

PROAKTIV

Flott enebolig med dobbelgarasje

Stor tomt og gode solforhold



HAUGVEGEN 5





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 315, i Ålesund kommune

Prisantydning: 7.300.000,-

Omkostninger: 183.590,-

Totalpris: 7.483.590,-

Kommunale avgifter: 25.038,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 5/4

BRA: 180 m²

BRA-i: 180 m²

TBA: 83 m²

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i de to garasjene, samt på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 1412 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	28	54	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
61	180		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"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."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Landlig idyll sentralt på Gåseid. Stor tomt, nyere dobbelgarasje, gode solforhold og totaloppusset enebolig. Nært alt.

Isolert dobbelgarasje med innlagt strøm. Ordene som kan få en voksen mann til å miste munn og mæle. En romslig tomt med gode arbeidsforhold for en robotklipper. Et innholdsrikt hus med flotte overflater, gode boforhold og kort vei til alt du trenger og ønsker i hverdagen. Her plukker du med deg ungen(e) fra barnehagen på vei hjem fra jobb, trasker til Kiwi for ukeshandelen og tar ettermiddagsturen sammen med hunden i idylliske Borgundgavla. Her får du gode solforhold på terrassen eller verandaen og ungene kan enkelt styre seg selv i trygge omgivelser. Den doble garasjen er oppført i 2021 og holder svært appellerende standard, samtidig som boligen er akkurat det du

ønsker for familien. Nytt kjøkken, nyere vindu, fornyet deler av el-anlegg og ellers mye godt arbeid. Velkommen til visning!

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

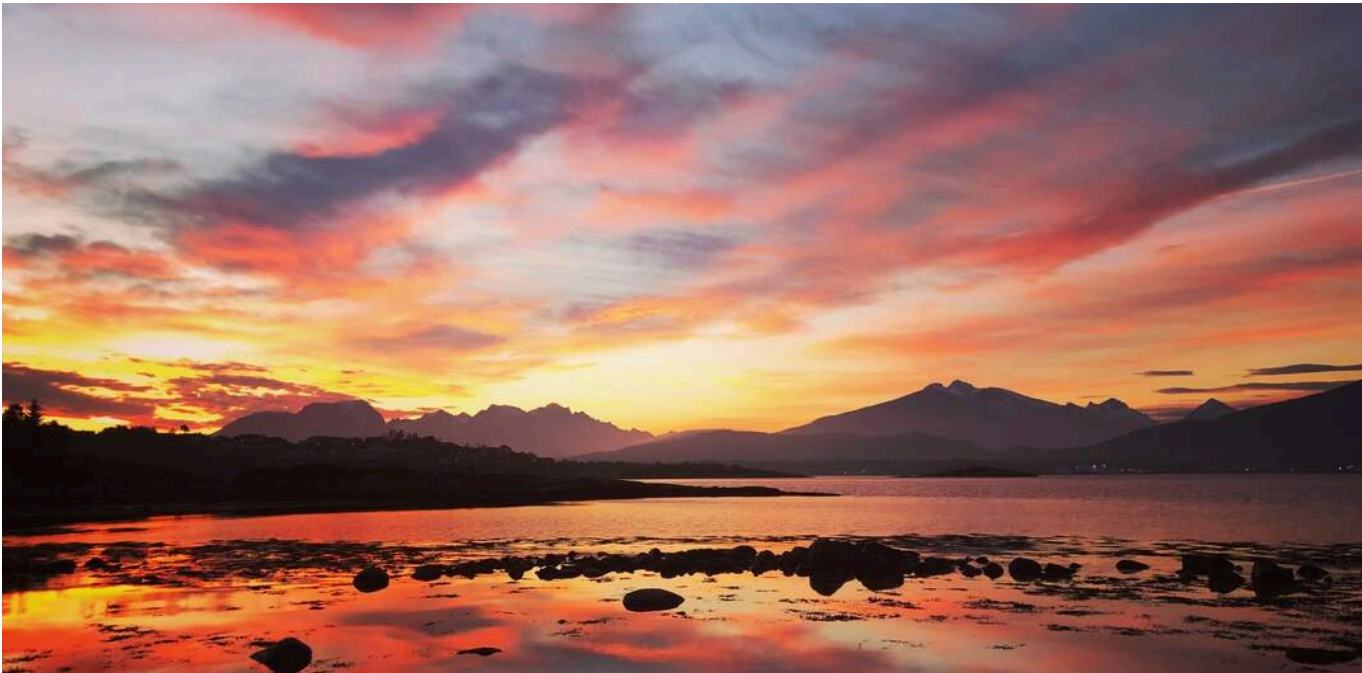
Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

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 tomtesalg. 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.



GÅSEID

Kommune: Ålesund / Område: Ålesund-Gåseide/Hatlane/Åse

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

Gåseid er en fantastisk plass å vokse opp. Siden midten av nittitallet har Gåseidmarka vært etablert med firemannsboliger, tomannsboliger, rekkehus og eneboliger. Det har gitt et levende bomiljø med gode oppvekstvilkår og trygge rammer for alle og enhver.

Siden midten av nittitallet har det bare vært å ringe på med naboen når man ønsker å leke. Her har det vært å ringe på, og deretter jobbe seg bortover, alt ettersom hvem som er ferdig med leksene og hvem som sitter midt i middagen. Det har alltid vært noe å finne på. Enten det har vært ring på spring, henti over eller boksa går. I lite trafikkerte gater har det vært enkelt å springe rundt uten bekymringer. På sommerstid har det vært paradiset og hoppe tau i fastmontert tau langs et gjerde, og på vinteren har gatene vært svært mye brukt til å gå på langrenn.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Gåseidsmeden Totalt 16 ulike linjer	2 min 0.2 km
✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Klokkersund Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Eurospar Larsgården Post i butikk	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

🏪 Kremmergaarden Butikksenter	8 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	2 min 🚶

SPORT

⚽ Nørvasund skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
⚽ Møre og romsdal ingeniørhøgskule Aktivitetshall	13 min 1.1 km
🏊 Family Sports Club Nørve Key	16 min 🚶
🏊 Spret365 Nørve	4 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Nedregårdsvegen - 2305	9 min 🚶
--------------------------	------------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



I midten av Gåseidmarka er det etablert en lekeplass, som nok trenger litt kjærlighet og stell. Her er det sklie, disser og asfalterte områder for rallybilkjøring. Og på vinteren har man som barn og ungdom vært selvgående i trygge omgivelser. Fyr opp ufo-brettet, kjelken eller en plastpose. Her får man fart for alle penga og venner for livet.

Trygge veier har det vært, og det er det fortsatt. Uansett hvor man beveger seg som barn og ungdom er det lyskryss å liste

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

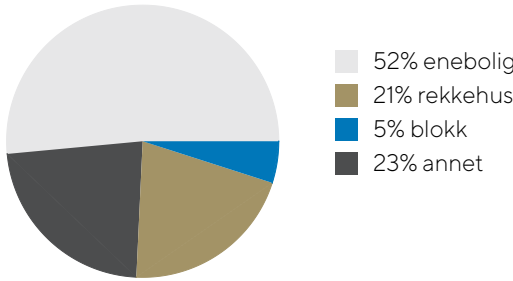
seg over, lite trafikkerte veier og stor sannsynlighet for at bilen som kjører forbi er kjentfolk - i trygge omgivelser.

Klokkersundet, Borgundgavla og Prinsen er flotte plasser å bade, lete etter krabber og bare være seg selv. Skal man utfordre seg selv er det fantastiske muligheter til det enten i Borgundgavla, på Høgenakken, langs Fjordstien eller rundt Ratvikvatnet. Tar man beina fatt og skrur opp musikken tar det neppe mer enn tjue minutter fra huset til Høgenakken hvor nydelig utsikt over Larsgården, Sørneset og mot Ålesund preger deg. Er det en ting som kan anbefales er det å nyte en bedre solnedgang her på sommerstid, når solen går ned bak Valderøya og himmelen farges oransje i det du går ned for en dusj hvor du trives så godt.

Å bo på Gåseid har gitt mye. Og nå har en ny barneskole, et nytt idrettsanlegg og ny ungdomsskole beriket området ytterligere. På Hatlane har barneskolen gitt fantastiske oppvekstvilkår i form av et formet læringsmiljø, nydelige uteområder og en nyere idrettshall med stort bruksområde.

Kolvikbakken ungdomsskole har gjenoppstått i nye klær. Hvor barna trives og lærerne gjør det samme. Her møter ungdommen nye venner og danner grunnlaget for årene som

BOLIGMASSE



kommer, med videregående skole og videre på høyskole.

Nå har området etablert både videregående skole og høyskole. Fagerlia VGS og NTNU ligger bare noen få kilometer fra eiendommen og kan enkelt forseres på asfalterte stier hvor overgangsfelt sørger for trygge veier.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Klokkersundet som er åpen syv dager i uka. Orker man ikke tanken på matlaging finnes Pluto i nærområdet, Meny med ferskvaredisk og Pizzabakeren sammen med UnoX ved Andedammen.

Gåseid ligger strategisk plassert, midt mellom Ålesund sentrum og det nye sentrumet på Moa. Her velger man blant over 200 butikker, fantastiske spisesteder og en rekke ting å gjøre, herunder kino, bowling, dart og bading. Moa er Norges 3. største kjøpesenter og bysentrum har fått noen supre spisesteder som gjør det ideelt for en kveld ute med nydelig middag og en drink på enten Vino bar eller Arkivet bar.

SKOLER

Aalesund International School (1-10 kl.) 125 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Larsgården skole (1-7 kl.) 200 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	17 min 1.5 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 460 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	17 min 1.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	6 min 4.2 km

BARNEHAGER

Trollhaugen barnehage (0-5 år) 122 barn	2 min 0.2 km
Borgund menighetsbarnehage (0-5 år) 24 barn	11 min 1 km
Ratvika barnehage (1-5 år) 77 barn	14 min 1.2 km



Alt i alt får man en fantastisk plass å vokse opp, nærhet til alt du trenger og et godt utgangspunkt for både arbeids- og skolehverdag.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL HAUGVEGEN 5

Vi starter utendørs – boligen har en solrik tomt, mye boltreplass og det er gjort mye godt arbeid i boligen.

BYGGEMÅTE

Enebolig:
Eneboligen er fra 1969 og har vært vesentlig oppgradert og fornyet etter dette. Tidligere eier la nytt tak og byttet de fleste vinduene i 2001. Dagens eier har utført mye arbeid i perioden 2009-2024. Det har blitt endret planløsning, utvidet veranda, byttet resterende dører og vinduer, og fornyet fasadene. Det er også oppført tak over inngangspartiet. Dreneringen og fuktsikringen er fornyet. Bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken er også fornyet. Både inne og ute er det nye vann- og avløpsrør. I tillegg er store deler av el-anlegget fornyet, inkludert nye automatsikringer. Det er også montert nytt røykrør i pipen og montert ny vedovn. Hele huset har også gått gjennom en generell overflateoppussing.

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass. Inngangspartiet er overbygd. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørbord med vindusfelt. Det er en understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2. etasje mot sør. Denne har spaltegulv av terrassebord av kompositt og rekkverk av stål og glass. Markterrassen foran 1. etasje mot sør er av trekonstruksjoner. Dekke er av "Royal" impregnerte terrassebord. Tak som saltak av tresperrer som er tekket med teglstein.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:
Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:
- Nedløp og beslag: Det er montert snøfangere langs takfoten

over inngangspartiet og over verandaen. Langs resten av takfoten er det ikke snøfangere. Dette er ikke tillatt iht. regelverket fra 1997.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Veggkonstruksjon: Kledningen er luftet, men luftespalten langs nedre kant av kledningen er stedvis liten.
- Dører: Det er ikke montert beslag i underkant av terskelen på verandadøren i 2. etasje. Det bør etableres to trinns tetting med fugemasse og beslag under verandadøren i 2. etasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda/terrassedekke og yttervegg. Dette kan gi forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av vegg.
- Innvendige overflater: Noe slitasje, mindre oppsprekking, i himlinger av malt papir.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på gulv inntil 10 mm gjennom hele rommet, i stuen i 2. etasje. Målt høydeforskjell på gulv inntil 18 mm gjennom hele rommet, i stue/kjøkken i 1. etasje (stort rom). Avviket er noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.
- Vaskerom, 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. 20 mm. Denne bør være minst 25 mm.
- Vaskerom, sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Bad (2.etasje), overflater vegger og himling: Det er et vindu i våtsone ved badekaret.





- Bad (2. etasje), overflater gulv: Gulvet har noe fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht. gjeldende regelverk. Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren er ca. 0 mm. Det er skader i overflaten på en gulvflis etter en gjenstand som har falt på gulvet.
- Bad (2. etasje), sluk/membran/tettesjikt: Tettesjiktet er ca. 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet via stikkontakt. Dette er ikke lenger tillatt.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller.

Garasje 1:

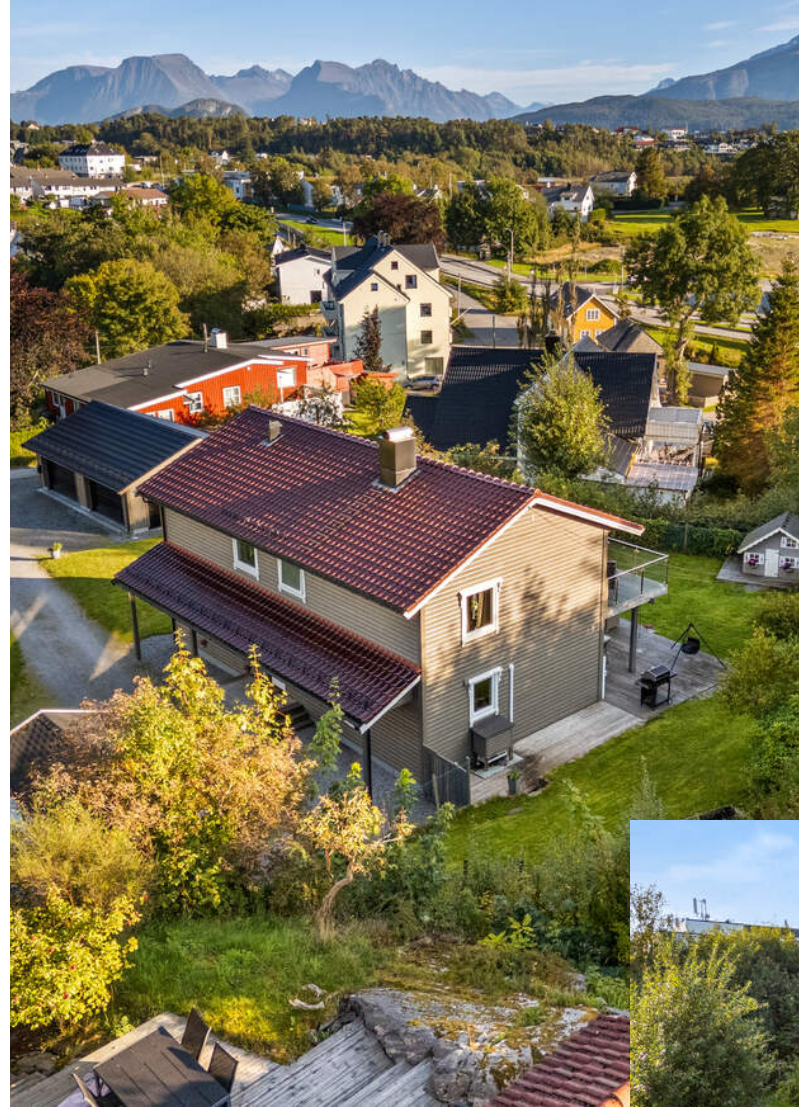
Dette er en enkel garasje fra 1974. Den har støpt gulv på grunnen og vegger av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Saltak av tresperrer tekket med pappshingel. I fronten er det en leddport i tre. Det er innlagt strøm, lys og stikkontakter.

Garasje 2:

Den doble garasjen er fra 2020 og har god standard. Den er oppført med grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen. Ytterveggene er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Tak som saltak av tresperrer tekket med profilerte metallplater. Det er to isolerte stålporter med automatiske portåpnere. Sidedøren er en tett og malt dør av tre. Vinduene har karmen av tre og isolerglass. Garasjen er isolert og innvendig platekledd. Det er sikringsskap, lys og stikkontakter, samt opplegg for lader til el-bil her.

Garasjene er ikke tilstandsvurdert.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 05.11.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELHOLDT ENEBOLIG OG NYERE DOBBELGARASJE

Boligen er oppført i 1969 og har gjennomgått totaloppussing siden 2001 og frem til dagens dato. Her får du en praktisk bolig, en romslig tomt og dobbelgarasje.





STORT OG SOLRIKT UTEOMRÅDE

Boligen ligger med sørvendt orientering. Det gir gode solforhold og utsikt mot de severdige Sunnmørsalpene. Det er lite innsyn, korte avstander og mye boltreplass på tomten.







VERANDA I ANDREETASJEN

I andreetasjen har man fra loftstuen tilkomst til denne herligheten hvor man får nydelig utsikt, fri følelse og gode solforhold. Det er montert glassrekkverk for fri følelse og det er terrassebord av kompositt.



ISOLERT DOBBELGARASJE

Den frittstående dobbelgarasjen er oppført i 2021 og holder svært høy teknisk stand med automatiske porter, innlagt strøm, støpt gulv og mye plass.



GARASJE PÅ SYTTITALLET REDSKAPSBOD I DAG

Behovene endrer seg - her illustrert i form av det som var helmaks i 1973 sammenlignet med det som er behovet i dag.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig:
1. etasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, toalettrom og vaskerom.
2. etasje: Gang, stue, tre soverom og bad.
Under huset er det en krypkjeller.

I tillegg er det den enkle og den doble garasjen.

Areal

Enebolig:
- BRA-i (internt bruksareal): 180 kvm
- Totalt BRA: 180 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 83 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:
- Totalt BRA: 90 m²
- BRA-i: 90 m²

Andre etasje:
- Totalt BRA: 90 m²
- BRA-i: 90 m²

Garasje 1 (den enkle):
Totalt BRA-e: 17 kvm

Garasje 2 (den doble):
Totalt BRA-e: 67 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er

hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom gulvvarme på bad, toalettrom og vaskerom, varmepumpe i stuevedovn i stue i 1 etasje og vedovn i stue i 2. etasje, og ellers elektrisitet.

Energimerking

Energimerke E og oppvarmingskarakter gul.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



Huset går over 180 kvadratmeter fordelt på 90 kvm over to etasjer. I tillegg er den doble garasjen på 67 kvm og den eldre garasjen på 17 kvm.



Velkommen til Haugvegen 5 - en praktisk og familievennlig enebolig med dobbelgarasje på stor tomt i landlige omgivelser. Eneboligen er oppført i 1969 og går over to plan. Den har siden 2009 vært så og si totaloppusset, med unntak av tak og noen vinduer som er oppusset i 2001. Med eiendommen får du også en redskapsbod som tidligere har vært garasje, samt en isolert dobbelgarasje med innlagt strøm og muligheter for elbil-lading.

Fra du tar av fra Borgundvegen omkranses du av trivelige omgivelser. Her plukker du med deg ungen(e) fra Trollhaugane barnehage som ligger bare to hundre meter unna på vei hjem fra jobb, og om du ikke allerede har handlet er det bare to hundre meter fra boligen når du har parkert i den doble garasjen.

Adkomsten er gruset og tomten er ellers relativt flat med lettstelte overflater. Her er det innegjerdet deler av tomten slik at du kan la hunden løpe fritt og nyte livet på samme måte som resten av familien. Det er laget til terrasse i forkant mot sør med utgang fra stuen hvor solforholdene er gode. Om det skulle komme noen regndråper er deler av terrassen overbygd og byr på tørre forhold når det måtte være behov.

I andreetasjen er det i tillegg etablert en veranda med glassrekkverk som gir nydelig og fri utsikt. Her får du utsikt innover mot Sunnmørsalpane og har full kontroll over ungene når de vil trene på brassespark og jubelbrøl.

Boligen har tre soverom samt en loftstue av den romslige sorten, og i førsteetasjen er det nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, gode arbeidsforhold og mye naturlig lys. Det er både ildsted og varmepumpe som varmer opp stuen. Det er nyere vinduer, nyere bordkledning, hollandsk pannestein på taket, nye vann- og avløpsrør fra 2009 og ellers velholdte overflater.

Badet i andreetasjen har flislagt gulv, varmekabler montert og baderomsplater på veggene. Her er det badekar, dusjkabinett med regnfallsdusj, servant med innredning og høyskap, samt vegghengt wc.

Vaskerommet i førsteetasjen har nyere varmtvannstank, flislagte gulvflater, plass til vaskemaskin og tørketrommel og takhøy innredning.

I tillegg er det toalettrom i førsteetasjen med flislagte gulvflater.

Det er tre soverom av ulik størrelse i andreetasjen og på loftstuen er det samtidig muligheter for å lage til et ekstra soverom om behovet skulle melde seg.

Fra boligen er det kort vei til turområder i Borgundgavla, i Klokkesundet, ved Prinsen, til Høgenakken, rundt Lerstadvatnet og på Hatlaåsen. Her har du det som plommen i egget sentralt plassert på en romslig tomt.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring!





STUEN ER INNBYDENDE
OG HAR Plass TIL BÅDE
SPISEBORD, LOUNGE-
AVDELING OG
HJØRNESOFA







SPISESTUE

Stuen går i en L-løsning mot kjøkkenet. Som for øvrig er nytt fra Designa med integrerte hvitevarer og så mye mer.



MODERNE OG STILRENT

Kjøkkenet er levert av Designa med integrerte hvitevarer. Her får man fin arbeidsplass, mye naturlig lys og god utsikt til den nye fotballproffen i familien.





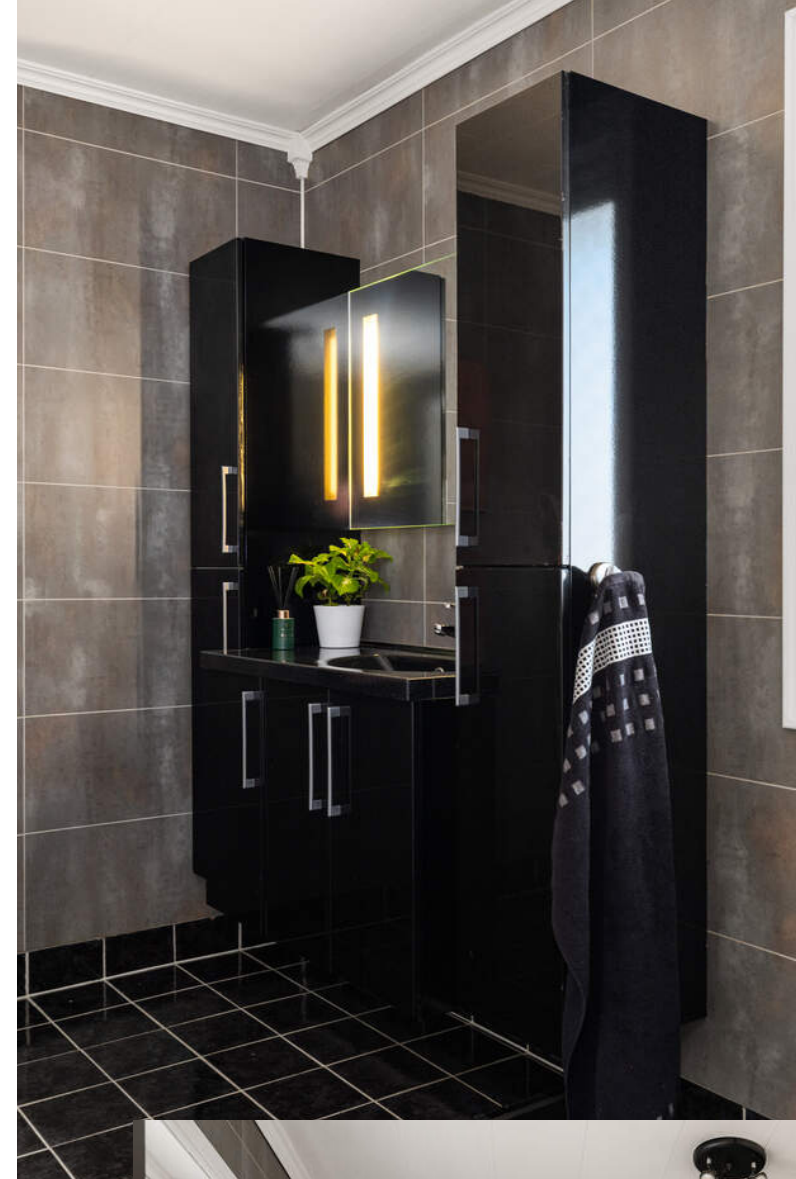
VASKEROM

Vaskerommet ligger med enkel tilkomst fra gangen. Her er det flislagt gulv, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask, nyere varmtvannstank og takhøy innredning samt benkeplate.



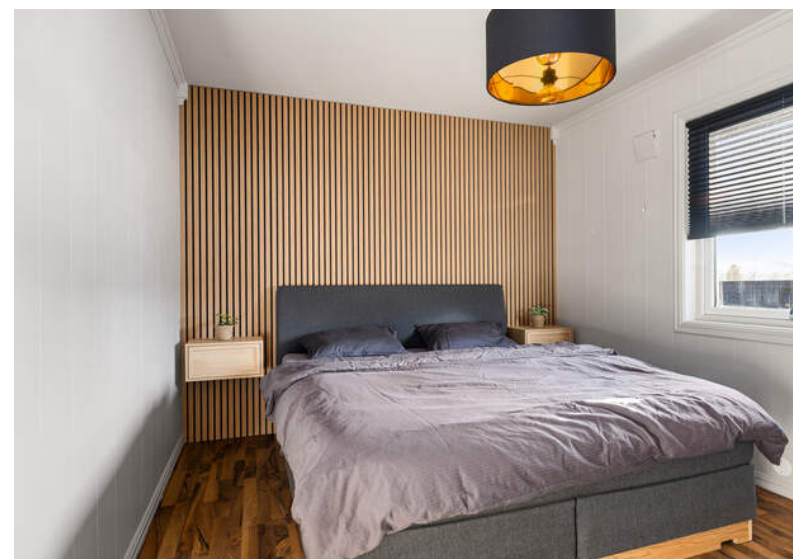
BAD I ANDREETASJEN

Badet er fra 2009 og har flislagte gulvflater med varmekabler og baderomsplater på veggene. Badet er romslig med badekar, dusjkabinett med regnfallsdusj, servant med innredning og høyskap i tillegg til vegghengt toalett.



ROMSLIG OG PRAKTISK





TRE SOVEROM + LOFTSTUE OG MULIGHETER FOR ENDA ETT

Alle soverommene ligger strategisk til i andreetasjen. Tre gode soverom og en loftstue som innbyr til sene kvelder og mye god fotball på tv-en.



LOFTSTUE MED UTGANG TIL VERANDA

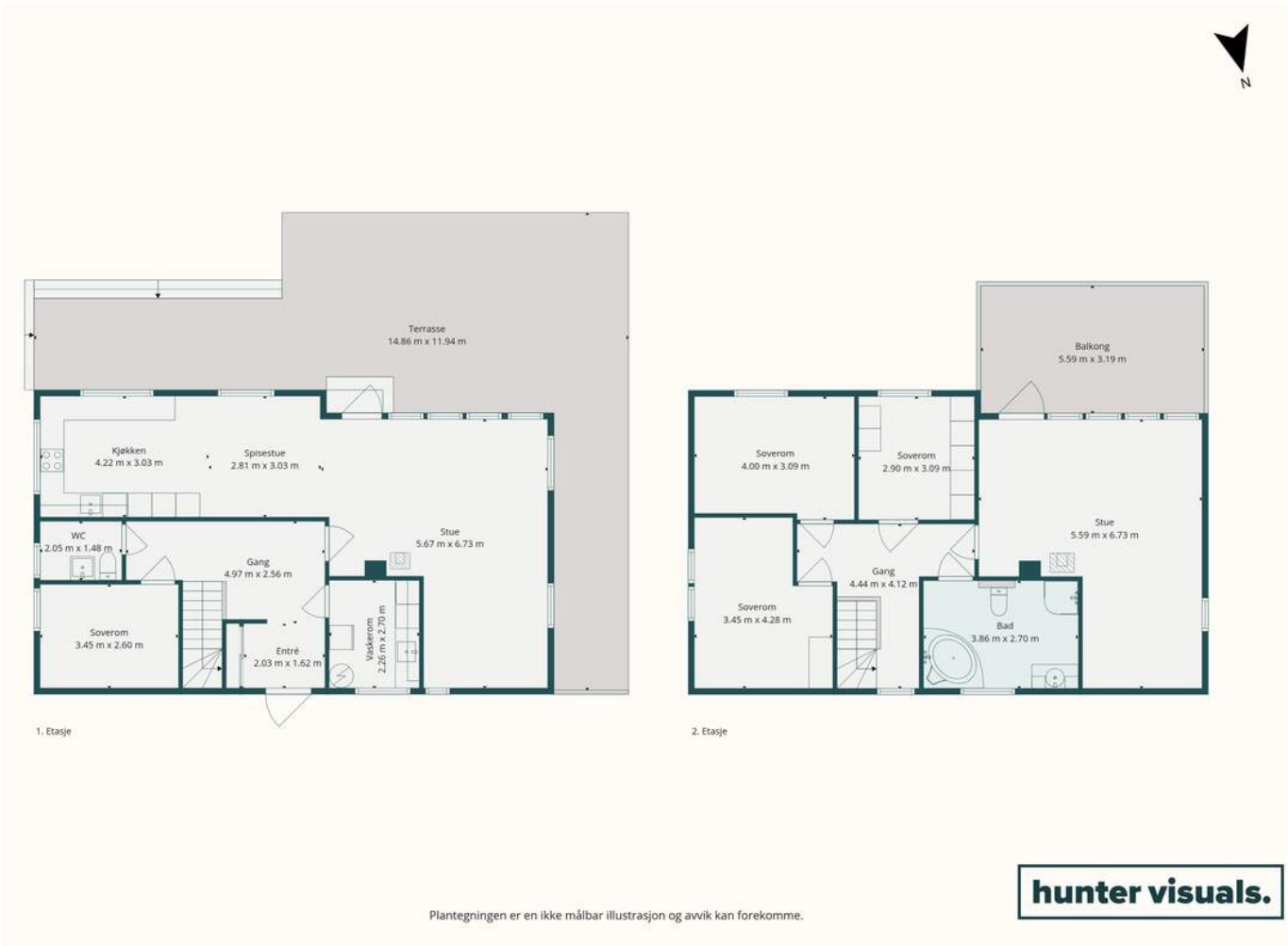
Loftstuen er av den romslige sorten og har god plass til sofa, tv, og muligens en stor seng for ungdommen som vil ha en del mer privatliv enn resten.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Til visning medbringes prospekt, målebånd og penn!



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1 412 kvm, Eierform: Eiet tomt
Dette er en lett skrånende tomt som er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Det er mindre støttemur av naturstein mot nabotomten mot nord. Den store hagen er innegjerdet og har gressplen og en markterrasse foran huset mot sør. I tillegg er det en liten lekehytte i hagen. Mot øst er det også hage med gressplen. Det er enkle busker og mindre trær i hagen.

- Utstyr**
- Rør i rør system for tappevann
 - Fordelingsskap for tappevann i en vegg på vaskerommet
 - Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann, på vaskerommet
 - Avløpsrør av plast
 - Spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene
 - Mekanisk avtrekk på vadet
 - Luft til luft varmepumpe
 - Varmtvannstank på ca. 200 liter
 - Skjult elektrisk anlegg
 - Automatsikringer og jordfeilbrytere
 - Sentralstøvsuger
 - Røykvarslere
 - Opplegg for fiberoptisk internettlinje
 - Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 230 946 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 923 785 per 31.12.24

Offentlige/kommunale avgifter
Kr. 25 038 pr. år
Eiendomsskatt, feie-/tilsynsgebyr, renvoasjon, vann- og avløpsgebyr.

Faste løpende kostnader
I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til forsikringer, strøm, TV og internett.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig strømforbruk på ca. 22.000 kWh og at den årlige kostnaden for bygningsforsikringen fra Fremtind er på kr. 11.000,-. De har fiber gjennom Linja hvor de betaler kr. 680,-/mnd. og boligalarm gjennom Sector Alarm for kr. 600,-/mnd.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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



OFFENTLIGE FORHOLD

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

Enebolig:
Det foreligger ferdigattest for våningshuset med 1 etasje + underetasje datert 20.10.1969, samt en ferdigattest for bruks-/fasadeendring og tilbygg/overbygg over hovedinngang datert 19.12.2025.
De godkjente og byggemeldte tegningen av eneboligen stemmer med dagens bruk.

Garasje 1 (den enkle garasjen):
Det finnes ikke tegninger av garasje 1 i kommunens arkiv, men det er gitt byggetillatelse for garasjen datert 26.10.1973.

Garasje 2 (den doble garasjen):
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av garasje 2, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger også ferdigattest datert 16.01.2026 for den doble garasjen.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Det er ingen servitutter av betydning tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er uregulert, men er i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 datert 09.03.2017 avsatt til

boligbebyggelse. Til informasjon er det en reguleringsplan under arbeid; (Skuggen, Haugvegen 29 gbnr. 41/16 m.fl.) som ikke inkluderer denne eiendommen som selges. Se mer informasjon bak i salgsoppgaven.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 39 Bnr. 315 i Ålesund kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Det er adkomst til eiendommen via privat vei.

Utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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 kjøpere 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.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

7 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
182 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

183 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
201 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 483 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 501 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisisjon 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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt uteleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som

tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Heidi Boska Lyngvær
Roy Ove Lyngvær

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 65.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3.000,-, og markedsføringspakke kr. 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 6.469,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Kjerneinformasjon

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292
Ansvarlig megler: Jon Kristian Røsok

Dato salgsoppgave
11.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Enebolig
Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 39, bnr. 315

Markedsverdi

7 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 Rapportdato: 20.01.2026 Oppdragsnr.: 13707-1661 Referansenummer: SB7980
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS 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



Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 3 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 4 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1969.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen har vært vesentlig oppgradert og fornyet etter byggeåret.
Tidligere eier la nytt tak og byttet de fleste vinduene i 2001.
Dagens eiere har utført mye arbeid i perioden 2009 - 2024.
Endret planløsning, utvidet veranda, byttet resterende dører og vinduer, fornyet fasadene.
Oppført tak over inngangspartiet.
Fornyet drenering og fuktsikring.
Bad, vaskerom, wc rom og kjøkken er fornyet.
Nye vann og avløpsrør både ute og inne. Fornyet store deler av el anlegget, ink nye automatsikringer.
Montert nytt røykrør i pipen og ny vedovn.
Generell overflateoppussing i hele huset.

Det er montert snøfangere langs deler av takfoten mot både nord og sør, men ikke langs hele takets lengde.
Dette er ikke iht gjeldende regelverk.
Luftespalten bak nedre kant av bordkledningen er stedvis liten.
Det er ikke montert beslag i underkant av terskelen på verandadøren i 2 etg
Påvist planhets / retningsavvik på gulv, noe utover normale toleranser.
Gulvet på badet er tilnærmet flatt.
På vaskerommet er det godt fall til sluk, men høydeforskjellen mellom slukristen og gulvet foran døren er litt liten.
Tettesjiktet i begge våtrommene er ca 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG
Grunnmuren er pusset og malt over terrenget.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene og verandadørene har karmen av tre og isolerglass.
Overbygd inngangsparti.
Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sør.
Spaltegulv av terrassebord av kompositt. Rekkverk av stål og glass.
Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør.
Dekke av "Royal" impregnerte terrassebord.
Tak som saltak av tresperrer tekktet med teglstein.

INNSENDIG
Laminat på gulvene.
Tapet, malt tapet og malte trefiberplater på veggene. Spilevegg i ett soverom.
Malte trefiberplater og malt papir / "malerpapp" i enkelte himlinger i 2 etg.
Vedovner av nyere type i stuen i 1 og 2 etasje.

Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM

Vaskerommet har flislagt gulv, malte trefiberplater på veggene.
Innredning med over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av rustfritt stål.
Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon med klaffventil i ytterveggen

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten. To høyskap.
Dusjkabinett og hjørne - badekar.
Vegghengt wc
Mekanisk avtrekk fra badet

KJØKKEN
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har fronter med lakkert PET folie og benkeplate av komposittstein.
Underlimt oppvaskkum av plastkompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte integrert i koketoppen.

SPESIALROM
Wc rommet har flislagt gulv og baderomsplater på veggene
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant
Gulvmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for tappevann i en vegg på vaskerommet.
Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann, på vaskerommet.
Avløpsrør av plast
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
I tillegg mekanisk avtrekk fra badet
Luft til luft varmepumpe
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen i 1 etg
Sentralstøvsuger.
Røykvarslere
Gulvvarme på bad, wc rom og vaskerom
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	264 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m²
Totalpris	7 300 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

Garasje 1
• Det foreligger ikke tegninger
Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv, men det er gitt byggetillatelse for garasjen

Garasje 2
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

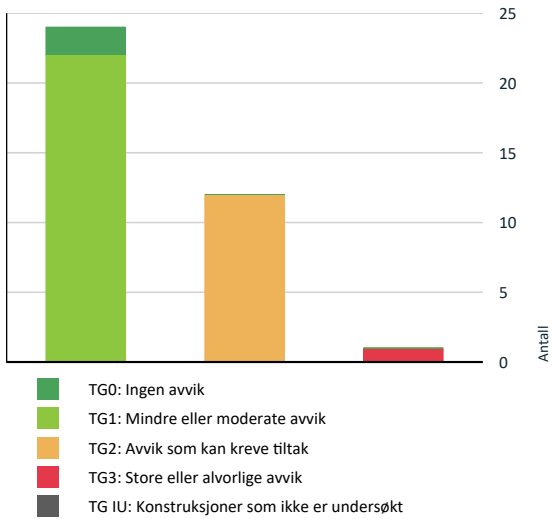
Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



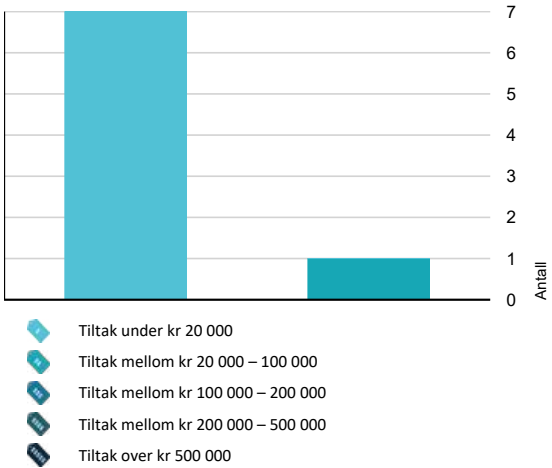
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Byttet vinduer (tidligere eier)
2001	Modernisering	Lagt nytt tak (tidligere eier)
2009	Modernisering	Fornyet vaskerommet
2009	Modernisering	Byttet innvendige vann og avløpsrør
2009	Ombygging	Bygd om bad til soverom
2009	Modernisering	Montert nye automatsikringer (Siemens)
2009	Ombygging	Utvidet stuen inn i tidligere bod
2009	Modernisering	Fornyet badet
2011	Modernisering	Byttet 4 vinduer i stuen
2011	Modernisering	Fornyet fasadene med ny vindsperre, lekter og kledning
2011	Modernisering	Montert ny verandadør i 2 etg
2015	Modernisering	Byttet utvendige vann og avløpsrør
2015	Modernisering	Fornyet dreneringen rundt huset
2015	Modernisering	Bygd terrasse mot sør, 2014 / 2015
2015	Modernisering	Fornyet wc rommet
2015	Modernisering	Utvidet verandaen, 2014 / 2015
2015	Modernisering	Byttet ett vindu på kjøkkenet

2019	Modernisering	Montert nytt røykrør i pipen, ny vedovn (Varmefag / Stafseth)
2019	Tilbygg	Oppført tak over inngangspartiet (Steinar Sandvik)
2024	Modernisering	Byttet verandadøren i 1 etg (Steinar Sandvik)
2024	Modernisering	Etterisolert ytterveggene i stuen og kjøkkenet
2024	Modernisering	Fornyet deler av el anlegget, stue / kjøkken (Alfa elektro)
2024	Modernisering	Byttet vindu i stuen, mot nord (Steinar Sandvik)
2024	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett
2024	Modernisering	Fornyet kjøkkeninnredningen, ink nye vannrør (Rørlegger Trond Madsen)
	Modernisering	Fornyet innvendige overflater, ettermontert sentralstøvsuger, perioden 2010 - 2025

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opplektet tekking av teglstein.

Årstill: 2001 Kilde: Eier



Taket er tekket med teglstein

Nedløp og beslag

Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Fast monterte stigetrinn til pipen
Snøfangere langs deler av takfoten.
Takkvannet ledes til rør i grunnen

Årstill: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 9 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er montert snøfangere langs takfoten over inngangspartiet og over verandaen.
Langs resten av takfoten er det ikke snøfangere.
Dette er ikke iht regelverket fra 1997

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere langs hele takfoten for å oppfylle krav fra byggeåret.

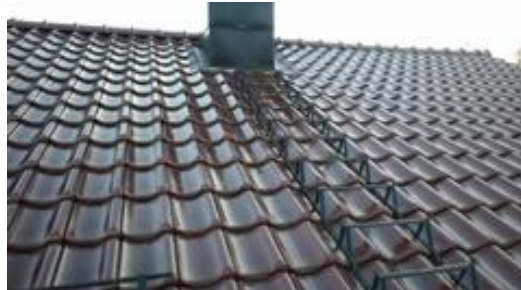
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takside sør. Snøfangere langs deler av takfoten



Takside nord. Snøfangere langs deler av takfoten



Pipetrekk og fast monterte stigetrinn



Takkvannet ledes til rør i grunnen

Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre
Kledningen ble fornyet i 2011

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Kledningen er luftet, men luftspalten langs nede kant av kledningen er stedvis liten.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjøres tiltak for å forbedre luftingen langs nedre kant av bordkledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av prefabrikkerte fagverkstakstoler med undertak av trefiberplater.

Kaldt, ventilert loftsrom med adkomst via luke med nedfellbar stige.
Isolasjon mellom takstolenes undergurter.
Det er lagt gulv langs midten av loftet.

Enkelte eldre fuktmerker på undertaket, fra før tekkingen ble fornyet



Kryploft

Vinduer

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 10 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vinduene har karmen av tre, de fleste med to lag isolerglass, de fleste fra 2001.
Nyere vinduer i kjøkken og stue fra 2011 og 2024



Vinduene har karmen av tre og isolerglass

TG 2 Dører

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Verandadør 1 etg med tre lag glass, fra 2024.
Verandadør på loftet med to lag glass fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag i underkant av terskelen på verandadøren i 2 etg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres to trinns tetting med fugemasse og beslag under verandadøren i 2 etg

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hoveddør



Verandadør 1 etg



Verandadør 2 etg



Det er ikke montert beslag under verandadøren i 2 etg

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet, overbygd veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot sør.
Spaltegulv av terrassebord av kompositt. Rekkverk av stål og glass.

Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot sør.
Dekke av "Royal" impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er ikke montert beslag i overgangen mellom veranda / terrassedekke og yttervegg.
Dette kan gi forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av veggen

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag mellom veranda / terrassedekke og tilstøtende vegger.

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 11 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Laminat på gulvene.

Tapet, malt tapet og malte trefiberplater på veggene. Spilevegg i ett soverom.
malte trefiberplater og malt papir / "malerpapp" i enkelte himlinger i 2 etg.

Overflatene har varierende alder, stort sett fra 2010 - 2024

Papir- himlinger i 2 etg er fra byggeåret, senere malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje, mindre oppsprekking, i himlinger av malt papir

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlinger i enkelte rom står foran flikking og maling

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på gulv inntil 10 mm gjennom hele rommet, i stuen i 2 etg

Målt høydeforskjell på gulv inntil 18 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken 1 etg (stort rom)

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 noe større enn normale toleranser, men er ikke unormalt i forhold til alder og byggemåte.

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret, med nytt røykrør av stål.
Heldekkende trekk av metall over taket.
Synlige sider er pusset og malt inne i huset.
Vedovner av nyere type i stuen i 1 og 2 etasje.
Sotluke på vaskerommet
Sist kontrollert av feier 21.05.25, ingen merknader.



Vedovn på stuen i 2 etg



Vedovn på stuen i 1 etg

TG 1 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under huset, med tilkomst via luke i gangen i 1 etg.
Grunnmur av betongstein, støpt gulv på grunnen.
Ventilert med ventiler i grunnmuren.

Påvist noe forhøyet fuktnivå i nedre del av grunnmuren, men ikke kritisk fukt i organisk materiale (17,1 % i underkant av etasjeskille)

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 12 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Krypkjeller under huset



Utslag på fuktindikator langs nedre kant av grunnmuren, trolig kapillærsug fra grunnen



Ikke unormal fukt i underkant av bjelkelaget

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn med pålimte teppefliser.
Malt rekkverk.
Pusset opp i 2025

1 TG 1 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørbblad.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2009.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte trefiberplater på veggene og i himlingen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100, deler av gulvet har mindre fall.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har fall til sluk men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 20 mm.

Denne bør være minst 25 mm.

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.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, men gulvet oppfyller ikke gjeldende krav til våtrom.

Gulvet har fall til sluk, men deler av gulvet har for lite fall iht gjeldende regelverk.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- 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.

Tettesjiktet har en del gjenværende levetid men denne er vanskelig å fastsette nøyaktig.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med over og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av rustfritt stål.
Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig ventilasjon med klaffventil i ytterveggen

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Vaskerommet har naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull i vegg, tørr sone, inne på vaskerommet.
Målt med motstandsmåler i nedre del av vegg uten unormalt utslag (13,1 %)

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Ingen indikasjon på unormal fukt i vegg

2 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2009.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 1997 er lagt til grunn for vurderingen

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene.
Malte trefiberplater i himlingen

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er et vindu i våt sone ved badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjøres tiltak for å hindre vannsprut fra badekaret på vindu og omramming.

Eksempelvis spruttett gardin, eller fuktbestandige utførelser og lister.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet har noe fall til sluk, men ikke tilstrekkelig fall iht gjeldende regelverk.
Høydeforskjellen fra skukristen til overkant av gulvet foran døren er ca 0 mm.

Det er skader i overflaten på en gulvflis etter en gjenstand som har falt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med dagens bruk.
Det dusjes i tett dusjkabinett og bades / dusjes i badekar, begge med avløp til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk og rengjør slukene regelmessig.

Den skadde gulvflisen kan vanskelig byttes ut.
Fullgod utbedring kan ikke utføres lokalt.
Skaden er primært kosmetisk, og kan gjøres mindre synlig med flikkmaling.



Skader i overflaten på en gulvflis

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet er ca 16 år gammelt og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tettesjiktet har en del gjenværende levetid, men denne er vanskelig å fastsette nøyaktig.



Plastsluk med mansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys på veggen over servanten. To høyskap.
Dusjkabinett og hjørne - badekar.
Vegghengt wc

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badet

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, soverom. Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (13,8 %)

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har fronter med lakkert PET folie og benkeplate av komposittstein.
Underlimt oppvaskkum av plastkompositt og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte integrert i koketoppen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc rommet har flislagt gulv og baderomsplater på veggene
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant
Gulvmontert wc.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap for tappevann i en vegg på vaskerommet.
Stoppekran, måler og reduksjonsventil for vann, på vaskerommet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Fordelingskap for tappevann



Stoppekran, reduksjonsventil og måler for vann

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast
Ca 1 meter eldre soillrør i krypkjelleren.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Avløpsrør av plast synlig i krypkjelleren. ca 1 meter solirrør (loddrett rør, står ned i betongplaten) er av eldre dato.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
i tillegg mekanisk avtrekk fra badet

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 200 liter fra 2020 på vaskerommet

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Norsk takst

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet via stikkontakt.
Dette er ikke lenger tillatt.

Konsekvens/tiltak

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

I 2020 var det krav om fast tilkobling av vv tank til strømmettet.
Det anbefales å endre el tilkoblingen iht gjeldende regelverk,

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmtvannstank

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 bygningsakkyndig 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.

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen i 1 etg
El anlegget har vært fornyet, utvidet og oppgradert i flere omganger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969 El anlegget har vært fornyet, utvidet og oppgradert i flere omganger, ikke fullstendig utskiftet på en gang
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på el arbeider i fbm ny installasjon i stue / kjøkken.

Eier har ikke tatt vare på eldre samsvarserklæringer.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
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.
Det foreligger ikke dokumentasjon for alle elektriske arbeider.

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 17 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongstein på ukjent, ikke synlig, fundament mot grunnen.

TG 0 Terengforhold

Lett skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Trappen er oppført iht regelverk fra byggeåret, og oppfyller ikke alle dagens krav.

Det er ikke radonsperre mot grunnen under huset, og det er heller ikke utført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Eier mangler dokumentasjon på deler av det elektriske arbeidet i huset. En utvidet el kontroll kan kompensere for manglende dokumentasjon.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, men dette er ikke et krav

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 18 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Garasje 1



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
1974

Standard
Enkel garasje. Innlagt strøm.

Vedlikehold
Garasjen er slitt og står foran vedlikehold. Begynnende råte på kledningen mot vest.

Kommentar

Beskrivelse
Garasjen har støpt gulv på grunnen.
Vegger av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Saltak av tresperrer tekket med pappshingel.
Leddport av tre i fronten.
Innlagt strøm, lys og stikkontakter.

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

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Garasje 2



Anvendelse
Parkering og oppbevaring

Byggeår
2021

Standard
Garasjen er isolert og innvendig platekledd, fremstår med høy standard

Vedlikehold
Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt

Kommentar

Beskrivelse
Dobbel garasje med god standard.
Oppført med grunnmur av betong og støpt gulv på grunnen.
Ytterveggene er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Tak som saltak av tresperrer tekket med profilerte metallplater.
To isolerte stålporter med automatiske portåpnere.
Tett, malt sidedør av tre.
Vinduer med karmen av tre og isolerglass.
Garasjen er isolert og innvendig platekledd.
Sikringsskap, lys, stikkontakter. Opplegg for ladere til el - biler.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
180 m²/180 m²

Enebolig: Kryperom, 2 Gang, Stue/kjøkken, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Stue, Bad

Andre bygg: Garasje 1, Garasje 2
Bruksareal andre bygg: 84 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 7 800 000 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 7 300 000 Konklusjon markedsverdi 7 300 000
--	--

Markedsvurdering
Enebolig med stor hage og to garasjer.
Fint beliggende i et etablert boligområde på Gåseid.
Bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage, barneskole og småbåthavn finnes i nærområdet.
Gangavstand til NTNU og NMK.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter på Hatlaåsen, i Borgundgavlen eller ved badeplassen i Ratvika.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Katavågen 8B ,6015 ÅLESUND 158 m² 1988 1 sov		10 950 000	10 000 000		10 000 000	62 893	
2 Nørvegjerdet 116 ,6009 ÅLESUND 146 m² 1994 3 sov	28-06-2023	6 350 000	6 350 000		6 350 000	43 493	
3 Nørvegjerdet 32 ,6009 ÅLESUND 160 m² 1994 4 sov	02-07-2024	6 350 000	6 250 000		6 250 000	38 110	
4 Gamlevegen 38 ,6015 ÅLESUND 131 m² 1956 3 sov	21-09-2022	4 200 000	4 600 000		4 600 000	35 115	
5 Nørvegjerdet 14B ,6009 ÅLESUND 175 m² 1976 5 sov	19-04-2023	5 500 000	5 500 000		5 500 000	31 429	
6 Larsgårdsvegen 9B ,6009 ÅLESUND 173 m² 1982 4 sov	10-03-2022	5 690 000	5 350 000		5 350 000	30 925	
7 Klokkersundvegen 11 ,6015 ÅLESUND 239 m² 1968 3 sov	19-05-2025	7 900 000	7 100 000		7 100 000	26 692	
8 Lerstadvegen 5 ,6015 ÅLESUND 173 m² 1965 5 sov	19-09-2024	5 500 000	5 360 000		5 360 000	25 164	

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	18 414
Eiendomsskatt	Kr.	6 624
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 200 000

Garasje 1		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje 1	Kr.	80 000

Garasje 2		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Garasje 2	Kr.	1 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 380 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. 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 markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	2 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 800 000

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
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

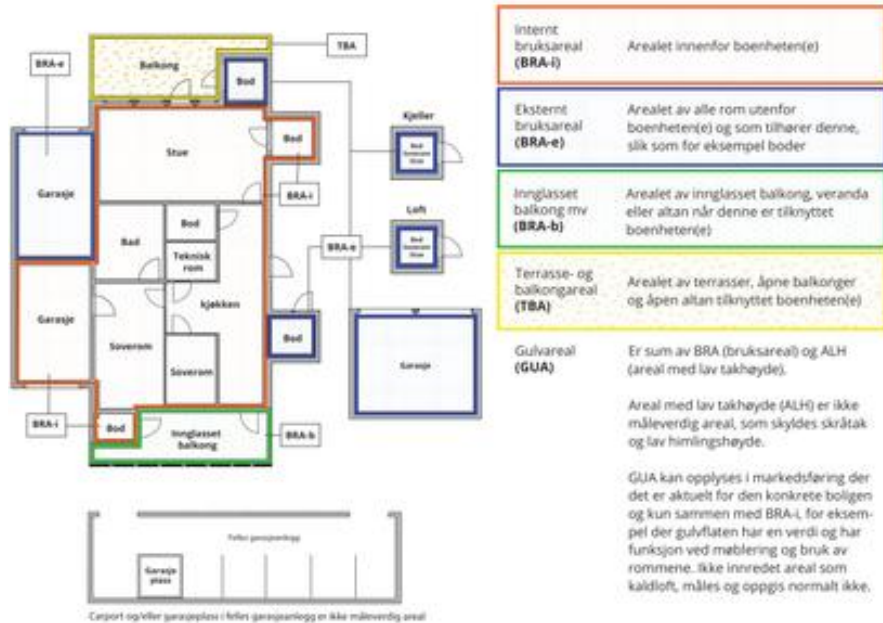
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 23 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Krypkjeller					
1 etasje	90			90	66
2 etasje	90			90	17
SUM	180				83
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Kryperom	
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom		
2 etasje	Gang, stue, soverom1, soverom 2, soverom 3, bad		

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

Kommentar: Byttet vinduer og verandadører, Steinar Sandvik
Vekslet ut i bærende konstruksjon, etasjeskille, satt inn jernbjelke. Steinar sandvik
Oppført tilbygg nord. Steinar sandvik.
Nytt røropplegg til kjøkken, Trond Madsen
Ny el installasjon kjøkken og stue 1 etg. Alfa elektro
For arbeider eldre enn 5 år se egenerklæringsskjema.

Garasje 1

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiv, men det er gitt byggetillatelse for garasjen

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 24 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje 2					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		67		67	
SUM		67			
SUM BRA	67				

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	0
Garasje 1	0	17
Garasje 2	0	67

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Henning Gartz	Takstingeniør
	Heidi Boska Lyngvær	Kunde
	Roy Ove Lyngvær	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	315		0	1412.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Haugvegen 5							
Hjemmelshaver							
Lyngvær Heidi Boska, Lyngvær Roy Ove							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligfelt på Gåseid. Bussholdeplass, dagligvarebutikk, barnehage, barneskole og småbåthavn finnes i nærområdet. Gangavstand til NTNU og NMK. Fine tur og rekreasjonsmuligheter på Hatlaåsen, i Borgundgavlen eller ved badeplassen i Ratvika.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er ikke regulert, men er tiltenkt boligformål i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Mindre støttemur av naturstein mot nabotomten mot nord. Stor innegjerdet hage med gressplen og markterasse foran huset mot sør, liten lekehytte i hagen. Hage med gressplen mot øst. Enkelte busker og mindre trær i hagen

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.10.1969	Opprinnelig bolighus	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.03.2017	kommuneplanens arealdel	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.1969		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	02.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.12.2025	Ombygging, bruksendring, fasade	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 27 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 28 av 29

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 315
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.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SB7980>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 13707-1661

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 29 av 29



Egenerklæring

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND

11 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugvegen 5	Haugvegen 5	

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?

2009

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.

Siden 2009 og til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Lyngvær, Heidi Boska

Selger

Lyngvær, Roy Ove

Forbehold

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



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

Boligkjoper oppfordres 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

2009

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☒

Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2etg: Laget nytt bad. Rørøpplegg, varmekabler og det elektriske er utført av fagfolk.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørøpplegget Oras avd Ålesund . Siemens installasjon as utførte det elektriske og la varmekabler

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☒

Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Klargjøring av gulv til legging av varmekabler deretter støpt og flislagt. Montert baderomsplater, lagt tak og hengt opp innredning

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2009

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☒

Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom 1.etg Rørøpplegget og det elektriske

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørøpplegget utført av Oras avd Ålesund og det elektriske inkludert varmekabler utført av Siemens

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☒

Nei

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Klargjøring av gulv til legging av varmekabler deretter støpt og flislagt. Satt opp panelplater, lagt tak og hengt opp innredning

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2015

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☒

Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalettrom 1 etg varmekabler

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida avd Ålesund

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐

Ja

☒

Nei

2.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Klargjorde gulv for legging av varmekabler, deretter membran, støpt og flislagt gulv. Satt opp baderomsplate på vegg og lagt tak, hengt opp innredning

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2009

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒

Faglært

☐

Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørøpplegg klargjort

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Oras avd Ålesund

2.4.6

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

Fuktmerker rundt pipe, er av eldre dato, var der også i 2009 men ble ikke målt unormal fuktighet i treverk. Forrige eier skiftet tak i 2001

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

2011

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐

Faglært

☒

Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny vindpapp, nye lekter og ny bordkledning



4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2001

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Taksenteret

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2019

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Overbygg nord

4.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Steinar Sandvik as

4.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2024

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stående vindu nord satt inn av faglært Ny verandador sør i 1. etg

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Steinar Sandvik as

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn liggende vindu øst

4.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2

Årstall

2015

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Utvider balkong sorsiden i 2.etg

4.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2

Årstall

2011

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny balkongdor 2.etg

4.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.7.2

Årstall

2020

4.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.7.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn liggende vindu øst

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2015

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Røropplegg

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Bravida avd Ålesund

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Graving, legging av duk og vorte- papp og gjenngraving

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2009

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny innmat og sikringer i sikringsskap

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Simens installasjon as

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk til kjøkken og stue 1. etg

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alfa Elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2024



10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert varmpumpe

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Alfa miljø

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.4.2

Årstall

2009

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk bad 2.etg, toalettrom 1.etg og vaskerom 1. etg

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Simens installasjon as

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.5.2

Årstall

2015

10.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt ny jordingskabel

10.5.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida Ålesund

10.5.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tette vannrør



13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2015

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vannrør, drenering,sandkomme,avlopsrør og bakkekrane

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida avd Ålesund

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Graving

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2009

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt rør i rør system / avlopssystem på hele bolig

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Oras avd Ålesund

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn stålrør i pipe ny vedovn 1.etg

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?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Sopp på mørkeloft rundt 2011. Polygon fjernet sopp, ingenting i ettertid

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Har fått nabovarsel om byggeprosjekt på tomten mot vest

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Skriv opplysningene her:

Ny garasje satt opp 2021. Vegger på stue og kjøkken i 1. etg ble etterisolert i 2024. Nytt kjøkken 2024. Røropplegg til nytt kjøkken utført av Trond Matsen as.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

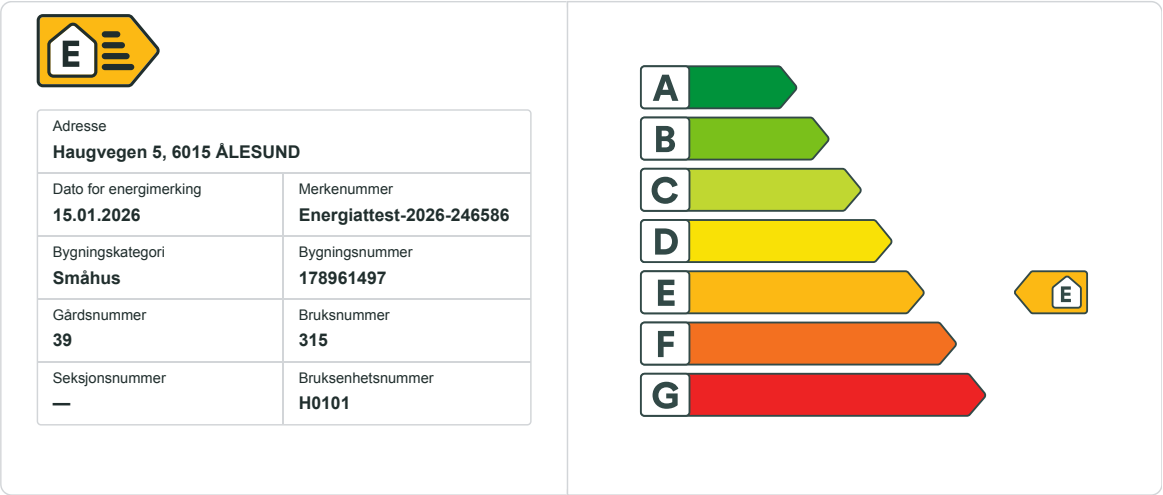
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95663680



Energiattest



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	Bygningstype
1969	Enebolig
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
180,0 m²	180,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

242,29 kWh/m²

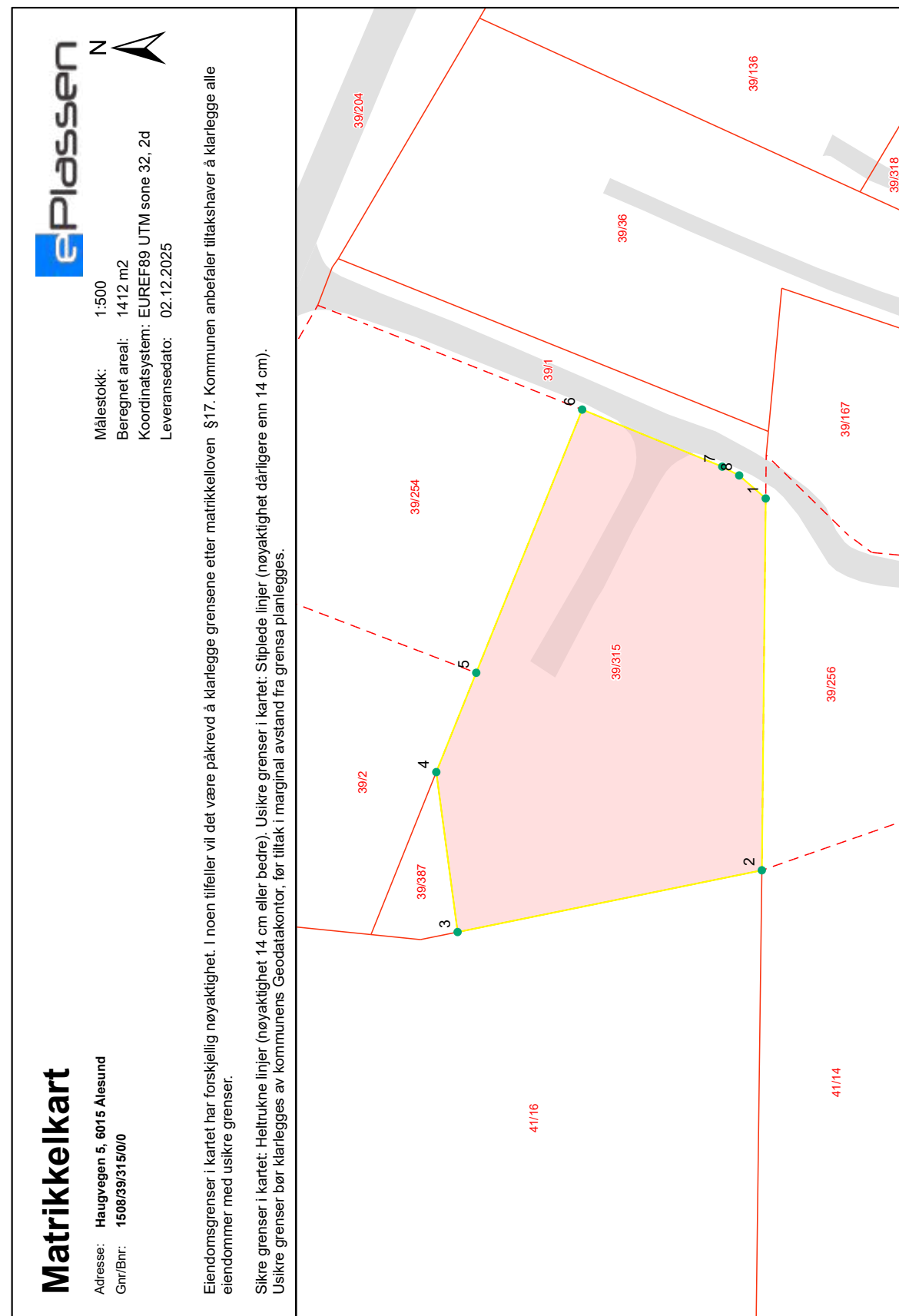
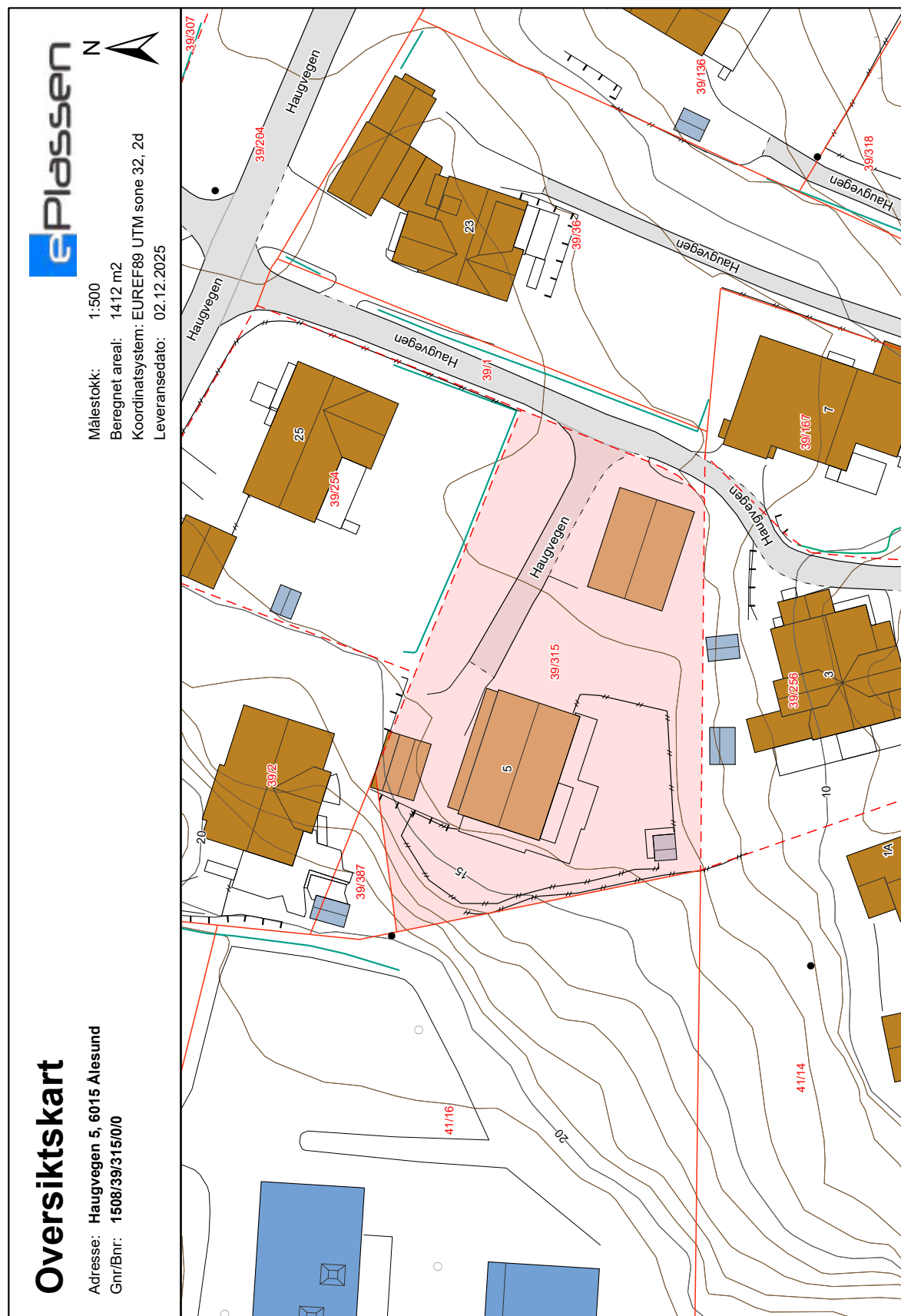
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

230,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

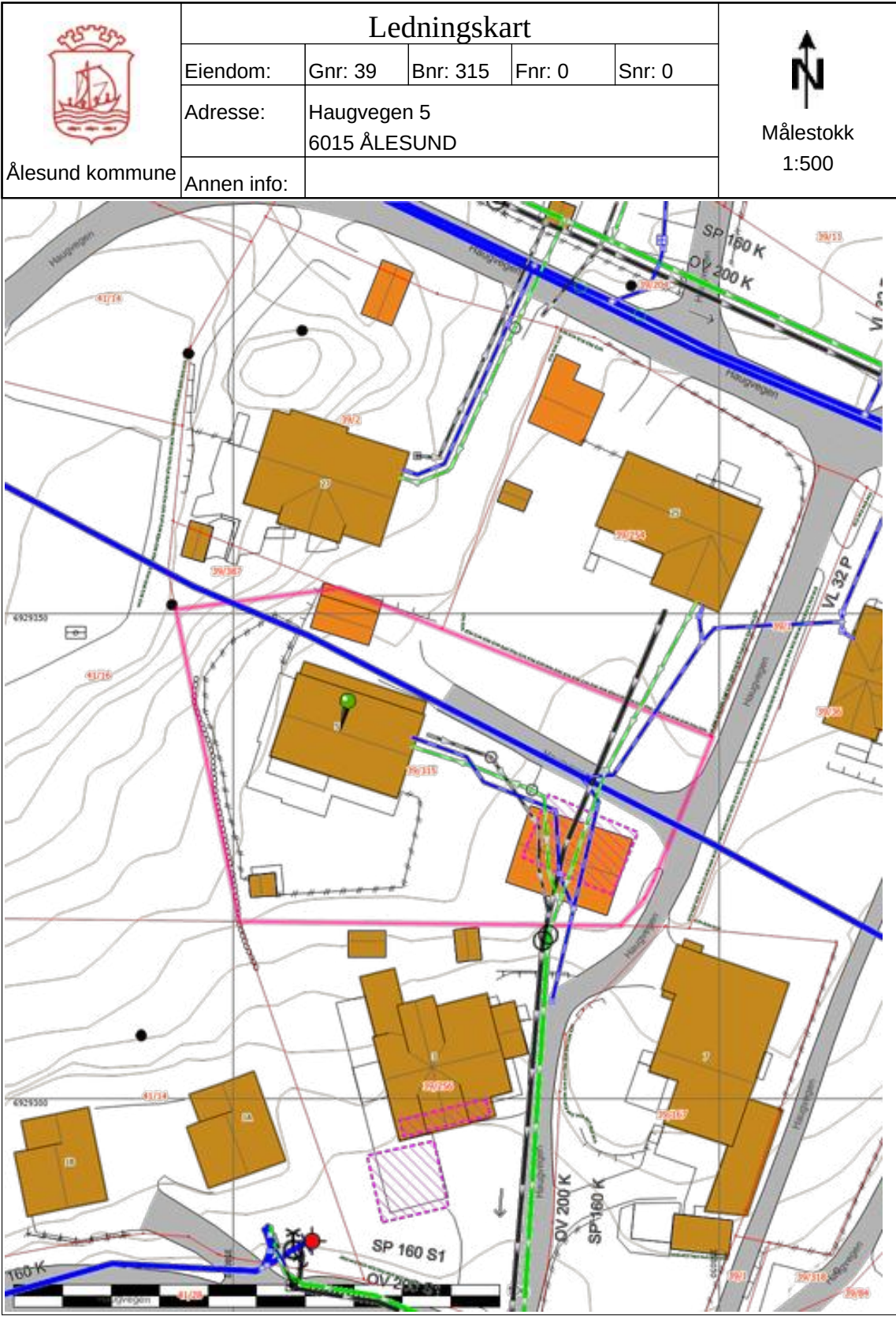
44 456 kWh



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1412 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6929317.85	358039.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	36	39.38	0
2	6929318.26	358000.62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	14	32.87	0
3	6929350.4	357994.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	17.09	0
4	6929352.65	358010.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	11.34	0
5	6929348.43	358021.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	36	30.04	0
6	6929337.24	358049.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	36	16.02	0
7	6929322.44	358043.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	36	2.02	0
8	6929320.65	358042.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmål	36	3.72	0



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Sluk
 Kumlokk	 Veg	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Euopa-Riksveg
  Fylkesveg
  Kommunal veg
  Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg
 Kommunal gang og sykkelveg
 Privat gang og sykkelveg
 Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avlopsdata

A VAP-skript (1:1.000) ♦ Hydrant ○ Kum ⚙ Pumpestasjon ● Renseanlegg
 ▤ Sandfangskum ▨ Slamavskiller ▨ Slamavskiller ▤ Sluk ◇ Sluk
 〰 AvløpFelles 〰 Drensløsning 〰 Overvannsløsning 〰 Spillvannsløsning 〰 Trekkor
 〰 Vannledning 〰 Datakabel 〰 Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledningene kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

02.12.2025 09:42:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Reguleringsplan

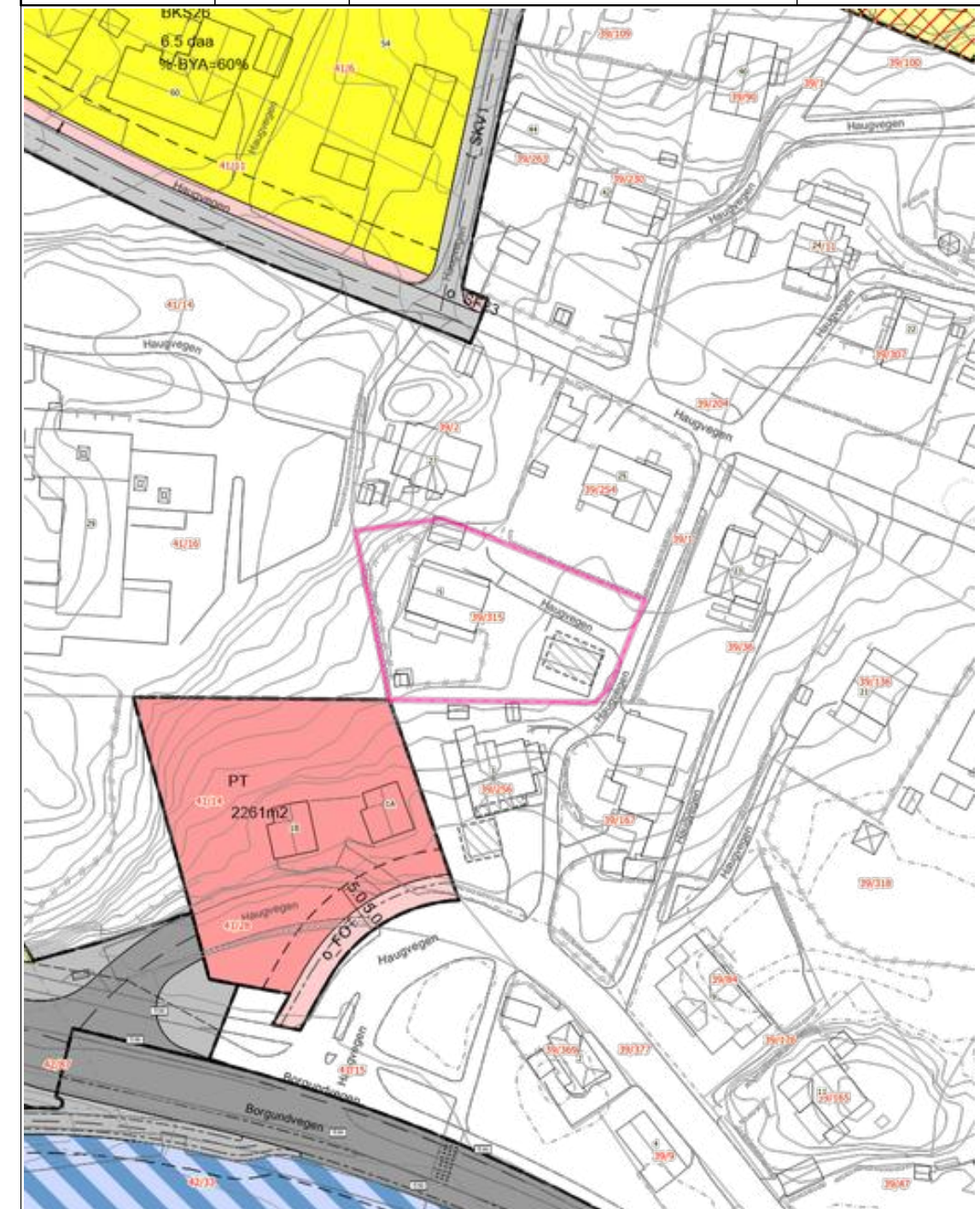
Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Haugvegen 5 6015 ÅLESUND
----------	-----------------------------

ne	Annen info:	
----	-------------	--



Målestokk
1:1000



02.12.2025 09:44:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring		
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurLoddrett	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpOmråde vedtatt - under grunnen	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Gate m/fortau
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Forretning/Kontor
RpBestemmelseOmråde Midlertidig	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Andre sikringssoner
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting
Kjøreveg	Fortau	Gang-/sykkelveg
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	RpFormålGrense
RpGrense	Annen veggrunn - tekniske anlegg	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000) Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg Sandfangskum Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk AvløpFelles Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror Vannledning Datakabel Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Nordfjord
Ålesund
Førde
Gudbrandsdal

Dato: 14.06.2023
Vår ref: 22098
Dykkar ref: -

**Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for:
Detaljregulering for Haugvegen 29, Skuggen – gbnr. 41/16 m.fl.**

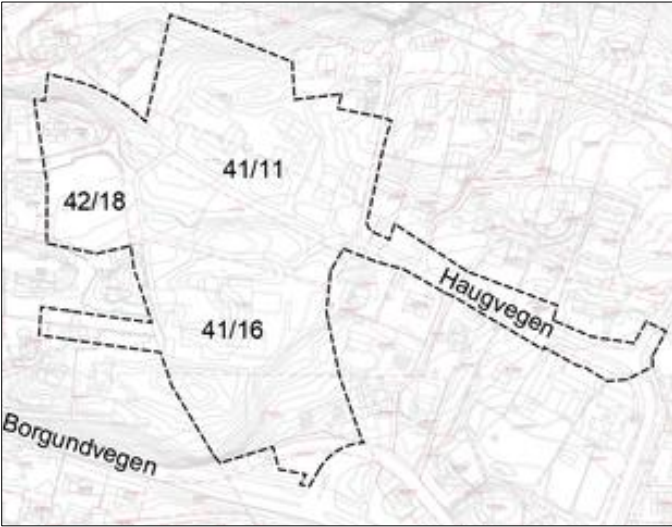
I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 vert det varsla oppstart av planarbeid for å fortette og legge til rette for omsorgsbustader i kombinasjon med studenthyblar, eller vanlege bustader på den opne marknaden. Grøntstrukturar og gangsamband skal ivaretakast. Det vil bli regulert fortau langs Haugvegen, samt breiddeutviding av køyebanen.

Det er avklart i oppstartsmøte med Ålesund kommune, den 31.01.2023, at planen ikkje fell inn under forskrift om konsekvensutredning. Referatet frå oppstartsmøtet er lagt ved oppstartsvarelet.

Forslagsstillar er Ålesund kommunale Eigedom KF. Nordplan er fagkyndig arealplanleggar.

Planområdet

Planområdet ligg på Skuggen og dekker eigedomane gbnr. 41/16, 11 m.fl. Plangrensa er sett for å sikre areal til dei planlagde utbyggingsområda, naudsynt infrastruktur og frisiktsoner. Kartet under viser plangrensa.



Nordplan AS
avd. Ålesund

Notenesgata 14
6002 Ålesund

Telefon 57 88 55 00
alesund@nordplan.no

NO 925 768 480 MVA
Bankkonto: 3790 05 03459
www.nordplan.no

Nordplan ■ side 2 av 3

Plangrensa strekk seg ut over kommunal grunn. Blant anna gjelde dette eigedom gbnr. 42/18. På denne eigedommen har det tidlegare vore annonsert planar om nye bustader. Planavdelinga i Ålesund kommune har med bakgrunn i desse planane stilt krav om felles planlegging og at dette arealet inngår i dette planarbeidet. Vidare har planavdelinga også stilt krav om at ein må regulere inn vegareal som skal sikre ny tilkomst til fleire av dei eksisterande bustadene på Skuggenhaugen. Føremålet med dette er å leie trafikken inn på Haugvegen og på sikt å stenge avkøyringane som leier direkte ut på Borgundvegen.

Gjeldande plan

Kommunedelplanens arealdel 2016-2028, vedteken 09.03.2017, er gjeldande arealplan. Planområdet er avsett til bustadbygging, friområde og offentleg eller privat tenesteyting.

Området er i stor grad uregulert, men planarbeidet grensar til og erstattar enkelte reguleringsplanar. Det vert vist til referatet frå oppstartsmøtet med kommunen for meir informasjon om kva reguleringsplanar dette gjeld.

Frist for innspel

Oppstart av planarbeid vil bli kunngjort i Sunnmørsposten 21.06.2022. Varslingsbrev blir i tillegg sendt ut til aktuelle partar og offentlege instansar. Varslinga vert tilgjengeleg på Nordplan si heimeside (www.nordplan.no/kunngjeringar). Planarbeidet vert også annonsert på kommunen si heimeside og lagt inn i kommunen sin kartportal.

Normalt er frist for kome med innspel til oppstart av planarbeidet 4 veker frå annonsert oppstart. På grunn av at annonseringa skjer inn mot sommar og fellesferie er fristen for å komme med innspel utvida. **Fristen er 14.08.2023.**

Innspel sendast skriftleg til hs@nordplan.no eller med brev til Nordplan AS v/Halvard Straume, Notenesgata 14, 6002 Ålesund.

Kontaktperson for planarbeidet er:
Halvard V. Straume
hs@nordplan.no
tlf: 47661487

Vidare saksgang

Etter at fristen for å komme med innspel er ute, vil det bli utarbeidd eit komplett planforslag som blir sendt til Ålesund kommune for saksbehandling. Alle innkomne innspel vil bli dokumentert og vurdert i planarbeidet.

Etter første gongs behandling i kommunen vil planforslaget bli lagt ut til offentleg ettersyn. Dette vil etter framdriftsplanen skje ved årsskiftet 2023/24. Kommunen varslar berørte partar skriftleg, samt kunngjer i avisa når det er tid for offentleg ettersyn, i tillegg til å legg e saka ut på kommunen s nettside.

Det vil da bli anledning til å komme med merknader til sjølve planforslaget før vidare politisk behandling.

Med helsing
for Nordplan AS

Vedlegg: Referat frå oppstartsmøte 31.01.2023

Detaljregulering for Haugvegen 29, Skuggen – gbnr. 41/16 m.fl.

REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Planidentifikasjon/ arkivsak-nr.	PlanID 2022014725 / ArkivsaksID 22/14725
Sakstittel	Skuggen, Haugvegen 29 – gbnr. 41/16 m.fl. - Detaljregulering
Møtedato og møtestad	Ålesund kommune, 31.01.2023
	Frå Ålesund kommune Anette Solbakk John Fylling Rønnaug Mork Arealplan – Plansjef/avdelingsleiar Arealplan – Planleggar Arealplan – Planleggar/saksbehandlar
Møtedeltakarar/rolle	Magne Bernt Blindheim Mirza Begic Vatn og avløp Miljø og samferdsel Frå forslagsstillar Kristin Nonsvik Gunnar Leira Lesley Robinson Halvard Straume ÅKE – forslagsstillar ÅKE – forslagsstillar Nordplan – plankonsulent Nordplan – plankonsulent/ prosjektansvarleg
Stadnamn, gbnr.	Skuggen, Haugvegen 29 – gbnr. 41/16 m.fl.
Plantype, plannamn	Detaljregulering for Haugvegen 29, Skuggen – gbnr. 41/16 m.fl.
Forslagsstillars tekst frå planinitiativet	Jf. planinitiativ - FOR § 1 2. ledd bokstav a – f: • Formål med planen Intensjonen er å fortette og legge tilrette for omsorgsbustadar i kombinasjon med studenthyblar, eller vanlege bustadar på den opne marknaden. Grøntstruktur og gangforbindelsar skal ivaretakast. • Planområdet og verknader av planen utanfor planområdet Innanfor planområdet ligg eksisterande omsorgsbustadar i «Haug boliger» og omsorgsbustadane «Skuggenheim». Det kan bli noko auke i trafikkbelastning. For å skape betre tilkomst til bustadområdet vest for planområdet, kan delar av Haugvegen også bli ein del av planområdet. • Planlagte bygg, anlegg og andre tiltak Planen legg til rette for at ein kan bygge bemanna omsorgsbustadar i kombinasjon med bustadar for den opne marknaden eller

KN

	studenthyblar. Endeleg tal bueiningar vil bli drøfta gjennom planarbeidet. • Utbyggingsvolum og byggehøyde Moglegheitsstudie viser skisser av ulike alternativ. Tolegrensa for utnyttingsgrad og byggehøgder må vurderast i planarbeidet. • Funksjonell og miljømessig kvalitet Utbygging vil kunne medføre ei revitalisering og oppgradering av grøntareala og utforming etter parkpreg, noko som hevar kvaliteten på grøntområda. • Tiltaket sin virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser Store delar av grøntanlegget i randsonene skal behaldast, både som ein grøn buffer, men også som ein fin bustadkvalitet for heile området.
Framlagt materiell	Opplisting av dokumentasjon som er innsendt av forslagsstillar før møte: • Anmodning om oppstartsmøte • Planinitiativ • Kart med planavgrensing • Mulighetsstudie

PLANFØRESETNADAR

Gjeldande plangrunnlag for området

Kommunedelplanen sin arealdel	 Kommunedelplanens arealdel 2016-2028, vedteke 09.03.2017, er gjeldande arealplan. Planområdet er avsett til bustadbygging, friområde og offentleg eller privat tenesteyting.
-------------------------------	--

W

	
Reguleringsplanar	Store delar av planområdet er uregulert. 1. Øvre del av planområdet er del av Campus Ålesund - områdeplan vedteke 27.08.2020 (planID: 2020000289), og er avsett til bustadbygging m.m. 2. I nedre del av området ligg reguleringsplan for «robuste» bustadar, Haug-Gåseid vedteke 01.09.2011 (planID: 1504646), regulert til offentleg eller privat tenesteyting. 3. Planområdet grensar til reguleringsplan for Borgundgavlen – Skuggen, vedteke 27.03.1984 (planID: 1504321). Denne vil bli ein del av planen ved omlegging av tilkomstveg til bustadområdet. 4. Reguleringsplan for innfartsvegen med tilgrensande område. Sørneset – Skuggenhaugen planID: 1504270 27.6.1979 grensar også til planområdet.
Pågåande planarbeid	Det er eit pågåande planarbeid for Jervellhaugen – gbnr.42/4 saksnr: 2021000699. Planen grensar mot Borgundvegen og inngår i dag i gjeldande reguleringsplan for Borgundgavlen – Skuggen. Planen legg til rette for oppføring av et næringsbygg.

W

Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)	Følgjande rikspolitiske/ statlege retningslinje har betydning for planen: • for samordna areal- og transportplanlegging • for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging • for klima- og energiplanlegging • for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 • for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging Overordna strategiar som gjeld for planen • Strategi for helse- og velferdsområdet i Ålesund kommune: Heilskapleg innsatstrapp byggjer på kommuneplanen sin samfunnsdel, og inneheld handlingsprogram for 2022. • Overordna folkehelsestrategi for Ålesund kommune – god helse for alle. • Strategi for tenesteutvikling og nyskaping 2021-24 – Eit hav av moglegheiter.
Forhold til arealplanar i området*	Jf. planinitiativ - FOR § 1 2. ledd bokstav g: Planforslaget vidarefører arealformåla i kommunedelplanen: bustadbygging, friområde og offentlig eller privat tenesteyting. Gbnr. 42/18 inngår i planområdet, men er privateigd og ikkje ein del av arealet som forslagsstillar ønsker å utvikle. For å unngå at det vert utarbeidd to planar som langt på veg omfattar det same arealet og har same utfordringar knytt til veg og anna teknisk infrastruktur, anbefaler planavdelinga at forslagsstillar ÅKE tek kontakt med og grunneigar/utbygger på gbnr. 42/18 og inngår eit samarbeid om planarbeid for heile planområdet.
Krav om konsekvensutgreiing/ planprogram*	Jf. planinitiativ - FOR § 1 2. ledd bokstav l: • Planavdelinga vurderer at planen ikkje fell inn under § 2, §3 i forskrift om KU.
Planfaglege vurderingar	Aktuelle arealformål Bygningar og anlegg: • Bustadar • Offentleg eller privat tenesteyting , helse-/omsorgsinstitusjon (aldersbustad, fysioterapi, frisør, fotpleie, omsorgsbustadar /bustadar med service, m.m.) • Uteopphaldsareal, leikeplass m.m. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Grøntstruktur: Høgder og volum: Illustrasjonane og beskrivelsen i planinitiativet viser til bygnad på 2-3 etasjar på Haugen, og noko lågare bygnadar nord på planområdet. I møtet

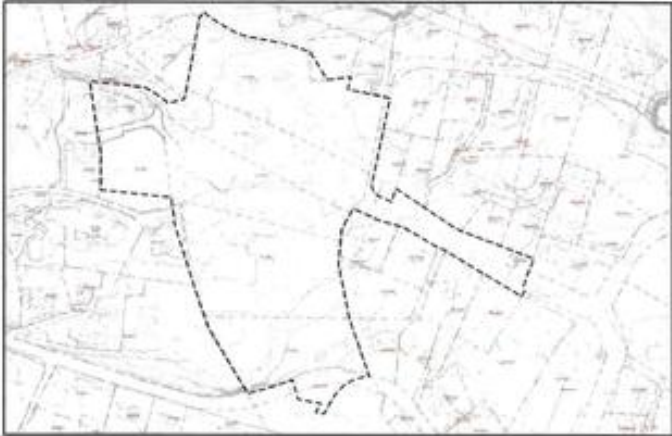
kn

	vart det diskutert moglegheiter for å legge til rette for større høgder enn tidlegare skissert. Eksisterande institusjonsbygnad på Skuggenhaugen er på 2-3 etasjar.  Haug boliger vert oppheving bygd som institusjon for personal med cerebral parese, men er idag nytta til kommunale omsorgsbustader Forslagsstillar vurderer å erstatte bygnaden med nye omsorgsbustadar for demente. Dei vil vurdere å auke høgdene i forhold til eksisterande bygnad. I vurderingane kring høgder vil det vere viktig å sjå på verknader av planforslaget på eksisterande og nye bygnadar i området: • Fjernverknad • Sol og skygge • Utsikt og lys • Privatisering m.m. «Haug boliger» nord på planområdet består i dag av omsorgsbustadar på 1.etasje.  Forslagsstillar ønsker å legge til rette for å utvikle området med høgre utnytting og fleire etasjar i framtida. Uteareal
--	---

kn

	Krav til kvalitet og kvantitet på uteareal vi avhenge av arealformål og funksjon. Bustadar som skal seljast på den opne marknaden, vil få andre krav til uteopphald enn omsorgsbustadar som er regulert til offentlig eller privat tenesteyting. Formål og tilrettelegging for leik og uteopphald må vurderast spesielt i planforslaget, og illustrerast i planomtalen. Vegstandard og adkomstforhold Haugvegen er smal og utan fortau gjennom planområdet. I kommunedelplanen er det er knytt rekkefølgekrav til teknisk infrastruktur før framtidige utbyggingsområde kan takast i bruk. Ei fortetting og utvikling av planområdet som skissert vert omfatta av dette kravet. Deler av Haugvegen er regulert med fortau gjennom reguleringsplanen for Campus Ålesund.
	Planavdelinga anbefaler at Haugvegen regulerast på nytt innanfor planområdet, iht til dagens standard for utforming. Vidare anbefaler vi at planområdet utvidast heilt fram til krysset Haugvegen/Gåseidvika. Plangrense mot vest må og justerast for å legge til rette for at eksisterande bustadar vest for planområdet kan nytte Haugvegen når eksisterande åtkomstar frå Borgundvegen sanerast.

Planavgrensing

Kart med planavgrensing	

kn

Gjeldande reguleringssituasjon med planavgrensing	
Planen vil erstatte følgande planar i sin heilskap	Slik planavgrensinga er vist i planinitiativet, vil planen erstatte reguleringsplan for «robuste» bustadar, Haug-Gåseid vedteke 01.09.2011 (planID: 1504646).
Planen vil erstatte delar av følgande planar	Planen vil erstatte delar av områdeplanen for Campus Ålesund - vedteke 27.08.2020 (planID: 2020000289).
Kommunen si tilbakemelding	Planavdelinga anbefaler at Haugvegen regulerast på nytt innanfor planområdet, iht til dagens standard for utforming. Vidare anbefaler vi at planområdet utvidast heilt fram til krysset Haugvegen/Gåseidvika. Vist i kartet.  Plangrenser mot vest må og justerast for å legge til rette for at eksisterande bustadar vest for planområdet kan nytte Haugvegen når eksisterande åtkomstar frå Borgundvegen sanerast.

kn

Viktige interesser, utgreiingsbehov og premissar for vidare planarbeid – førebels vurdering

	<u>Dagens situasjon/kartleggingar:</u> • Sjekk barnetrakk (barn sin bruk av areal i og rundt planområdet) • Omtal resultatet frå barnetrakk (Ev. kartutsnitt som viser registreringane) • Konsulent kan logge seg inn i Web Innsyn med eige passord og brukarnamn for å få tilgang til Barnetrakk (gi ev. rettlegeing i møte og vis barnetrakkdata i område) • Sjekk om kartlagde leikeområde blir omdisponert (erstatningskrav?) • Har barn trafikktrygg tilkomst til kollektivpunkt, friområde, leikeplassar og skule/barnehage? • Behov for medverknad, nye kartleggingar? <u>Krav til leikeareal:</u> • Sjekk kommunedelplanen og ev. leikeplasskrav (arealkrav og kvalitetskrav), eller rikspolitiske retningslinjer for barn og unge • Krav om trygg tilkomst til leikeareal internt i bustadområde • Behov for rekkefølgekrav? <u>Sosial infrastruktur:</u> • Skulekapasitet (skulekapasitetssak/ kan ev. avklarast med oppvekst v/Hilde Sjørdal) Gjelder dersom det skal oppførast bustadar for den opne marknaden.
Barn og unge sine interesser	
Universell utforming	• Teknisk Forskrift • Kommunale normer • NKF sitt temahefte for universell utforming
Eldre sine interesser	• Handbok om aldersvenleg stadutvikling • Behov for medverknad, eldrerådet?
Naturmangfald	Skal vurderast i alle saker, jf. naturmangfaldlova. • Artsførekomst (prioriterte arter, raudlista artar) • Prioriterte/utvalde naturtypar • Uønskte planteartar, tiltak for fjerning/handtering av jord skal vurderast
Kulturlandskap og kulturminne	Sør-vest i planområdet er det ein bunker med to fjellhallar frå andre verdskrig, bygd i 1943. Vurder omsynssone. Andre kulturminne?
Grønstruktur-og friluftslivinteresser	Grøntstruktur frå Skuggen, ned til Borgundvegen i vest. Vurder om dette skal innarbeidast i planen

kw

Fortetting/fortettingsstrategi	Planforslaget ligg i fortettingsområde 3: Bustadområder langs kollektivaksen bysentrum – Moa.
Estetisk utforming og omsyn til omgivnadane	Planforslaget skal vise: • Bygningsstruktur, byggehøgde, grad av utnytting, terrengbehandling • Uteopphaldsareal – felles og privat • Snitt som viser planforslaget og tilgrensande område (nabobygningar, terreng, og landskapsrom m.m.
Veg- og vegtekniske forhold, trafikktryggleik og renovasjon	Veg: Tilrettelegging for ein heilskapleg trafikksituasjon i Skuggen  Illustrasjon: Reguleringsutkast 20.08.2014 Planavdelinga la fram eit tidlegare reguleringsutkast som vart utarbeid for vegsystemet over Skuggenhaugen. Reguleringsutkastet viser nytt køyremønster som legg til rette for at eksisterande avkøyrslar frå Skuggehaugen mot Borgundvegen i vest, kan sanerast. Planen viser også ein samanhengande gangforbindelse frå Gåseid, over Skuggehaugen og ned til gang- og sykkelveg ved Nørvasundet. Skissa under viser ei alternativ løysing for delar av reguleringsutkastet som illustrert.

kw

	 Illustrasjon: Kommunene sitt alternativ. + alt. 1 Som nemnd under planfaglege tema over, må Haugvegen regulerast på nytt innanfor planområdet, iht til dagens standard for utforming. Og planområdet utvidast heilt fram til krysset Haugvegen/Gåseidvika for å legge til rette for ei heilskapleg løysing for vegutfominga. Plangrense mot vest må og justerast for å legge til rette for at eksisterande bustadar vest for planområdet kan nytte Haugvegen når eksisterande åtkomstar frå Borgundvegen sanerast. Planforslaget må vise: • køyretilkomst og trafikkavvikling iht. (kommunalteknisk veg- og gatenorm og Statens vegvesen si handbok "N100 Veg- og gateutforming") • Parkeringsløysingar og talet på plassar til bil og sykkel • Korleis omsynet til mjuke trafikantar er teke i vare. Renovasjon: • Krav om renovasjonsteknisk plan • Tilkomst for bossbil og snuplass, jf. renovasjonsforskrifta
Vatn, avløp, overvasshandtering	Innspill VA: Eksisterende situasjon • To traseer med hovedvannledninger gjennom planområdet. • Utbygget ledningsnett for VA og overvann i området. • Finnes en trykkøkingsstasjon for vannforsyning, hus under terrenget nordvest for Haug Planlagt situasjon • Krav til VA rammeplan (overordnet prinsipplan). NB! Utformes etter kommunens retningslinjer. Avløp • Omtale avløpssituasjonen i VA rammeplan og planomtalen, i samråd med kommunen.

kw

	• Avløp fra området til renseanlegg RA4 på Åse. Har kapasitet og vil trolig holde utslippskrav. • Legge inn rekkefølgekrav knyttet til byggesøknad, for å sikre at renseanlegget vil oppfylle rensekrava. Overvannshåndtering • Lokal overvannshåndtering iht. kommunens retningslinjer, løsninger med infiltrasjon og fordrøyning. • Forholdsvis liten dimensjon ledning mot nord. Kapasitet må vurderes. Vannforsyning og slokkevann • Utrede krav til mengde vannforsyning, slokkevann og eventuelt behov ekstra hydranter. • Overholde tilstrekkelig avstandskrav ved plassering av ny bebyggelse (VA norm). Vurdere å legge inn hensynsone langs traseer hovedvannledninger. Krav til dokumentasjon Krav til VA rammeplan for Sunnmøre (punkter i sjekkliste utredes), og Norm for overvannshåndtering - VA norm for Sunnmøre » Ålesund (va-norm.no)  Utsnitt ledningskart
Rekkefølgekrav/utbyggingsavtaler	• Det vil vere behov for rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av friareal/grøntareal, og teknisk infrastruktur som veg, fortau og VA anlegg. • Det vil vere behov for utbyggingsavtale knytt til VA anlegget.
Støy og støv/forureining	Planområdet ligg hovudsakleg i gul støysone, men ein liten del ligg også i raud- støysone:

kw

	
	• Det må utarbeidast støyrapport for planområdet som beskriv korleis krava til T-1442/21 kan oppfyllest innanfor planområdet.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	• Det må utarbeidast ei ROS-analyse for planområdet. (Forslagsstillar skal nytte Statsforvaltaren si sjekkliste for risiko- og sårbarheit. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderast nærare.) Viser til tekst i planinitiativet: «Sør-vest i planområdet er det ein bunker med to fjellhallar frå andre verdskrig, bygd i 1943. Det har blitt gjennomført tilstandsvurdering av bergrommet 22.03.2021 (Dokumentnr: NO.INGGEO.01). Rapporten konkludera med at det ikkje er anbefalt å bruke arealet over den øvre fjellhallen til bustadformål, utan å sanere bergrommet.» • Det må utarbeidast geoteknisk rapport for planområdet. (NVE ber om at alle geotekniske rapportar kommunen får til behandling i ei plansak skal sendast NADAG for registrering.) Deler av planområdet gbnr 41/16 er vist med omsynssone: Næring med potensiale for utslepp av bromerte flammehemmere. • Dette må utgreiast i ROS- analyse. (DSB har eiga database (FAST-kart) som viser lagring av farlege stoffar)
Høringspartar og behov for medverknadsprosessar	• Aktuelle offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om planoppstart. Varslingsliste ligg ved.

kw

	• Vurder behov for medverknad og prosessar for samarbeid frå relevant fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre partar som planarbeidet vedkjem*
--	--

GENERELT OM PLANPROSESS OG KRAV

Krav til varsel om oppstart av planarbeid	• Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet i minst 1 avis som er alminneleg lest på staden. Varsling skal innehalde vurdering av KU-plikt. • Kommunen legg varsel om oppstart ut på kommunen si heimeside. • Samstundes skal det sendast brev til offentlege instansar (sjå vedlagt høyringsliste), grunneigarar og naboar med orientering om planarbeidet, dagens og framtidig planstatus og formålet med planen. • Naboliste må bestillast frå Ambita, Norkart eller Proconet (sjå rettleiing på kommunen si heimeside). • Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker (lenger ved ev. ferie). • Referat frå oppstartsmøte skal sendast som vedlegg. • Forslagsstillar skal sende digital planavgrensing i gjeldande SOSI-format, samt varslingsbrev og annonsen, til kommunen for kontroll min. 5 verkedagar (1 veke) før avisannonse. • Endeleg varslingsbrev skal sendast til kommunen min. 3 verkedagar før annonsering i avisa.
Kart og plandata	Digitale kart- og plandata kan bestillast frå kommunen sine kartløyisingar og blir formidla via Ambita. Dei blir levert i formata SOSI, DWG eller DXF. (Sjå rettleiing på kommunen si heimeside.)
Krav til innlevering av plandokument	Forslagsstillar/konsulent er gjort kjent med kommunen og plan- og bygningslova sine krav til planframstilling. Plandata skal oppfylle kommunen sine tekniske krav før planforslaget blir sendt til 1. gongs behandling. <u>Plandokumenta skal leverast i følgjande format:</u> - Plankart i pdf-format og i gjeldande SOSI-versjon - Reguleringsføresegner i pdf- og word-format - Planomtale i pdf- og word-format - Ev. rapportar og utgreingar i pdf-format <u>Andre dokument:</u> - Kopi av kunngjering, varslingsbrev og adresseliste - Kopi av innspel ved oppstart av planarbeidet - Ev. illustrasjonar Alle plandokumenta skal sendast kvar for seg og direkte til kommunen, ikkje via tilsendte lenkar. Planavdelinga ønskjer ein god og konstruktiv dialog før planforslaget vert levert inn til behandling.

kw

Framdrift	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova. Sakshandsamingstid frå komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken, er 12 veker.
Plangebyr	Behandling av planforslag blir gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ. Faktura for gebyr skal sendast til: Konsulent/ forslagsstillar (Adresse) – <i>ikkje avklart</i> BRA for prosjektet som skal leggst til grunn for gebyret er ikkje avklart. Pris for plansaker på kommunen si heimeside

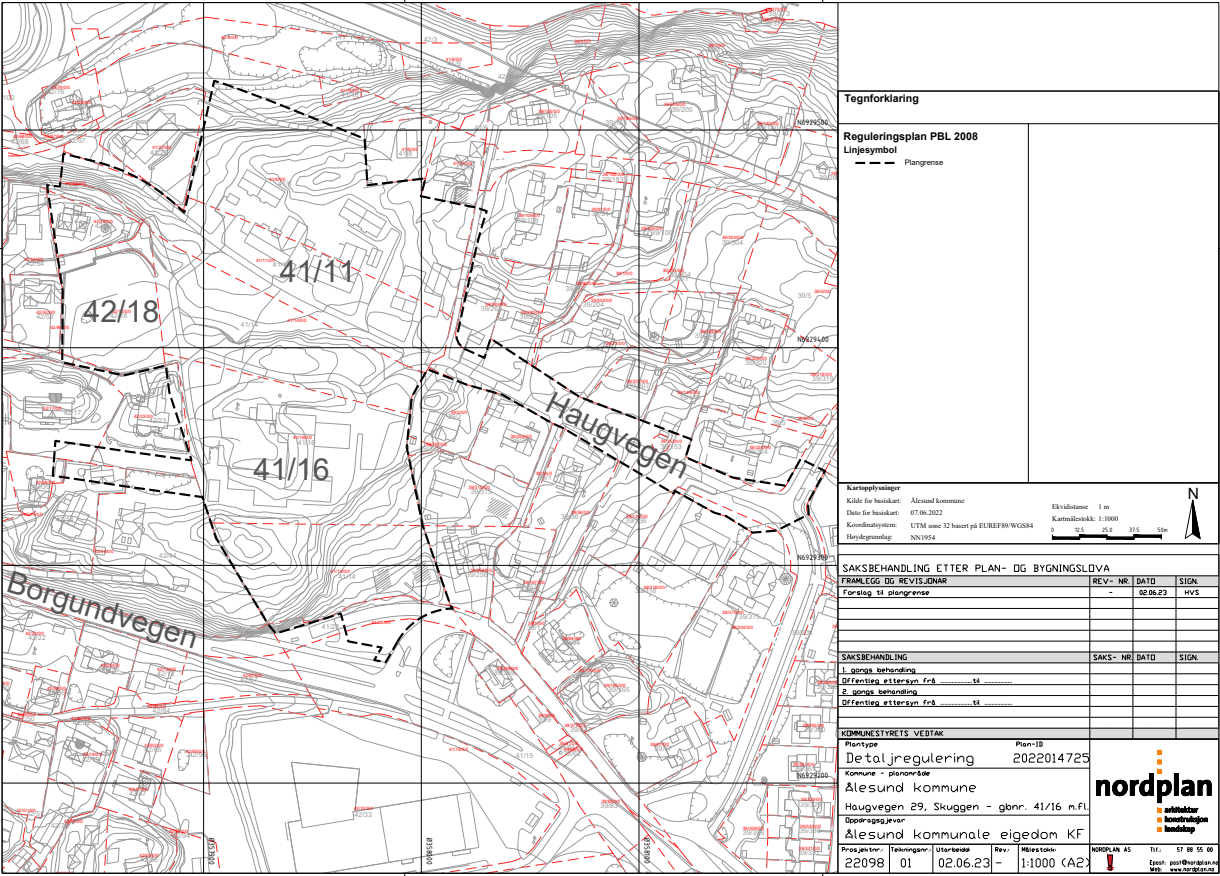
STADFESTING OG ATTERHALD

Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av foreløpig karakter. Naboprotestar, fråsegner frå offentlege etatar og politiske vedtak m.v. vil kunne bringe inn nye moment eller føre til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Oppstartsmøtet skal avklare aktuelle tema og spørsmål, men skal ikkje avgjere viktige punkt som skal utgreiast i vidare planprosess fram til endeleg politisk vedtak.

Alesund
Referat godkjent og kopi mottatt:
28.03.23, Kirstin Nornik
(Stad, dato, underskrift forslagsstillar)

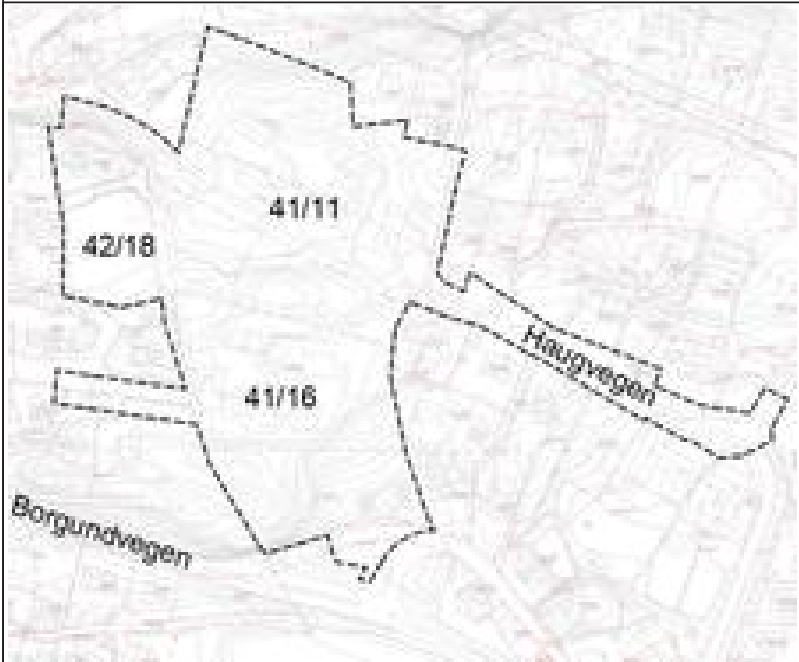
Med helsing
Rønnhaug Beate Mork
Planleggar
Plan og geodata

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Varsel om oppstart for detaljreg.plan for Haugvegen 29, Skuggen – gbnr. 41/11, 41/16, , 42/18 m.fl.

- I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 vert det varsla oppstart av planarbeid for å fortette og legge til rette for omsorgsbustadar i kombinasjon med studenthyblar og vanlege bustader. Det vil bli regulert fortau langs Haugvegen, samt breiddeutviding av køyrebanen. Ny tilkomst til Skuggenhaugen vil inngå i planarbeidet
- Meir informasjon om planarbeidet vert lagt ut på www.nordplan.no/kunngjeringar og på kommunen si heimeside.
- Nordplan AS er plankonsulent på vegne av Ålesund kommunale eigedom KF. Aktuelle innspel til planarbeidet skal sendast til Nordplan AS v/Halvard V. Straume, Notenes-gata 14, 6002 Ålesund eller per e-post hs@nordplan.no
- **Frist for innspel er sett til 14.08.2023**



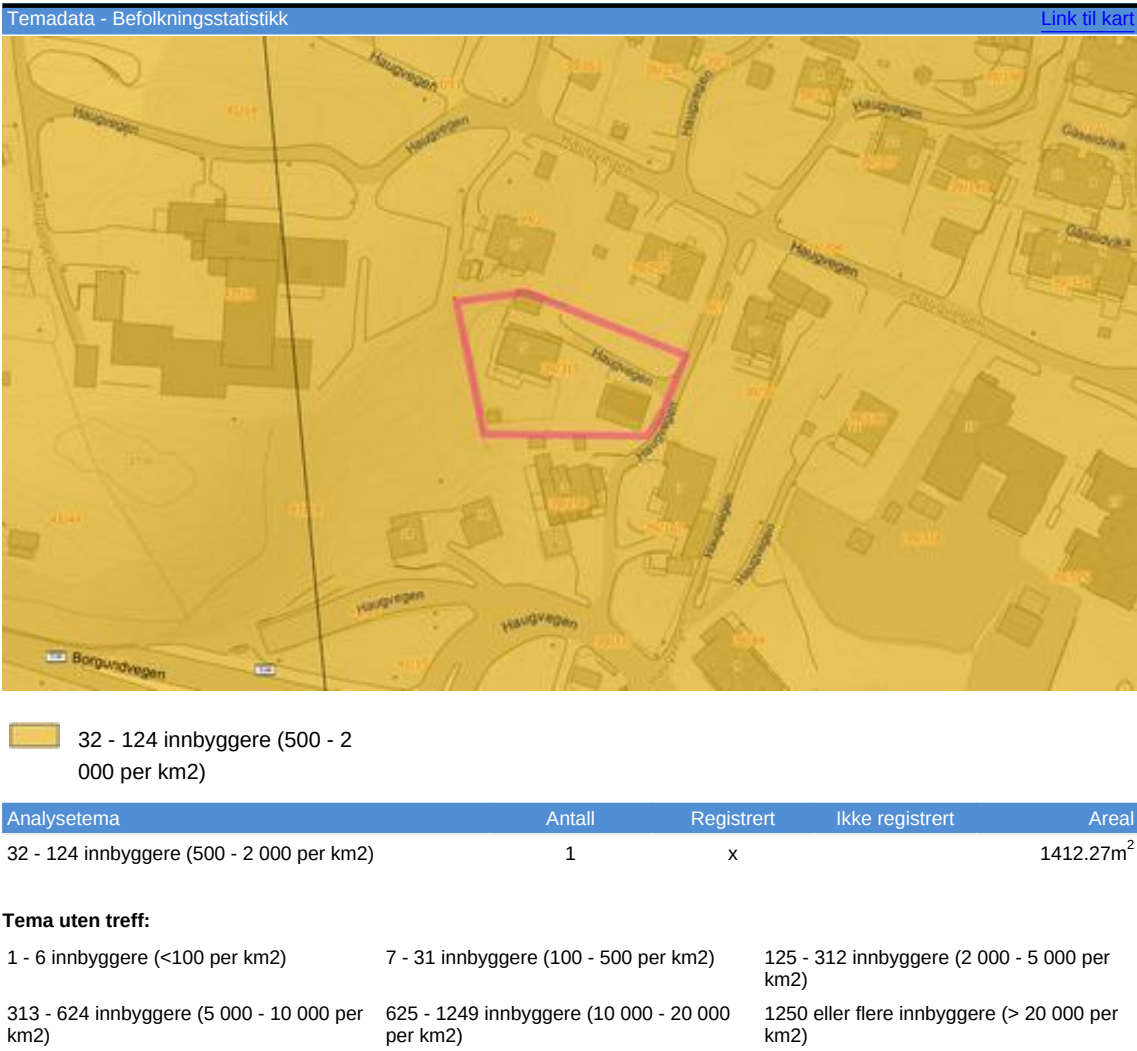
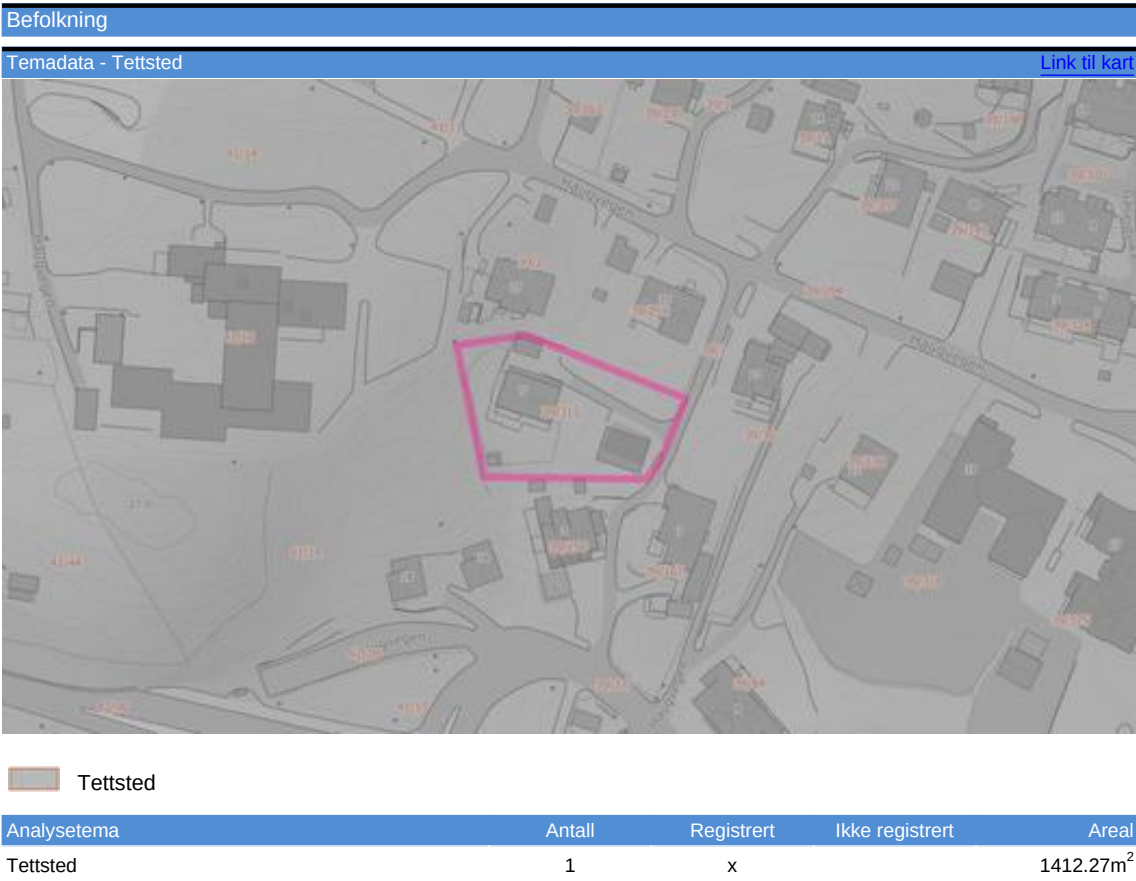
Nordfjordeid
Stadlandet
Måløy
Førde
Ørsta
Vågå
Lillehammer
Ålesund
tlf.57885500 www.nordplan.no

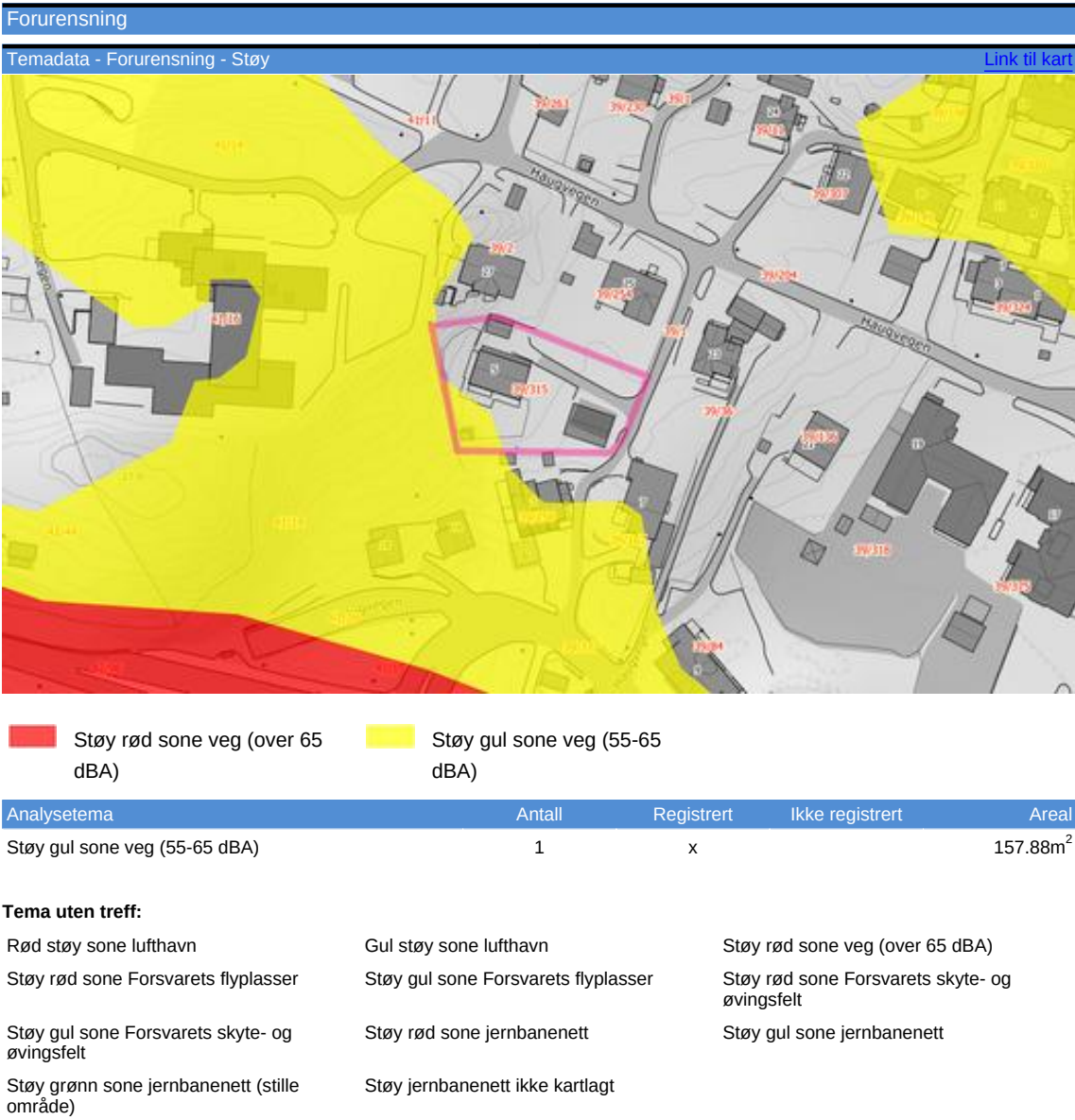
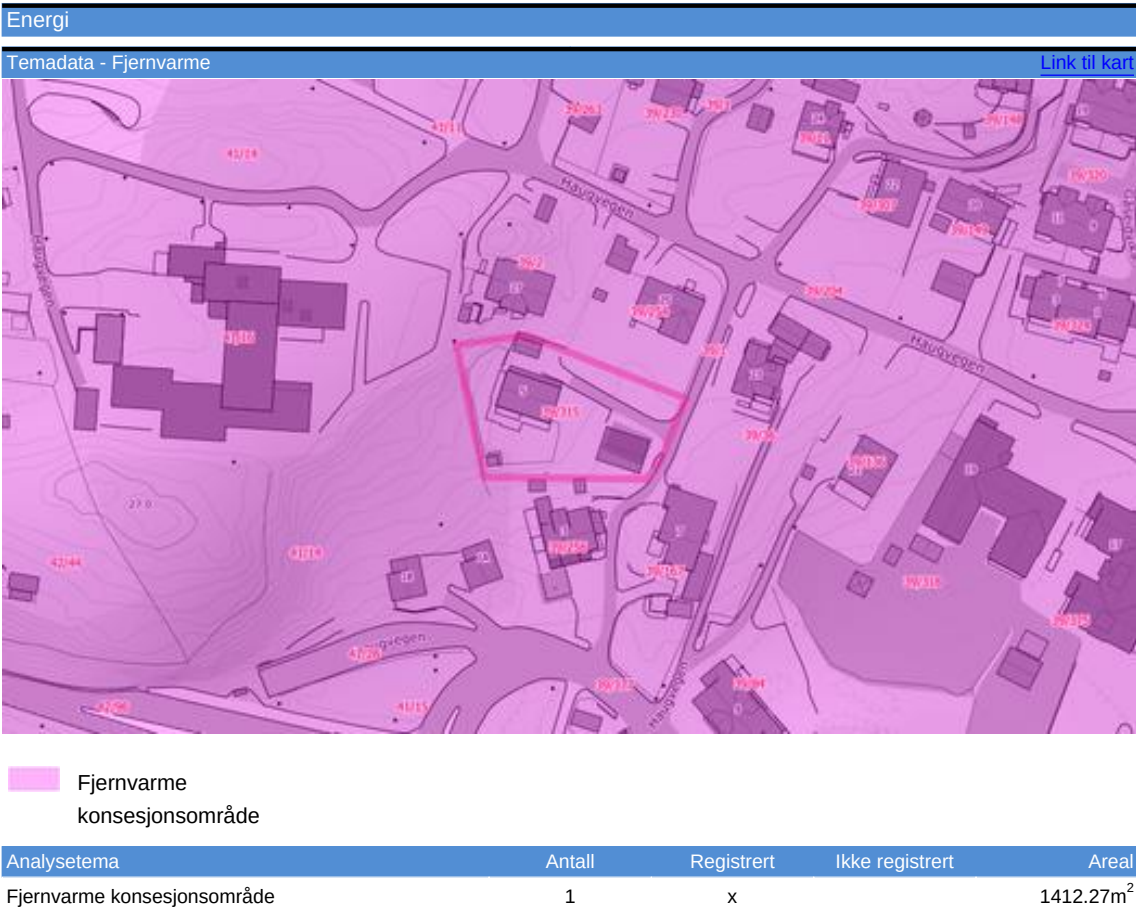
	Alle datasett (DOK) Analyserapport
Ålesund kommune	

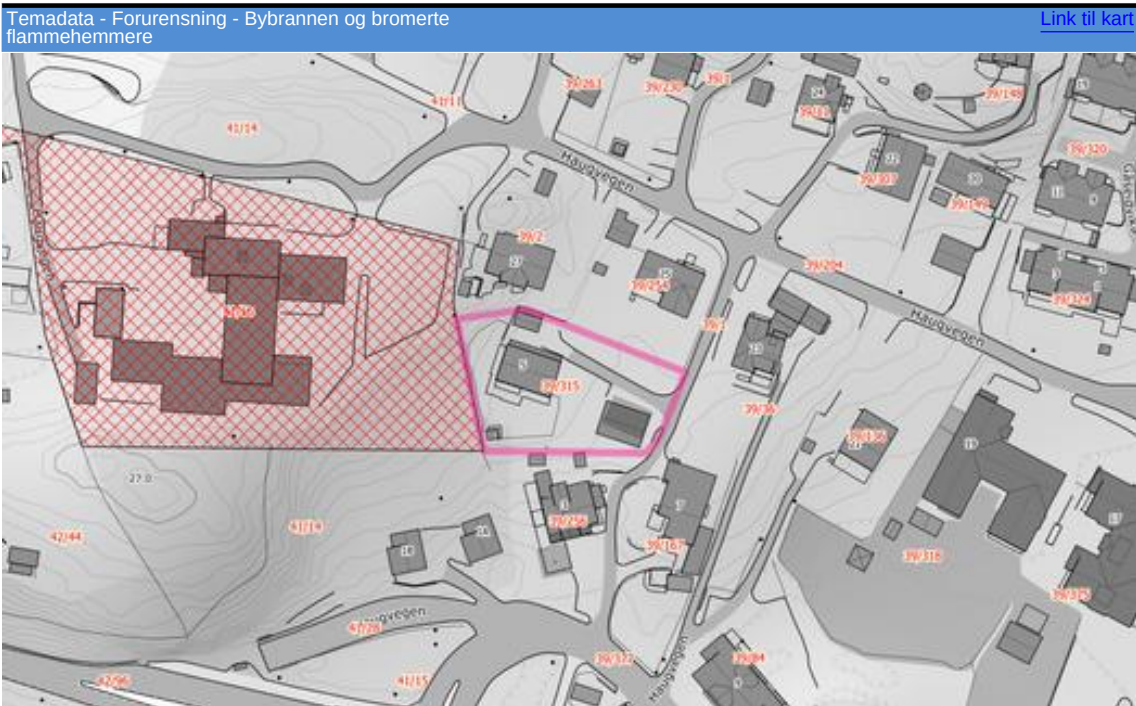
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	39	315	0	0

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

Berørte datasett (16)	
Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - ar5	Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper	Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



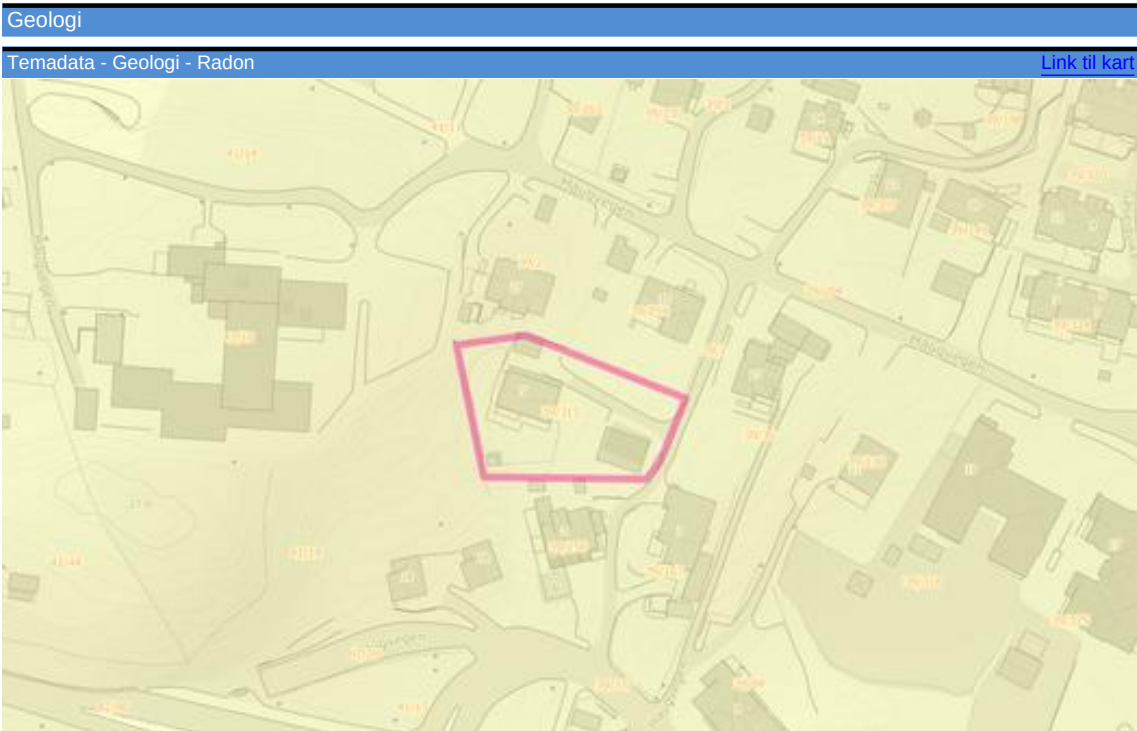




Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere	1	x		0.06m ²

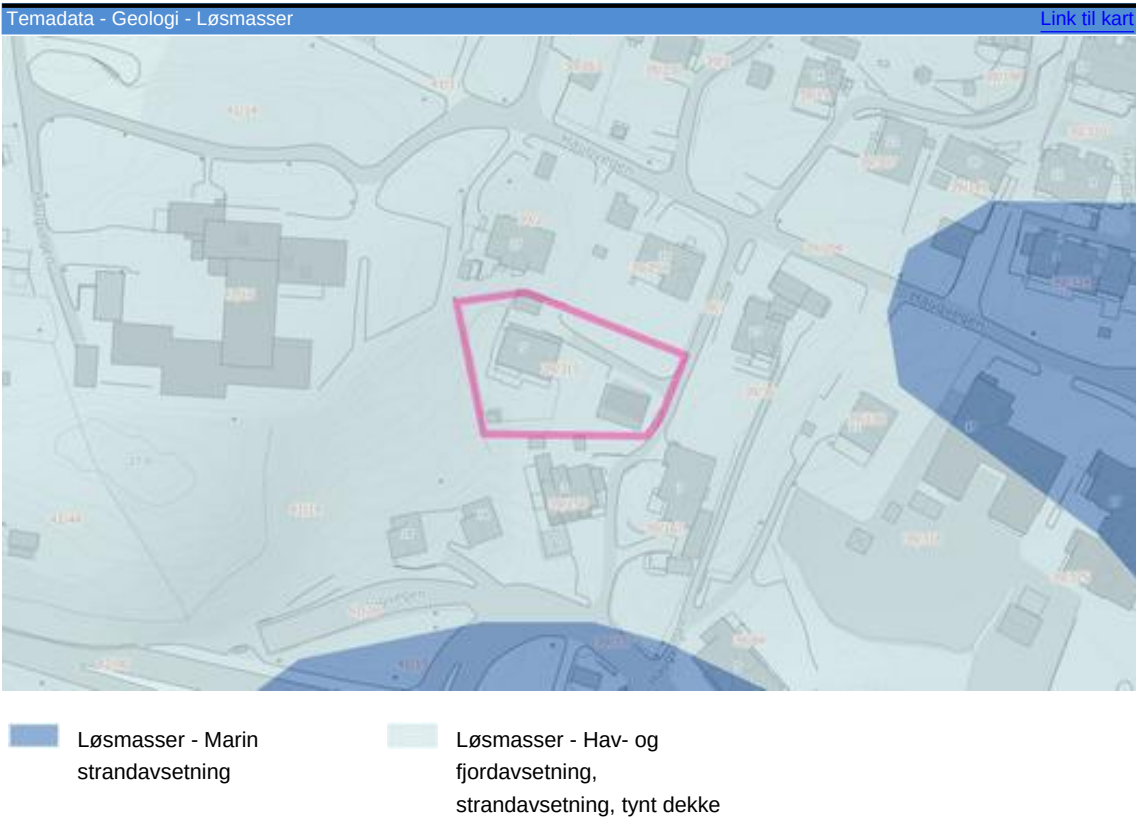
Tema uten treff:
Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1412.27m ²

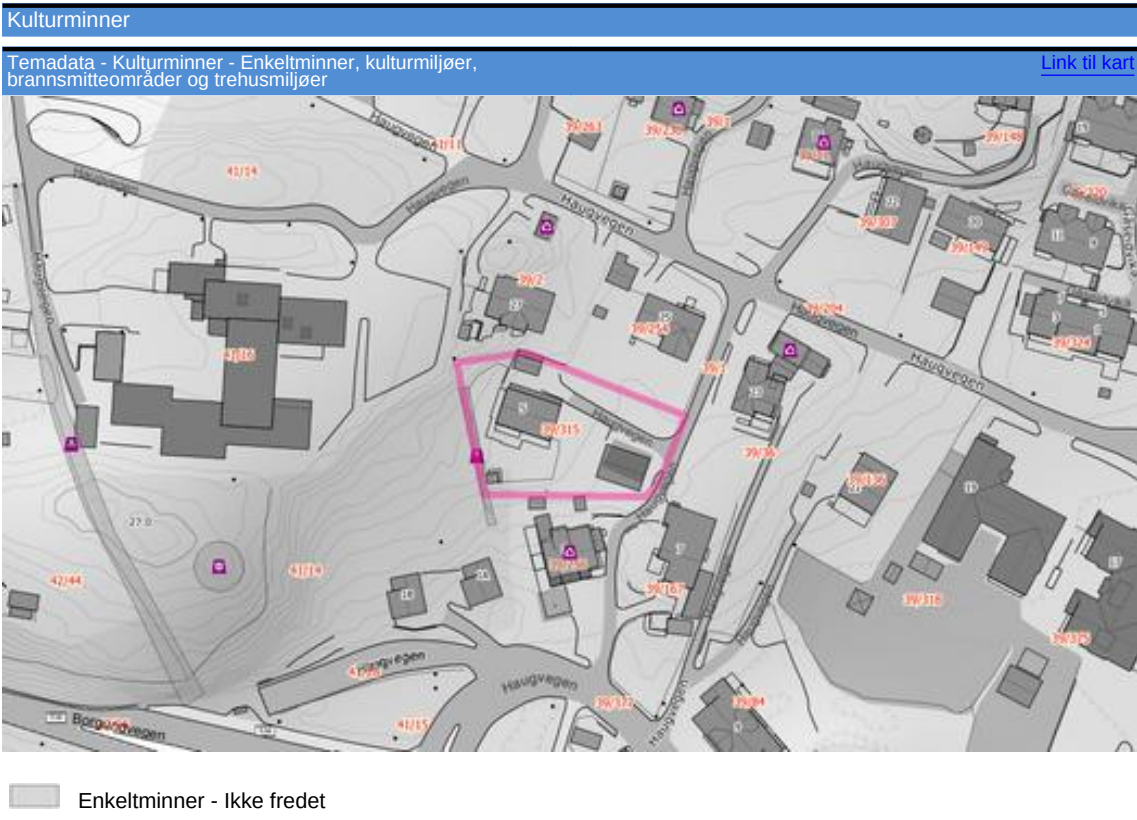
Tema uten treff:
Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		1412.27m ²

Tema uten treff:

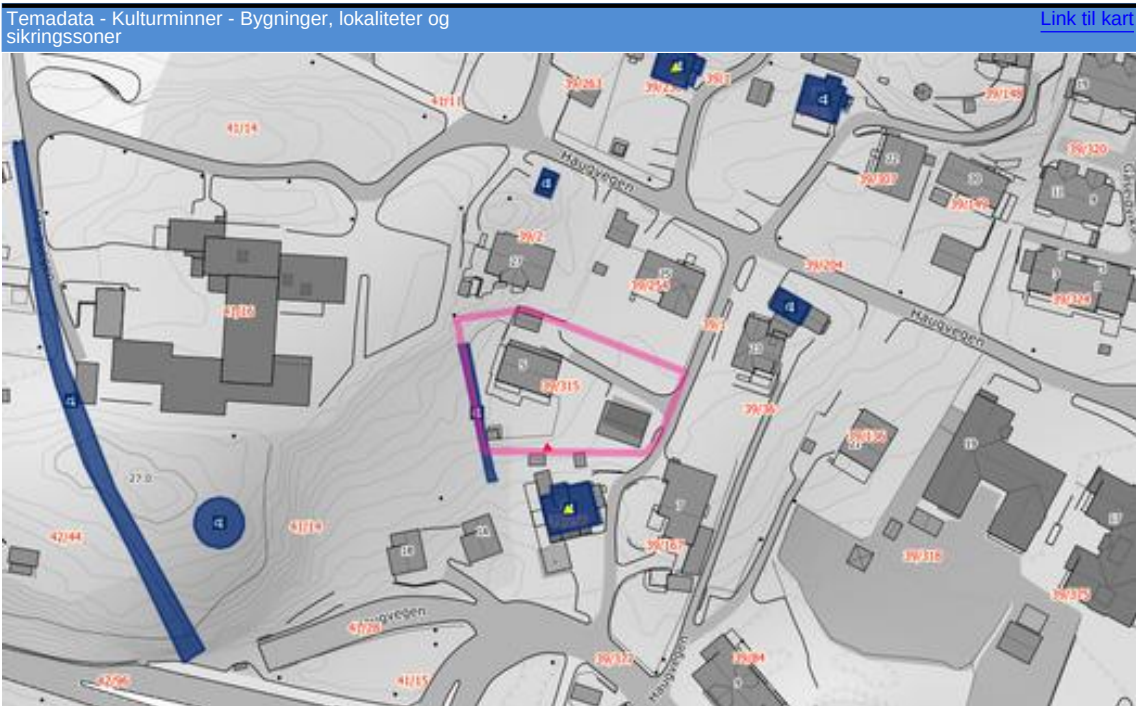
Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning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



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		32.71m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

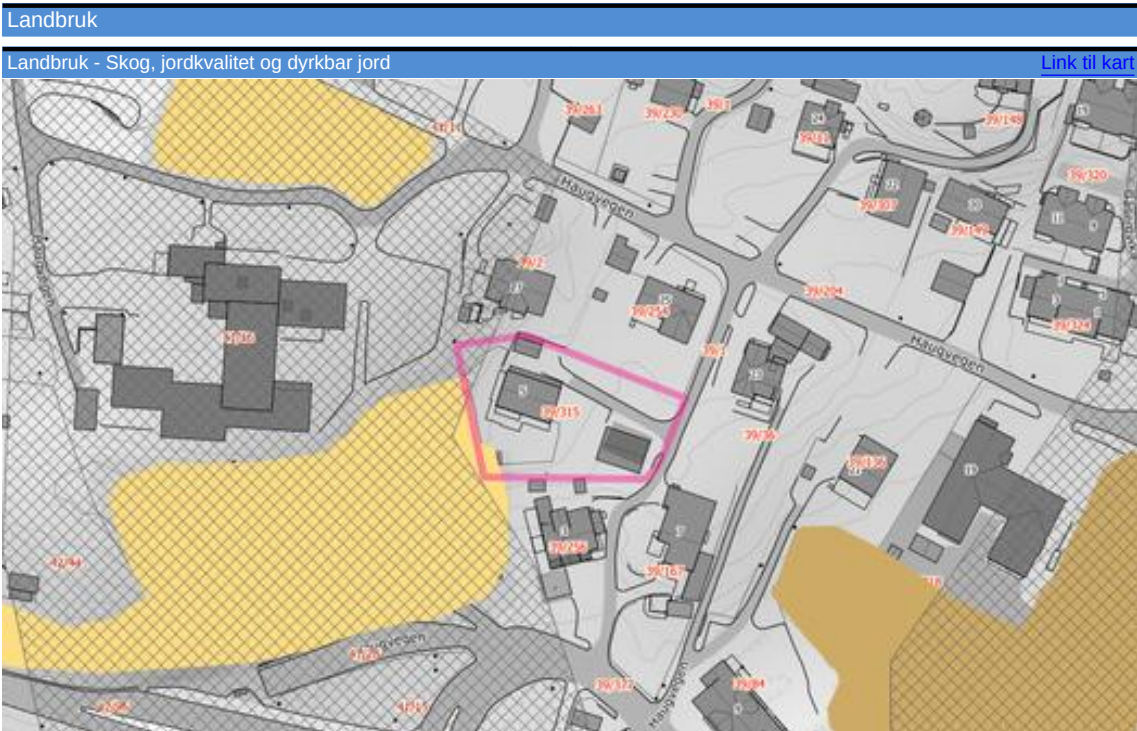


- Annet SEFRAK-bygg
- SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
- Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	1	x		
Lokalitet	1	x		32.71m ²

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	Fredete bygninger
Kulturminner - Sikringssoner		

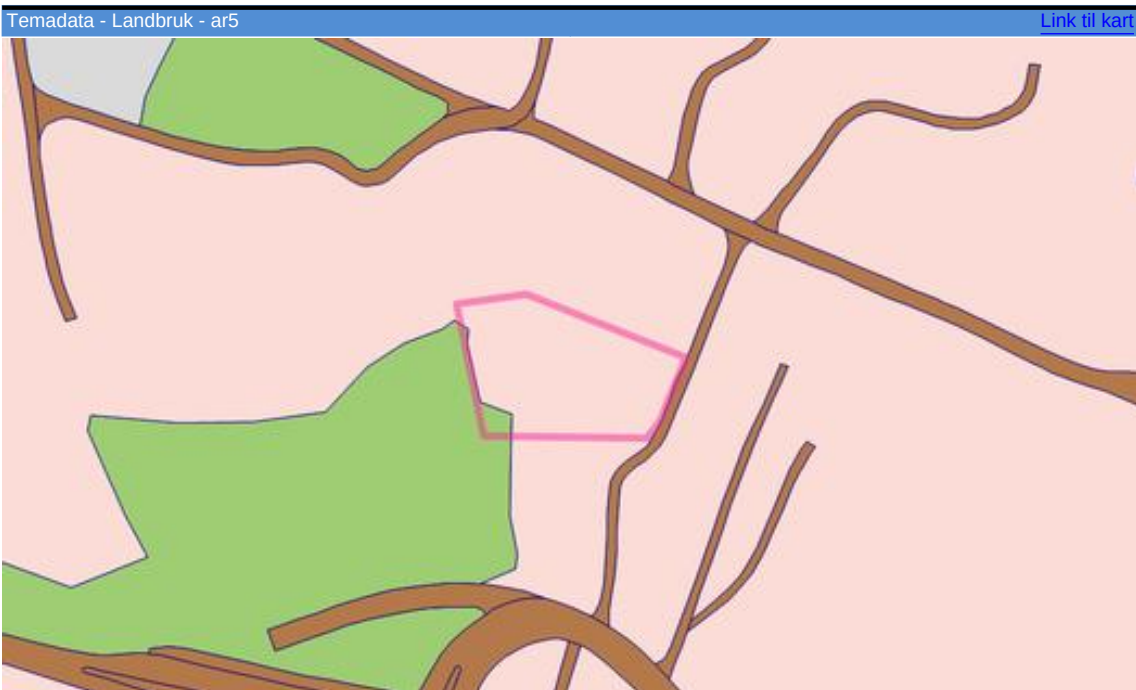


- Vernskog
- Furudominert
- Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		57.12m ²
Lauvdominert	1	x		44.67m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Ikke tresatt	Ikke beregnet

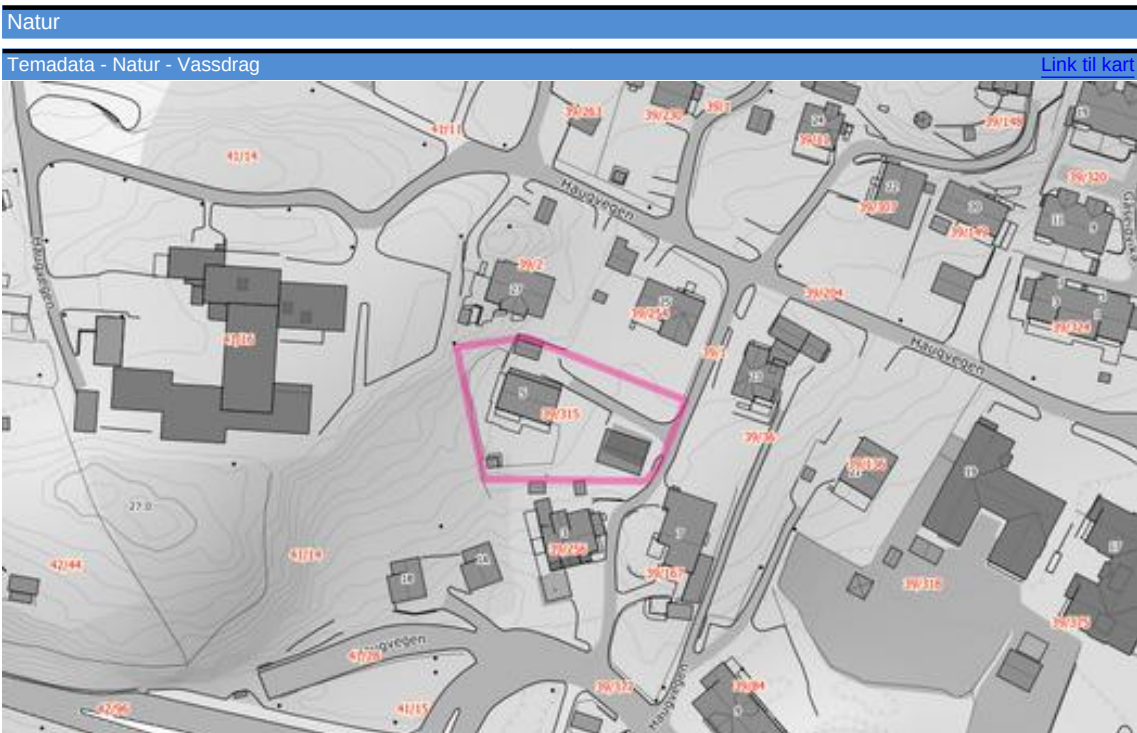


- Bebygd
- Samferdsel
- Skog
- Åpen fastmark

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1343.32m ²
Skog	1	x		68.95m ²

Tema uten treff:

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

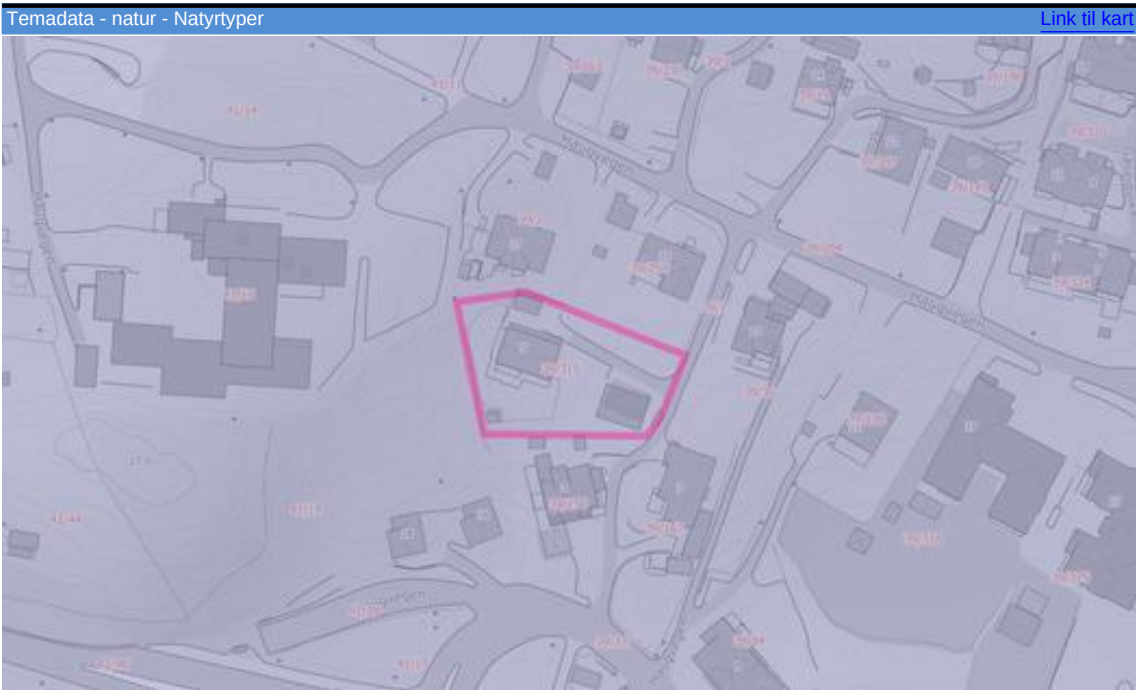


- Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1412.27m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

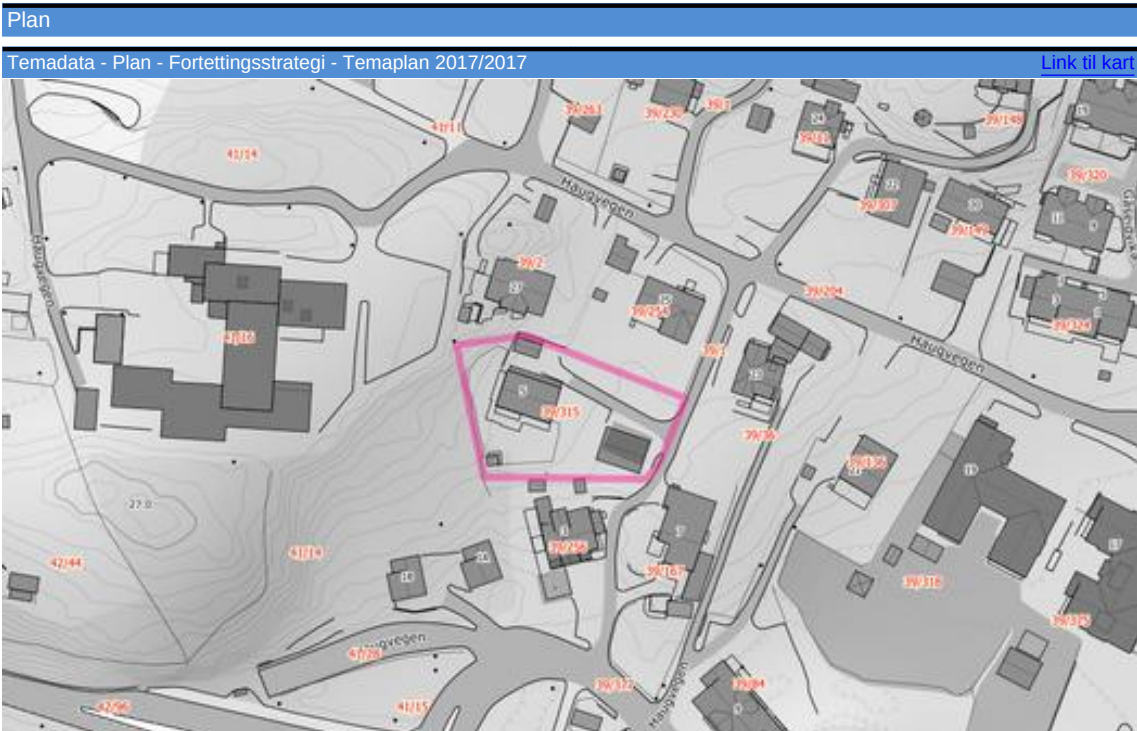


	Kystlandskap
--	--------------

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1412.27m ²

Tema uten treff:

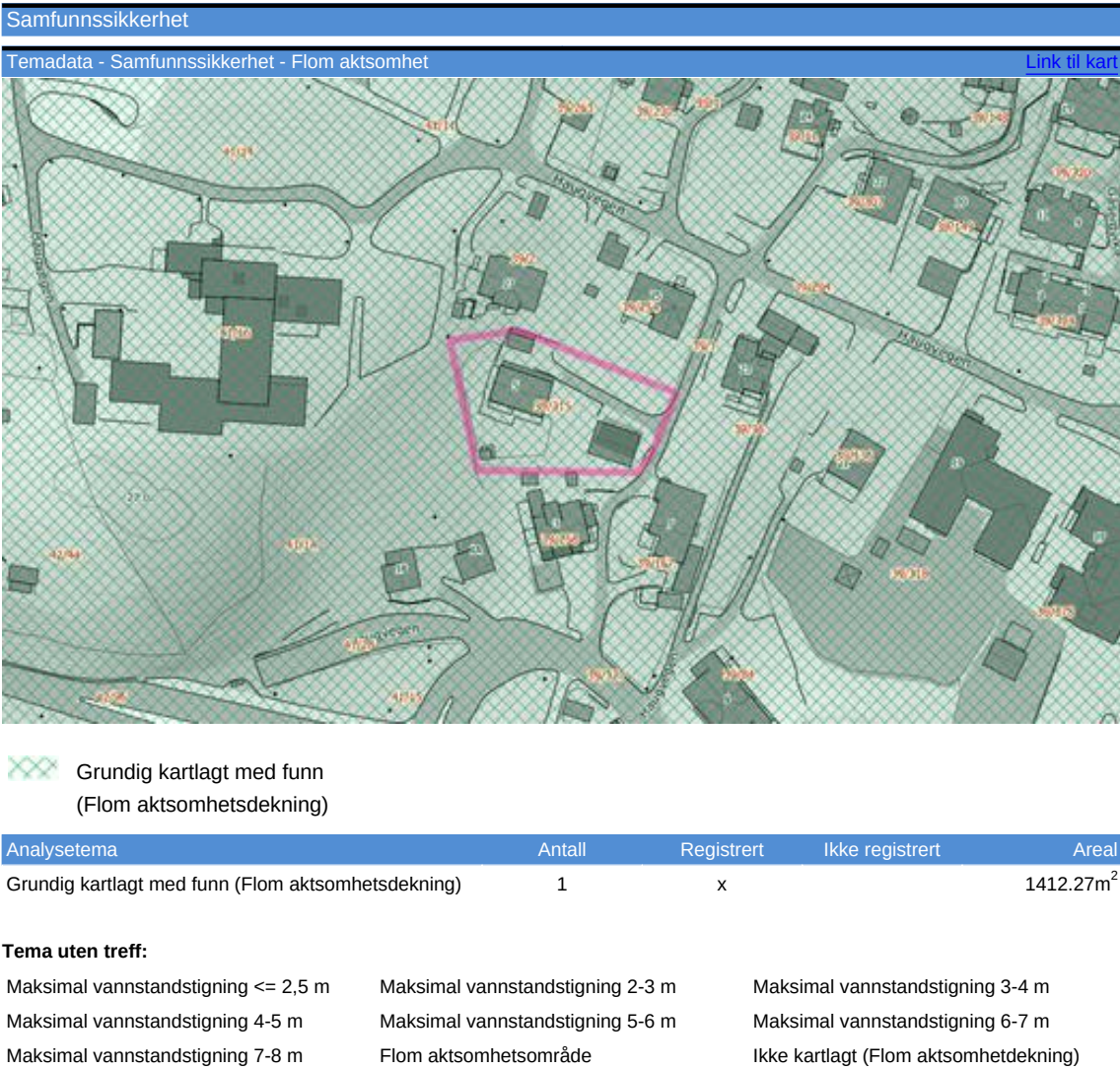
Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		1412.27m ²

Tema uten treff:

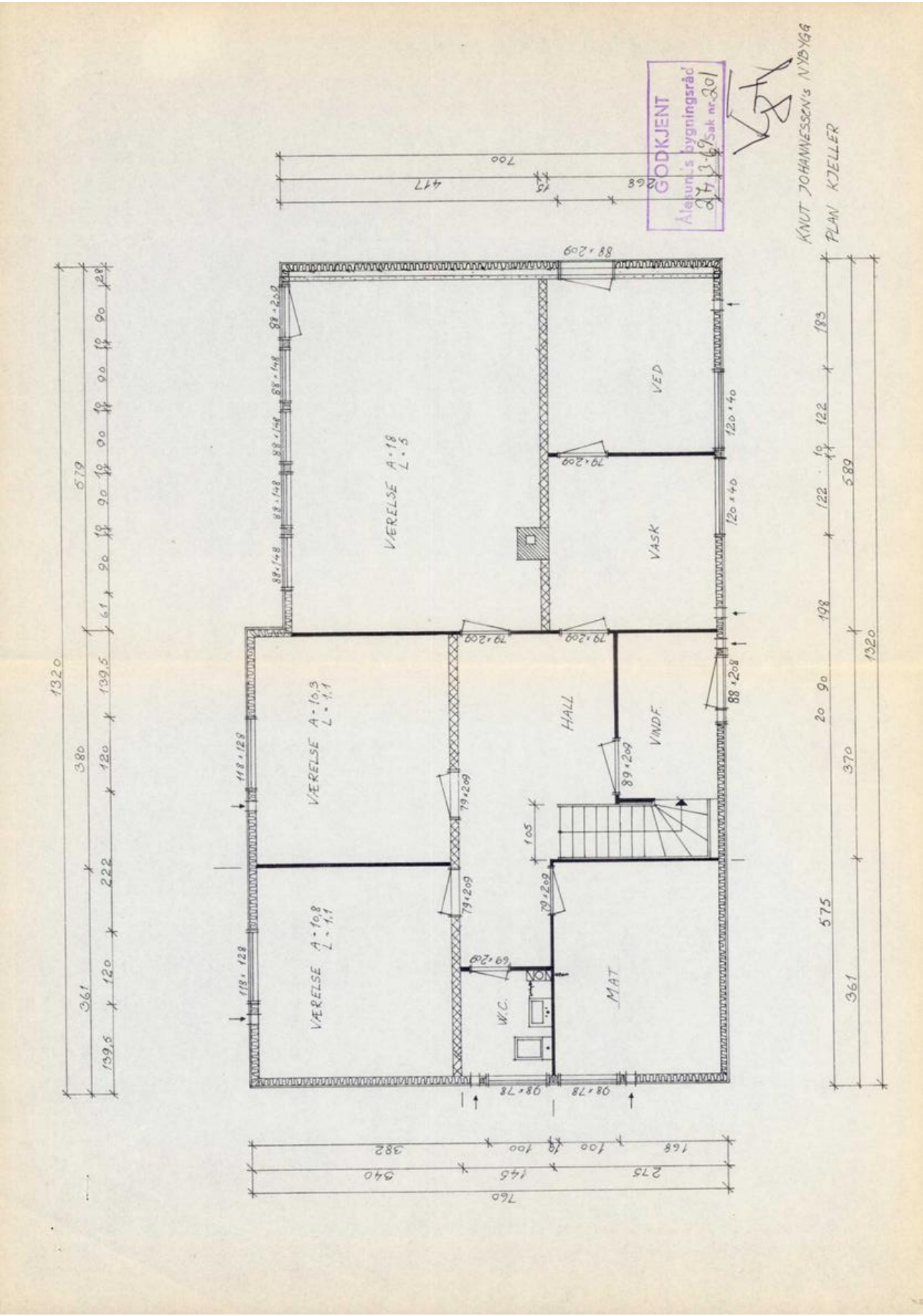
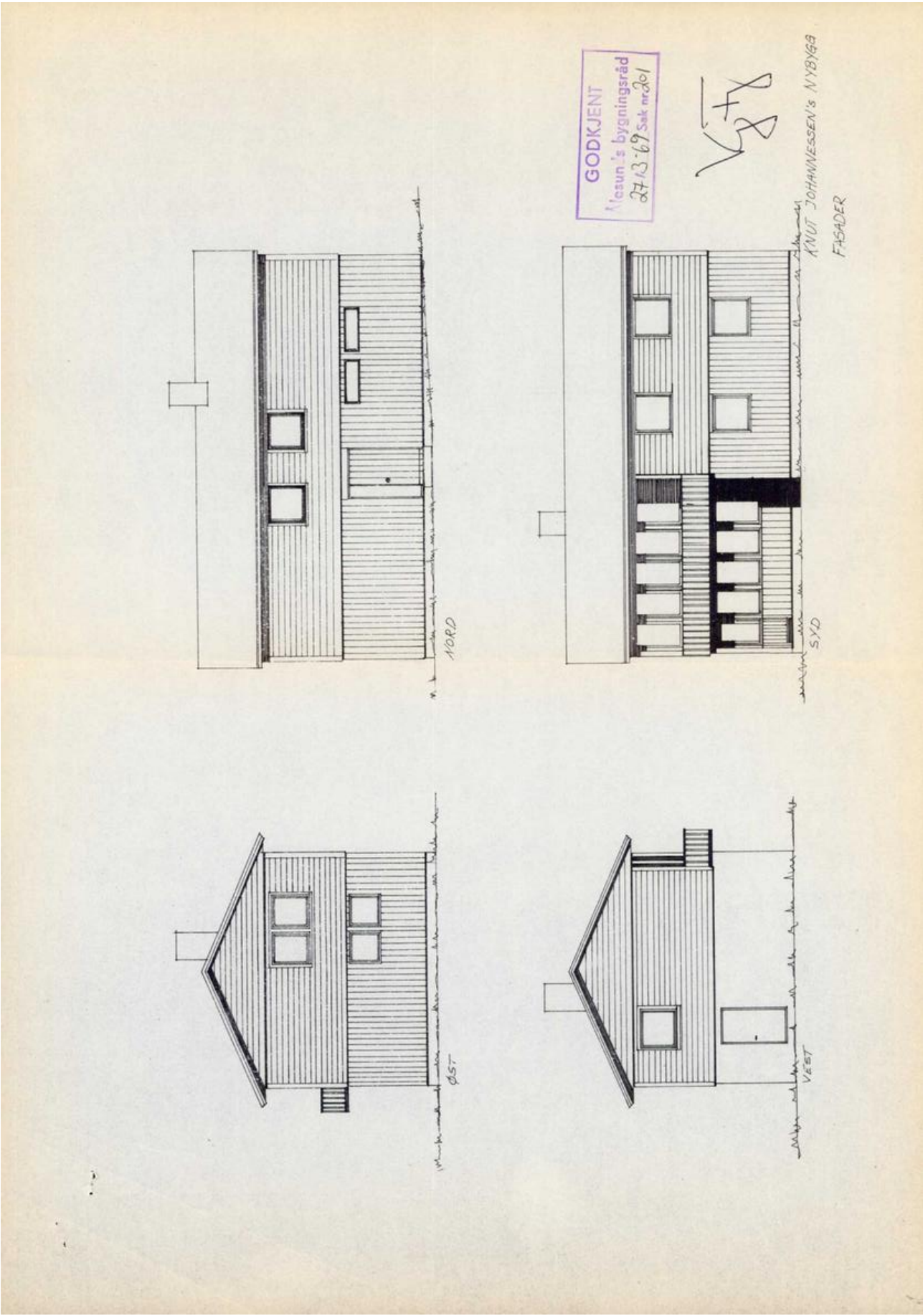
Sone 1 - Urban fortetting	Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter		

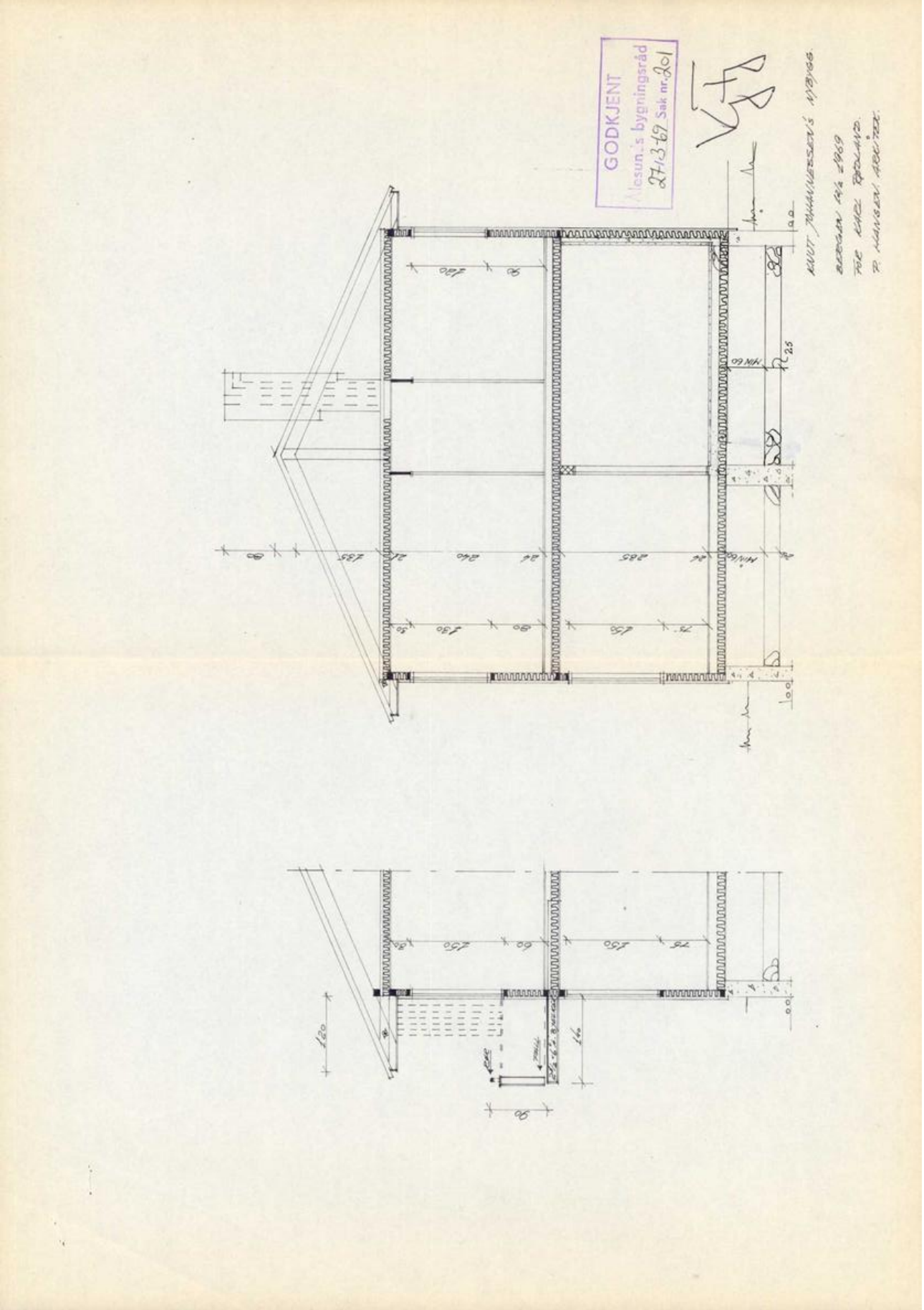
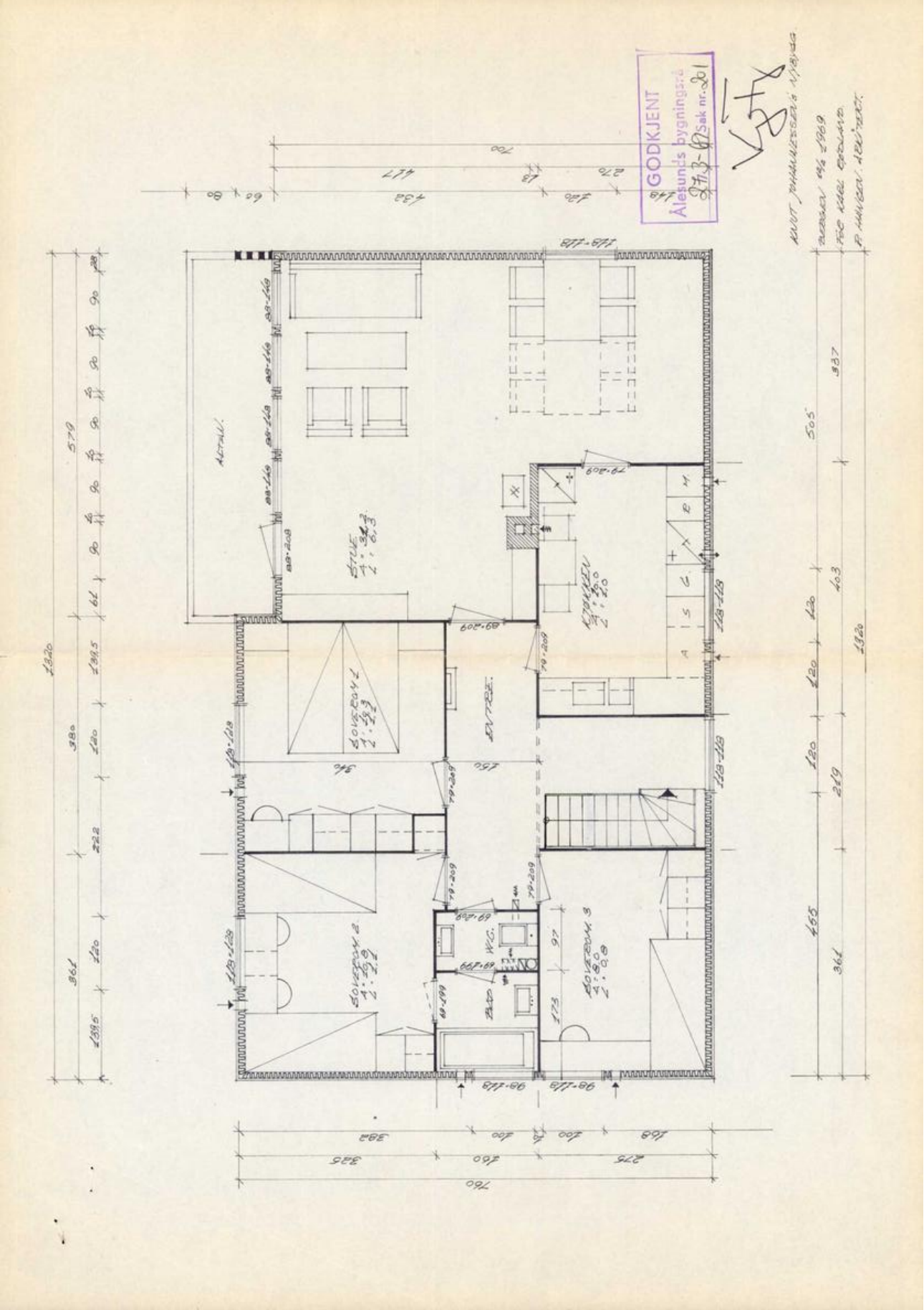


Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	39	315	0	0	1	1412.27m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	141.72m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig					3	119.76m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1412.27m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
2023008072	Skuggen, Haugvegen 29 - gbnr. 41/16 m.fl.	Detaljregulering	Planlegging igangsatt		0.06m ²	

Datasett uten treff/status ukjent (38)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Kyst og fiskeri
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepstrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middel høyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middel høyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middel høyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.





Journal nr. _____

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Knut Johannessen, Gåseid
anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 39 br.nr. 2 parsell nr. _____ av _____
_____, nemlig:
Våningshus av tre i 1 etg.+underetg. med utbygg i _____ etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Gebyr kr. 60.- er betalt 20.10.69

Gåseid, den 20.10.69
Kjell Fjærtøft
Bygningssjef.
Dagnar Brække
bygn.kontrollør
Nr. 2253.
Enevtes Brev & Svarer nr. 1. Utg.
12 - 64



Roy Ove Lyngvær
Haugvegen 5
6015 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/17574, 25/140705	L42 39/315	10.12.2025

Gbnr. 39/315 - Vedtak - Haugvegen 5 - Bruks- fasadeendring og tilbygg/overbygg over hovedinngang

Behandling:
Delegert sak nummer: 1522/25 Dato: 10.12.2025

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring, endring i bæring og tilbygg
Byggested:	Gbnr. 39/315 Haugvegen 5
Areal:	BRA: 17,27m² BYA: uendret
Tiltakshaver:	Roy Ove Lyngvær
Ansvarlig søker:	Selvbygger
Søknad komplett:	05.12.2025

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.2, og søknad i ett-trinn om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring, endring i bærende konstruksjon og oppføring av tilbygg/overbygg. Vi godkjenner også selvbyggeransvar, jf. SAK10 § 6-8. Tiltaket er godkjent i samsvar med vedlagte tegninger.

Hjemmelen for å godkjenne søknaden er plan- og bygningsloven § 21-4 og § 19-2.

Før arbeidet kan starte opp, må erklæring om ansvarsrett for de aktuelle fagområdene være innsendt til kommunen.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 26.11.2025 . Søknaden var komplett 05.12.2025.

- I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:
- Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut til boligformål.

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte:	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

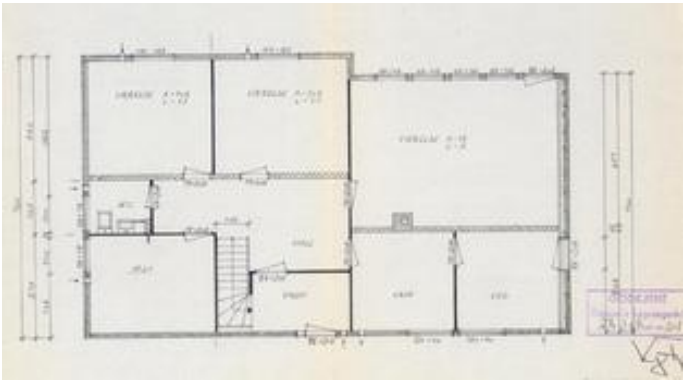
Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 26.11.2025 . Søknaden var komplett 05.12.2025.

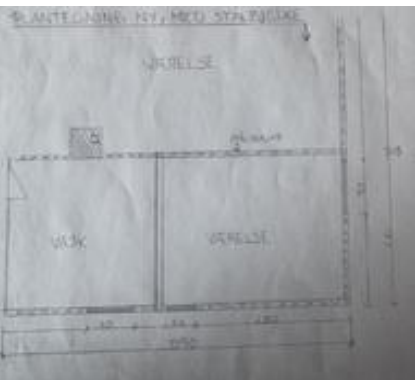
Du har søkt om oppføring av overbygg/tilbygg over hovedinngang og tilhørende fasadelengde. Det er også søkt om fasadeendring, herunder eksisterende boddør på vestsiden er fjernet og erstattet med vindu, stående vindu på nordsiden erstatter tidligere liggende vindu, og på østsiden er det etablert nytt liggende vindu. Videre er det også søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt endring i bærende konstruksjon. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), b), c) og d).

Totalt BYA% og parkeringsplasser er uendret.

Eksisterende plantegninger:



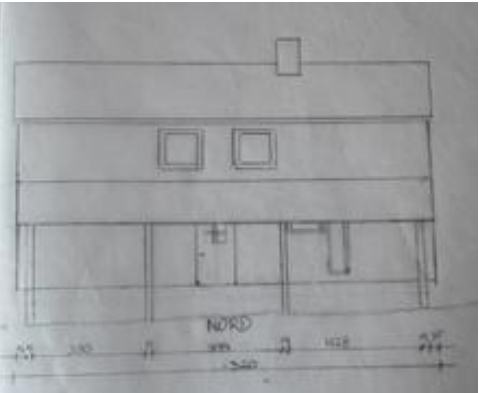
Nye plantegninger



Eksisterende fasadetegninger:



Nye fasadetegninger:



Endring i bærende konstruksjon
Søker opplyser om at mellom rommene «værelse» og «ved» i første etasje er det fjernet en bærevegg. Det er montert en stålbejelke. Se utklippet nedenfor:



Planmessige forhold og dispensasjoner:

Du har søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.2. Søknaden er begrunnet med at: Overbygg/tilbygget er kun et tak og stolper ned i grunnen. Det blir ikke satt opp nye vegger eller gulv. Det er ønskelig å ha tak over inngangsparti også langs hele husets lengde på nordsiden for å kunne ha trygg bevegelse fra og til inngangspartiet på vinteren. Taket vil være permanent for å kunne beskytte mot takras i fremtiden også. Bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende 1. etasje forbedrer planløsning og funksjon uten negative konsekvenser for brannsikkerhet eller rømningsforhold.

Bygningsmyndighetens vurdering

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd at bygningsmyndigheten kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Videre påpekes det i bestemmelsens andre ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonal eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempe.

Det må vurderes om tiltaket medfører at hensynet som ligger bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir «vesentlig» satt til side, jf. plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Med uttrykket «vesentlig satt til side» menes det at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19.

Hensynet bak bestemmelsen som regulerer krav om detaljregulering er å sørge for at interessene og hensyn i et bestemt område ivaretas på en detaljert måte, herunder hensynet til utforming, utnyttelse og bebyggelse. En reguleringsplan skaper forutsigbarhet og en helhet ved nye bebyggelser i et område.

I utgangspunktet er det uheldig å oppføre tiltak på en eiendom uten at det foreligger en detaljregulering, da tiltaket kan lage føringer for fremtidig regulering av området. Dette trekker i retning av at omsøkt tiltak setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken.

På den andre siden legger bygningsmyndigheten vekt på at eiendommen og området for øvrig allerede er godt utbygd, se flyfoto til høyre. Vi vurderer at selve tilbygg/overbygget er av så lite karakter, at det ikke skaper betydelige føringer utover allerede etablert situasjon. Videre legger vi også vekt på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel gjelder innenfor samme bruksenhet og eksisterende bolig. Bruksendringen medfører derfor ingen utvendige endringer av boligen, og påvirker heller ikke omgivelsene på en betydelig måte. Dette trekker i retning av at omsøkt tiltak ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken.



Etter en helhetsvurdering konkluderer vi med at omsøkt tiltak ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Videre må det også vurderes om fordelene med tiltaket er «klart større enn» ulempe, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det påpekes i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19 at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempe. Ordlyden til «klart større» innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn relevante i vurderingen.

Selv om det kan anses som en ulempe at en eiendom utbygges uten detaljregulering, legger bygningsmyndigheten vekt på at det gjelder mindre tiltak i den aktuelle saken. Overbygget er tilpasset eksisterende bolig, og bruksendringen gjelder innvendige endringer av eksisterende bolig. Vi vurderer at tiltaket er formålstjenlig og fordelaktig for den aktuelle eiendommen, da funksjonen og arealet til varig opphold i boligens 1. etasje utvides og forbedres, samt at overbygget ivaretar en mer behagelig og værtilpasset inngang til boligen. Vi vurderer også at omsøkt tiltak ikke medfører negative konsekvenser for eiendommen eller omgivelsene for øvrig.

På bakgrunn av ovenfornevnt vurderer vi at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempe, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

De kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og bygningsmyndigheten innvilger dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.2.

Visuelle kvaliteter:

Vi vurderer at omsøkt overbygg/tilbygg er tilpasset eksisterende bolig. Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Tilbygget/takoverbygget er tilpasset eksisterende bolig. Videre gjelder det innvendige endringer av eksisterende bolig. Tiltaket er godkjent i samsvar med vedlagte tegninger.

Parkering:

Parkeringsforholdene er uendret.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Selvbyggeransvar:

Det fremgår av SAK10 § 6-8 at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom

personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

I det konkrete tilfellet gjelder det en enebolig, og dermed byggverk til selvbyggers eget bruk. Videre har søker opplyst om at nødvendig kompetanse sannsynliggjøres ved bruk av innleid foretak. På bakgrunn av dette vurderer bygningsmyndigheten at søker sannsynliggjør at arbeidet vil bli tilfredsstillende utført.

Bygningsmyndigheter godkjenner selvbyggeransvar i den konkrete saken, jf. SAK10 § 6-8.

Konklusjon

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.2, og oppføring av tilbygg/overbygg, fasadeendringer, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring i bærekonstruksjon, samt selvbyggeransvar.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/17574» og gbnr. 39/315.

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

Med hilsen
Lis Vikse
seniorrådgiver

Natalie Wallach
juridisk rådgiver
Plan og bygning

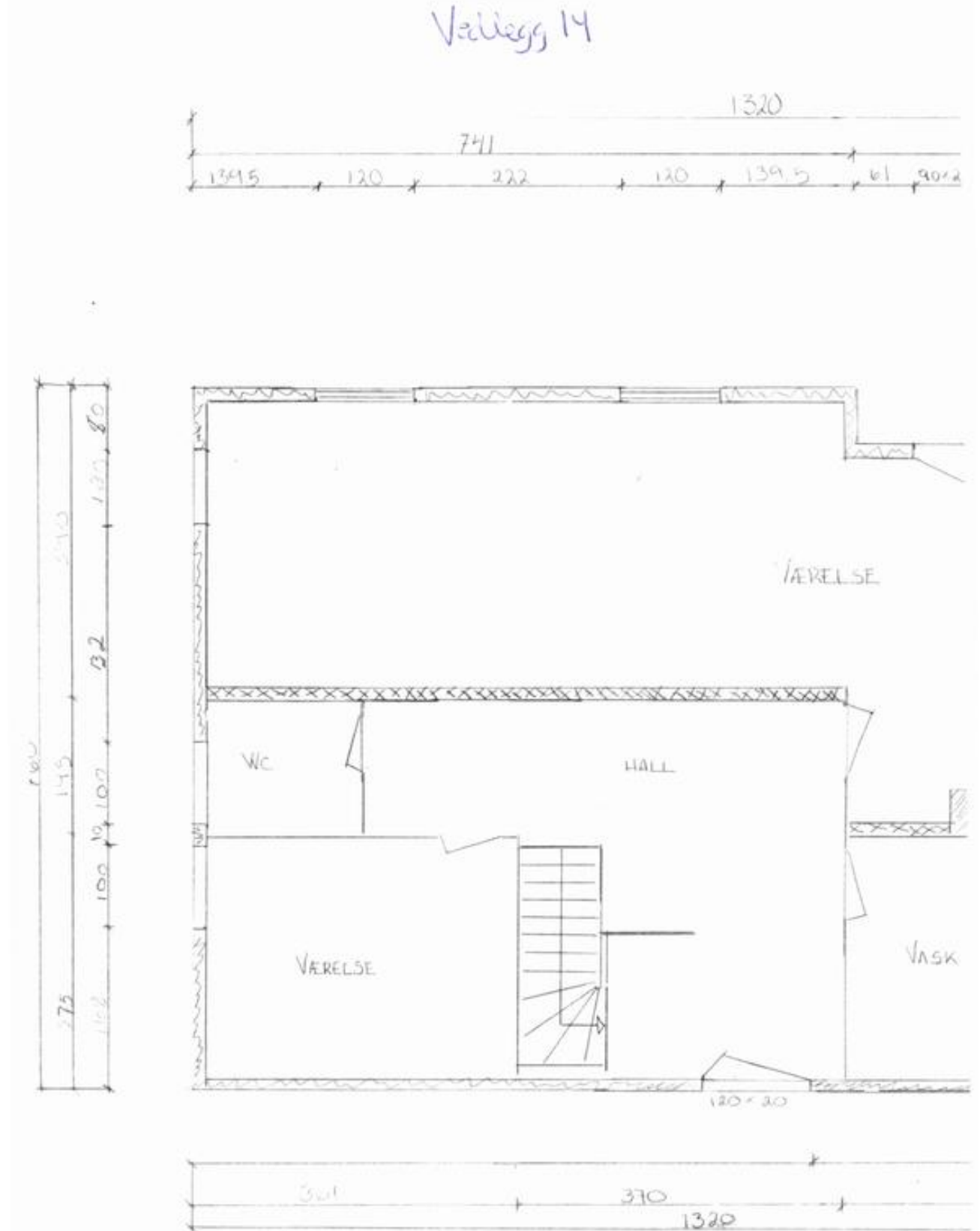
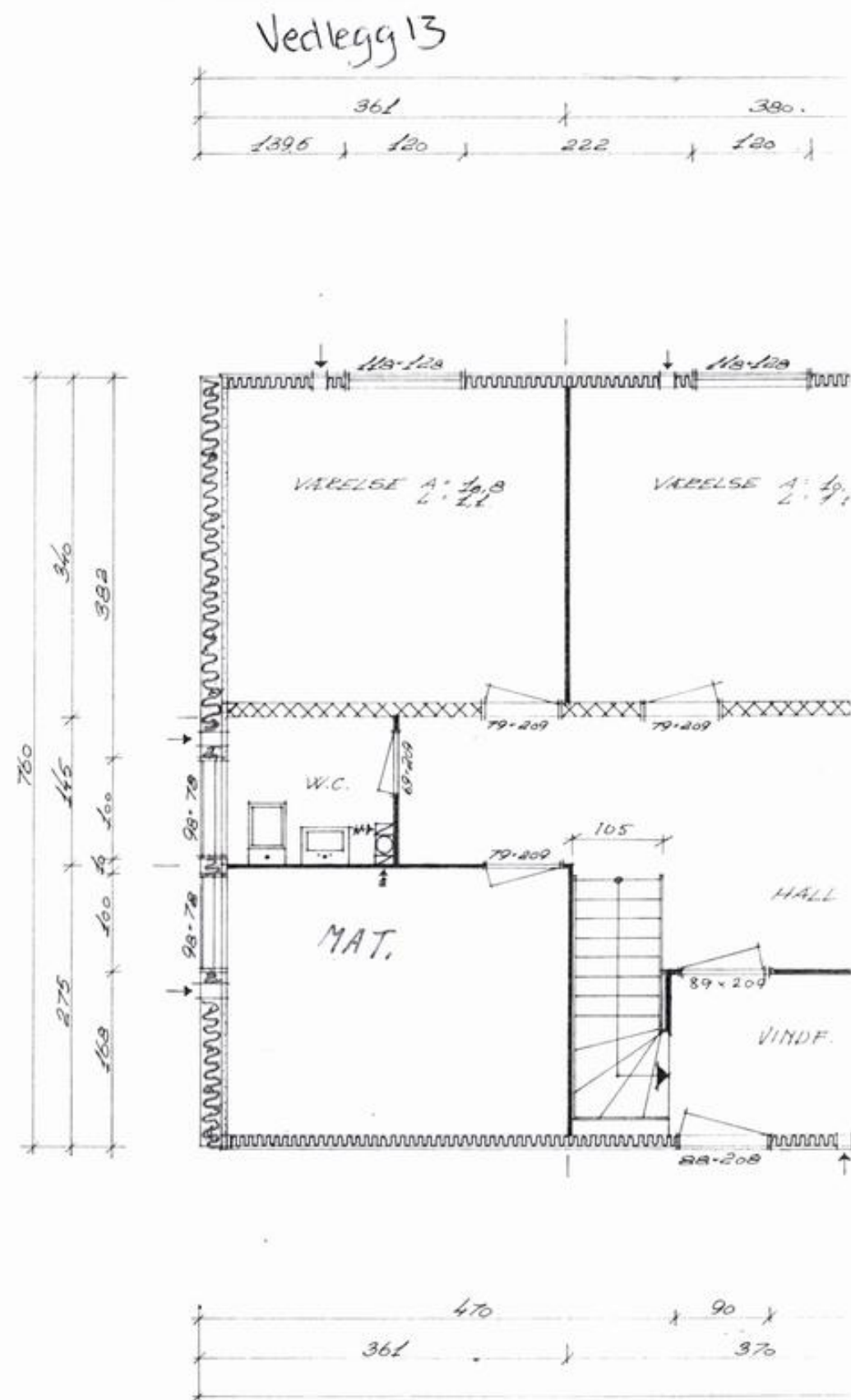
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

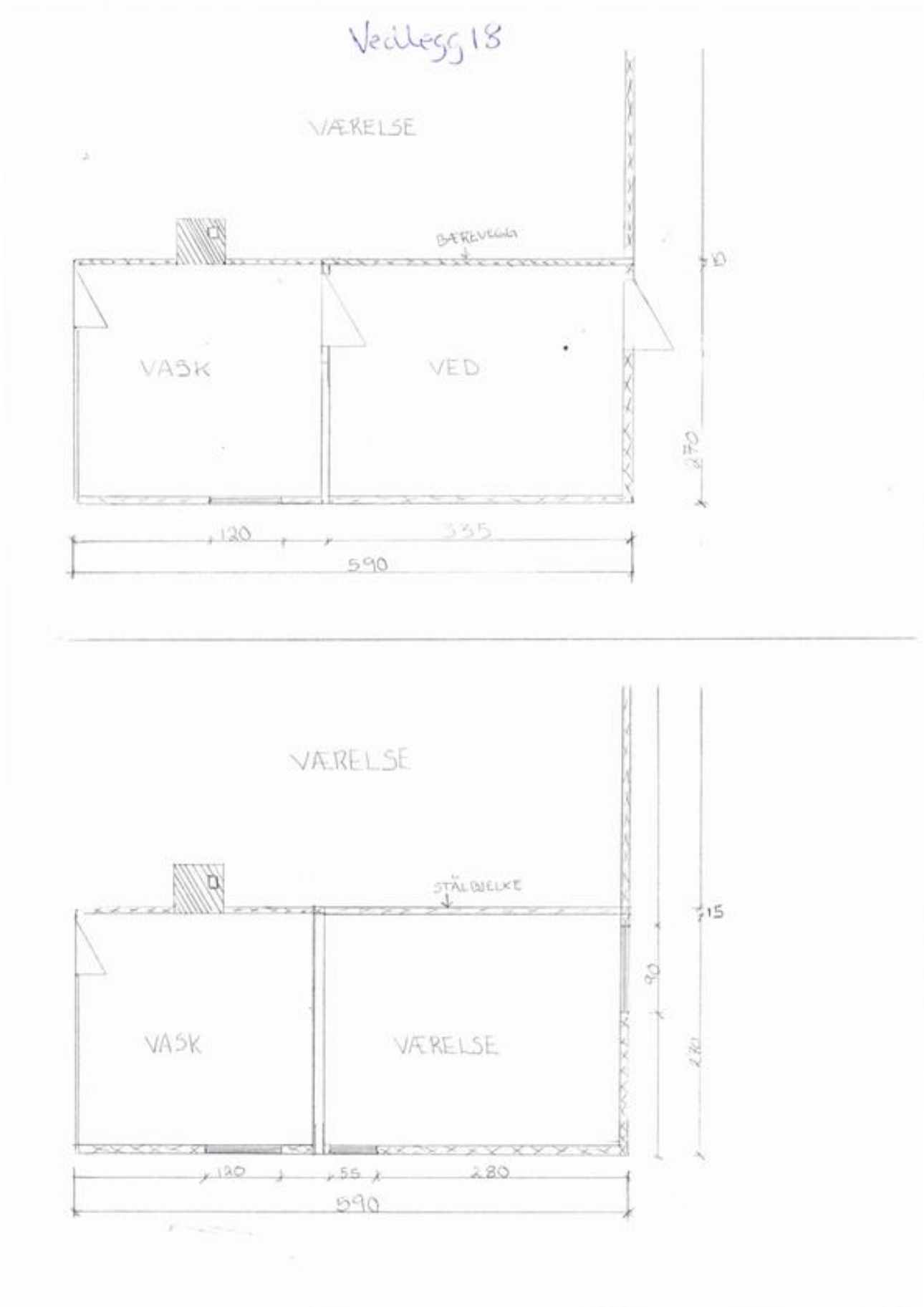
Vedlegg:
IMG_3122
IMG_3121
IMG_3123
Gjennomføringsplan
Tegning fasade
Situasjonskart
Tegning plan
Tegning plan/snitt

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

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

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





Heidi Boska Lyngvær
Haugvegen 5
6015 Ålesund

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:
25/17574, 25/145533 L42 39/315 19.12.2025

Gbnr. 39/315 - Ferdigattest - Haugvegen 5 - Bruks- fasadeendring og tilbygg/overbygg over hovedinngang

Behandling:	
Delegert sak nummer: 1581/25	Dato: 19.12.2025

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, fasadeendring, endring i bæring og tilbygg
Byggested:	Gbnr. 39 / 315 Haugvegen 5
Tiltakshaver:	Heidi Boska Lyngvær Heidi Boska Lyngvær og Roy Ove Lyngvær
Ansvarlig søker:	Selvbygger
Søknad komplett:	19.12.2025
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer: 1522/25, datert 10.12.2025
Bygningsnummer:	178961497-1

Vi viser til søknad om ferdigattest, datert 18.12.25. Søknaden gjelder **bruks- og fasadeendring og tilbygg**. Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen

Natalie Wallach
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
image

Postadresse:	Telefon:	Nettside:
Postboks 1521	Sentralbord: 70 16 20 00	alesund.kommune.no
6025 ÅLESUND	Direkte:	Organisasjonsnummer:
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		929 911 709



ÅLESUND KOMMUNE

Roy Ove Lyngvær
Haugvegen 3

6015 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf. 70 16 26 29

Dykkar referanse:

Vår referanse:

Arkivkode:

Dato:

20/16061-11

20/110307

L42 39/315

03.11.2020

Gbnr. 39/315 - Vedtak - Haugvegen 3 - Garasje

Behandling:	
Delegert saksnummer: 1235/20	Dato: 03.11.2020

Tiltak:	Garasje	
Byggested:	Gbnr. 39 / 315	Haugvegen 3
Areal:	BYA: 70 m2	
Tiltakshaver:	Roy Ove Lyngvær	
Søknad komplett:	02.11.2020	

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan § 2.2 krav om regulering og søknad om endring. Tiltaket er godkjent med avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Saksopplysninger

Tiltaket er tidligere avslått i del.sak 1200/20 datert 26.10.2020

Gjeldende areal- og reguleringsplaner:

1.
- Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er lagt ut til bolig-formål.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Postadresse:	Sentralbord:	Besøksadresse:	Nytt organisasjonsnummer:
Postboks 1521	Tlf. 70 16 20 00		920.415.288
6025 ÅLESUND			
postmottak@alesund.kommune.no		www.alesund.kommune.no	

Vurderinger

Saken gjelder:

Du har søkt om endring av plassering av garasje. I del.sak 1200/20 fikk du avslag på omsøkt garasje grunnet garasjens plassering, da plasseringen kunne komme i konflikt med fremtidig regulering av området. Du har nå søkt om endring av plassering, der garasjen nå skal oppføres 4 meter fra eiendomsgrensen mot vei. Garasjen vil da oppfylle kravene i plan og bygningslovens §29-4, Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. For plassering 1 meter fra nabogrensen til eiendommen med gbnr 39/256 er det innsendt samtykke for plassering.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Du har søkt om dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan § 2.2 krav om regulering. Søknaden er begrunnet med at det ønskes oppføring av garasje for parkering og lagring.

Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen de blir dispensert fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Det er i utgangspunktet fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante.

Hensynet bak bestemmelse 2.2 i kommuneplanens arealdel er at det ved en fremtidig regulering ikke skal oppføres tiltak som er til hinder for en reguleringsprosess, samt behovet for å vurdere utviklingen av området helhetlig og planmessig. Slik garasjen ønskes plassert med en avstand til eiendomsgrensen mot vei på 4 meter, kan vi ikke se at dette vil være til noe hinder for en fremtidig reguleringsprosess.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til sin funksjon. Videre mener vi at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltaket sin plassering og høyde skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Merknader fra naboer og andre:

Ingen merknader

Konklusjon

Bygningsmyndigheten godkjenner endret plassering og oppføring av omsøkt garasje. Det gis dispensasjon fra gjeldende kommunedelplanen § 2.2 krav om regulering.

Andre opplysninger:

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

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av kommunestyret, og blir sendt til deg seinere.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

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

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/16061» og gbnr. 39/315.

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

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/>

Med hilsen
Lars Roger Lundanes
avdelingsleder

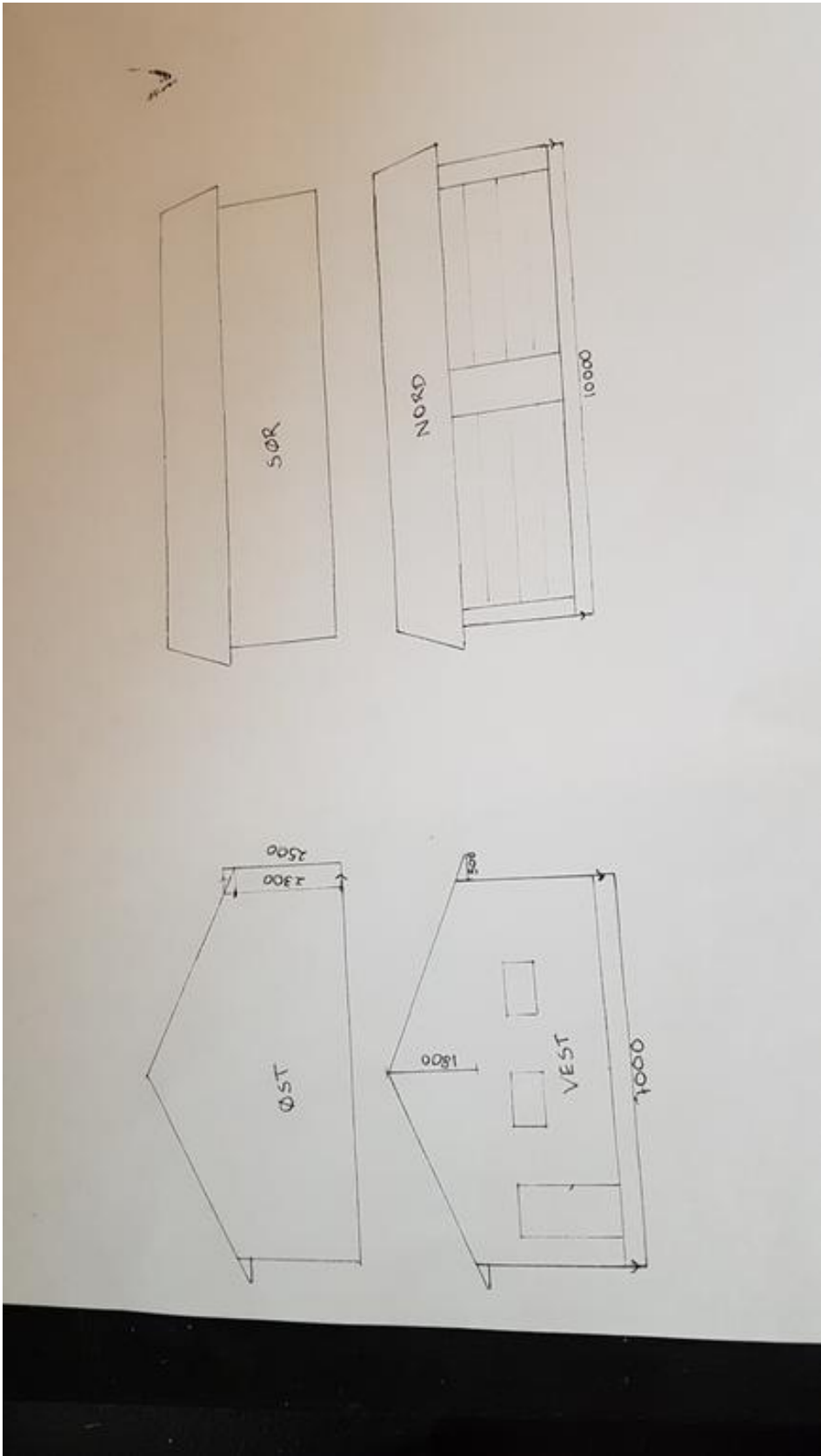
Trine Røkke Hammerås
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
Endring situasjonskart
Vedlegg 11 Fasadetegning.jpg
Vedlegg 12 Snittegning.jpg

15.7.2020

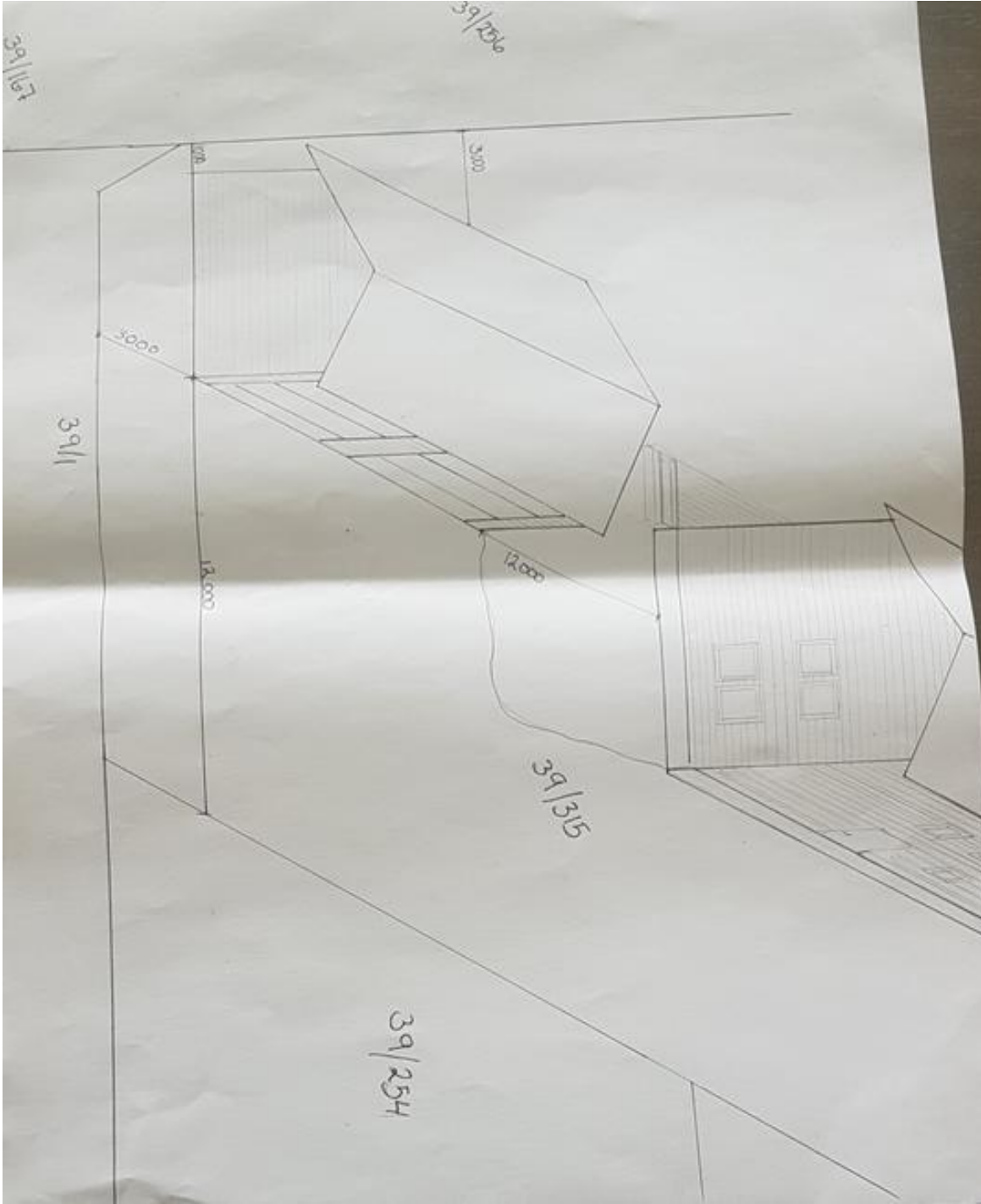
Vedlegg 11 Fasadetegning.jpg



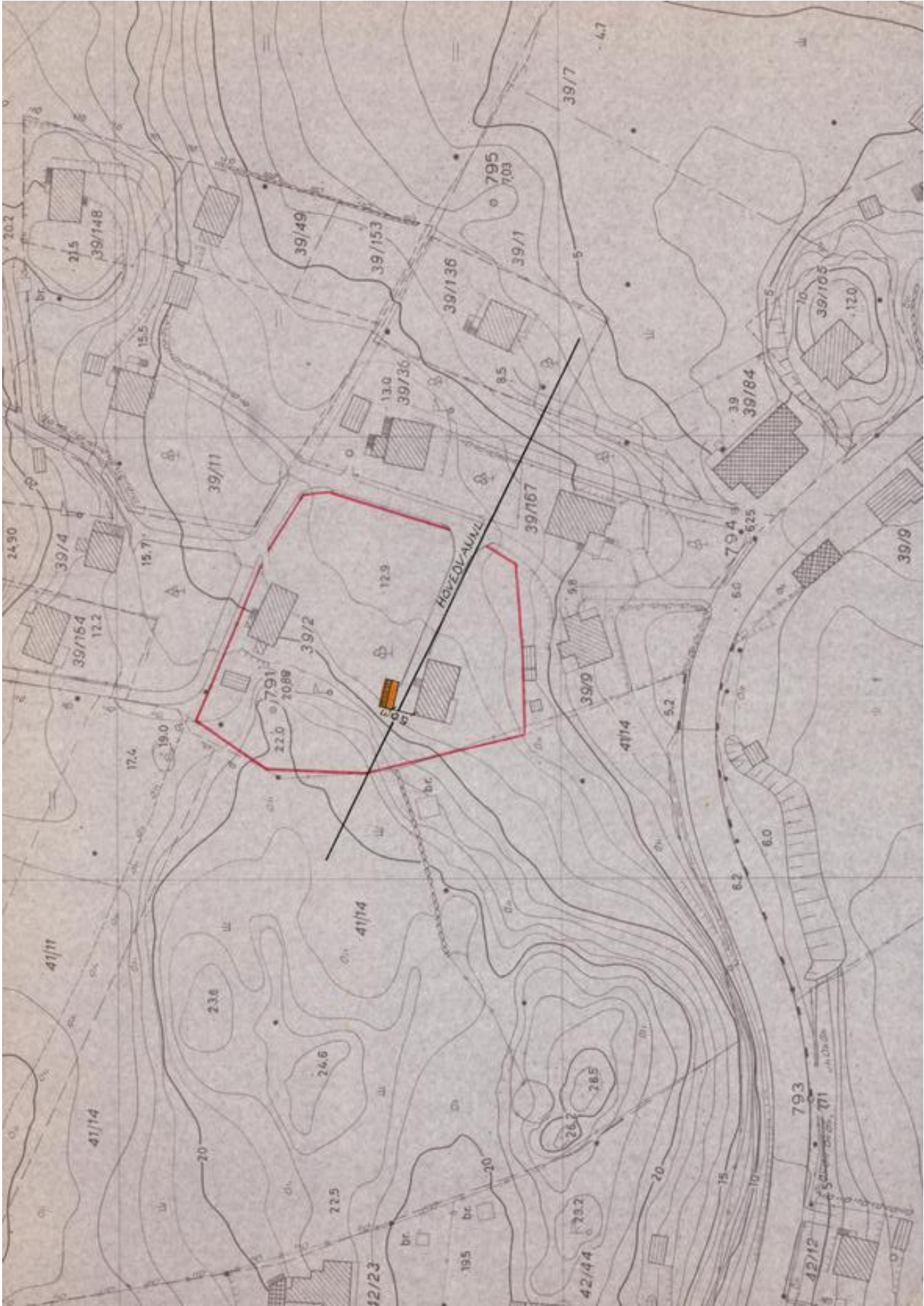
<https://drive.google.com/file/d/1BhDD-9ByEpp4a6QSEZ2e-5r4v4wttl64/view>

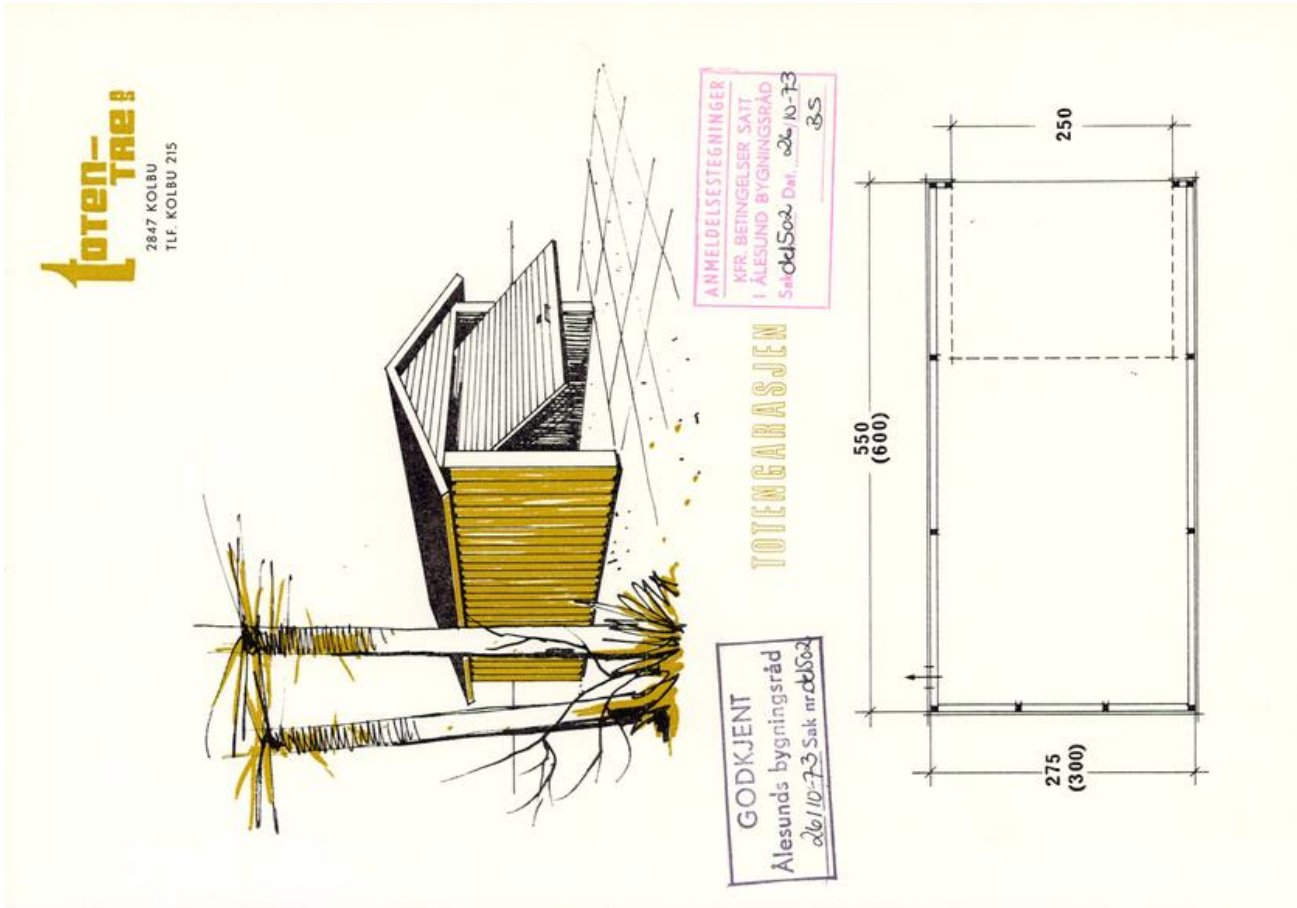
15.7.2020

Vedlegg 12 Snittegning.jpg



<https://drive.google.com/file/d/1Z462tuWmQ9muR0bAplAXEie90TOFPz13/view>





Heidi Boska Lyngvær
Haugvegen 5
6015 Ålesund

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/681, 26/5073	L42 39/315	16.01.2026

Gbnr. 39/315 - Ferdigattest - Haugvegen 5 - Garasje

Behandling:

Delegert sak nummer: 089/26	Dato: 16.01.2026
-----------------------------	------------------

Tiltak:	Garasje
Byggestad:	Gbnr. 39 / 315 Haugvegen 5
Tiltakshavar:	Heidi Boska Lyngvær
Søknad komplett:	16.01.2026
Byggeløyve:	Delegert sak 1235/20 datert 03.11.2020
Bygningsnummer:	300835119

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

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

Med helsing
Anders Skaar
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



ÅLESUND KOMMUNE

P D Stafseth AS
Postboks 347 Sentrum

6001 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Trine Røkke Hammerås
Tlf.

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/6803-2 20/23752

Arkivkode:
L42 39/315

Dato:
10.03.2020

Gbnr. 39/315 - Vedtak - Haugvegen 3 - Skorsteinsrehabilitering

Behandling:	
Delegert saksnummer: 326/20	Dato: 10.03.2020

Tiltak: Skorsteinsrehabilitering
Byggested: Gbnr. 39 / 315 Haugvegen 3
Tiltakshaver: Roy Ove Lyngvær
Ansvarlig søker: P D Stafseth AS
Søknad komplett: 09.03.2020

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om rehabilitering av skorstein fra P D Stafseth AS

Saksopplysninger

Saken gjelder:
Søknaden gjelder rehabilitering av skorstein i henhold til søknad.

Ansvar
P D Stafseth AS er ansvarlig for hele prosjektet.

Konklusjon
Søknaden godkjennes.

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	Besøksadresse: www.alesund.kommune.no	Nytt organisasjonsnummer: 920.415.288
---	----------------------------------	--	--

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.
Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/6803» og gbnr. 39/315.

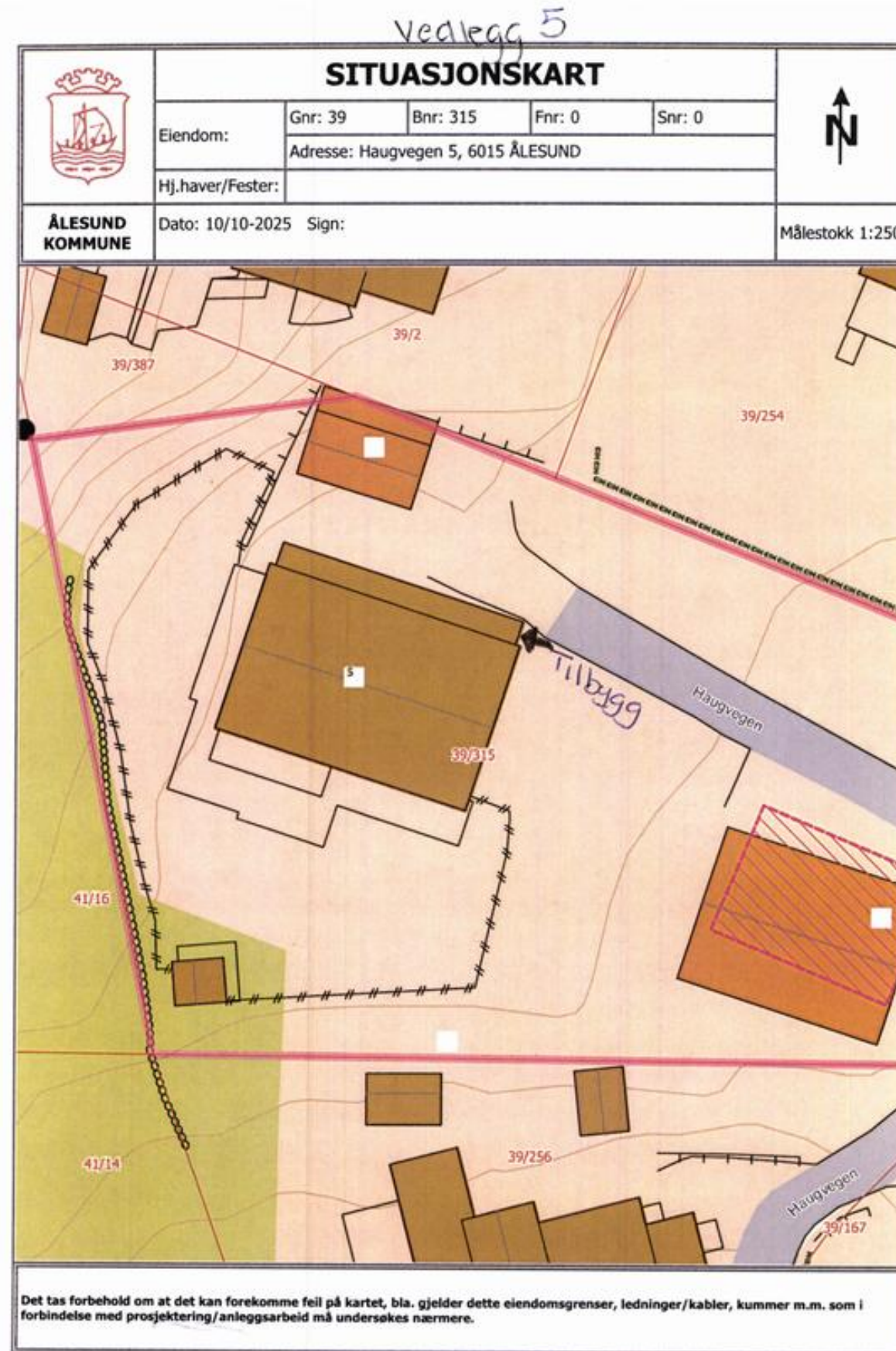
Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/>

Med helsing
Lars Roger Lundanes
avdelingsleiar

Trine Røkke Hammerås
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøpforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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 betryggende 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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Haugvegen 5, 6015 ÅLESUND. Gnr. 39, bnr. 315, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83250154
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91 73 83 52, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig
Leder/Partner/Eiendoms
megler MNEF
91 73 83 52
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no