestøpt betong

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på gulv inntil 15 mm over to meter målelengde, inntil 32 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

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

Avviket er en del større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte. Når det skal legges nytt gulv i stue / kjøkken neste gang bør det vurderes å avrette gulvet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 1 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Elementpipe fra byggeåret.

Synlige sider er pusset og malt inne i leiligheten.

Vedovn i stue / kjøkken.

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 9 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Vedovn på stuen

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

De innvendige dørene har karmen av tre og profilerte, formpressede dørrblad. Glassfelt i døren mellom gangen og stue / kjøkken.



Vindusfelt i døren mellom gangen og stuen

### TO 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Skyvedørgarderobes i begge soverommene

### TO 2 Terrasse 3 etg

#### Beskrivelse

Leiligheten disponerer en delvis overbygd terrasse i 3 etg. Støpt, flislagt dekke, rekkverk av tre. Det er oppført en utvendig bod på deler av terrassen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del "bom" under fliser og enkelte løse fliser på dekket. En nabo i 1 etg mener det lekker vann fra denne terrassen og ned til hennes utvendige bod i 1 etg. Metallplatene på takoverbygget har begynnende rustdannelse langs kantene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisdekket nærmer seg tid for fornying. I forbindelse med utskifting vil det være naturlig å fornye tettesjiktet. Terrassen er tinglyst tilleggsareal for snr 5. Utbedringskostnaden vil trolig falle på seksjonseier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Delvis overbygd terrasse i 3 etg

### VÅTROM

#### 3 ETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt bad fra 1999. Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse. Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen.

#### 3 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist en sprukken veggflis i hjørnet i dusjnisen. Årsaken til sprekken er ukjent.

En tidligere eier har opplyst at dette skyldes ytre påkjenning, et støt eller tilsvarende.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det vil være vanskelig både å fremskaffe lik flis og å utføre lokal utbedring på et såpass gammelt bad.

Det anbefales å være oppmerksom, følge med om forholdet utvikler seg, frem til badet skal fornyes neste gang.

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Sprekk i en veggflis nederst ved hjørne i dusjnisen

#### 3 ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran. Målt fall til sluk ca 1:100 i dusjsonen, mindre på resten av gulvet. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 15 mm.

Denne bør være minst 25 mm.

Det er noe "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser.

Det er en tetteliste langs gulvet rundt dusjnisen.

Denne er høyere enn dørstokken, og vil hindre evt lekkasjevann fra andre deler av badet fra å renne til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Gulvet har fall til sluk, men utenfor dusjnisen er fallet mindre enn 1:100.

Badet fungerer med dagens tilstand og bruk.

Det anbefales likevel å montere et tett dusjkabinett for å redusere vannsløp.

Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne. Følg med på utviklingen. Hensyntatt badets alder vil det være lite rasjonelt å utføre lokale reparasjoner.

Det må etableres avrenning til sluk fra hele gulvet. Ved montering av dusjkabinett vil dette løses.



Tettelisten rundt dusjnisen er høyere enn dørstokken

#### 3 ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Tettesjikt av smøremembran. Membranen er klemt med klemming mot en plastsluk i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Både sluk og tettesjikt er ca 27 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluken antas å ha en del gjenværende levetid, normalt inntil ca 50 års alder.

Det er ikke indikasjoner på svikt i tettesjiktet i dag, men gjenværende levetid er vanskelig å fastsette. Forventet levetid på smøremembraner varierer fra 10 til 30 år ut fra type og utførelse.

Bruk av et tett dusjkabinett vil redusere fuktpåkjenningen på gulv og vegger, og kan forlenge badets levetid.

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport



Plastsluk med mansjett og klemring  
3 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap, speil og lys på veggen over servanten. Dusjnise med innfellbare skyvedører. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

### 3 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet



Avtrekksvifte på badet

### 3 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (6,5%) Dusjnisen ligger mot kjøkken med innredning og mot naboleilighet. Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

### KJØKKEN

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp. Integreert stekeovn og kjøll / fryseskap. Plass for oppvaskmaskin. Barløsning mot stuen.



Kjøkken

### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Uttrekkbar avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2026 Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber. Stoppekran for vann er plassert i kjøkkenbenken

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 12 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

### 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 utskifting av rør.

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør. Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

### 1 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

#### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

### 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 utskifting av rør.

Avløpsrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør. Det anbefales å bytte rør ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 79 liter i kjøkkenbenken

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er ca 28 år gammel og har oppnådd snn anbefalte brukstid.

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.

Dette er ikke lenger tillatt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken fungerer i dag men skader kan oppstå plutselig på eldre tanker.

Ved neste utskifting av varmtvannstanken må det etableres ny el-tilkobling iht nytt regelverk



Varmtvannstank i kjøkkenbenken



Tanken er produsert i 1998

### 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.*

#### Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Kontrollert av eltilsyn i 2024

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

#### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ukjent

#### Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 13 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

### Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget. Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden på balkong / terrasse ble målt til ca 91 cm.

Dagens krav til rekkverk er minst 1 meter høyde.

Det er ikke krav om oppgradering til nytt regelverk

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m<sup>2</sup>/74 m<sup>2</sup>

Tre roms leilighet: Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

### Markedsverdi

Kr 3 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

### Markedsverdi

3 500 000

### Konklusjon markedsverdi

3 500 000

### Markedsvurdering

Tre roms leilighet med veranda og parkeringsplass.

Sentralt beliggende like øst for Ålesund sentrum.

Kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikk og alle sentrumsfunksjoner.

Ca 3,5 km til NMK / NTNU ved Nørvasundet.

Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området med gangavstand til Byparken, byfjellet Aksla og friområdene på Voldsalsberga.

### Sammenlignbare salg

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkgata 22 ,6003 ÅLESUND 65 m² 2020 2 sov	19-05-2026	4 750 000	<b>4 750 000</b>		4 750 000	<b>73 077</b>
2 Parkgata 22 ,6003 ÅLESUND 60 m² 2020 2 sov	05-05-2026	4 400 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>72 500</b>
3 Fjellgata 20 ,6003 ÅLESUND 94 m² 2022 2 sov	21-05-2026	5 750 000	<b>6 100 000</b>		6 100 000	<b>64 894</b>
4 Øvre Bergvegen 3 ,6003 ÅLESUND 54 m² 1938 1 sov	01-06-2026	2 950 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>59 259</b>
5 Nedre Bergvegen 24 ,6003 ÅLESUND 37 m² 1933 1 sov	19-05-2026	2 100 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>56 757</b>
6 Fjellgata 47A ,6003 ÅLESUND 62 m² 2001 1 sov	26-02-2026	3 350 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>54 032</b>
7 Vervgata 8 ,6003 ÅLESUND 72 m² 1957 2 sov	19-04-2026	2 990 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>40 972</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Beregninger

### Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	12 708
Felleskostnader. Ink kommunale avgifter, bygningsforsikring, grunnpakke tv og internett.	Kr.	30 600
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>43 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, sveikelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 900 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------	------------------

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## 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 boder
Innglasset balkong stv (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 byggeteknisk 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.

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 18 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Arealer

### Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	74	3		77	5
2 etasje		3		3	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>6</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod	Utvendig bod	
2 etasje		Bod	

### Kommentar

Seksjonen disponerer i tillegg en flislagt og delvis overbygd uteplass i 3 etg. Denne er ikke direkte tilknyttet leiligheten, har adkomst via fellesareal. Arealet, ca 15 m<sup>2</sup>, er derfor ikke medtatt i arealtabellen.

Balkongen mot sør er beskrevet med 5<sup>2</sup> TBA

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 19 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	David Bringslid	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	180		5	372 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fjellgata 21

#### Hjemmelshaver

Bringslid David

**Eierandel**  
75 / 508

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet like øst for Ålesund sentrum. Kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikk og alle sentrumsfunksjoner. Ca 3,5 km til NMK / NTNU ved Nørvasundet. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området med gangavstand til Byparken, byfjellet Aksla og friområdet på Volsdalsberga

#### Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

#### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

#### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Klipra" fra 1991.

#### Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Opparbeidet med støpt fortau langs gaten mot sør. Bakgård med asfaltert dekke og varmekabler. Snr 5 disponerer en parkeringsplass i bakgården.

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	26.03.1999		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	22.12.1998		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.10.1991		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.1997		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	19.06.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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.

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 22 av 23

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND  
Gnr 201 - Bnr 180  
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS  
Lerstadvegen 545  
6018 ÅLESUND



## 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.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overførsel med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1721

Befaringsdato: 12.06.2026

Side: 23 av 23

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

- 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/personvernerklæring/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/HB1501>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND

22 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fjellgata 21	Fjellgata 21	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden overtakelse i oktober 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Selger

Bringslid, David

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

**Fjellgata 21** kjøperes til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

usikker

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Knekt flis i hjørnet på gulvet i dusjen er limt tilbake. Utført av fagarbeider ifølge tidligere eier

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Usikker

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har tidligere hvert vann/fukt-lekkasje inn til leilighet i 1 etasje, seksjon H0101, dette er utbedret av fagfolk.

Utebod i første etasje som tilhører seksjon H0101 har problemer med at det drypper små mengder vann fra taket under perioder med mye nedbør å snøsmelting.

Lekkasje i leilighet H0401 etter storm/orkan januar 2016. To hull i yttertak ble utbedret, avfukter satt på inne. Arbeid utført av Polygon.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Lekkasje i leilighet H0401 etter storm/orkan januar 2016. To hull i yttertak ble utbedret, avfukter satt på inne.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Polygon

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**  
2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Leilighet i 1 etasje, seksjon H0101 har hatt problemer med fukt som kommer fra grunnen. Det er installert et ventilasjons/torkesystem for å få bukt med dette problemet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Fuktservice AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Leilighet i 1 etasje, seksjon H0101 har hatt problemer med fukt som kommer fra grunnen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

Det ble avdekket ikke godkjente stikkontakter på kjøkkenet etter el-tilsyn. Elektriker har fikset feilen å sendt direkte rapport til Linja AS, saken er lukket.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Stikkontakter på kjøkkenet ble byttet å monterert iht. dagens standard.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
EL 24 Ensiko AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Mottatt nabovarsel pga endring av veianlegg i fjellgata 55.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

FJELLGATA 21



Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

I perioder med mye nedbør eller snøsmelting drypper det vann fra taket i uteboden til leilighet i 1 etasje, seksjon H0101, eier av boden mener dette kan komme fra uteplassen som tilhører boligen min i 3 etasje, det foreligger ikke noen form for dokumentasjon at det faktisk er tilfellet, saken er meldt inn til forsikringselskapet

### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64206421



## Energiattest

Adresse <b>Fjellgata 21, 6003 ALESUND</b>		
Dato for energimerking <b>22.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-314527</b>	
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>19980049</b>	
Gårdsnummer <b>201</b>	Bruksnummer <b>180</b>	
Seksjonsnummer <b>5</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0301</b>	

**Energikarakteren**

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1999</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**146,48 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**142,33 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**10 990 kWh**

**ORDENSREGLER FOR Sameiet Fjellgata 21**

VEDTATT AV STYRET: 8 mars 2018

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboere i sameiet forpliktes til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene uansett tid på dagen. I tillegg henstilles det om fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, tillates dette i tidsrommet 07.00-22.00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong skal kun gjøres ut mot bakgård.

Beboer skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep på/i yttervegger/utearealer, som å male, sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, eller lignende.

Oppdages det skader eller mangler med bygningen eller ved felles strøm- og vannledninger eller andre deler av anlegget skal en av styrets medlemmer varsles. Rekvirering av håndverker eller kjøp av varer til sameiet skal kun gjøres av styrets medlemmer eller etter tillatelse fra en av disse. Hvis det kjøpes varer eller bestilles tjenester uten en slik tillatelse er ikke sameiet pliktig å betale omkostningene.

## 4. Fellesarealer

Beboerne er pliktig til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Tilsmusser man fellesområde skal man selv vaske/rydde opp.

- Restavfall samles i poser og kastes i bossdunk med grått lokk. Alle poser skal knyttes godt.
- Papir sorteres, papp brettes/komprimeres, gjelder også melkekartonger, og kastes i bossdunk med blått lokk.
- Glass og andre gjenstander kastes ved returpunkt/miljøstasjon.
- Plast legges i plastavfallsposen i bod.

Avfall skal ikke settes utenfor bossdunk. For større mengder med avfall som ikke går i dunkene, bruk ÅRIM-kortet som henger på innsiden av el-skapet i boden og lever til Bingsa miljøstasjon.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Bodene skal alltid være låst når de ikke er i bruk.

Sameiets fellesareal skal ikke nyttes til oppbevaring av private eiendeler. Sykler som ikke er i jevnlig bruk må plasseres i egne boder.

Sameiet plikter å delta på dugnader og utføre annet forefallende arbeid som strøing, snømåking, og lignende. Dugnad fastsettes på årsmøtet.

Ved røyking i felles uteareal som parkeringsplass, bakgård, eller der røyk lett kan ledes inn i andres boenheter, skal det tas hensyn til beboere i sameiet.

## 5. Parkering

Parkeringsplassene i fellesarealet er forbeholdt de leilighetene som har tildelt plass. Dersom de er ledig og du ønsker å låne plassene, gi beskjed til eier. Parkeringsplassen nærmest bod tilhører seksjon 5, den i midten seksjon 4 og den til venstre seksjon 7.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Husdyrhold må godkjennes av styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke er til sjenanse for noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## 7. Brudd på ordensreglene

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder.

Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage.

Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Forøvrig vises det til bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

<https://lovdata.no/NL/lov/2017-06-16-65/§38>

KOP1

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET « FJELLGATA 21 » I ÅLESUND**

**1. Navn, forretningskontor og formål**

Sameiet har navn «Fjellgata 21» og har forretningskontor i Ålesund.

Sameiet består av 7 seksjoner i.h.t. oppdelingsbegjæring, samtlige boligseksjoner. Sameiets deltakere er eiere av seksjonene som er opprettet på gnr. 200, bnr. 180 i Ålesund kommune.

**2. Organisering av sameiet og råderett**

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til det areal som er knyttet til seksjonen, samt tilleggsarealer i.h.t. oppdelingsbegjæring og forøvrig overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Eierne skal overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ordensregler fastsettes av sameiemøtet etter forslag fra styret.

**3. Fellesutgifter**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, fordeles mellom eierne i.h.t. sameiebrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes som fellesutgifter.

For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling iflg. husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

Til sikkerhet for gjensidig plikt til betaling av fellesutgifter har den enkelte sameier panterrett i den annen sameiers seksjon overensstemmende med bestemmelsene i eierseksjonslovens § 25.

**4. Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder de areal i fellesarealet som eksklusivt er knyttet til den enkelte seksjonen.

Ytre vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg samt fellesarealer er sameiets ansvar, bortsett fra dører og vinduer som vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la det utføres for sameiernes regning.

1

**5. Vedlikeholdsfond**

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene, eller slik som styret måtte kreve.

Fordeling av innbetaling til vedlikeholdsfond skal skje i overensstemmelse med fordeling av fellesutgifter under punkt 3 ovenfor.

Det skal føres regnskap over utgifter og inntekter i sameiet som både omfatter poster fremkommet på bakgrunn av bestemmelsene i vedtektenes pkt. 3 og 5.

**6. Godkjenning av sameierne**

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**7. Styret**

Sameiet skal ha et styre som består 3 deltakere. For øvrig vises til eierseksjonslovens kapittel VII.

**8. Styrets vedtak**

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Styret kan treffe vedtak i overensstemmelse med bestemmelsen i eierseksjonslovens kapittel VI vedrørende bestemmelser knyttet til sameiemøte.

**9. Firmategning**

Styret innehar i fellesskap sameiets signatur og binder sameiet utad.

**10. Sameiemøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøte.

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag til vedtak etter lov om eierseksjoner § 34, fjerde ledd kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

**11. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte**

På det ordinære sameiemøte skal disse saker behandles:

2

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Valg.
5. Godtgjørelse til styret og revisor.
6. Andre saker.

#### **12. Møteledelse og avstemming**

Sameiet møtes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger sameiet en møteleder blant de tilstedeværende. Med unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker ved enstemmighet.

#### **13. Om sameiet**

I sameiet har sameierne lik stemmerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

#### **14. Revisor**

Sameiet kan velge revisor.

Sameiets revisor velges i så fall av sameiet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

#### **15. Mislighold**

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter også iht. pantretten etter pkt. 3. Dersom en sameier gjør seg skyldig i vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med seks måneders varsel kreve at seksjonen fraflyttes og selges. Sam vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og/eller ordensreglene for sameiet. Forøvrig vises det til eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

#### **16. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen/området og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiet til avgjørelse.

#### **17. Endringer i vedtekter.**

Endringer i vedtektene kan bare besluttes ved enstemmighet.

#### **18. Forhold til lov om eierseksjoner.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Ålesund, den 22.12.1998

Elektrogården AS

Arild Nørve

**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV**

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

AVDELINGSSJEFEN

SAK NR. .... DAT. ....

BREV DAT. 23.08

*AKK*

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

JHR. 6448 18.02.98

MAPPE NR. 97222

ARK.NR. 201/80-642

Rev. 17.02.98 SL

Rev. 26.09.97 SL

ARKITEKT: Sandbakk og Pettersen as

**FJELLGAT. 21** fasade nord

Tegninger utført av:

**ELEKTROGÅRDEN**

TEKNIKKEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRYTTES VID UTVIKLING AV ANBEFER OG ELEKTROGÅRDEN IKKE MEDVILJER.

Dato: 10.09.97

Sign: sl

Mål: 1:100

Sak nr: 97227

Saksbeh:

**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV**

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

AVDELINGSSJEFEN

SAK NR. .... DAT. ....

BREV DAT. 23.08

*AKK*

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

JHR. 6448 18.02.98

MAPPE NR. 97222

ARK.NR. 201/80-642

Rev. 17.02.98 SL

ARKITEKT: Sandbakk og Pettersen as

**FJELLGAT. 21** fasade syd

Tegninger utført av:

**ELEKTROGÅRDEN**

TEKNIKKEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRYTTES VID UTVIKLING AV ANBEFER OG ELEKTROGÅRDEN IKKE MEDVILJER.

Dato: 10.09.97

Sign: sl

Mål: 1:100

Sak nr: 97227

Saksbeh:

**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV**

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

AVDELINGSSEFEN

SAK NR. .... DAT. ....

ØRETV DAT. 2. 3. 98

*A. H. Hovden*

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

JR. 6428 18.02.98

MAPPE NR. 972227

ARK.NR. 201/180 d/4

Rev. 17.02.98 4

Rev. 26.09.97 3

ARKITEKT: Sandbakk og Pettersen as

FJELLET. 21 fasade vest

Tegninger utført av:

**ELEKTROGÅRDEN**

*Lars og Hovden as*

TEKNIKEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRYTTES VID UTVEKSLER AV AMBISJONER ELLER ELEKTROGÅRDEN IKKE MEDVOKER I.

Dato: 10.09.97

Sign: sl

Mål: 1:100

Sak nr: 97227

Saksbeh:

**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV**

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

AVDELINGSSEFEN

SAK NR. .... DAT. ....

ØRETV DAT. 2. 3. 98

*A. H. Hovden*

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

JR. 6428 18.02.98

MAPPE NR. 972227

ARK.NR. 201/180 d/4

Rev. 17.02.98

Rev. 26.09.97 3

ARKITEKT: Sandbakk og Pettersen as

FJELLET. 21 plan 1. etasje

Tegninger utført av:

**ELEKTROGÅRDEN**

*Lars og Hovden as*

TEKNIKEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BRYTTES VID UTVEKSLER AV AMBISJONER ELLER ELEKTROGÅRDEN IKKE MEDVOKER I.

Dato: 10.09.97

Sign: sl

Mål: 1:100

Sak nr: 97227

Saksbeh:

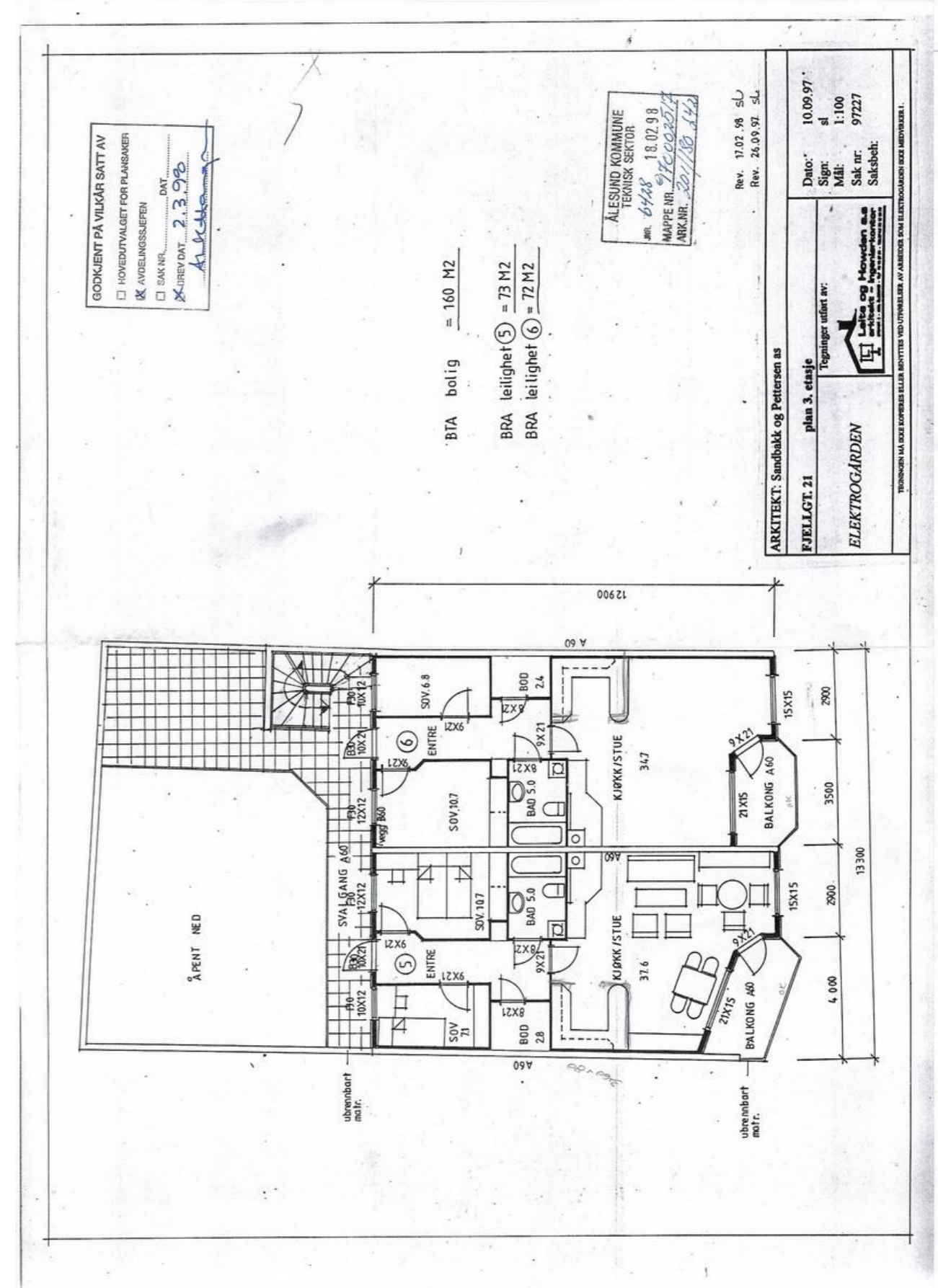
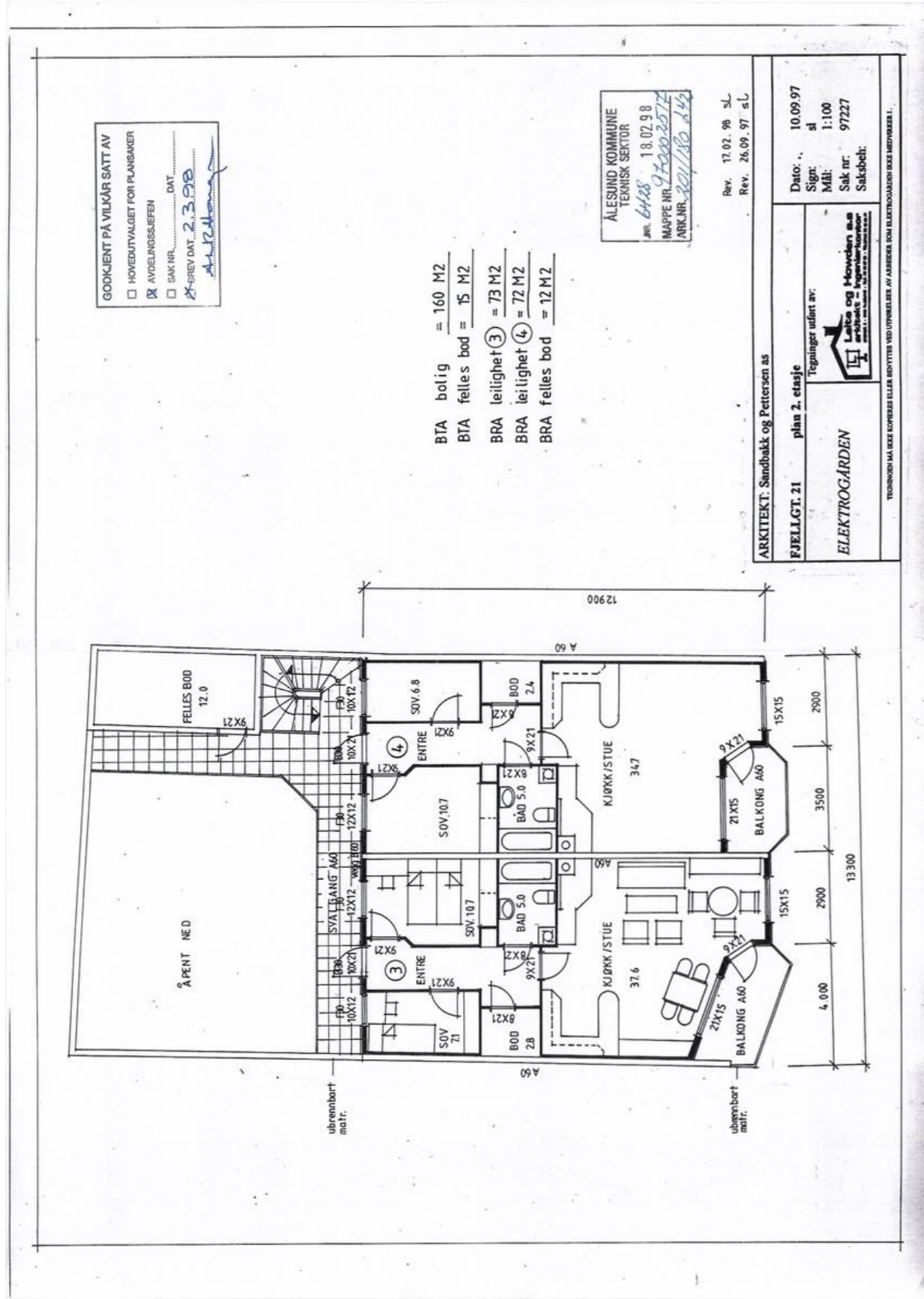
BTA bolig = 101 m<sup>2</sup>

BTA felles bod = 15 m<sup>2</sup>

BRA leilighet ① = 44 m<sup>2</sup>

BRA leilighet ② = 45 m<sup>2</sup>

BRA felles bod = 12 m<sup>2</sup>





ARKIV

Ålesund Elektro AS  
Postboks 508 Sentrum  
6001 ÅLESUND

Saksbehandler  
Anne Laura Rasch Haugen  
Tlf 70112355

Deres ref:  
AN

Vår ref:  
ARH/99/9866/ 970002517

Dato:  
26.03.99

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR 201 BNR. 180 - ADRESSE: FJELLGATA 21  
EIER: ÅLESUND ELEKTRO AS  
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG

Beliggenhet: Bydel nr. 03 Grunnkr. nr. 0304  
Søknad av: 09.06.1997  
Arbeidets/byggets art: nybygg/bolig  
Byggherre: Ålesund Elektro AS  
Anmelder: Sandbakk & Pettersen arkitekter AS  
Byggetillatelse: 16.10.1997 (HP-sak nr. 134/97)  
Ansvarshavende: Alf Hessen  
Igangsettingstillatelse: 02.03.1998

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for boligbygg.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Rekkverk som grenser mot naboeiendom skal males med brannvernende maling.

Dette arbeidet må være utført innen: 26.04.1999

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

Anne Laura Rasch Haugen  
avdelingsarkitekt

Gjenpart til: berørte parter

Postadresse: Sentralbord:  
Rådhuset Tlf 70 12 19 19  
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91



Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.  
Rådhuset Tlf 70 11 23 30  
Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 11 23 60



ARKIV

Johan Arne Johansen  
Fjellgt. 21  
6003 ÅLESUND

Saksbehandler  
Anne Laura Rasch Haugen  
Tlf 70162627

Deres ref:

Vår ref:  
ARH/2000/5344/201/180 200000590

Dato:  
02.05.2000

**GNR. 201 BNR. 180 - TAK OVER TERRASSE**  
**TILTAKSHAVER: JOHAN ARNE JOHANSEN - ADRESSE: FJELLGATA 21**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 15.02.00 angående bygging av tak over terrasse på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med de godkjente tegningene og gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

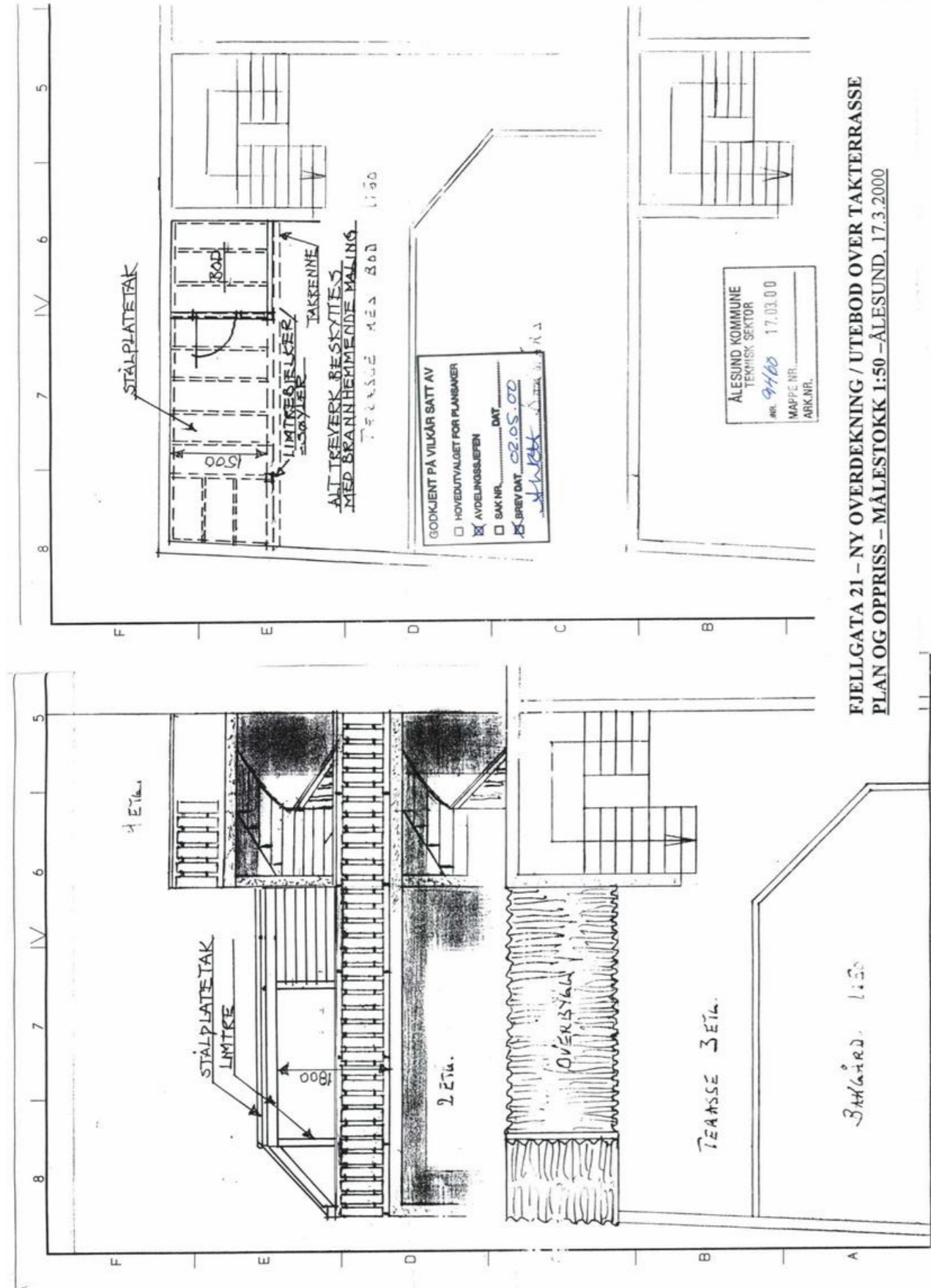
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

Anne Laura Rasch Haugen  
avdelingsarkitekt

Postadresse: Sentralbord:  
Rådhuset Tlf 70 16 20 00  
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91



Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.  
Rådhuset Tlf 70 16 26 00  
Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 16 26 34



FJELLGATA 21 – NY OVERDEKNING / UTBOD OVER TAKTERRASSE  
 PLAN OG OPPRISS – MÅLESTOKK 1:50 – ÅLESUND, 17.3.2000























 Ålesund kommune	<b>Situasjonskart</b>				 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 180	Fnr: 0	
	Adresse: Fjellgata 21 6003 ÅLESUND				
	Annen info:				










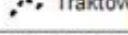


















03.06.2026 14:52:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

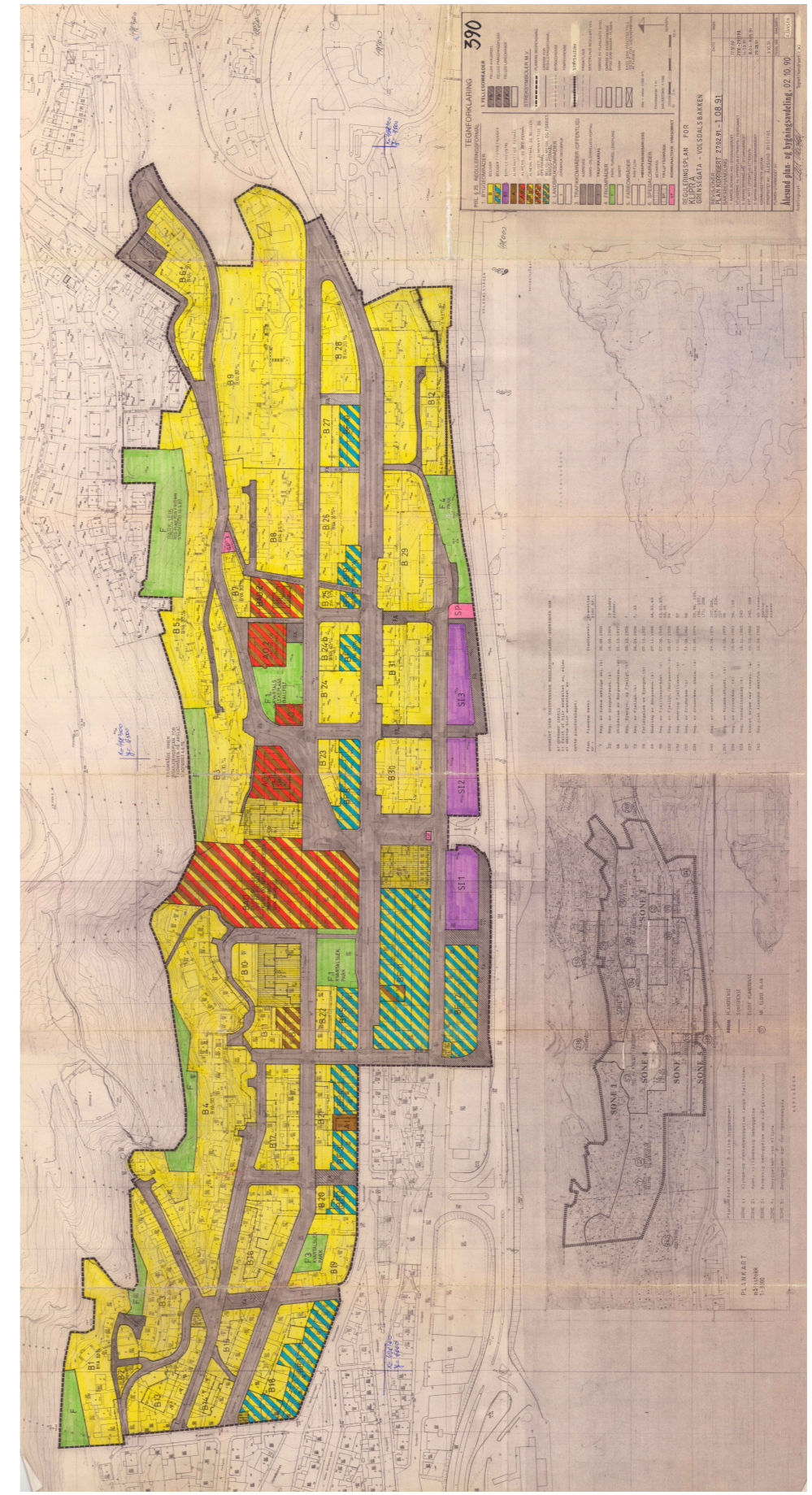
Side 1 av 3

Tegnforklaring		
	Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn.
	Bygningslinje	Mønelinje
	Takoverbyggkant	Taksprang
	Veranda	Sti
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv
	Hekk	MurFrittstående
	Gjerde	Frittstående mur
	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
	Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Bygg godkjent revet
	RpGrense	RpFormålgrense
	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
	Bevaringsområde	Bevaring av bygninger
	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
	Annet byggeområde	Kjøreveg
	Gangveg	Offentlig friområde
	Felles avkjørsel	Bolig/Forretning
		Kommunalveg gatenavn.
		Takkant
		Trapp inntill bygg
		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
		VeggFrittstående
		MurLoddrett
		Loddrett mur
		VegAnnenAvgrensning
		Vegdekkekant
		Forskningskurve Ålesund
		RpOmråde forslag
		Påskrift reguleringsplan
		Byggegrense
		Regulert senterlinje
		Regulert fotgjengerfelt
		Boligområde
		Almennyttig formål
		Gate m/fortau
		Park

03.06.2026 14:52:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
<p>  Euopa-Riksveg                        Fylkesveg                        Kommunal veg                        Privat veg   Offentlig gang og sykkelveg                        Kommunal gang og sykkelveg                        Privat gang og sykkelveg   Traktoveg midtlinje                 </p>	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
<p>  VAPåskrift (1:1.000)                        Hydrant                        Kum                        Pumpestasjon                        Renseanlegg   Sandfangskum                        Slamavskiller                        Slamavskiller                        Sluk                        Sluk   Avløp Felles                        Drensledning                        Overvannsledning                        Spillvannsledning                        Trekkror   Vannledning                        Datakabel                        Gassledning                 </p>	
<p>                     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.  <b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b>                      Ved prosjektering/oppbeidning 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.                 </p>	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
<p>                     B Barnehage                      BS Brannstasjon                      O Deponi                      G Gravsted                      H Sykehus                      K Kontor                      F Forretning                 </p>	<p>                     N Næring / Håndverk / Lager                      PF Plasskrevende varer                      P Parkering                      O Omsorgssenter                      S Skole                      T Terminal                 </p>

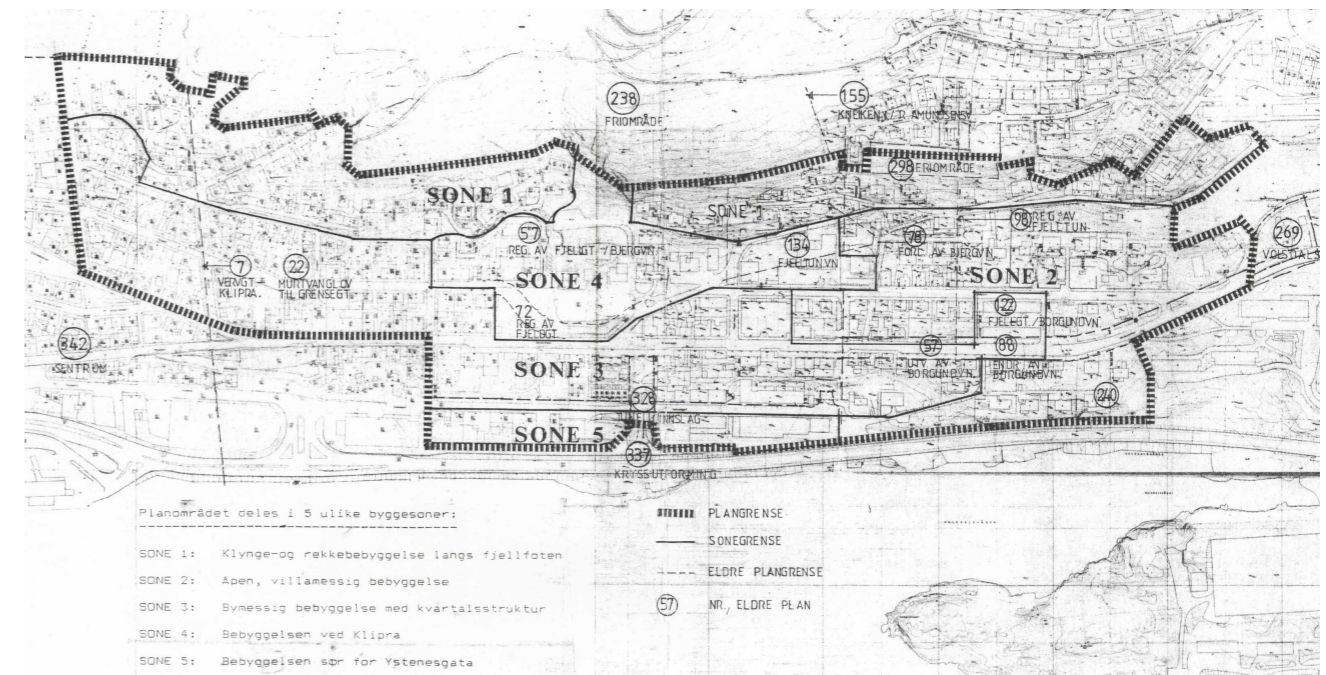




**ALESUND KOMMUNE**  
SEKTOR FOR  
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER



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


 Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER
 

---

## I N N H O L D:

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


 Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER
 

---

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:	15
§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER	15
§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/ FORRETNINGER/KONTOR	16
§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI	16
§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL	17
§ 10: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL	17
§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL OG BOLIGER	17
§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL	17
BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER:	17
§ 13: GATER, Plasser, Fortau, Gang- og sykkelveger:	17
BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER:	17
§ 14: PARK OG LEKEOMRÅDER:	18
BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER:	18
§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:	18
§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:	19
BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER:	19
§ 17: AREALER FOR LEK, REKREASJON, UTEPLASSER OG PARKERING:	19



4

## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

## 1.1 Arealbruk:

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

## 1.2 Bomiljøet:

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

## 1.3 Trafikkmiljøet:

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

## 1.4 Bebyggelsen:

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

## HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN

## 2.1 Arealbruk:

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

## 2.2 Bomiljøet:

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



5

## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

## 2.3 Trafikkmiljøet:

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

## 2.4 Bebyggelsen:

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

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

## FELLESBESTEMMELSER

## § 1: GENERELT

## 1.1 Planområdet:

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

## 1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

Bygeområder for	
- boliger	B
- boliger/forretninger/kontorer	BF
- service/industri	SI
- almennyttige formål	A
- almennyttige og off. formål	AO
- almennyttige formål og boliger	AB (SP AB - innenfor spesial-omr. bevaring)
- almennyttige og off. formål og boliger	AOB

Trafikkområder for  
- gater, plasser, fortau, o.l.



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Fellesarealer for  
- felles utearealer, trafikkarealer -  
parkering FA

Friområder for  
- kvartalslekeplasser, park, ballfelt F

Spesialområder for  
- bevaring av kulturhistorisk  
verdifulle bygninger SP B  
SP AB  
SP AO  
- kommunaltekniske anlegg SP

## 1.3 Rettsvirkning.

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

## 1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

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

## 1.5 Vedlegg til planen med bestemmelser:

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

- nærmere forklaring til bestemmelsene
- gir eksempel på praktisk bruk av planen med bestemmelser.

Vedlegget skal ikke være rettsbindende, men skal følge planen.

## § 2: BEBYGGELSEN

## 2.1 Bebyggelsessoner:

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

Sonene for bebyggelse er:

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

## 2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

## 2.21 Bebyggelsesplaner

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

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

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

## 2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

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

## 2.23 Generelle krav til framtidige byggesaker.

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

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

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

## 2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

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

## SONE 1:

## 2.3.11. Beskrivelse:

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

## 2.3.12. Målsetting:

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

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

## 2.3.13. Formingsbestemmelser:

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

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

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

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

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

## SONE 2:

## 2.3.21. Beskrivelse:

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

## 2.3.22. Målsetting:

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

## 2.3.23. Formingsbestemmelser:

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

Bygninger skal være frittliggende.

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

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

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Bygninger skal ha skråtak unntatt pulttak. Takvinkel mellom 27<sup>0</sup> og 45<sup>0</sup>.

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

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

## SONE 3:

## 2.3.31: Beskrivelse:

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

## 2.3.32: Målsetning:

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

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

## 2.3.33: Formingsbestemmelser:

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

Bygninger skal være frittliggende.

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

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

Gårdsrom kan bebygges i 1 etasje.

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 27<sup>0</sup> og 45<sup>0</sup>.

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

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

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

## SONE 4:

## 2.3.41: Beskrivelse:

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

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

## 2.3.42: Målsetning:

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

## 2.3.43: Formingsbestemmelser:

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

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



12

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Hovedvolum:

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

Takform:

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

Materialbruk i fasader:

Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

Taktekking:

Skifer eller pannestein.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

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

2.3.52: Målsetning:

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

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

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

2.3.53: Formingsbestemmelser:

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



13

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

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

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

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

Takformer og tekking:

Valgfri når utbyggingen baseres på godkjent bebyggelsesplan.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnyttelsesgrad, o.l.:

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

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

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

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

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

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



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

3.2. Parkeringsanlegg:

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

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

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

4.2. Eksisterende vegetasjon:

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

4.3. Frisiktssoner:

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

§ 5: STØY, M.V.:

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

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

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

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



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

5.3.

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

5.4.

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

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

5.5.

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

5.6.

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

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

6.2. Lek og rekreasjon:

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



4

## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

## § 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.

## 7.1: Hovedformålet:

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

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

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

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

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

## 7.3: Bruksendring:

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

## § 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:

## 8.1: Hovedformålet:

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

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

## 8.2: Boligfunksjon:

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

## § 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL:

## 9.1. Hovedformålet:

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

## § 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:

## 11.1. Hovedformålet:

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

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

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

## 12.1. Hovedformålet:

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

## BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

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

## 13.1. Hovedformålet:

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

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

## § 14: FRIOMRÅDER:

## 14.1. Hovedformålet:

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

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

## 14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

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

## BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

## § 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

## 15.1. Generelt:

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

## 15.2. Beskrivelse av områdene:

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

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

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

## 15.3. Målsetning:

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

## 15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

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

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



## Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

- Materialbruk og detaljer i utvendige overflater inklusive grunnmur, tak, piper og beslag skal beholdes eller kopieres.
- Etter hel eller delvis brannskade på bygningen i SP B2, bør bygningen gjenreises i opprinnelig stil. Ved gjenreising etter hel eller delvis brannskade eller annen totalødeleggelse på de andre bygningene, skal formingsbestemmelsene for byggesonen for øvrig gjelde.

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

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

## § 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

## 16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

## 16.2. Tilpassing til omgivelsene:

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

## BESTEMMELSER OM FELLESAREALER:

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

## 17.1. Hovedformålet:

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

## 17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

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

390



20

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Sektor for teknisk service.

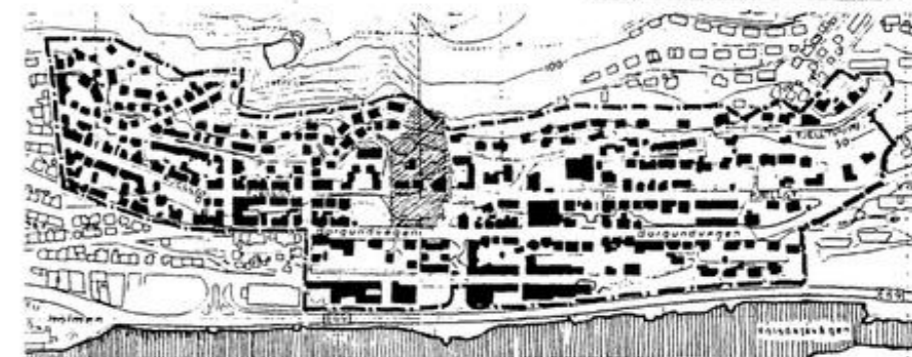
Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.



ÅLESUND KOMMUNE  
SEKTOR FOR  
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN  
FOR KLIPRA

VEDLEGG TIL  
REGULERINGSBESTEMMELSENE



Sektor for teknisk service  
Plan og bygningsavdelingen 01.07.1991



Reguleringsplan for KLIPRA - Ålesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

**REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA  
VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE**

**INNHOOLD:**

Beskrivelse av planområdet	side 001
§2 Bebyggelsen	003
2.1 Bebyggelsessoner	003
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen	005

<b>SONE 1</b>	
2.3 Beskrivelse	side 101
2.3.12 Målsetting	101
2.3.13 Formingsbestemmelser	102

<b>SONE 2</b>	
2.3.21 Beskrivelse	side 201
2.3.22 Målsetting	201
2.3.23 Formingsbestemmelser	201

<b>SONE 3</b>	
2.3.31 Beskrivelse	side 301
2.3.32 Målsetting	301
2.3.33 Formingsbestemmelser	302

<b>SONE 4</b>	
2.3.41 Beskrivelse	side 401
2.3.42 Målsetting	401
2.3.43 Formingsbestemmelser	401
BAO 1. (Gamle sykehusomr.)	403

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

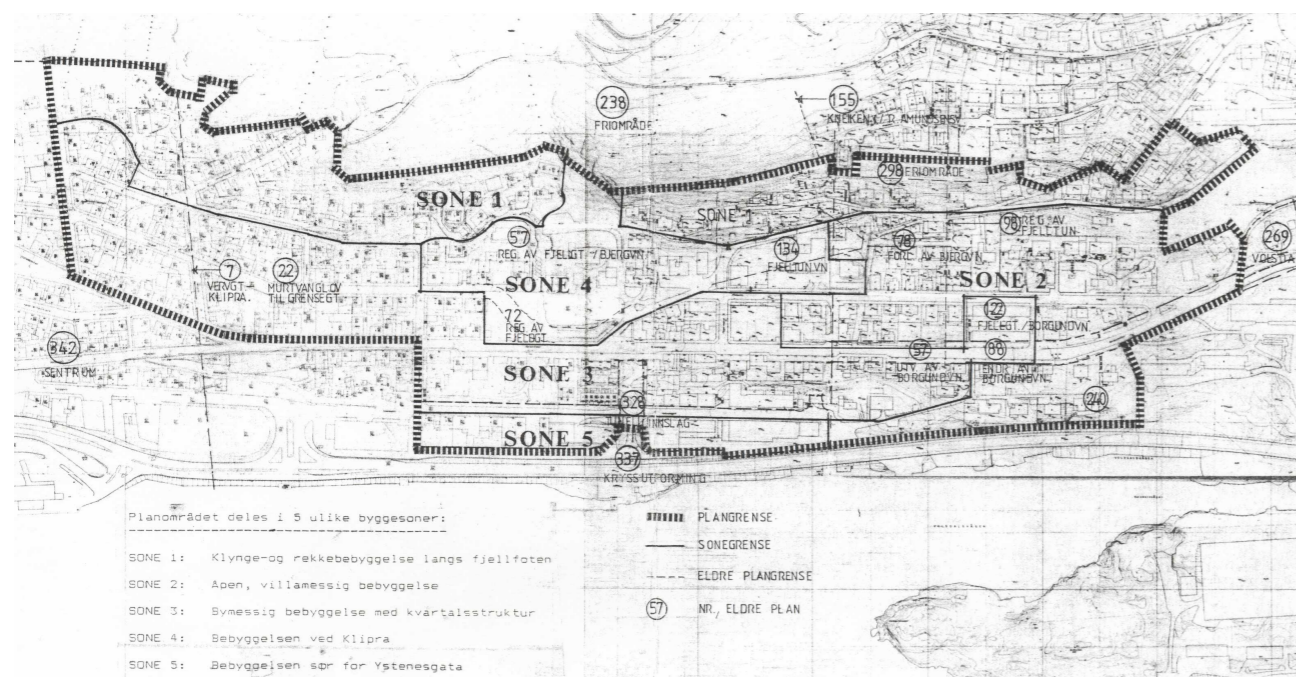
**Reguleringsplanen**

Summarisk oppstilling, areal, U-grad.	side 601
---------------------------------------	----------

**FORMÅL MED VEDLEGGET.**

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

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

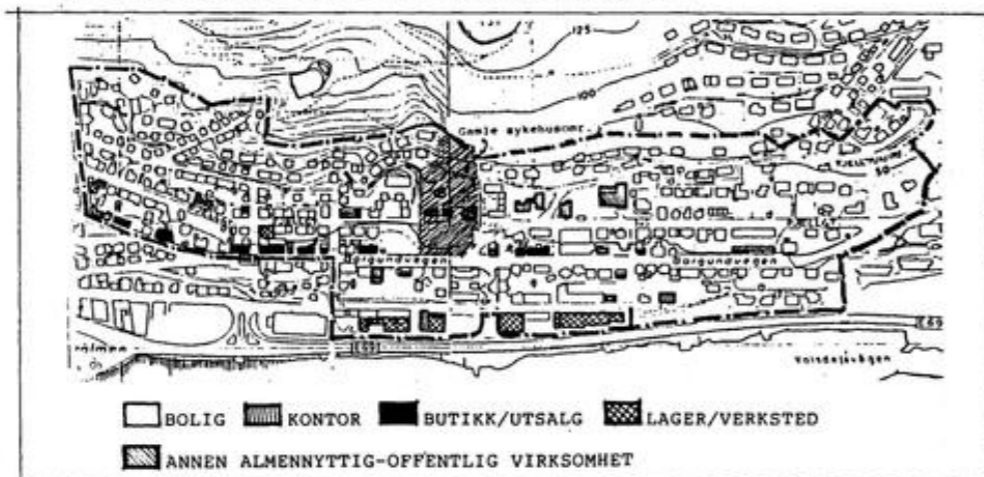




## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

## 1.1 Arealbruk:

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

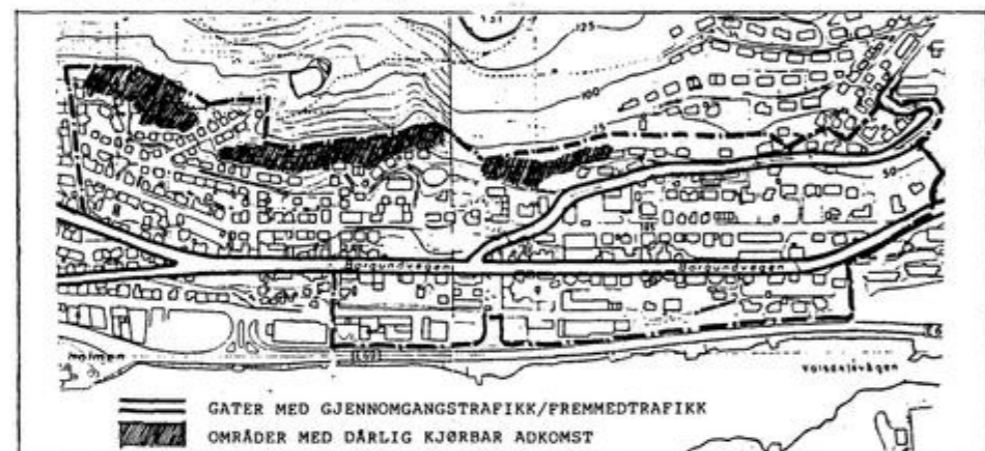


## 1.2 Bomiljøet:

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

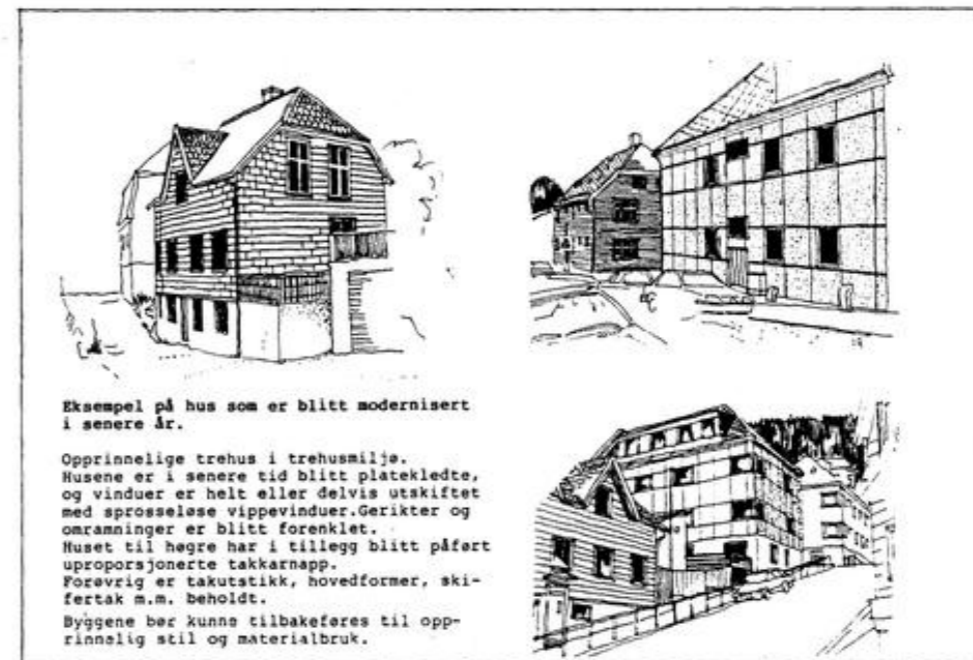
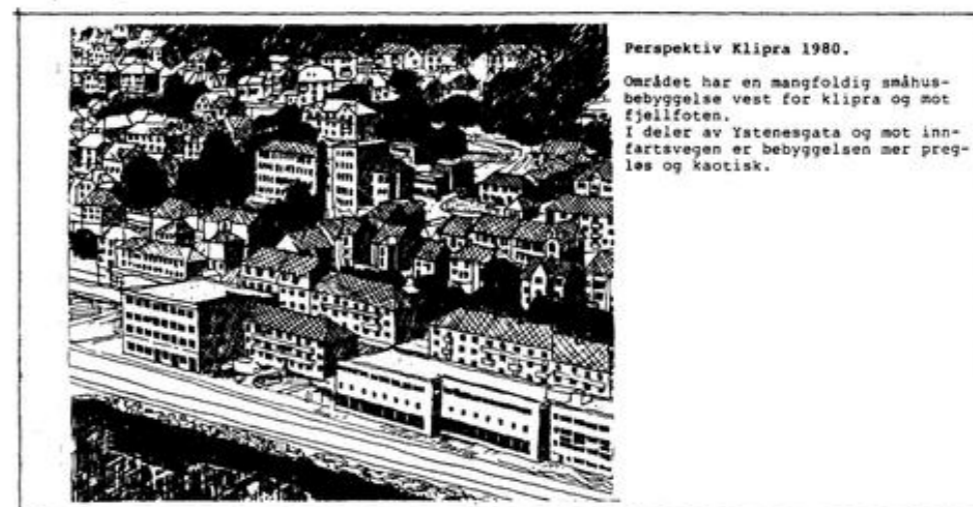
## 1.3 Trafikkmiljøet:

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



## 1.4 Bebyggelsen:

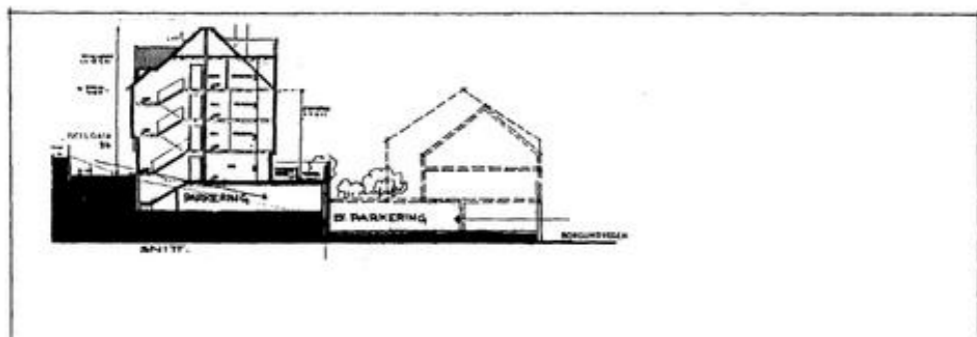
Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utforming og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsaklig småhusbebyggelse med menneskelig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





## 2.3 Trafikkmiljøet:

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



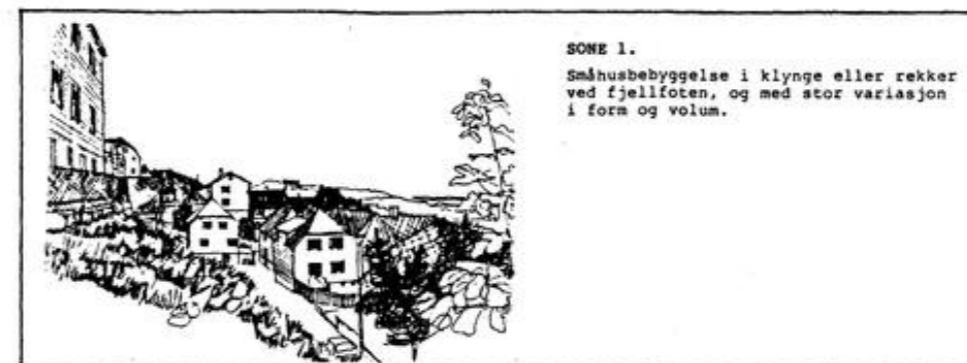
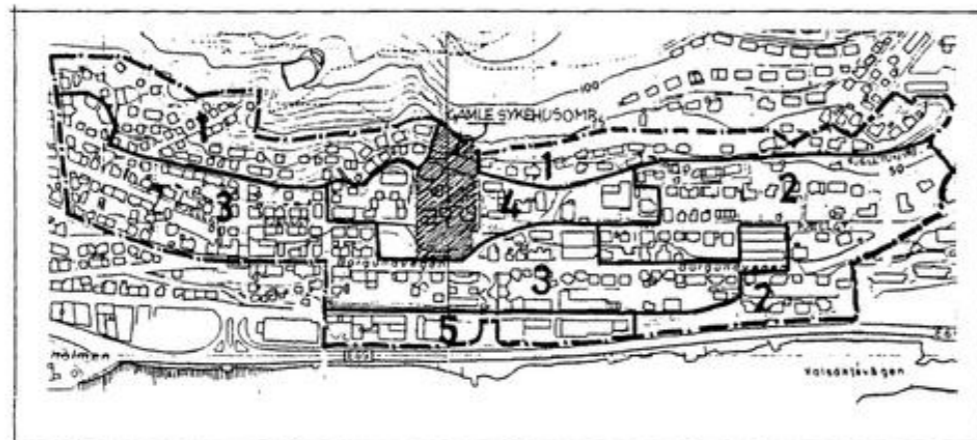
## § 2: BEBYGGELSEN

## 2.1 Bebyggelsessoner:

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

Sonene for bebyggelse er:

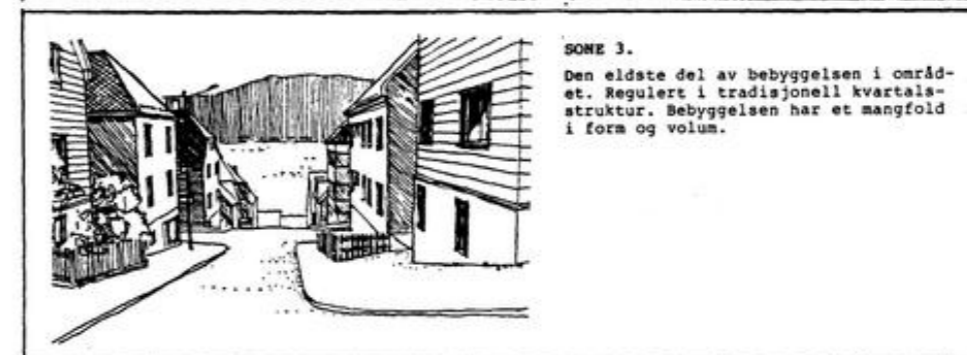
- Sone 1: Klynge- og rekkebebyggelse langs fjellfoten
- " 2: Åpen, villamessig bebyggelse
- " 3: Bymessig bebyggelse med kvartalsstruktur
- " 4: Bebyggelsen på og ved Klipra
- " 5: Bebyggelsen sør for Ystenesgata.



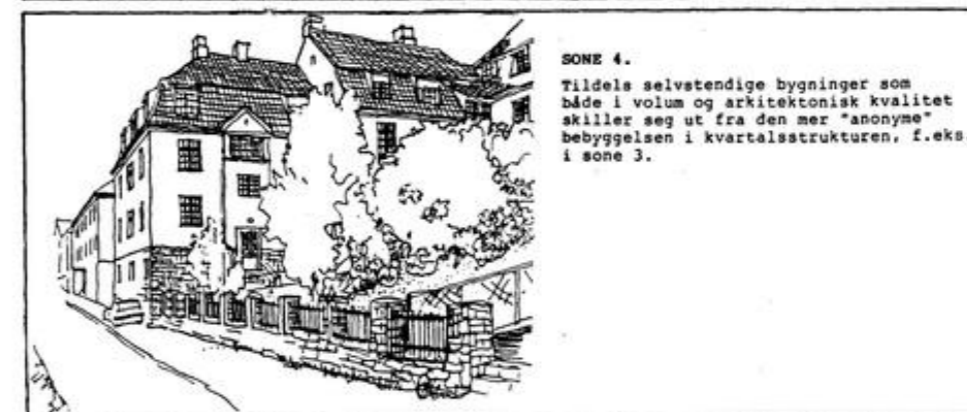
SONE 1.  
Småhusbebyggelse i klynge eller rekke ved fjellfoten, og med stor variasjon i form og volum.



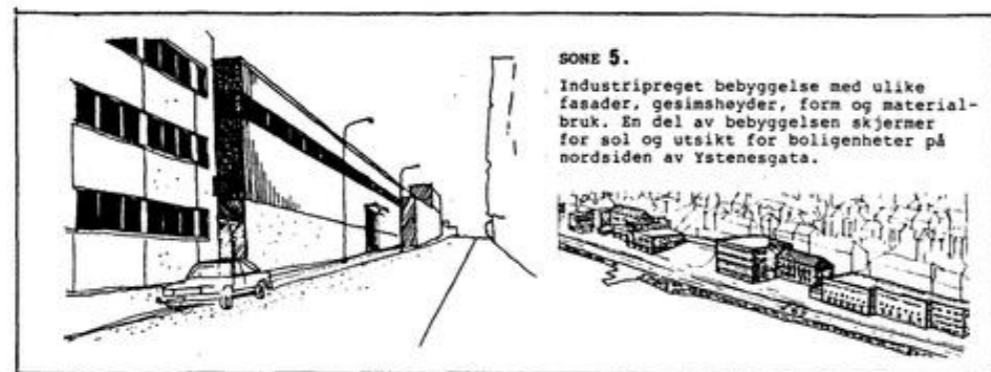
SONE 2.  
Overveiende åpen, villamessig bebyggelse. Rik og variert beplantning.



SONE 3.  
Den eldste del av bebyggelsen i området. Regulert i tradisjonell kvartalsstruktur. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.



SONE 4.  
Tildels selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme" bebyggelsen i kvartalsstrukturen, f.eks. i sone 3.



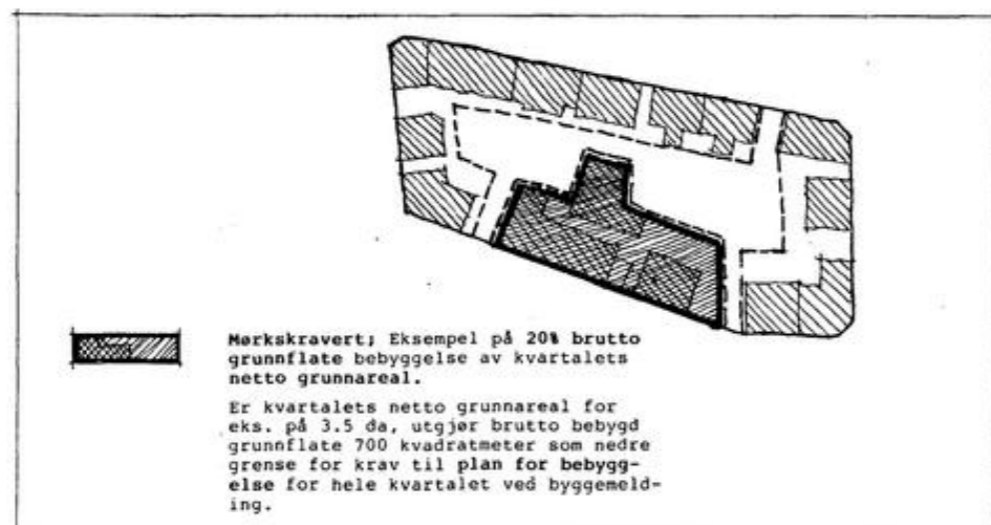
## 2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

### 2.21 Bebyggelsesplaner

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

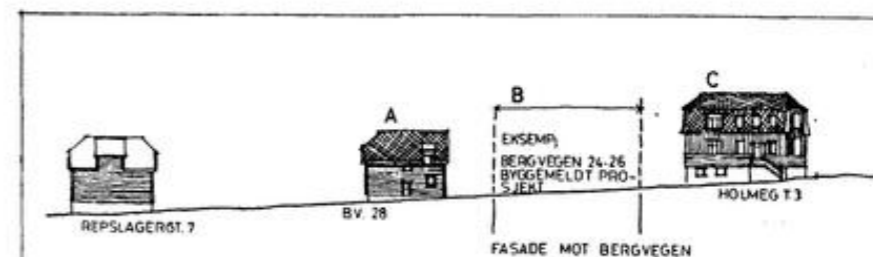
Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksenheter, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

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



## 2.22 Krav til dokumentasjon ved byggeomelding.

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



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

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

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

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



## SONE 1:

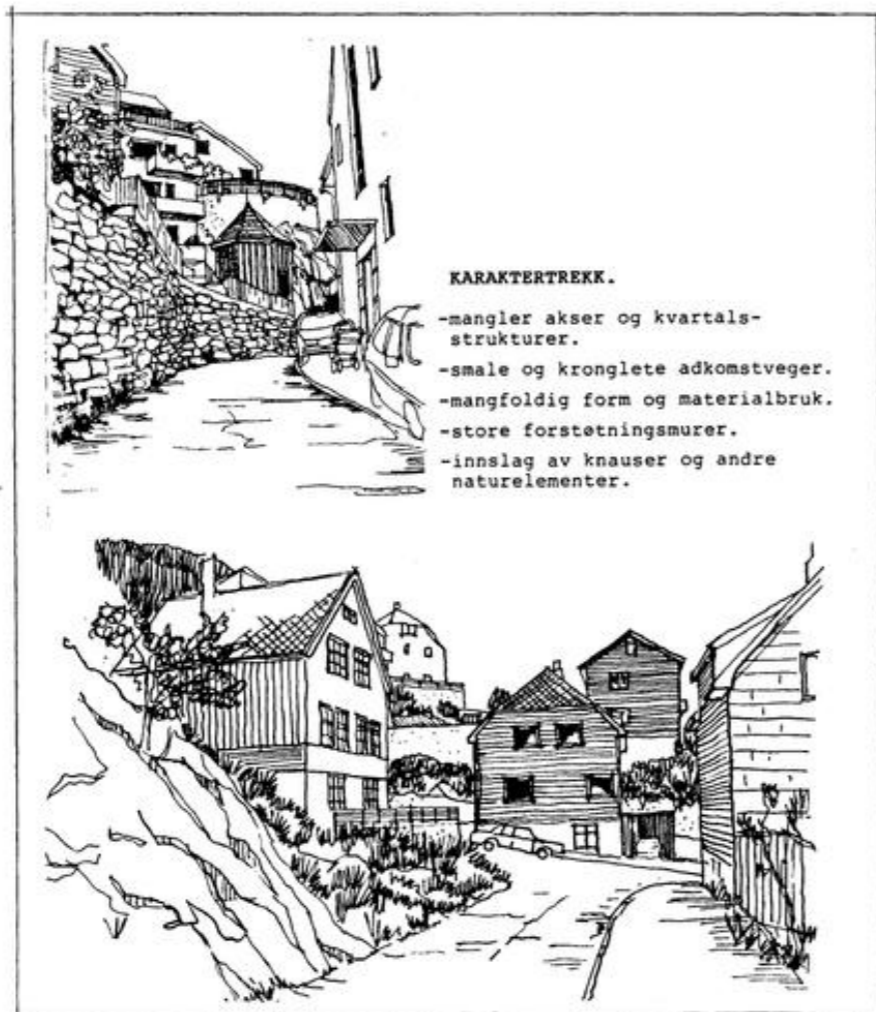
## 2.3.11. Beskrivelse:

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

## 2.3.12. Målsetting:

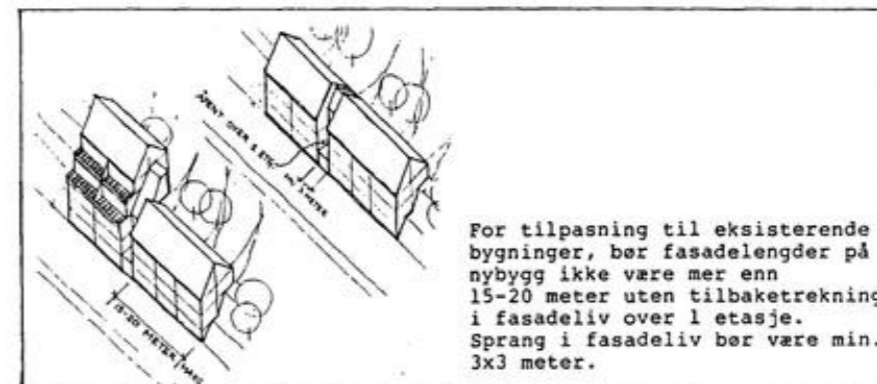
Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

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

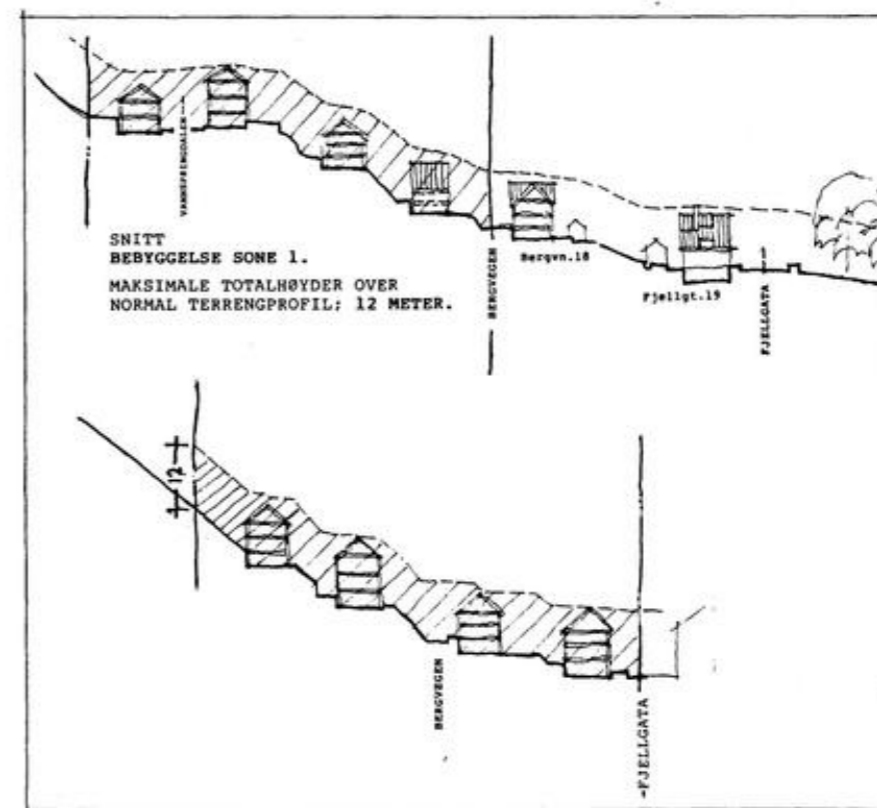


## 2.3.13. formingsbestemmelser:

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



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





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

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nord og øst til bygning mot sør og vest.

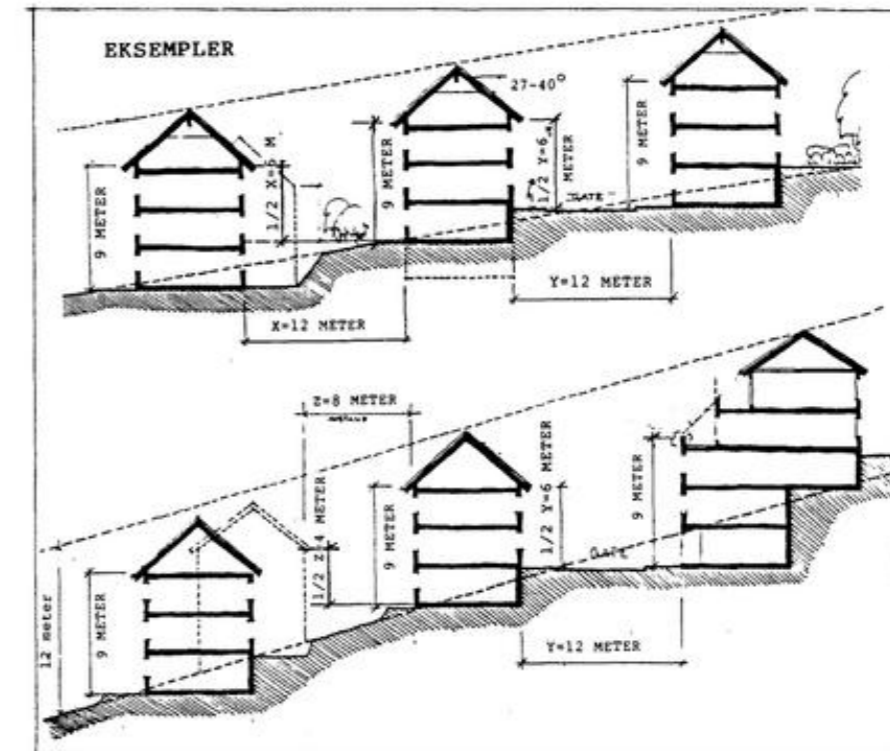
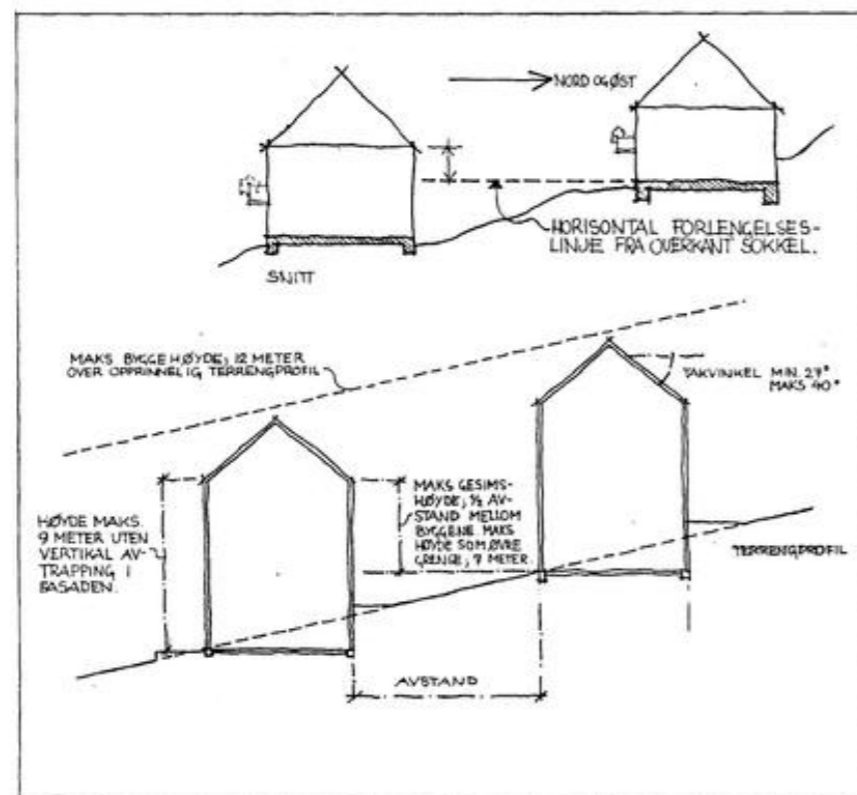
Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

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

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

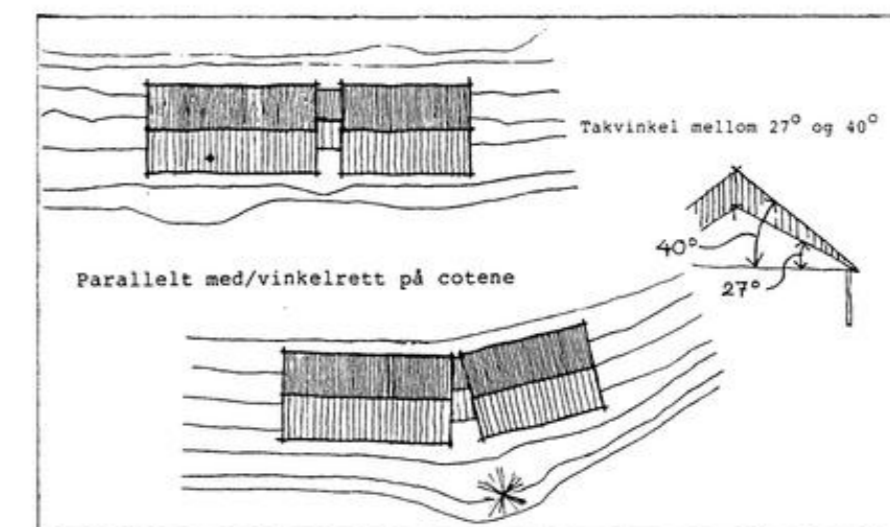
Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet. Takvinkel mellom 27° og 40°.

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



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

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





## SONE 2:

## 2.3.21: Beskrivelse:

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

## 2.3.22: Målsetning:

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



## 2.3.23: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.



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

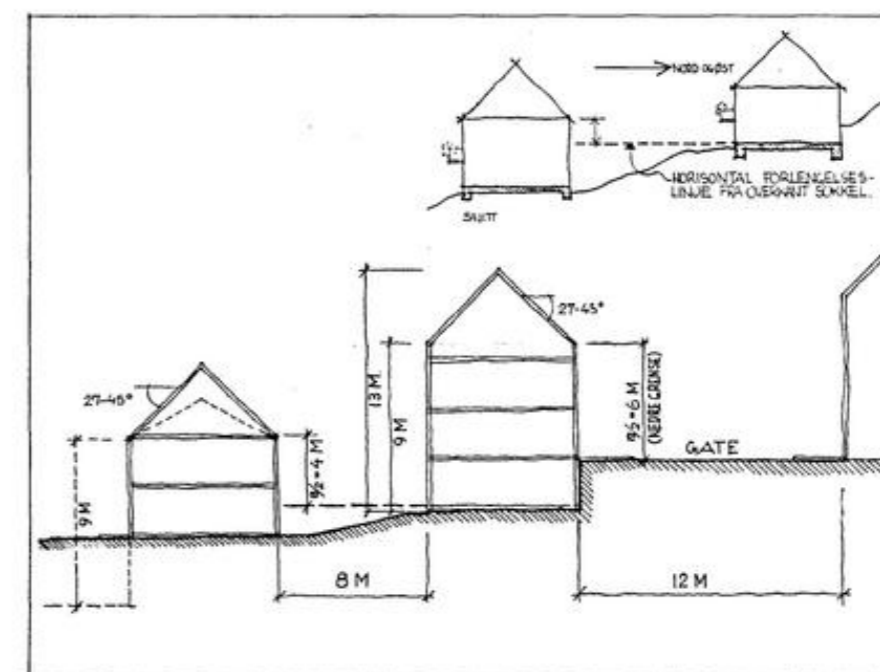
Gesims og monehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

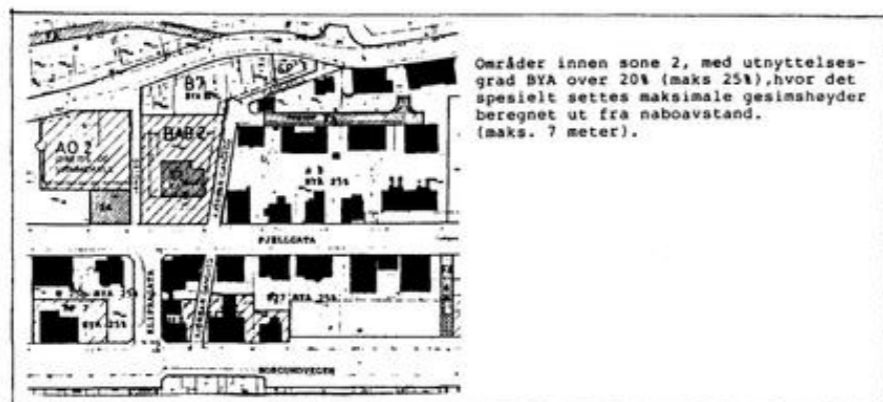
Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

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

Bygninger skal ha skråtak unntatt pulttak. Takvinkel mellom 27° og 45°.

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





Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

NS 3940  
Side 4

**6 A1 Bebygd areal (BYA)**

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

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

I bebygd areal medregnes

- del av åpent areal som ligger innenfor bygnings fasadeliv.
- utkragede bygningsdeler med underside lavere enn 3 m over terreng.
- utkragede bygningsdeler med underside mellom 3 og 5 m over terreng hvis forkanten ligger mer enn 1,5 m utenfor fasadeliv.
- bygningsdeler utenfor fasadeliv som er understøttet fra terreng.
- åpen garasje.
- overbyggen gårdsplass.

I bebygd areal medregnes ikke

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

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

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

**Karakteristikk**

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

**Prosent tillatt bebygd areal**  
Mulighet: Forhåll 1:1 uten gjennomgang  
NB: Høydegrense 12m

**Prosent tillatt bebygd areal**  
Mulighet: Bebygd areal kan følge terrenget på tross

Fig. 5  
Eksempel på bebygd areal for enebolig.



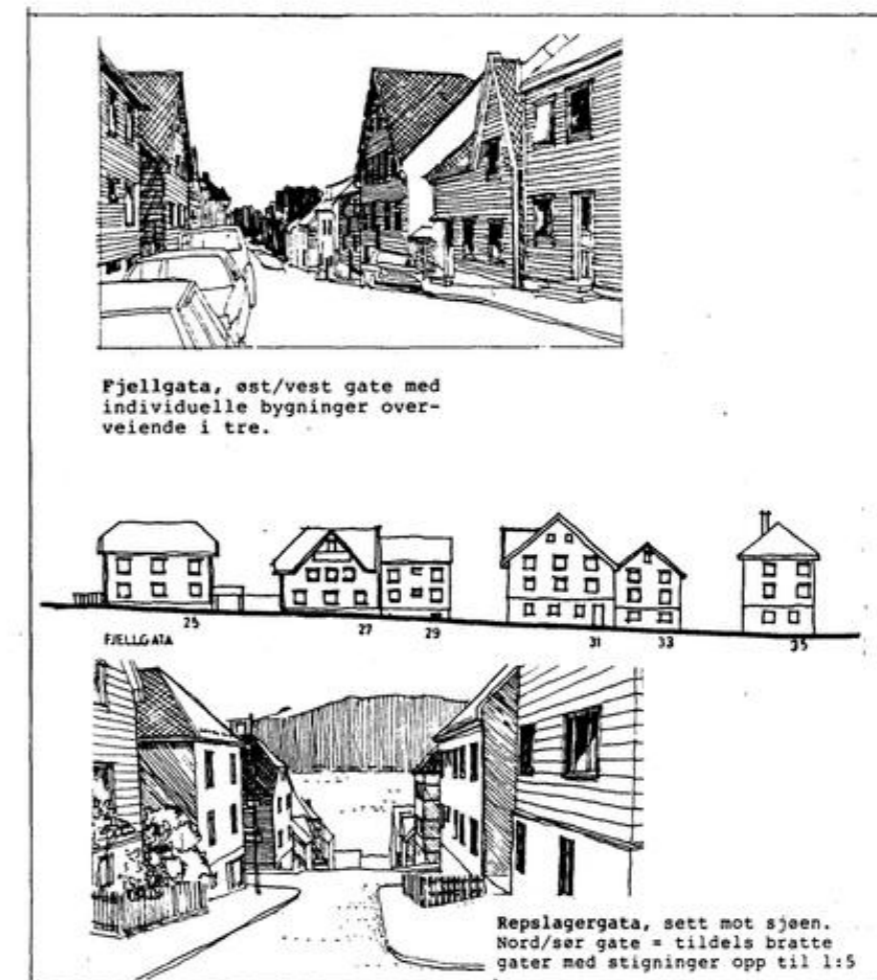
SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

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

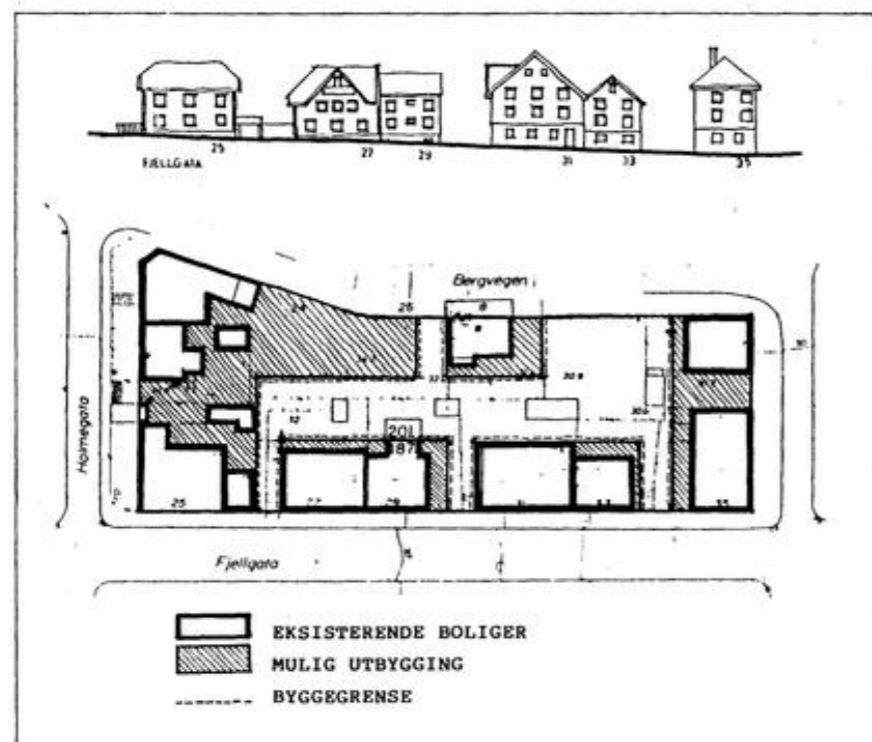
2.3.32: Målsetning:

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





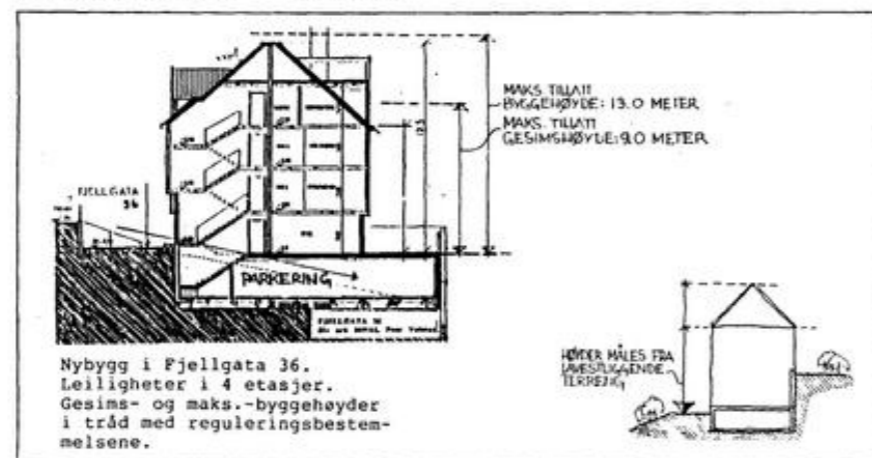
Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettlende formingsbestemmelser for sone 3.



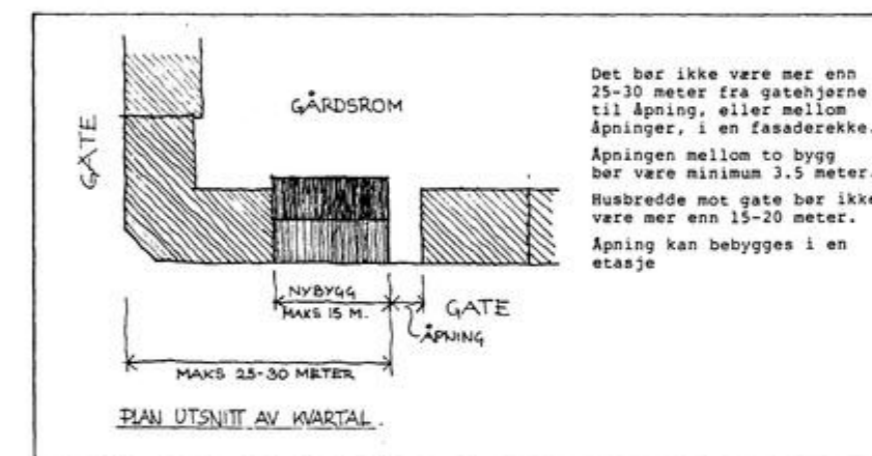
### 2.3.33: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.

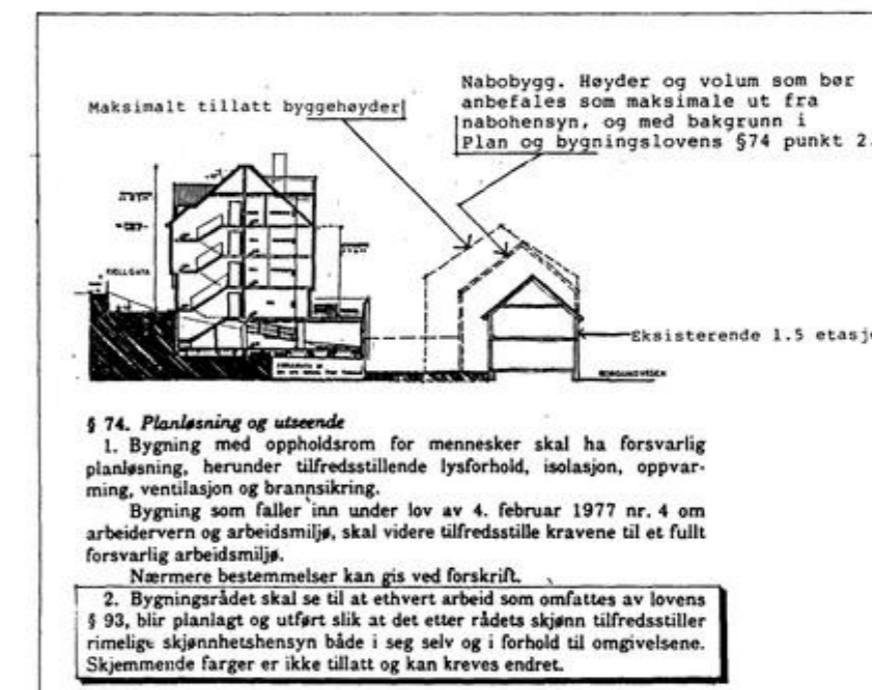
Maks. gesimshøyde: 9 meter  
Maks. totalhøyde: 13 meter



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



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



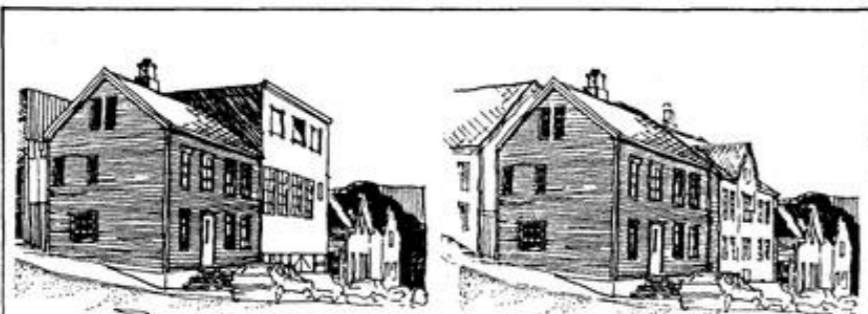


Reguleringsplan for KLIPRA - Ålesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.

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

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

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



#### Hjørnet Grensegata/Fjellgata.

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

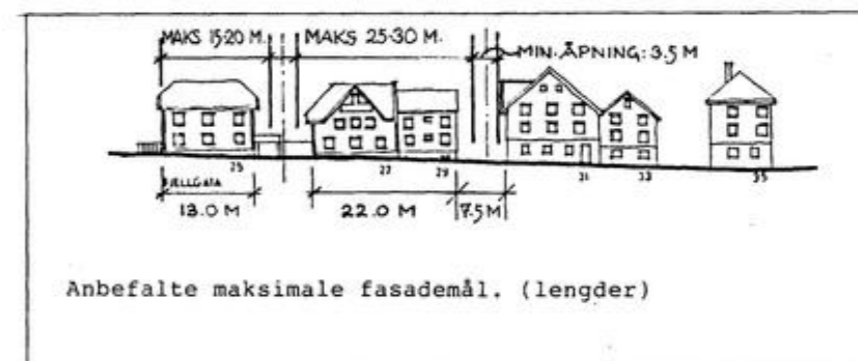
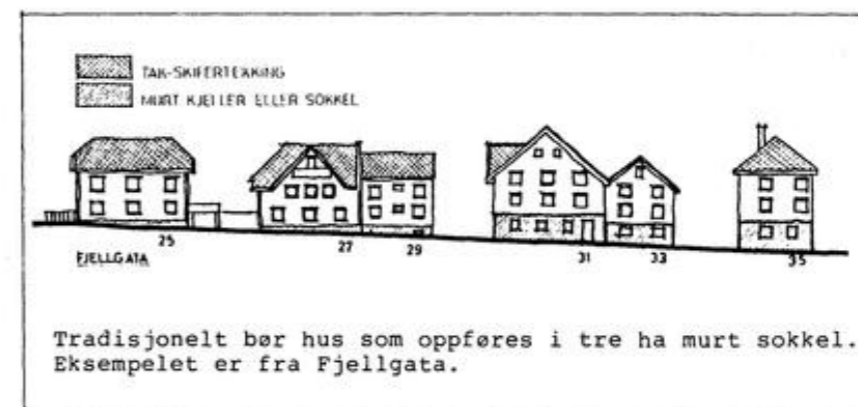


#### Fra Bergvegen.

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



Reguleringsplan for KLIPRA - Ålesund kommune - Vedlegg til reguleringsbestemmelsene.





## SONE 4:

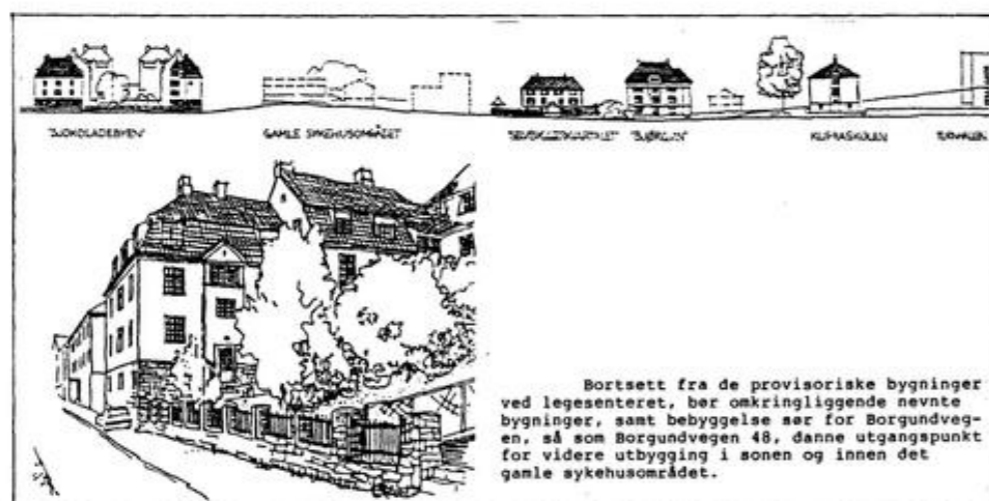
## 2.3.41: Beskrivelse:

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

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

## 2.3.42: Målsetning:

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

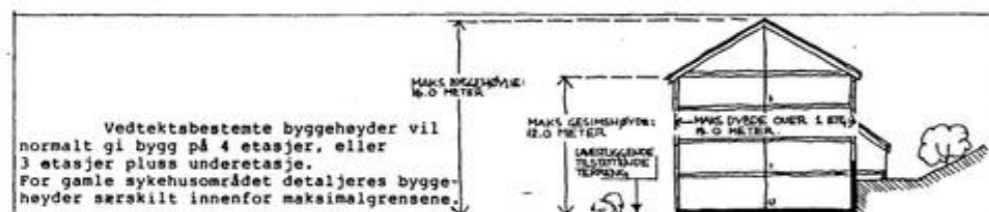


## 2.3.43: Formingsbestemmelser:

## Hoveddimensjon:

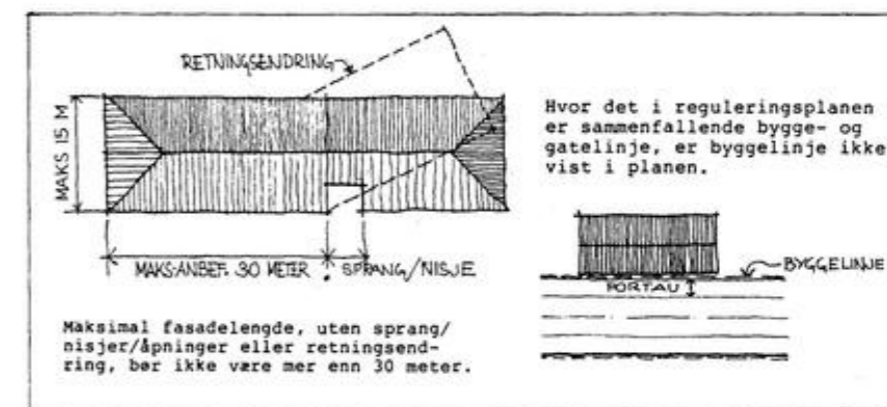
Maks. gesimshøyde: 12,0 meter.  
Maks. byggehøyde: 16,0 meter.  
Maks. bygningsdybde over 1. etasje: 15,0 meter

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



## Hovedvolum:

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



## Takform:

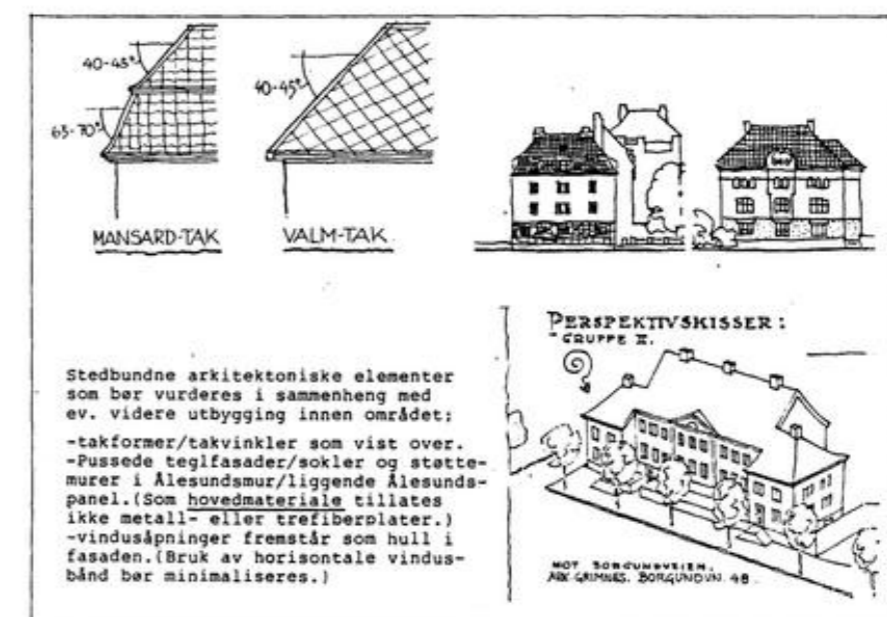
Bygninger som grenser til Fjellgata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjellgata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjergvin" og "pikehjemmet".

## Materialbruk i fasader:

Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

## Taktekking:

Skifer eller pannestein.





Utnyttelsesgrad:  
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

For omr. BAO 1, gamle sykehusområdet, settes imidlertid fast utnyttelsesgrad BYA, min.30%, maks.40%.  
BYA beregnes som prosentvis andel av brutto grunnflate bebyggelse/netto tomtareal. Høyder er gitt i rammebetingelsene.

**BAO 1.**

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

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

**BAO 1.**

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

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

**Område BAO 1.**

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

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

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

Til reg.plan er således følgende bilag vedlagt:

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

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

Forslag til rammebetingelser:

**1. BEBYGGELSEN**

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

**2. ADKOMST PARKERING**

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

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

**3. FORBINDELSE ØST/VEST GJENNOM OMRÅDET**

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

**4. EKSIST. ADKOMSTFORHOLD**

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



rammebeting. forts.

#### 5. FELLESAREALER

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

#### 6. UTNYTTelsesGRAD

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

#### 7. HØRING

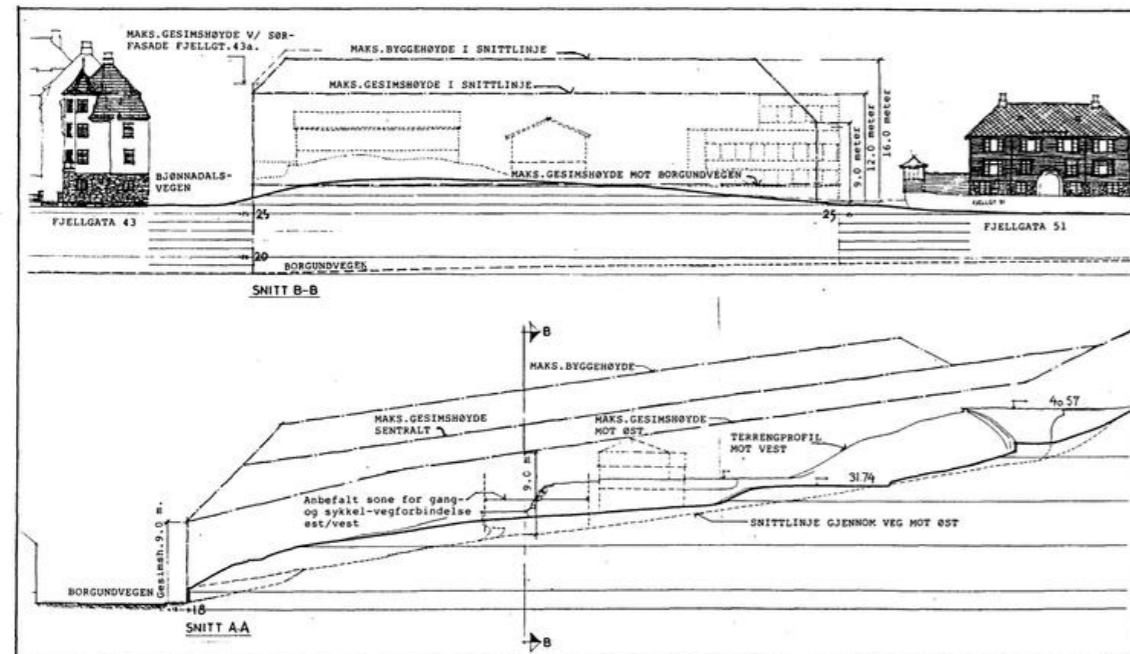
Området utgjør del av reg.plan under behandling, og Hovedutvalget for bygnings- og reguleringsaker ber derfor om rett til å uttale seg om konkurranseutkastene i bedømmelsesfasen. Det presiseres at event. uttalelser vil gjelde spørsmål som direkte relaterer seg til reguleringsplanen med vedtekter.

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

Med hilsen

*Kjetil Flåtøft*  
Kjetil Flåtøft  
sektorsjef

*Lars Vartdal*  
Lars Vartdal  
avd.sjef



REGULERINGSPLAN KLIPRA - SUMARISKE OPPSTILLING AREAL, UTNYTTelsesGRAD FOR FORMÅL.

OMR.	EKSISTER. FORHOLD				REGULERINGSPLANEN					ANDEL: (BEBYGGBART)			
	NETTO TOMTE-AREAL	BEBYGGET AREAL	NÅV BVA	ANTATT GULV-AREAL	BEBYGG- BART AREAL	BYA	ANTATT GULV-AREAL TOT	UREBYGG- BART AREAL	TILLEGG GULV-AREAL	BF	AO	BAO	A
<b>SONE 1</b>													
B1	4170	630	15%	1570	1250	30%	3750						
B2	250	65	26%	170	75	30%	220						
B3	4120	1170	28%	2920	1235	30%	3700						
B4	15110	3250	22%	8200	4535	30%	13600						
B5	12140	1570	13%	3930	3640	30%	10920						
B6	3110	670	22%	1670	930	30%	2790						
SUM1	38900	7355	~21%	18440	11665	~30%	34980	4300	16500				
<b>SONE 2</b>													
B7	895	225	25%	570	290	30%	800						
B8	4660	1400	30%	3500	1860	35%	5550						
B9	14350	1700	12%	4250	2870	20%	7000						
B24b	840	300	36%	750	350	40%	1000						
B25	275	185	67%	700	190	70%	720						
B26	2470	640	26%	1600	870	35%	2600						
BF7	500	165	33%	420	260	40%	750		260				
BF8	300	150	50%	400	150	50%	450		150				
BF9	540	260	48%	650	270	50%	800		270				
B28	2350	400	17%	1000	470	20%	1400						
B12	9750	1200	12%	3000	1550	20%	4600						
SUM2	34930	6625	~33%	16840	9110	~37%	25720	2500	8800	680			
<b>SONE 3</b>													
B13	2820	1000	35%	2500	2050	72%	6150						
B14	1250	620	50%	1550	830	66%	2490						
B15	1270	700	55%	1750	890	70%	2670						
B16	3600	1550	43%	3870	2500	69%	7500						
B17	2560	950	37%	2370	1740	68%	5220						
B18	1940	850	44%	2070	1300	62%	3900						
BF1	2620	1300	50%	3250	2070	71%	6210		2070				
B19	1770	540	31%	1120	1000	75%	3000						
B20	310	0	0%	0	240	77%	720						
BF2	460	350	76%	1400	360	78%	1450		360				
B21	1235	755	61%	1890	925	75%	2770						
BF3	620	485	78%	1450	530	85%	1590		530				
BF4	830	360	43%	900	590	71%	1770		590				
B22	830	530	64%	1320	620	74%	1860						
BF5	915	430	47%	1070	610	64%	1830		610				
BF11	5120	860	17%	2180	3200	62%	4800		3200				
SP85	4430	650	15%	1625	650	41%	1950						
BAF	260	260	100%	650	260	100%	780		260				
B23	850	360	42%	900	590	69%	1770						
BF6	1240	660	53%	1650	1050	85%	3150		1050				
B30	2770	1200	43%	3000	2140	77%	6400						
B24	1500	1500	100%	3950	1500	100%	4500						
B31	3350	1820	55%	3800	2310	67%	6900						
B29	4660	1200	26%	3650	3260	84%	9750						
SUM3	44210	1840	~4%	47835	31215	~73%	43930	42600	46900	8670			
<b>SONE 4</b>													
B10	875	330	38%	1100	350	46%	1200						
B11	830	260	31%	850	330	40%	950						
BA1	570	300	52%	750	340	60%	1200						
SP83	1770	600	34%	2100	700	40%	2500						
BAO1	9100	300	~3%	850	3450	40%	10000			3650			
SP84	1450	510	35%	1500	580	40%	1800						
AO1	1600	220	14%	650	320	20%	950		320				
AO2	1050	910	86%	2300	1050	86%	2300		1050				
AO3	340	300	79%	750	300	79%	750		300				
BAO2	1290	220	17%	440	380	30%	900			380			
SUM4	18925	4140	~22%	11090	9000	~77%	22550	3800	11500	1670	4030		
<b>SONE 5</b>													
BF12	2450	1240	51%	5830	1950	80%	7500		1950				
SI1	1760	720	41%	1650	1740	100%	7000						
SI2	1570	1060	68%	4880	1570	100%	6000						
SI3	1560	1250	79%	3900	1560	100%	5000						
SUM5	7340	4250	~58%	13380	6840	~95%	25000	2600	11600	1950			
SP2124	300	230	77%	483	300	77%	230					A1: 260	
SUM6	15745	15725	~100%	107285	67130	~36%	202410	25800	95300	41300	4030	260	

Vedlegg til reguleringsplan sist korrigert 1.08.91



ALESUND KOMMUNE  
RÅDMANNEN

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

390

Alesund formannskap

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN

Som særskilt vedlegg følger:

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

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

Planarbeid/saksbehandling:

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

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

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

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

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

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



ÅLESUND KOMMUNE  
R Å D M A N N E N

Dok.nr. 230/91 K  
Side 2

2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Brev dat 27.08.91 fra Magda Walde framlagt og referert.

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker godkjenner forslag til reguleringsplan med bestemmelser for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, som vist på kart i M=1:1000, datert Ålesund - plan- og bygningsavdeling 02.10.90, sist korrigert 01.08.91.

Saken fremmes for formannskap og bystyre med tanke på kommunal egengodkjenning."



ÅLESUND KOMMUNE  
R Å D M A N N E N

Dok.nr. 230/91 K  
Side 3

3

Vedtaket var enstemmig.

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

Reguleringsplanen erstatter helt eller delvis 19 eldre stadfestede planer.

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

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

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

*Bjørn Huseby*  
Bjørn Huseby  
rådmann

*Kjell Fjærtøft*  
Kjell Fjærtøft  
sektørsjef



ÅLESUND KOMMUNE

## SÆRUTSKRIFT

av møteboka for Ålesund formannskap i møte 17.9.91

Av 15 medlemmer var 15 til stede.

F-SAK 230/91 K  
REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALS-  
BAKKEN

Dok nr 230/91 K - ark 504

## Formannskapets enstemmige tilråding:

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

## Forslag og voteringer:

Liaaen fratrer = 14 voterendeReferert brev av 5.9.91 fra Pensjonistforeningenes Samarbeids-  
utvalg.

Innstillinga enstemmig tilrådd.

Liaaen tiltrer igjen = 15 voterende  
Lars-Johan Huse  
bysekretær

ÅLESUND KOMMUNE

## SÆRUTSKRIFT

av møteboka for Ålesund bystyre i møte 3.10.1991

Av 61 medlemmer var 59 til stede.

BY-SAK 88/91  
REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA, GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN  
Dok nr 230/91 K - ark 504

## Bystyrets enstemmige vedtak:

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

## Forslag og voteringer:

Krohn Devold fratrer som inhabil = 58 voterende

Formannskapets tilråding enstemmig vedtatt.

Krohn Devold tiltrer igjen = 59 voterende  
Lars-Johan Huse  
bysekretær



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attestingstidspunkt 2026-06-03 14:41

Side 1 av 8

Returneres etter tinglysing til

**REGISTRERT**  
SUNNMØRE  
BØRGENSKRIVEREMBETE  
3 FEB 1999

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i gnr/boknr. 1381 *Rettet 3.2.99 58 januar 69*

**1. Eiendommen**

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
1504	Ålesund	201	200	180	

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fodselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
959882738	Elektrogården AS	

**3. Begjæring**

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

S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	
1	B	53		13				25				37				
2	B	53		14				26				38				
3	B	75	B	15				27				39				
4	B	74	BG	16				28				40				
5	B	75	BG	17				29				41				
6	B	74	B	18				30				42				
7	B	104	BG	19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere:				508	= nevner:											

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**

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

Doknr: 1381 Tinglyst: 03.02.1999 Emb. 058  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attestingstidspunkt 2026-06-03 14:41

Side 2 av 8

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

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

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålesund, den 22.12.98	Elektrogården AS <i>Arild Nørve</i> Arild Nørve	



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 14:41

Side 3 av 8

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>9)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		kommune
201	180		1-7		Ålesund

Dato \_\_\_\_\_ Stempel og underskrift \_\_\_\_\_

03.02.1999 *Sten Egil Jambo* avd. sjef

**Ålesund kommune**  
TEKNISK SEKTOR  
Avdeling for kart og oppmåling

**Noter:**

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



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 14:41

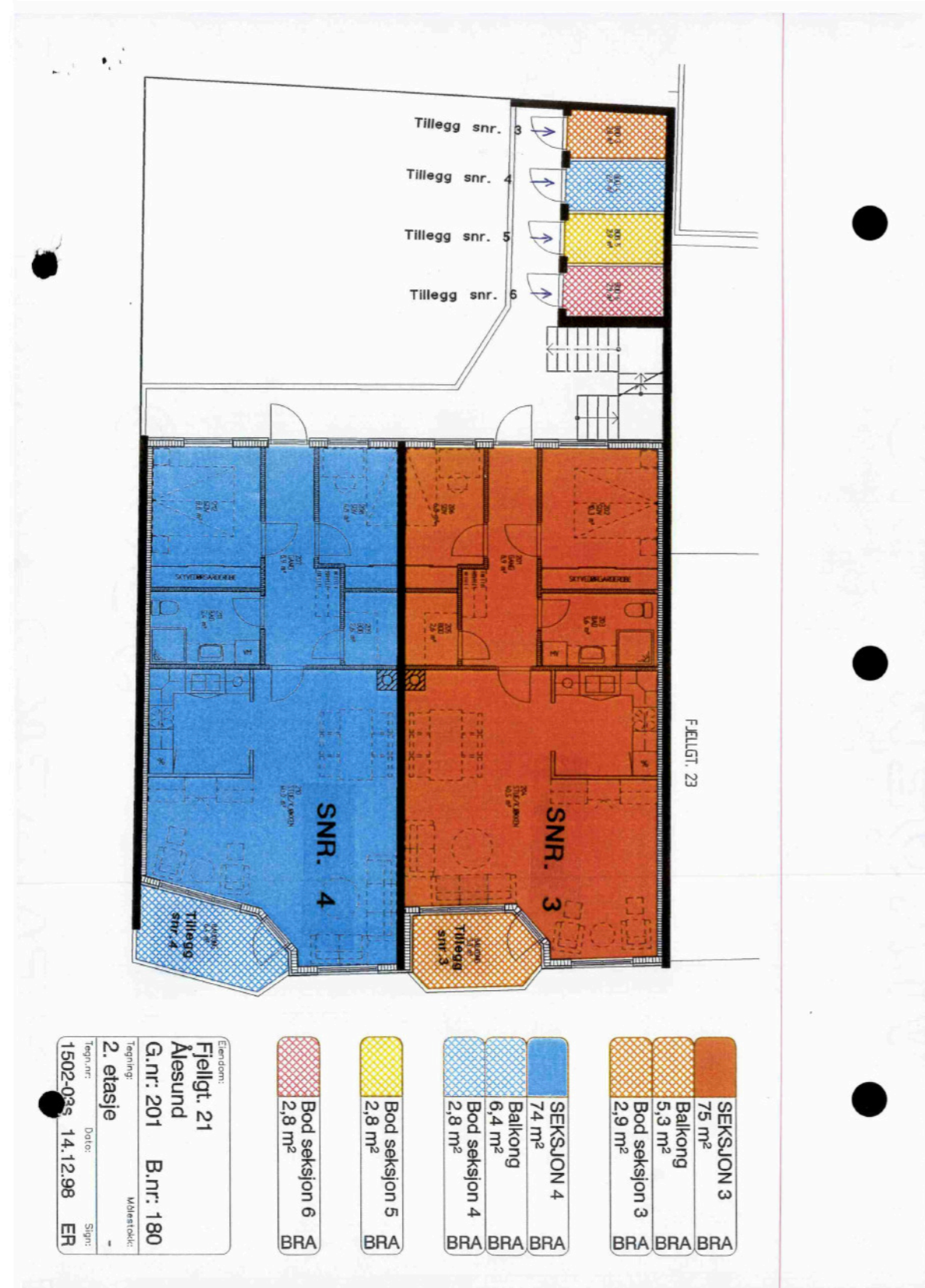
Side 4 av 8





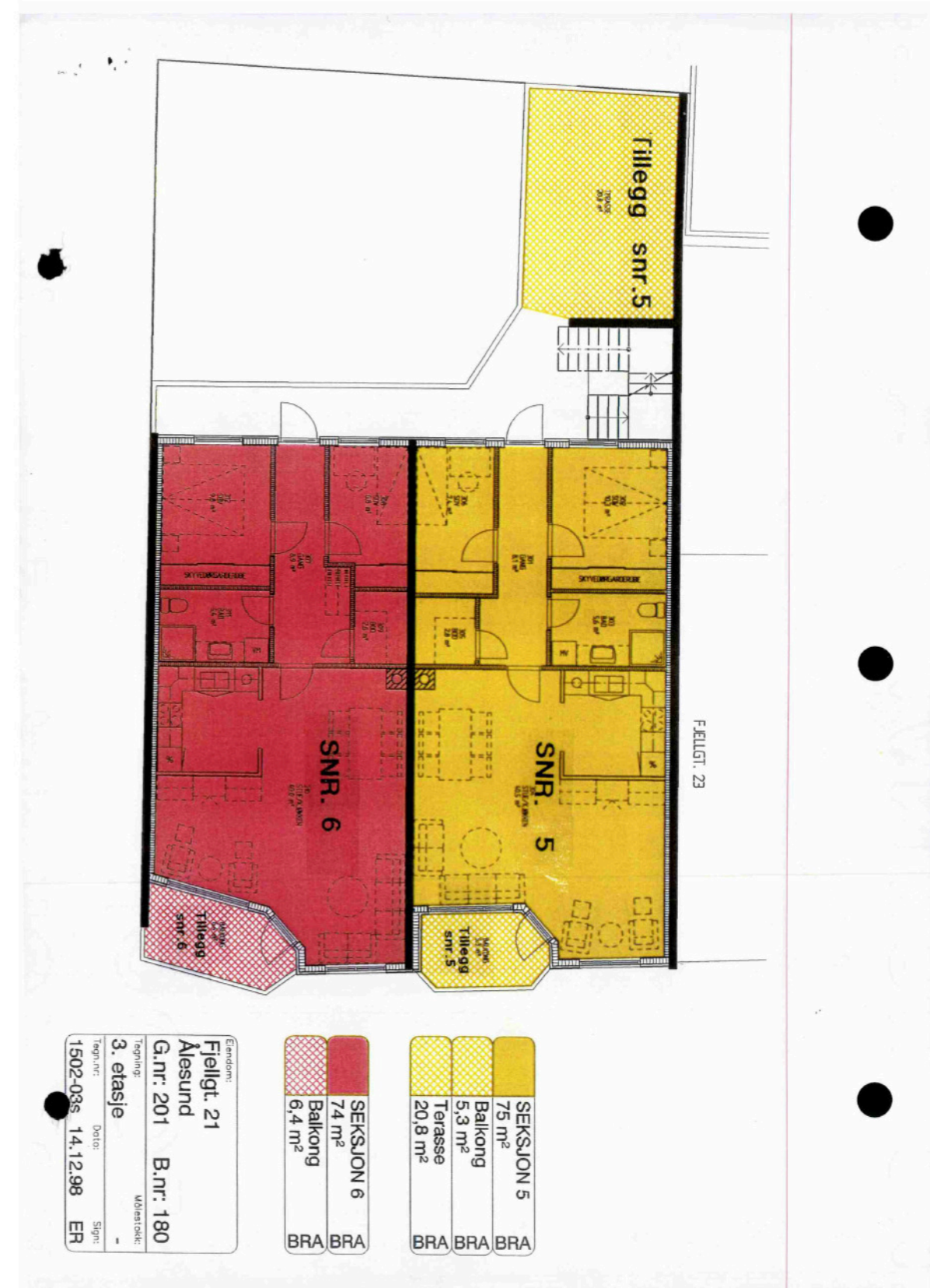
Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 14:41

Side 5 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attesteringstidspunkt 2026-06-03 14:41

Side 6 av 8





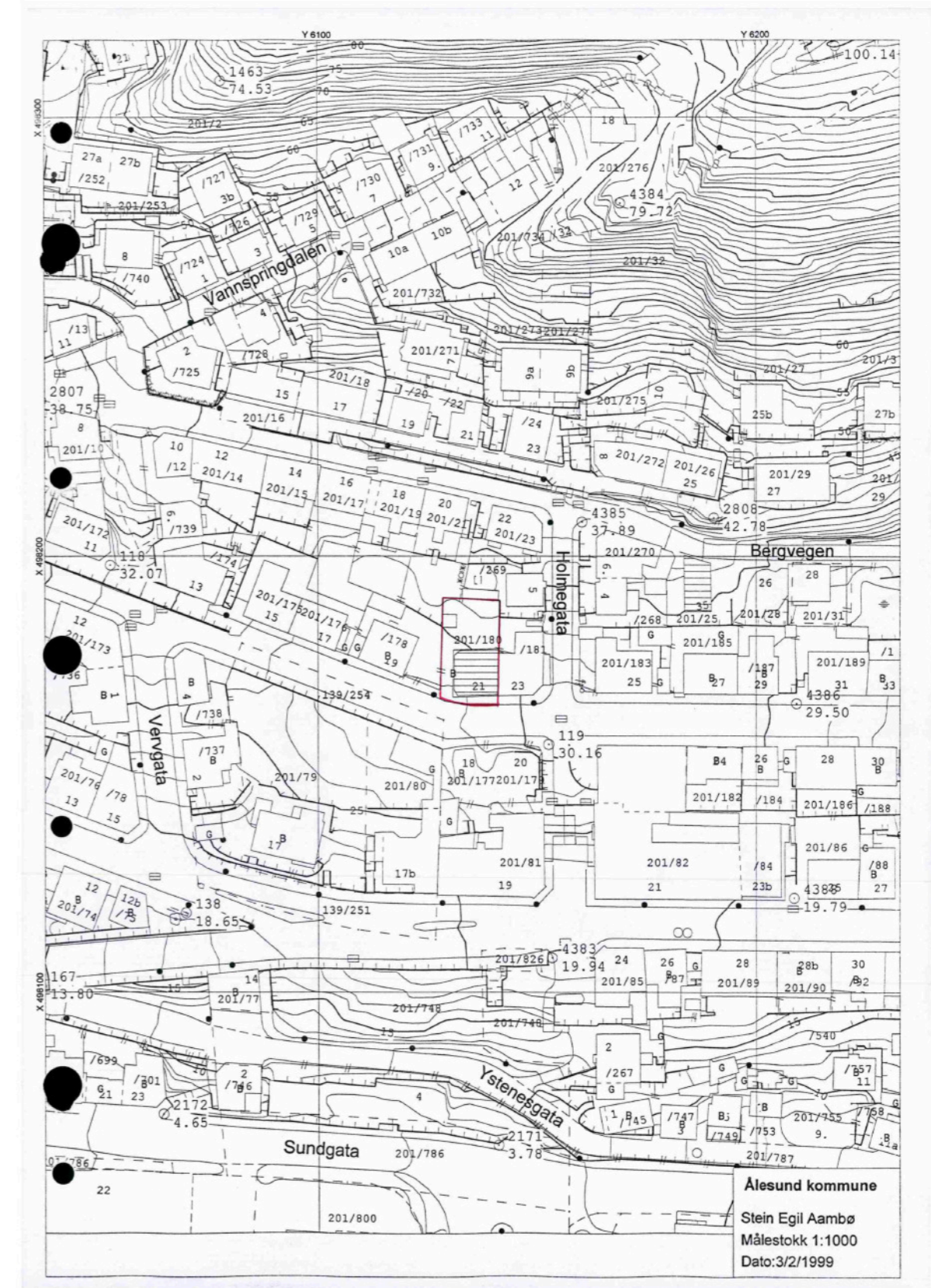
Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attestingstidspunkt 2026-06-03 14:41

Side 7 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 1999/1381/58  
Attestingstidspunkt 2026-06-03 14:41

Side 8 av 8



# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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/ventilasjonssystemer, 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 lysstyringssystemer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Fjellgata 21, 6003 ÅLESUND. Gnr. 201, bnr. 180, snr. 5 i Sameiet Fjellgt. 21, oppdragsnr.: 1400260114  
Megler: Frida Stormyr, mobil: 97970127, e-post: frida@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

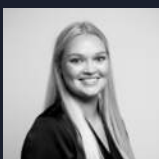
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Frida Stormyr**  
Eiendomsmegler  
979 70 127  
[frida@proaktiv.no](mailto:frida@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, [jon@proaktiv.no](mailto:jon@proaktiv.no)