PROAKTIV



Her er det nydelig utsikt og fine solforhold!

3-romsleilighet over to etasjer

FJELLTUNVEGEN 41



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

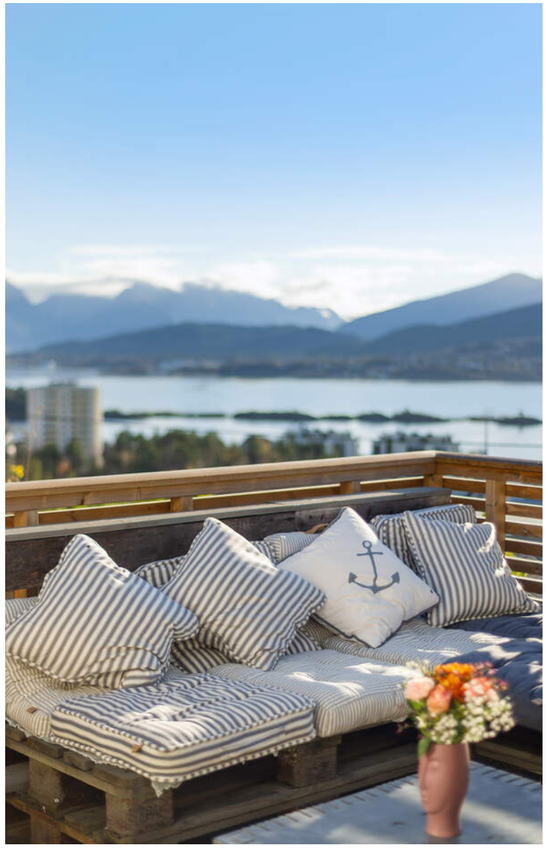
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 133, bnr. 164, snr. 4 i Sameiet Fjelltunveien 41

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 89.390,-

Totalpris: 3.089.390,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1935

Rom/soverom: 3/2

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det følger én parkeringsplass med denne leiligheten. Parkering gjøres på sameiets eiendom nord for boligen.

Tomt: 651 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.000,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Energimerke: Energiklasse: F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

20 Boligen i bilder

36 Plantegninger

38 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

160 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 «såg» 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 oppparbeidet 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

Flott 3-romsleilighet over to etasjer, nyoppusset i 09-10. Nydelig utsikt og fine solforhold. Parkeringsplass.

Proaktiv Eiendomsmegling v/ Jon Kristian Valderhaug Røsok har gleden av å presentere Fjelltunvegen 41. Dette er en flott 3-romsleilighet over to etasjer med en helt praktfull utsikt, gode solforhold på altanen og innbydende standard. Her parkerer du bilen enkelt i gata nedenfor før du tar med deg handleposene eller tursekken opp i leiligheten eller videre til Aksla. Her er du omringet av flotte turmiljøer og løpebane på Aksla. Innvendig er leiligheten oppusset i 2009-2010 og siden den gang holdt godt vedlike og oppusset etter behov. Nylig er det satt inn varmepumpe og skiftet to takvinduer. Badet er helfliset med varmekabler i gulvet, og kjøkkenet har profilerte fronter og integrerte hvitevarer som følger med i handelen.

Oppe er det to soverom som er av god størrelse som gir god trivsel.

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 lykkes 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 gjennom førte 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.



FJELLTUN

Kommune: *Ålesund* / ***Område:*** *Fjelltun*

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

Her på Fjelltun ligger alt til rette for at fremtiden blir akkurat like god som du skaper den. Med sin fantastiske beliggenhet i en lite trafikkert gate har du fra egen leilighet nydelig utsikt mot Sunnmørsalpene, Borgundfjorden og Slinningen. Flytter du deg til stuen er vindusflatene like skinnende, fjelltoppene like majestetiske og skuldrene like lave.

Rett utenfor døren finnes det altoppslukende Byfjellet hvor stiene er like lange som sommerkveldene. Her er det bare å knyte på seg favorittskoene og la milene slukes like rått som utsikten. Gå mot Fjellstua på kuperte, gruslagte stier eller gå mot Fagerlia på Borgenes Veg. Her er det opplyste stier med gode rastemuligheter i gapahuker og på benker langs med stien.

Går du mot Fjellstua og til bysentrum er det kjekt å legge til noen kilometer på baksiden av fjellet, hvor du enten kan driste deg på



OFFENTLIG TRANSPORT

Cuba Linje 10, 18	5 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	17 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
Kiwi Sundgata	12 min

VARER/TJENESTER

Ålesund Storsenter	17 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	17 min

SPORT

Turnhallen Aktivitetshall	3 min 0.3 km
Volsdalen skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Delta Aktivt	9 min
Sporty Ålesund Sundgata	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Siemen eller de svingete stiene mot hundeparken fra Gangstøvika.

Ingen plasser er bedre enn å nyte utsikten og solnedgangene fra enn Rundskue. Her ser du solen gå ned i horisonten før du kan spasere tilbake til boligen på rundt 10 minutter.

Ønsker du å trimme i enda større grad er det løpebane på Aksla hvor du kan slå nye rekorder med utsikten som din

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

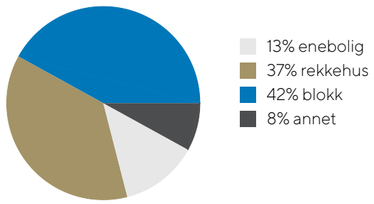
største tilhenger.

På Volsdalsberga er det de senere årene blitt utrolig flott med nydelige turstier, flott sandstrand, hoppetårn, svaberg, sandvolleyballbane og frisbeegolf m.m. Om du ønsker bedre badetemperaturer kan Bybadet absolutt anbefales. Med morgensvømming starter du dagen på en frisk måte og legger grunnlaget for en flott dag. Ta med deg familien og test ut bølgebassenget, eller er kanskje en ny personlig rekord på sklien innenfor rekkevidde? Sporty og Warehouse Gym er ikke langt unna leiligheten dersom vektløfting er tingen for deg.

Etter all trimmen er det godt å vite at det finnes flere dagligvarebutikker i nærheten. Gamle Cuba er dessverre nedlagt, men Kiwi finnes både i Nørvegata og i Sundgata. I Ålesund sentrum finnes en rekke flotte butikker, herunder Spar, Hole kjøtt, Vinmonopolet, apoteker og en rekke spisesteder.

XL Diner, Zuuma, Taj Mahal, Anno, Bryt, Le Sund og Fisketorget ligger i Ålesund sentrum og tilbyr god mat og legger til rette for å nyte det med godt selskap.

BOLIGMASSE





Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av flermannsboliger og eneboliger.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Se punkt om beliggenhet, og ellers mer informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER

Volsdalen skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Aspøy skole (1-7 kl.) 150 elever, 10 klasser	6 min 2.5 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	4 min 2.4 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu... 29 elever, 3 klasser	5 min 2.3 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Ålesund videregående skole 380 elever, 19 klasser	5 min 2.1 km

BARNEHAGER

Jugendby barnehage (0-6 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Klipra barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.4 km
Fjelltun barnehage (1-5 år) 42 barn	10 min 0.7 km





VELKOMMEN TIL FJELLTUNVEGEN 41

Vi starter utendørs – boligen har solrik takaltan med nydelig utsikt og parkeringsplass.

Parkering
Det følger én parkeringsplass med denne leiligheten. Parkering gjøres på sameiets eiendom nord for boligen.

Tomtestørrelse
651,00 m²

Beskrivelse av tomt
Dette er en bratt skrånende tomt. Den er opparbeidet med støttemur og hage mot Fjelltunvegen mot sør. Det er hage med gressplen mellom huset og støttemuren. Vest for huset er det støpte trapper på terrenget. 2. etasje har adkomst fra Fjelltun mot nord til en gruset biloppstillingsplass ved inngangspartiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1936. Selve leiligheten har vært fornyet og ombygd, hovedsakelig rundt 2009-2010. Det antas at loftsetasjen ble bruksendret og innredet i samme periode, selv om ferdigattesten ble utstedt i 2015. Innvendige overflater ble fornyet, badet ble fornyet og det ble byttet kjøkkeninnredning. Dører og vinduer ble byttet, og det ble lagt inn nytt rør-i-rør system for tappevann. I 2018 ble el-anlegget fornyet med blant annet nye automatsikringer. Gulvet i gangen i 1. etasje og i det ene soverommet på loftet, ble fornyet i 2019.

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.

Vinduene har karmer av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt. Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Takvinduer med karmer av tre og kompositt med isolerglass og utvendig aluminiumskledning. Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer. Veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør. Denne har dekke av impregnerte terrassebord og rekkverk og levegger av tre. Mot nord/vest ved inngangspartiet er det veranda av trekonstruksjoner. Denne har dekke av impregnerte terrassebord og levegg av tre.

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

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





Boligen har fått følgende TG3:
- Innvendige vannledninger: Rør-i-rør system for tappevann. Fordelingsskapet er plassert i en vegg på badet. Stoppekranen er ikke lokalisert. kostnadsestimat: Under 20.000,-.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Beslag og renner er rustnes. Pipetrekk har en del slitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det er på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Verandadør: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjeegrad utover det en kan forvente.
- Bad (2. etasje), overflater vegger og himling: Det er påvist en liten skade på overflaten på en veggflis i dusjen. Det er slitte fuger og kalkutslag i en del flisfuger i dusjen.
- Bad (2. etasje), vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: 2. etasje har ventilering ved åpning av vinduene.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Bad, tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsgonen (ikke i mest fuktustatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsgonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at

ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
- Fordelingsskapet er plassert i en vegg på badet
- Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
- 2. etasje har naturlig ventilasjon med åpning av vinduene
- Loftsetasjen har ventiler i takvinduene og en veggventil i det store soverommet
- Luft til luft varmepumpe
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Røykvarslere og håndslukker
- Downlights i himlingene
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Onsdag, 4. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har bodd i boligen siden overtagelse, i 2019, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Enkelte steder mangler fugemassen mellom flisene i dusjsonen. Det er noe mugg der silikonen er lagt.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. På baderom ble dusjdødrer byttet i 2022 og nytt speil med lys i 2022. Dette ble utført av ufaglært.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?
Ja.

5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?
Ja. Fyringsforbud pga. dårlig skorstein. Men ikke ildsted i leiligheten.

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?
Ja. I 2024 ble det installert varmepumpe fra Wilfa med 7 års garanti. Dette ble gjort av faglært (Nordvest Varmepumper AS). Det forleligger ikke dokumentasjon på arbeidet.

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?
Ja. Det var fuktmerker på to takvinduer i 2023. Disse er skiftet av Regis Bygg. To Velux takvinduer.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?
Ja. Det ble skiftet to takvinduer i 2023 og reparasjon av én liten del av beslag på tak. Dette ble gjort av faglært (Regis Bygg). Det foreligger dokumentasjon av arbeidet i form av faktura.

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja. Litt vanskelig å åpne/lukke inngangsdør.

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Ja. Avtales med styreleder om befaring eller vedlikehold av takstein.

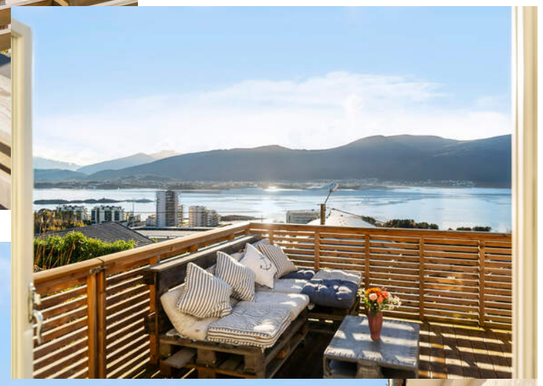
13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?
Ja, sameie.

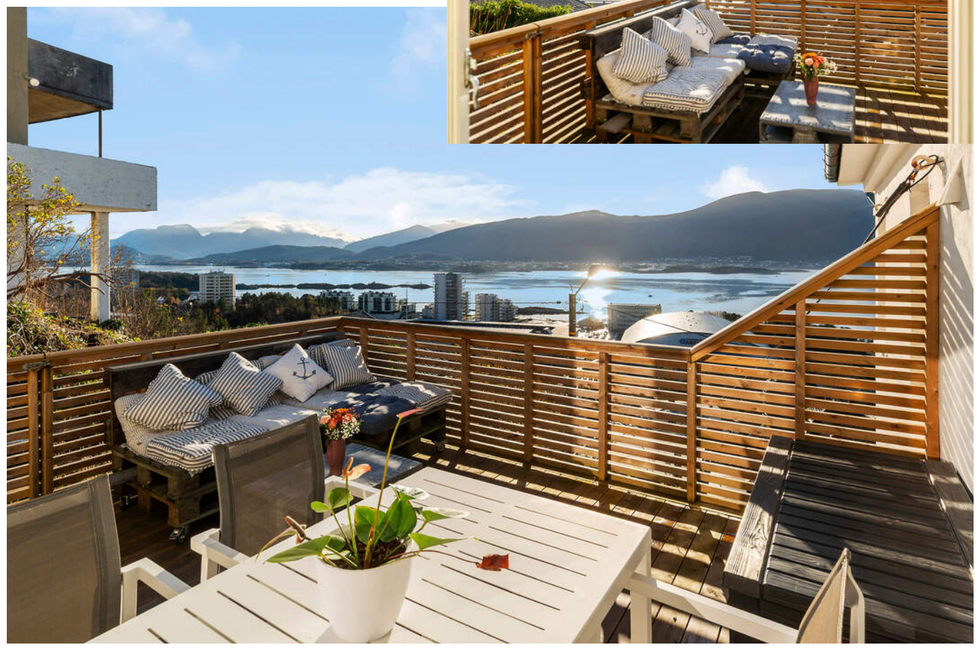
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Ja. Informasjon og møte om felleskostnader kan øke etter 31.12.2026. Felleskostnadene vil muligens øke til kr. 3.000,- fra 01.01.2017. Huset trenger takvedlikehold som kan skje en eller annen dag. Etter avtale med styreleder.



PANORAMAUTSIKT

Leiligheten har en kjekk veranda med denne nydelige utsikten.

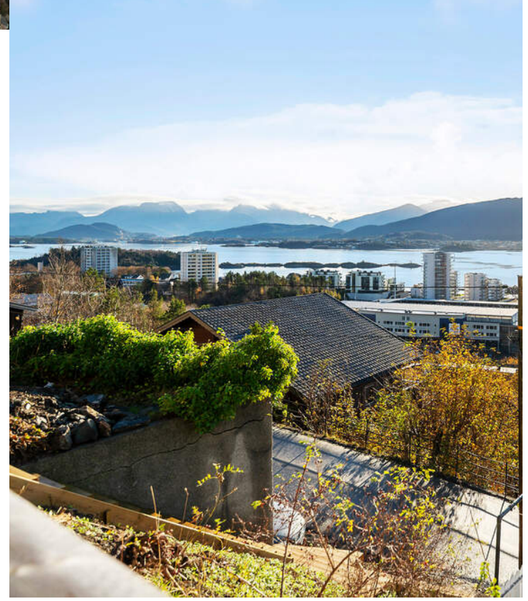








LEILIGHETEN DISPONERER EN PARKERINGSPLASS PÅ OPPSIDEN AV BYGGET



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten:
Loft: Gang, to soverom og bod.
2. etasje: Gang, stue/kjøkken og bad.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

3. etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 33 kvm

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

Standard
Velkommen til Fjelltunvegen 41 - en flott sentrumsnær leilighet med stor solrik takaltan, parkeringsplass og flotte overflater.

Boligen ligger naturnært til med en helt nydelig utsikt sør- og vestover. Her kan du nyte late dager med solen som steker og med flotte turmuligheter på Aksla.

Leiligheten ligger i byggets andre- og loftsetasje. Leiligheten ble pusset opp i perioden 2009-2010 og har i senere år fått nye automatsikringer, nye gulv i en rekke rom, satt inn varmepumpe og skiftet to takvinduer. Totalen blir ganske ålreit og gir gode muligheter for å ha et svært godt inneklima.

Du ønskes velkommen inn i en gang med muligheter for oppheng av både sko og yttertøy. I en egen skyvedørsgarderobe er det også muligheter for lagring av det du ikke trenger i hverdagen. Vel inne på stuen er det en delvis åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet. Her får du et kjøkken med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. I en praktisk U-form får du godt med arbeidsplass og mer enn nok oppbevaringsplass. Du får også et vindu som sørger for lysinnslipp og utsikt vestover mot bysentrum.

Stuen har ellers plass til en koselig sittegruppe og det er enkelt å manøvrere seg til altanen som sørger for å forlenge stuens bruksområder. Her kan du fyre opp grillen, invitere venner og kjente og samtidig nyte den praktfulle utsikten hele året. Når forsvinner Sula-mannen?

Badet er helfliset med varmekabler i gulvet. Her er det dusjhjørne med innfellbare dører, vegghengt wc, plass til vaskemaskin i høyden, servant med innredning og sminkespeil.

Begge soverommene ligger på loftet og med hele 27 kvm boltreplass er det gode muligheter til å senke skuldrene, ha







Paktisk planløsning over to etasjer.



godt med oppbevaring i kommoder og lignende og samtidig ha en steike god nattesøvn.

Det følger også parkeringsplass i gaten nedenfor. Midlertidig parkering i gaten over samtidig som kommunen utbedrer vann- og avløpsnettet.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp gjennom varmepumpe (fra 2024) i stue/kjøkken, panelovner, og varme i gulvet på bad og stue.

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

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

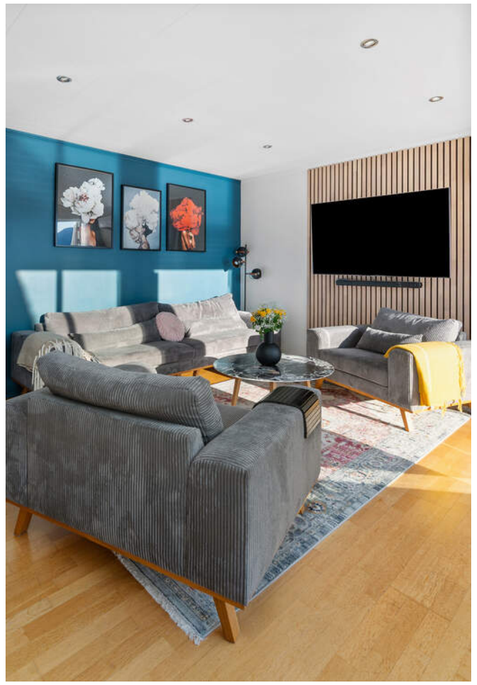
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

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

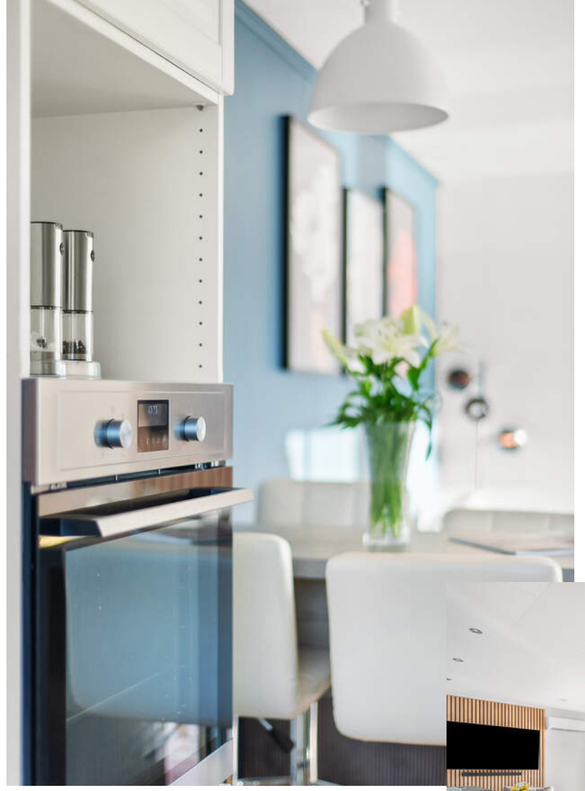
Modernisering og påkostninger
2010 - Innvendige oppussing. Nye gulv på stue/kjøkken og ett soverom. Nytt kjøkken og bad. (2009-2010).
2010 - Byttet vinduene, ytterdøren og verandadøren.
2015 - Innredet loftet til boligrom (årstall hentet fra ferdigattest)
2018 - Montert nye automatsikringer, nye kabler til loftet



2019 - Lagt nye gulv i gangen i 2. etasje, og på gangen og ett soverom på loftet
2022 - Byttet dørene til dusjen, og speilet på badet
2023 - Byttet to takvinduer
2024 - Montert luft til luft varmepumpe



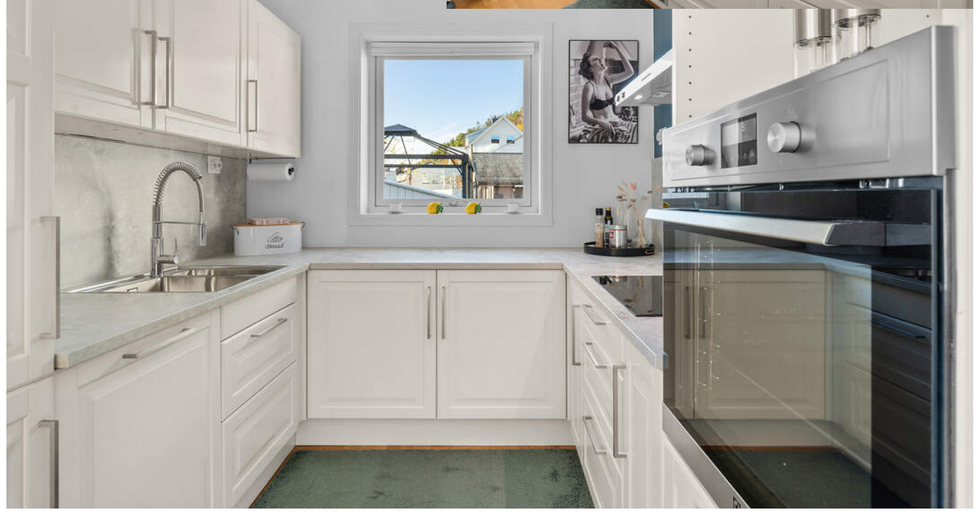




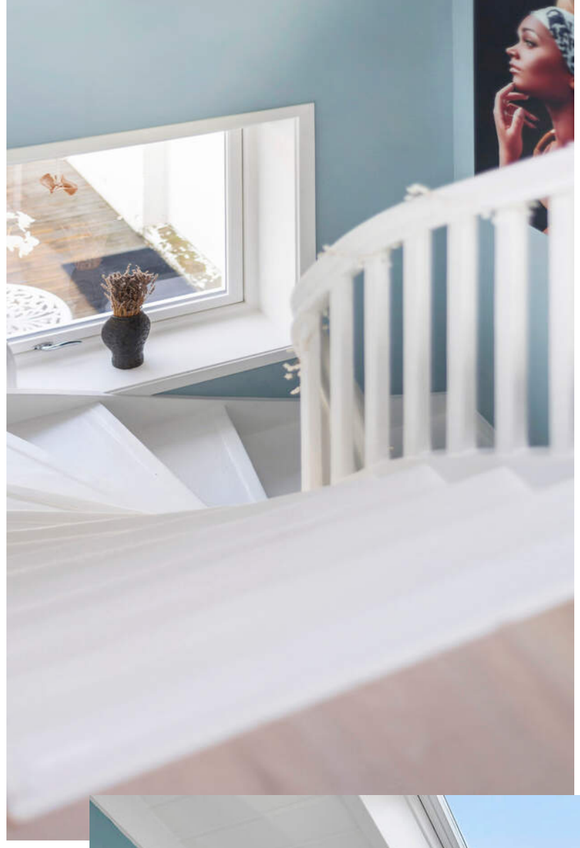
PAKTISK UTFORMET

Her får man mye skap- og benkeplass. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.



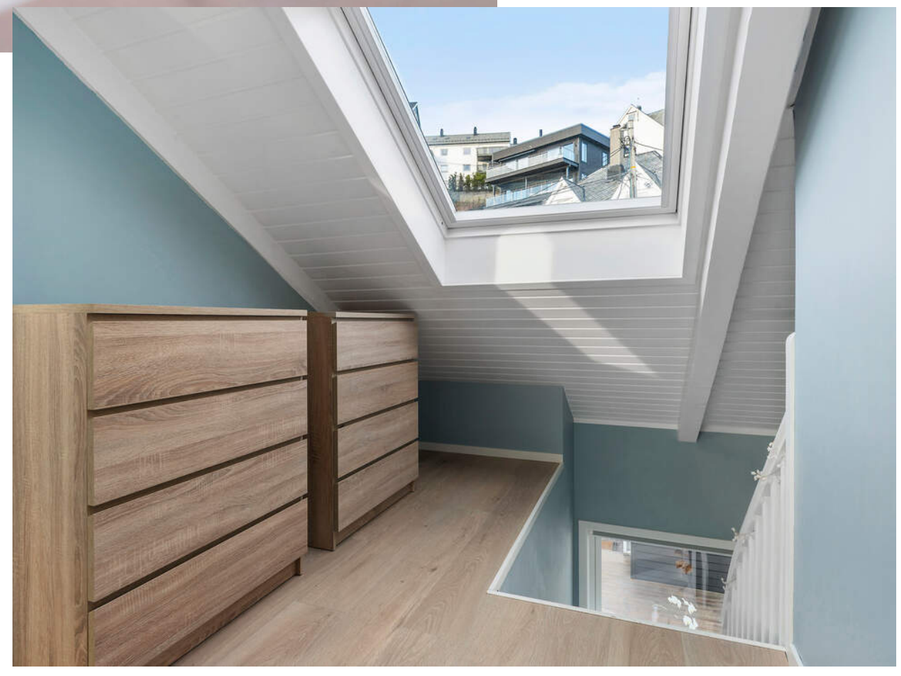


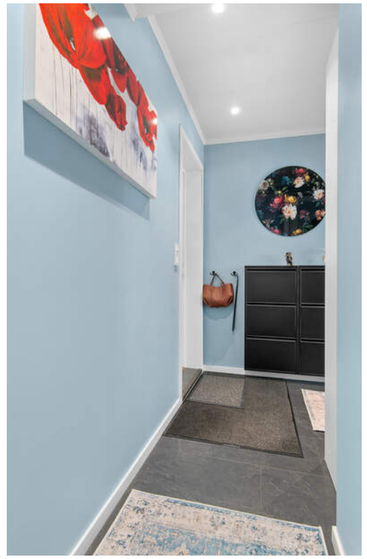


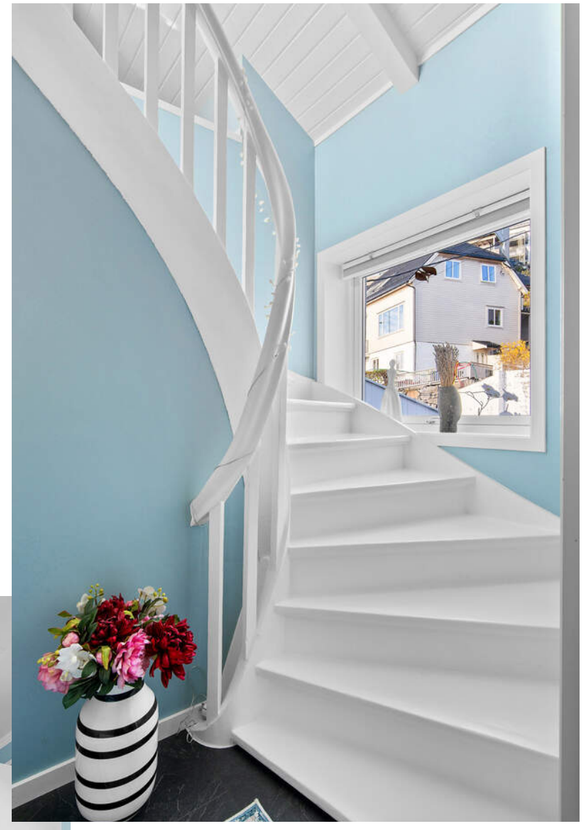


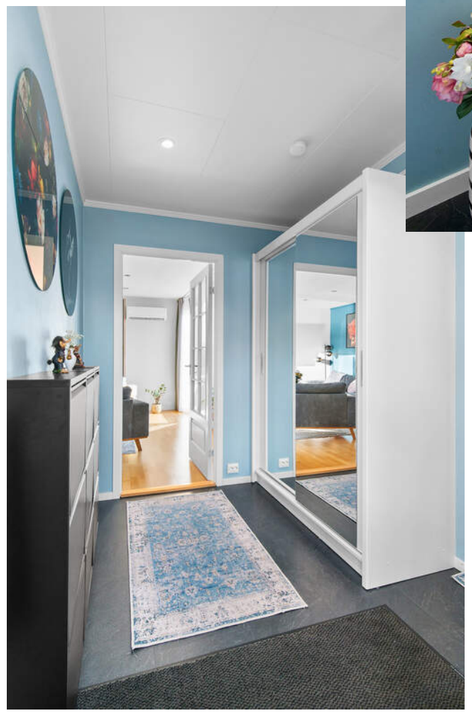
GANG OG TRAPPEGANG

Gang med gode alternativ for oppbevaring av sko og yttertøy.

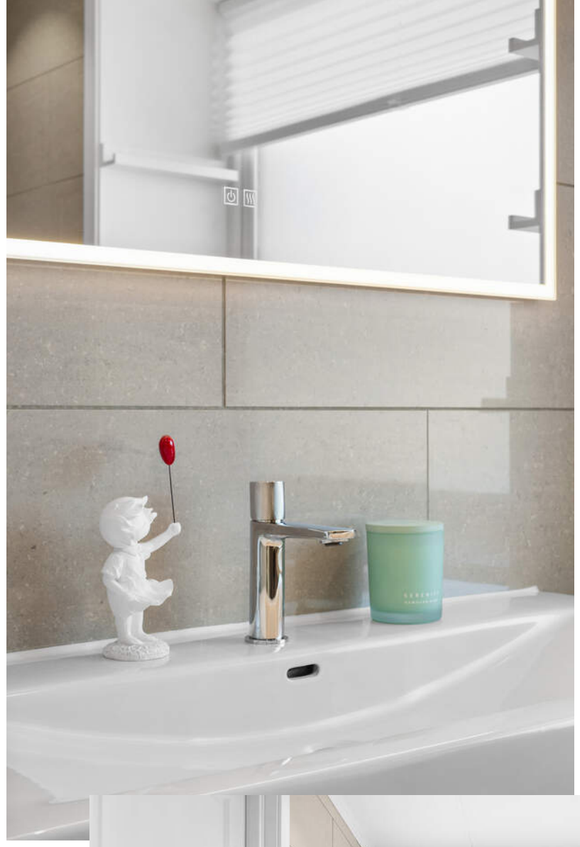


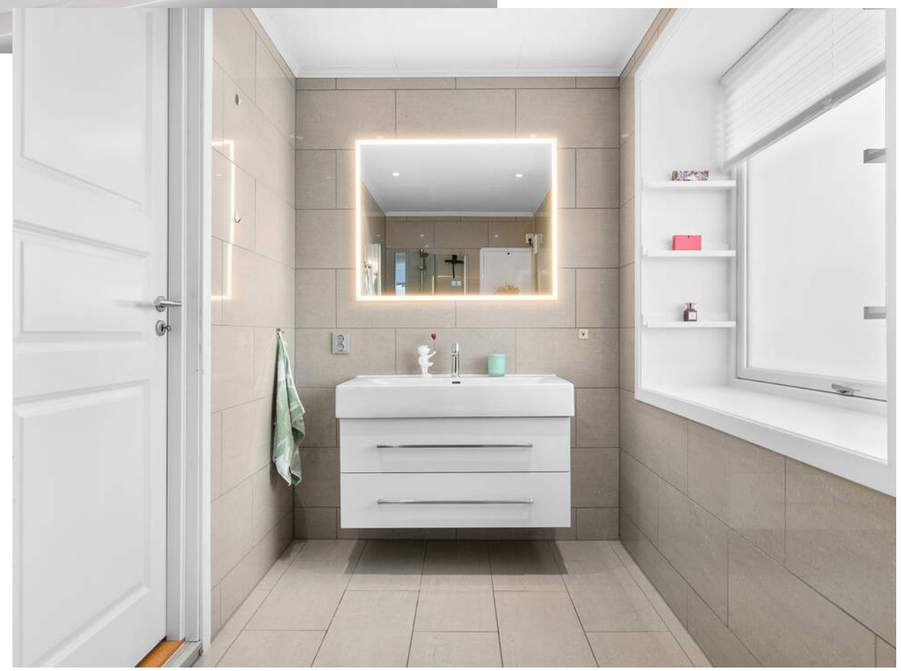












HELFLISET BAD

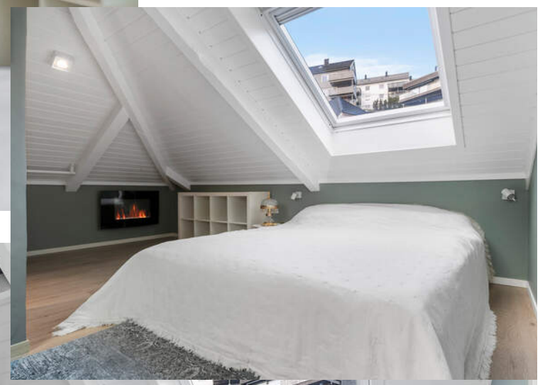
Badet er innredet med wc, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



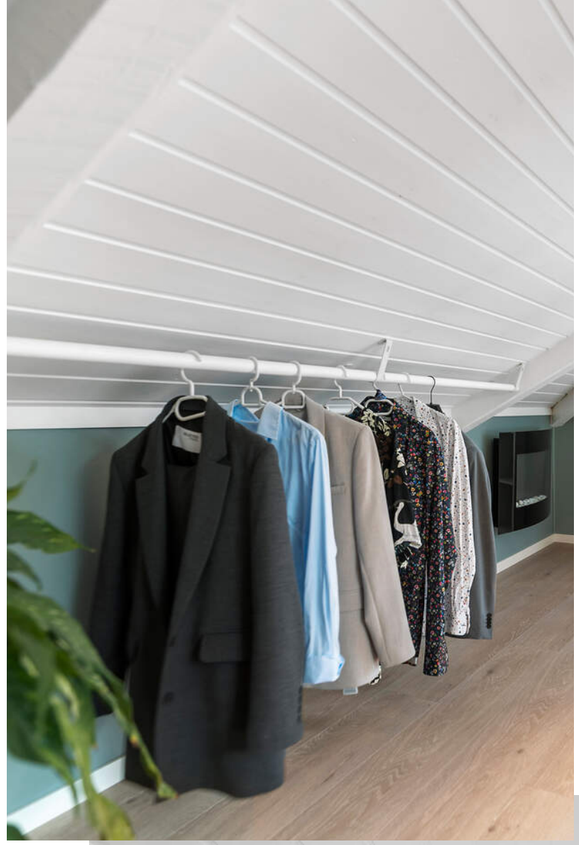
HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er av svært god størrelse med gode garderobemuligheter.

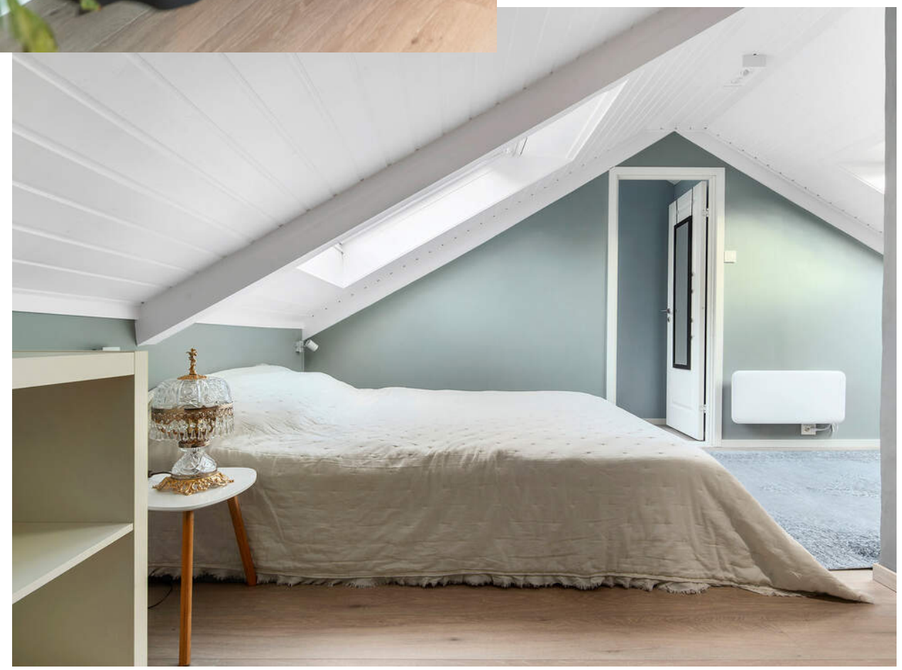










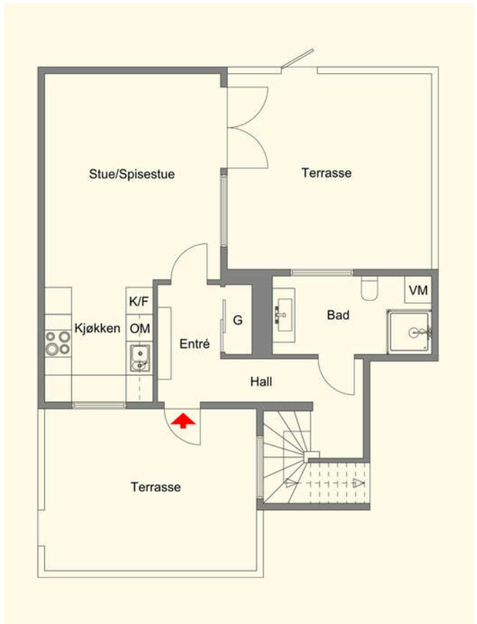


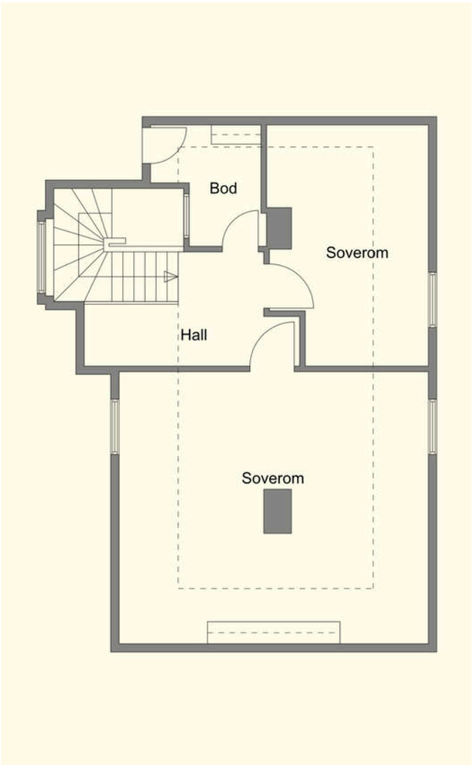






PLANTEGNINGER





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
651,00 m²

Beskrivelse av tomt
Dette er en bratt skrånende tomt. Den er opparbeidet med støttemur og hage mot Fjelltunvegen mot sør. Det er hage med gressplen mellom huset og støttemuren. Vest for huset er det støpte trapper på terrenget. 2. etasje har adkomst fra Fjelltun mot nord til en gruset biloppstillingsplass ved inngangspartiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Vibeke Hansen

Om sameiet
Sameiet består av 4 seksjoner. Da sameiet er for lite til å få lån, så må hver enkelt seksjonseier ta opp lån/finansiere sin andel av det som skal gjøres. Sameiet har planer om å skifte taket etterhvert. Det er ikke satt noen dato for prosjektet, men det vil bli gjort på sikt når de vet behovet.

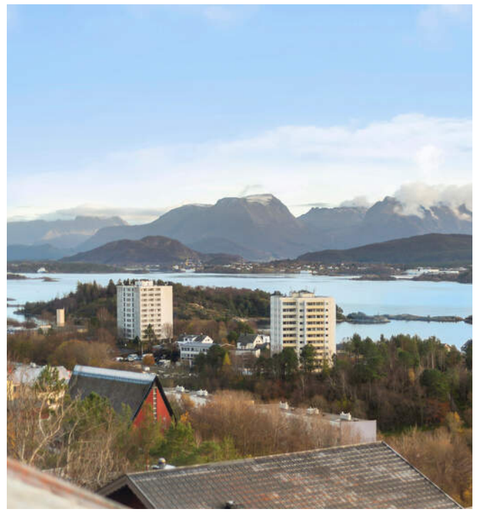
Kommunen skal utføre arbeid i forbindelse med en vannledning på eiendommen.

Felleskostnader pr. mnd
3.000,-
Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter og bygningsforsikring.
Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 10.931,98,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.



Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Formuesverdi primær
630.609,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.522.437,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
3.530,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selgerne opplyser om at de har hatt et årlig størmforbruk på ca. 12.000 kWh.
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjent bygningsanmeldelse for oppføring av våningshus med butikk i 1. etasje datert 18.06.1935. Bygningsanmeldelsen dokumenterer at oppføringen ble behandlet og godkjent etter datidens regelverk. Saken anses

dermed som historisk byggesaksbehandlet og avsluttes uten krav om ytterligere dokumentasjon eller ferdigattest. Til denne saken foreligger det tegninger.

Deretter ble det sendt inn "melding om mindre byggearbeider" for en veranda datert 09.05.1994, med tegninger knyttet til saken. Dette gjaldt oppføring av en veranda i 3. etasje. Saken anses som avsluttet når det er dokumentert at melding om mindre byggearbeid ble sendt inn til kommunen i 1994, og tiltaket ble gjennomført i samsvar med meldingen og regelverket som gjaldt på dette tidspunktet.

I 1995 ble det sendt inn søknad om oppføring av tilbygg til boligen i form av en garasje mot nord. Dette tiltaket ble godkjent, men ble aldri realisert. I dag er det ingen garasje på eiendommen.
Den 03.10.2003 ble det sendt onn ny søknad om byggetillatelse for garasje, med positiv tilbakemelding fra kommunen. Dette arbeidet ble heller ikke igangsatt, og det foreligger heller ikke igangsettelsestillatelse for tiltaket. Disse tidligere tillatelsene antas i dag å være utløpt. Konferer megler for å se de tidligere godkjente tegningene av tiltaket.

Den 08.04.2003 ble det godkjent søknad om å bruksendre loftsetasjen til soverom og skal integreres i leiligheten i 2. etasje. Her foreligger det både godkjente tegninger og ferdigattest datert 20.03.2015.
I forbindelse med søknad om seksjonering i 2003 ble det gjort oppmerksom på at leiligheten i 2. etasje er tilbakeført til opprinnelig 2 boenheter uten at det formelt var søkt om godkjenning av dette. Ut fra befaring, tegninger og dokumentasjon, fant bygningsmyndigheten å godkjenne tilbakeføringen til to boenheter den 30.09.2003.

Det foreligger vedtak om rehabilitering av skorstein datert 07.04.2025. Det er imidlertid ikke fremlagt ferdigattest som dokumenterer at arbeidene er ferdigstilt og at tiltaket er avsluttet overfor kommunen. Det bør derfor innhentes dokumentasjon på at rehabiliteringen er utført i samsvar med vedtaket, samt at nødvendig ferdigattest er utstedt.

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk: Trapperommet er inntegnet som fellesareal på siste godkjente tegning og i oppdelingsbegjæringen. Døren mellom seksjon 3 og trapperommet er fjernet, og trapperommet er innlemmet i seksjon 4 (denne leiligheten). Denne endringen er søknadspliktig. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

1508/133/164/4:
04.11.2026 - Dokumentnr: 1286609 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ålesund Bolig Og Prosjektmegling AS
Org.nr: 826 455 292
Elektronisk innsendt

15.10.2003 - Dokumentnr: 14271 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 230/430
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/430

01.01.2020 - Dokumentnr: 872116 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:133 Bnr:164 Snr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 915050 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1507 Gnr:133 Bnr:164 Snr:4

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boliger (612,74 kvm) og kjørevei (38,39 kvm) iht. reguleringsplan for "Klipra, reg.plan. Grensegata - Volsdalsbakken" fra 03.10.1991 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Kart og bestemmelser ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

Adgang til utleie

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

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

Grunnboksdato
Torsdag, 5. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 000 000,00 (Prisantydning)

_____
3 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
75 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
76 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
89 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 076 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 089 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

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

beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Viktoriia Stankova

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 51 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 17 900, Oppgjørshonorar kr 6 200, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Visning og overtagelse pr stk. kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Utlegg fotograf kr 5 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938, Utlegg opplysninger forretningsfører, eventuelt etter forbruk kr 0, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger, evt etter forbruk kr 0, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 12 000
Sum vederlag kr. 96 600
Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 779
Totalt kostnadsoverslag kr. 121 379
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Dato salgsoppgave
11.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Tre roms leilighet
Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 164, snr. 4

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1788 **Eiendomsverdi ref nr:** YR1384

Autorisert foretak: 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Young AS

Rapportansvarlig

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

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1936.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike fra dagens standard.

Leiligheten har vært fornyet og ombygd, i hovedsak omkring 2009 - 2010.
Det antas at loftsetasjen ble bruksendret og innredet i samme periode, selv om ferdigattesten for dette ble utstedt i 2015.
Innvendige overflater ble fornyet, badet ble fornyet og det ble byttet kjøkkeninnredning.
Dører og vinduer ble byttet.
Det ble lagt inn nytt rør i rør system for tappevann.

I 2018 ble el- anlegget fornyet med bla nye automatsikringer.

Gulvet i gangen i 1 etg, og på gangen og i det ene soverommet på loftet, ble fornyet i 2019.

Taktekking og beslag er gammelt og har synlig slitasje, taket nærmer seg sin forventede levetid.
Det er ikke snøfangere langs takfoten. Dette ville vært et krav i dag.
Det er ikke beslag i underkant av vinduer eller ytterdør.
I fasade sør er det ikke fugetetting mellom dørkarmer eller vinduskarmer, og tilstøtende murvegger.
Dette gir redusert tetthet mot både luftlekkasjer og vanninntrenging.
Nedre del av dørbladet på ytterdøren har begynnende fuktskade.

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

Det ble ikke påvist stoppekran for vann i leiligheten.
Det anbefales å undersøke hvorvidt denne finnes et annet sted i bygget.

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

Tre roms leilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er av mur, pusset og malt over terrenget.
Vinduene har karmer av tre og isolerglass.
Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.
Takvinduer med karmer av tre og kompositt med isolerglass og utvendig aluminiumskledning.
Tak som saltak av trekonstruksjoner tekket med skifer

Veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk og levegger av tre.
Veranda av trekonstruksjoner ved inngangspartiet mot nord / vest.
Dekke av impregnerte terrassebord. Levegg av tre.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og parkett på gulvene
Malt tapet på veggene. Innslag av spilevegger
Malte trefiberplater i himlingene i 2 etg, panelte himlinger på loftet
Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk
De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.
Skyvedørsgarderobe med speilfører i gangen

VÅTROM Gå til side

Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys og varme på veggen over servanten
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Mekanisk avtrekk fra badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Laminert benk med spiseplass mot stuen
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskapet er plassert i en vegg på badet
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten
2 etasje har naturlig ventilasjon med åpning av vinduene.
Loftsetasjen har ventiler i takvinduene og en veggventil i det store soverommet.
Luft til luft varmepumpe
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen i 2 etg.
Røykvarslere og håndslukker.
Downlights i himlingene, som infelte lys og "bokser"
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Tre roms leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Et tidligere omsøkt tilbygg mot nord er ikke oppført.
Tillatelsen antas i dag å være utløpt.

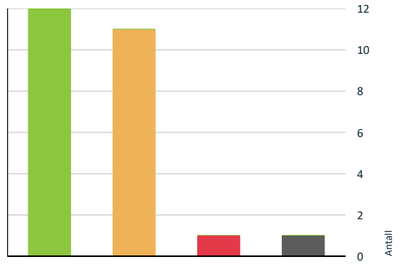
Trapperommet er inntegnet som fellesareal på siste godkjente tegning og i oppdelingsbegjæringen.
Døren mellom snr 3 og trapperommet er fjernet, trapperommet er innlemmet i seksjon 4.
Endringen vil normalt være søknadspliktig.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

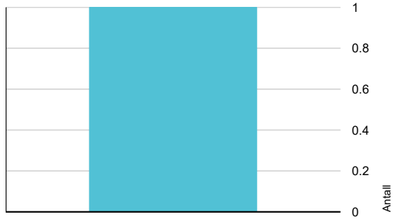
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Verandadør** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Avvik: Gå til side

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET

Byggeår 1936

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering		
2010	Modernisering	Innvendig oppussing. Nye gulv på stue / kjøkken og ett soverom. Nytt kjøkken og nytt bad. 2009 / 2010
2010	Modernisering	Byttet vinduene, ytterdøren og verandadøren
2015	Modernisering	Innredet loftet til boligrom (årstall hentet fra ferdigattest)
2018	Modernisering	Montert nye automatsikringer, nye kabler til loftet
2019	Modernisering	Lagt nye gulv i gangen i 2 etg, og på gangen og ett soverom på loftet
2022	Modernisering	Bytett dørene til dusjen, og speilet på badet
2023	Modernisering	Byttet to takvinduer
2024	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med skifer.
Taksider sør og øst over tilbygget er tekket med sementfiberplater.
Besiktiget fra bakkenivå og med dronekamera.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Taktekkingen over tilbygget, en type sementfiberplater, er av ukjent materiale.
På bakgrunn av alder kan platene inneholde asbest.
Det anbefales prøvetaking i forkant av evt takarbeider.

Taktekkingen er gammel og har synlig slitasje, den nærmer seg sin forventede levetid



Taksider sør / øst



Takside øst

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipetrekk, renner, nedløpsrør og beslag av metall.

Vurdering av avvik:
• Beslag og renner er rustne. Pipetrekk har en del slitasje

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Beslag, pipetrekk, renner og luftehatter nærmer seg tid for fornying

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det er ikke snøfangere langs takfoten.
Dette var trolig ikke et krav i byggeåret, men når taket skal legges om neste gang må det monteres snøfangere.
Beslag, pipetrekk, renner og luftehatter er slitt. Det er en del rustdannelser.
Plastbelegget på pipen har begynt å løsne. Renner og beslag nærmer seg tid for fornying.
Vedlikehold og reparasjon av yttertak vil normalt være et felles anliggende for sameiet.



Renner og beslag er slitt, har rustdannelser



Pipetrekket har slitasje



Luftehatt av eldre dato, slitt og med rustdannelser

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmtak av trekonstruksjoner med undertak av taktro / bord.
Innredet loftsrom over hovedbygget med panelte skrå takflater.
Det var ikke mulig å påvise evt lufting i konstruksjonen, unntatt ved takfoten i et lite raftekott.
Selve åpningen på luftespalten var ikke synlig.

Kryploft uten tilkomst over tilbygget mot nord / øst.

Loftet er bruksendret fra tørkeloft til bolig etter byggeåret.
Det foreligger søknad og vedtak på dette.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Dette medfører at den utførte kontrollen er begrenset.



Bilde fra raftekott. Undertak av taktro. Luftspalte mellom isolasjon og undertak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre og to lag isolerglass

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det er ikke montert beslag i underkant av vinduene.
Dette gir redusert tetthet mot vanninntrenging, og kan medføre forhøyet fuktpåkjenning på nedre del av karmene.
Det anbefales å montere beslag i underkant av vinduer.

I fasade sør er det ikke fugetetting mellom vinduskarmer og tilstøtende murvegger.
Dette gir redusert tetthet mot både luftlekkasjer og vanninntrenging.
Det bør etableres plastiske fuger rundt vinduskarmer.



Vinduer med karmer av tre og isolerglass



Det er ikke beslag i underkant av vinduene



Det er ikke fugetetting rundt vinduet

TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer med karmer av tre med isolerglass og utvendig aluminiumskledning i takside nord.
Trolig fra 90 - tallet.
Takvinduer med karmer av kompositt med isolerglass og utvendig aluminiumskledning i takside sør.
Fra 2023, iht selgers egenerklæring



Takvindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Nedre del av dørbladet er preget av fukt.
Maling kan forlenge levetiden, men dørbladet står foran utskifting i løpet av få år.

Det er ikke beslag i underkant av døren.
Dette gir forhøyet risiko for luftlekkasjer og vanninntrenging.
Det bør monteres beslag i underkant av døren.



Ytterdør

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Nedre del av dørbladet har begynnende fuktskade



Det er ikke fugetetting rundt døren



Det er ikke beslag i underkant av døren



Det er ikke fugetetting rundt døren

TG 2 Verandadør

Beskrivelse

Verandadøren har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Det er ikke fugetetting mellom dørkarmene og tilstøtende del av murveggen.
Dette gir redusert tetthet mot både luftlekkasjer og vanninntrenging.
Det bør etableres plastiske fuger rundt dørkarmer



Verandadør



Det er ikke beslag i underkant av døren

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda av trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør.
Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk og levegger av tre.

Veranda av trekonstruksjoner ved inngangspartiet mot nord / vest.
Dekke av impregnerte terrassebord. Levegg av tre.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Veranda mot sør

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

NS 3600 krever tilstandsrapport for felles bygningsdeler for å sette tg 0 eller 1 på dette punktet.

Anbefaler at sameiet / styret kjøper denne typen tilstandsrapport for bruk i fremtiden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Laminat og parkett på gulvene

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Parkettgulvet på stuen har en del slitasje.
Gulvet fungerer med dagens tilstand men nærmer seg tid for sliping og lakkering, evt utskifting.



En del slitasje på parkettgulvet i stuen

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malt tapet på veggene. Innslag av spilevegger
Malte trefiberplater i himlingene i 2 etg, panelte himlinger på loftet

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag mellom etasjene
Målt høydeforskjell inntil 5 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken
Målt høydeforskjell inntil 20 mm gjennom hele rommet, på det største soverommet på loftet

I flg tidligere salgsoppgave er det trebjelkelag enten mot grunnen eller mot et kryperom under stue / kjøkken.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret.
Det er ikke radonsperre mot grunnen under bygget.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
To mursteinspiper.
Pipene er ikke tilgjengelige i 2 etg, men går gjennom loftet.
Feieluker på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

Eier opplyser at det er gitt fyringsforbud grunnet dårlig pipe.
Det er ikke ildsted i leiligheten.
Det må ikke monteres ildsted uten å avklare evt tiltak med brannvesen eller feier.

Vedlegg

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport



Pipe i det store soverommet på loftet



Feieluke



Pipe og feieluke i det lille soverommet på loftet

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom etasjene.
Malte vanger, malte trinn, malt rekkverk

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Det er ikke rekkverk / returgelendre rundt utsparing for trapp på loftet.
Rekkverket er for lavt iht dagens regelverk.
Målt ca 85 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 90 cm.
Det er ikke håndrekke på veggen langs trappen.
Det er liten fri høyde over deler av trappen, målt ca 1,73 meter ved underkant av takvinduet.



Det er ikke returgelender rundt trappeåpningen på loftet

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
De innvendige dørene har karmer av tre og profilerte, formpressede dørblad.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Flislagt bad fra 2009 / 2010
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en liten skade på overflaten på en veggflis i dusjen.
Det er slitte fuger og kalkutslag i en del flisfuger i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene er primært kosmetiske.
Kalkutslag i fuger kan indikere fukt bak flisklednin gen, men det er ikke påvist tegn til skader.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Det er påvist en liten skade på overflaten på en veggflis i dusjen.
Det er slitte fuger og kalkutslag i en del flisfuger i dusjen.

Skaden på veggflisen er liten og lite synlig.
Det vil ikke være rasjonelt å byte en enkelt flis i et bad fra 2010.

Vedr kalkutslag i fuger er årsaken til dette uklar.
Det anbefales å rengjøre fugene og følge med på videre utvikling.
Bruk av et tett dusjkabinett vil fjerne symptomene og kan bidra til å forlenge badets levetid.



Skade på kanten av en veggflis



Kalkutslag i flisfuger i dusjnisjen

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjnisjen.
Mindre fall, mellom 1:100 og 1:200, på gulvet utenfor dusjen.
Det er etablert en flislagt sokkel under dørstokken, med høyde mer enn 15 mm over ferdig gulv.
Fallforholdene er derfor innenfor rammene til dagens regelverk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 15 mm.
I tillegg en flislagt sokkel under døren med høyde ca 40 mm

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

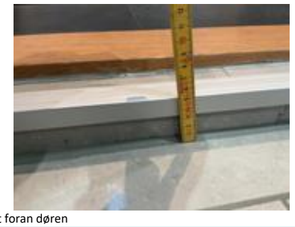
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tettesjiktet i badet er ca 16 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på produkter eller utførelse.
Det er derfor vanskelig å fastsette gjenværende levetid.



Plastsluk med slukmansjett og klemring



Oppkant foran døren

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Speil med lys og varme på veggen over servanten
Dusjnisje med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2 ETASJE > BAD

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet
Tilluft via en spalte under døren

2 ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, garderobeskapet i gangen.
Målt i bunnsvill bak servanten med motstandsmåler uten unormale utslag.
Dusjnisjen ligger inn mot en naboleilighet.
Hulltaking ble derfor utført i en annen vegg, ikke bak dusjen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

Av bygningsmessige årsaker ble ikke hulltaking utført bak dusjen, men i en annen vegg.



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Laminert benk med spiseplass mot stuen

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Stue / kjøkken

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte over koketoppen

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskapet er plassert i en vegg på badet

Vurdering av avvik:
• Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

Det ble ikke lokalisert stoppekran i leiligheten.
Stoppekranen kan være et annet sted i bygget.
Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr plassering av stoppekran

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fordelingsskap for tappevann

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

2 etasje har naturlig ventilasjon med åpning av vinduene.
Loftsetasjen har ventiler i takvinduene og en veggventil i det store soverommet.

Vurdering av avvik:

• 2 etasje har ventilering ved åpning av vinduene

Konsekvens/tiltak

• Lufting med åpne vinduer er lite gunstig, særlig ved dårlig vær

Det var ikke krav til luftmengder i byggeåret, men for et godt inneklima anbefales det likevel å etablere ventiler i alle boligrom som ikke har dette.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



Luft til luft varmepumpe

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert utenfor leiligheten og er ikke besiktiget eller vurdert

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere er plassert i gangen i 2 etg.
El anlegget har vært fornyet med bla nye automatsikringer og kabler til loftsetasjen i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Relacom as har utført arbeider på det elektriske anlegget i 2018.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidene.
Iht FEL § 12 og 13 skal det foreligge samsvarserklæring for el - arbeider utført etter 01.01.1999.
Det anbefales å innhente samsvarserklæring, evt kontakte installatørforetaket.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og håndslukker.
Ålesund kommune har i vedtak godkjent loftet med rømningsveier via takvinduer, på betingelse av at der er seriekoblede røykvarslere og "lett tilgjengelig håndslukker".

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Det foreligger fyringsforbud. Fyringsforbud innebærer at ildstedet ikke kan benyttes på grunn av forhold som kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Taktekkingen over tilbygget, en type sementfiberplater, er av ukjent materiale.
På bakgrunn av alder kan platene inneholde asbest.
Det anbefales prøvetaking i forkant av evt takarbeider.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er viktig å ikke benytte ildstedet før forholdet er avklart og utbedret. Nødvendige tiltak må gjennomføres i samråd med kvalifisert fagperson eller feiervesen for å oppheve fyringsforbudet.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Tre roms leilighet med veranda og parkeringsplass.
Fint beliggende i et etablert boligområde på Fjelltun, like øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til Ålesund sentrum med alle sentrumsfunksjoner.
Bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.
Fine turterreng på byfjellet Aksla i umiddelbar nærhet.

Sammenlignbare salg

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjelltunvegen 30 ,6007 ÅLESUND 60 m²	1938	2 sov	17-06-2026	2 750 000	**3 200 000**	23 236	3 223 236	**53 721**
2	Fjelltunvegen 30 ,6007 ÅLESUND 50 m²	1938	1 sov	22-10-2026	2 350 000	**2 330 000**	16 990	2 346 990	**46 940**
3	Fjelltunvegen 55B ,6007 ÅLESUND 65 m²	1953	1 sov	21-05-2026	2 590 000	**2 860 000**	162 949	3 022 949	**46 507**
4	Fjelltunvegen 51D ,6007 ÅLESUND 65 m²	1953	2 sov	19-07-2026	2 850 000	**2 850 000**	158 696	3 008 696	**46 288**
5	Fjelltunvegen 30 ,6007 ÅLESUND 60 m²	1938	2 sov	24-04-2025	2 790 000	**2 600 000**		2 600 000	**43 333**
6	Fridtjof Nansens veg 4 ,6007 ÅLESUND 63 m²	1953	2 sov	08-06-2026	2 490 000	**2 450 000**	131 000	2 581 000	**40 968**
7	Roald Amundsens veg 8 ,6007 ÅLESUND 96 m²	1952	3 sov	02-06-2026	2 990 000	**3 400 000**	129 748	3 529 748	**36 768**
8	Fjelltunvegen 41 ,6007 ÅLESUND 92 m²	1936	1 sov	13-08-2026	2 650 000	**2 750 000**		2 750 000	**29 891**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	3 530
Felleskostnader. Mulig økning til 3000 kr / md fra 01.01.2027, dette er fremdeles usikkert	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Tre roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 250 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.		**2 250 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 250 000**

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 900 000**

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

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

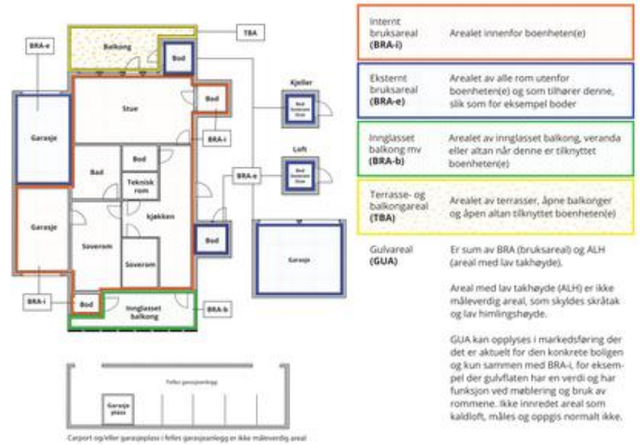
Hva er måleverdig areal?

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Arealer

Tre roms leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	44			44	33
Loft	27			27	
SUM	**71**				**33**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Et tidligere omsøkt tilbygg mot nord er ikke oppført.
Tillatelsen antas i dag å være utløpt.

Trapperommet er inntegnet som fellesareal på siste godkjente tegning og i oppdelingsbegjæringen.
Døren mellom snr 3 og trapperommet er fjernet, trapperommet er innlemmet i seksjon 4.
Endringen vil normalt være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet to takvinduer. Regis bygg, 2023
Montert ny varmepumpe. Nordvest varmepumper as, 2024

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	164		4	651.13 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjelltunvegen 41

Hjemmelshaver
Stankova Viktoriia

Eierandel
100 / 430

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Fjelltun, like øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til Ålesund sentrum med alle sentrumsfunksjoner.
Bussholdeplass, barnehage og barneskole finnes i nærområdet.
Fine turterreng på byfjellet Aksla i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Klipra, Grensegata Volsdalsbakken" fra 1991

Om tomten

Bratt skrånende tomt.
Opparbeidet med støttemur og hage mot Fjelltunvegen mot sør.
Hage med gressplen mellom huset og støttemuren.
Støpte trapper på terrenget vest for huset.
2 etasje har adkomst fra Fjelltun mot nord til en gruset biloppstillingsplass ved inngangspartiet.

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.03.2015	Bruksendring loft	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	28.08.2003	Reseksjonering 2 etg og loft	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.10.1991		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.09.2003	Plantegninger uten dato. Dato er hentet fra kommunens stempel.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.01.1995	Plan, fasader og snitt. Tegninger uten dato. Dato er hentet fra kommunens stempel.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND
Gnr 133 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 09.11.2027

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Ålesund	Leilighet	1400260188
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Viktoriia Stankova	2019	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	SP731617

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Enkelte steder mangler fugemassen mellom flisene i dusjsonen. Det er noe mugg der silikonen er lagt.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Baderom
Hva ble gjort og når?	Vi har bytet dusjdører i 2022. Nytt speil med lys 2022.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	byttet dusjdører. skiftet speil med lys.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Fyringsforbud pga dårlig skorstein. Men ikke ildsted i leiligheteten.
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Det var installert varmepumpe i 2024 fra Wilfa. 7 års garanti.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Installert varmepumpe av Nordvest Varmepumper AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	det var fuktmerker på 2 takvinduer i 2023 - disse er skiftet av Regis Bygg. 2 velux takvinduer.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	skiftet 2 takvinduer i 2023 og reparasjon av 1 liten del av beslag på tak.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Skiftet 2 takvinduer beslag ute og inne av Regisbygg AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	litt vanskelig å lukke og åpne inngangsdør.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld?	Avtales med Styreleder om befaring eller vedlikehold av takstein!

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Ja
Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld	Informasjon og mote om felleskostnader kan øke etter 31.12.2026. Felleskostnader vil muligens øke til kr 3.000,- fra 01.01.2027. Huset trenger Takvedlikehold som kan skjer en eller annen dag. Etter avtale med Styreleder.
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

enova

Energiattest

F

Adresse **Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382358**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178945459**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **164**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1936**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **281,34**

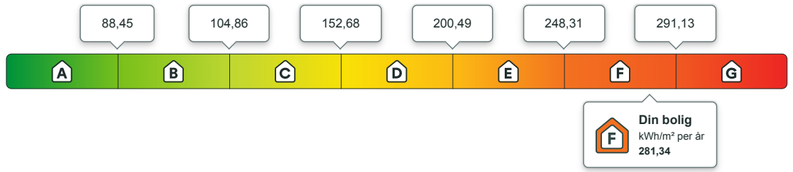
Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 219,71	**270,70**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dage før, når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, efterat murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlige for inspeksjon.
5) Drænsledningen er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbloftsbjelkene.
8) Dyttning av døre og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeider anmeldes og besiktiges særskilt efter regler utferdiget av stadsingeniøren.

Eitvert skar — selv om det er uten vegge — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøttningsmur og innhegning mot gate.

Der skal opgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningerne skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusch på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeide uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningschefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med derefter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD**

17/6/35 hvor da besluttedes:

Anmeldelsen godkjendes.

18/6/35.

Ålesunds bygningsråd

bygningssjef

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.
Tilkjøps hos Johs. Havnevik.

J.nr. 87/35

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjons-andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE
til Ålesunds bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 11 Fjelltunveien gate

gnr. br.nr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 1 blade tegninger, visende:

Planer, snitt, facader, situasjonsriss.

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b).
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Nytt våningshus med butikk i 1te etage.

Videre oplyses: Tomtens størrelse . . . . . kvm.
(§ 132.1a.) Eldre bebyggelses areal . . . . . .
Nye bygningers areal . . . . . 121 .

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

Fjell

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

Kommunens ledninger i den nye Fjelltunvei

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2.)

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

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

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Bygningens høide. (§ 71, 114.3 og 117.) 7,5m

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Sokkelfremspring. (§ 66.3)

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

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

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

Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)

Byggelinje nye Fjelltunvei

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

Byggematerialer (mur, tre etc.) Grunnmur (§ 79), yttervegge (§§ 83, 84, 104), gulve (§ 88) og bjelkebærende mellemvegge (§§ 82, 85.) Se desuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X. Yttervegger av 35 cm. Ålesundsmur. Bjelkebærende mellemvegg av utmurt bindingsverk

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel. (§ 72.) Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.) skifer

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

4 fireruters takvinduer og 1 takstige

Heis. (§ 94.) Lysgård. (§ 78.) Lyssjakt. (§ 96.)

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) Trappehus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellem håndlister, §§ 89, 91, 92), høide og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

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

To 9".9" piper med 5".9" luftepiper

Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal. (§§ 104, 105, 106, 107, 114.2 og 117.)

Kjellerhøide	2,50	m. eksclus. bjelkelag.	
1ste etg.	2,60	. .	.
2nen . .	2,60	. .	.
3dje . .		. .	.
4de . .		. .	.
Loft . .		. .	.

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

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.)

4 vannklosetter og 3 bad

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Yderligere oplysninger.

Gjeldende servituter.

Ålesund, den 15 juni 1935

Hans Hansen
eier.

Sivert Sibø
anmelder.

Tiltredes:

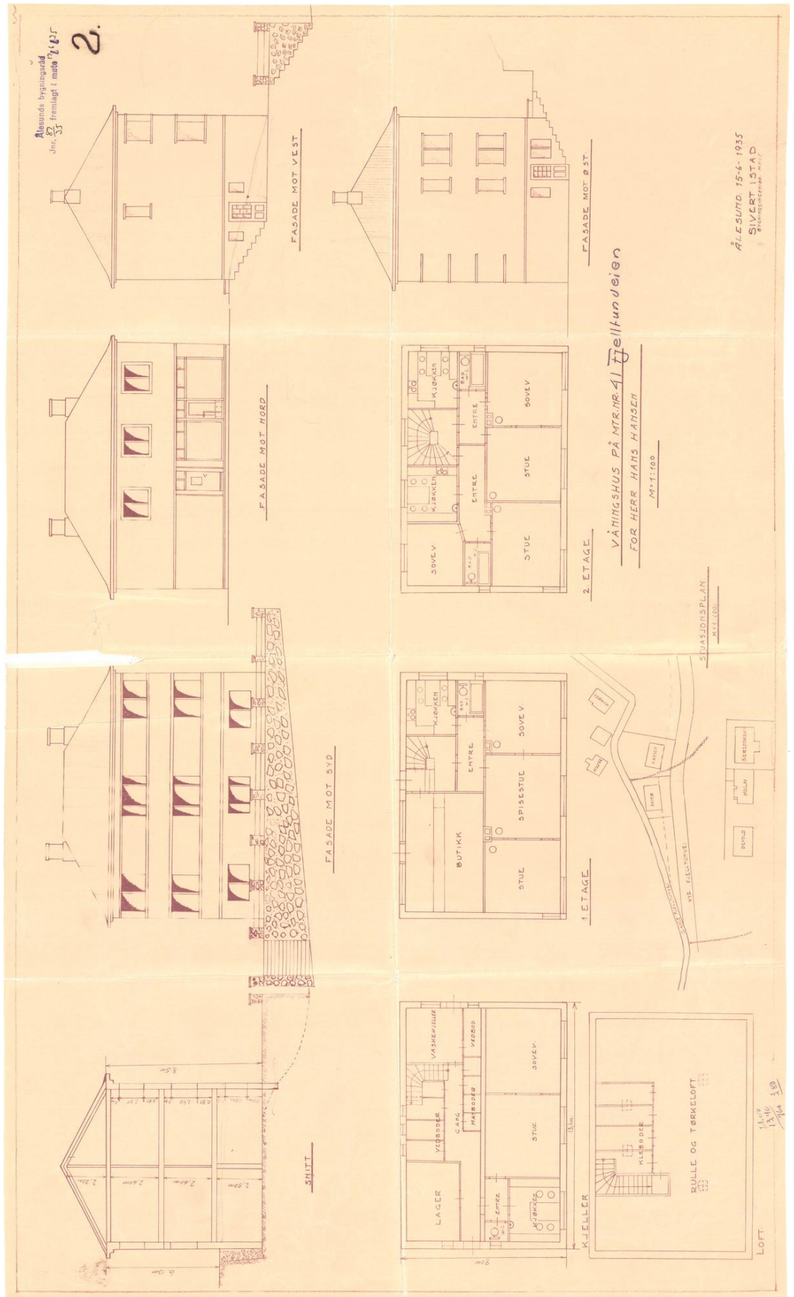
ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet.)

For anmeldelse . . . . . kr.
. dispensasjonsandragende . . . . . .
. Tilsyn . . . . . .

Kr.

Vedlegg



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

Hans A Hansen
Fjelltunvn 41

6007 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	08.04.2003	193		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2003/9943/133/164 200301125	08.04.2003

GNR. 133 BNR. 164 - SØKNAD INNREDNING AV LOFT
EIER. HANS A HANSEN - ADRESSE:FJELLTUNVN.41

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0307
Søknad av:	25.03.03	
Tiltakets art:	Bruksendring, loft	
Tiltakshaver:	Hans A.Hansen	
Ansvarlig søker:	samme	

For området gjelder reguleringsplan for Klipra med bestemmelser, stadfestet 03.10.1991
Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

Vurderinger:

Omfang:

Søknaden gjelder bruksendring av loftsetasjen i Fjelltunvegen 41. Arealet skal benyttes til soverom og skal integreres i eksisterende leilighet i 2 etg. Loftet har i dag allerede innmontert store Velux –vindu, som gir nødvendig lys til rommene. Tiltaket går på oppsetting av lettvegger og montering av dører.
Tiltakshaver kan selv være ansvarlig for dette arbeidet.
Tiltaket medfører brannteknisk/rømningsmessige konsekvenser. I sammenheng med annen befaring den 24.04.03, ble det også foretatt en besiktigelse sammen med Brannvesenet, av ovennevnte tiltak.
I notat fra Ålesund Brannvesen, datert 25.04.03, anbefales det at røykvarslere monteres og kobles i serie, slik at varsel om eventuelt branntilløp blir gitt i begge boenhetene. Videre må

ÅLESUND

Postadresse:	Sentralbord:	Besøksadresse:	Ekspedisjon 6. et.
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	Rådhuset	Tlf 70 16 26 00
N-6025 Ålesund	Faks 70 12 02 91	Keiser Wilhelmsgate 11	Faks 70 11 26 34

Del.sak.nr.193/2003 2

manuelt slokkeutstyr i form av husbrannslange eller håndslukkeapparat plasseres lett tilgjengelig i begge boenhetene.

Fra bygningsmyndighetens side stilles dette som entydige krav.
Under forutsetning at forannevnte branntekniske tiltak kan gjennomføres vil vi tilrå at søknaden godkjennes.

V e d t a k :

Forutsatt at nedenstående vilkår nr.1 kan oppfylles, godkjennes søknaden om bruksendring datert 25.03.03. Godkjenningen er å forstå som igangsettingstillatelse.

1. Forannevnte merknader må etterkommes.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

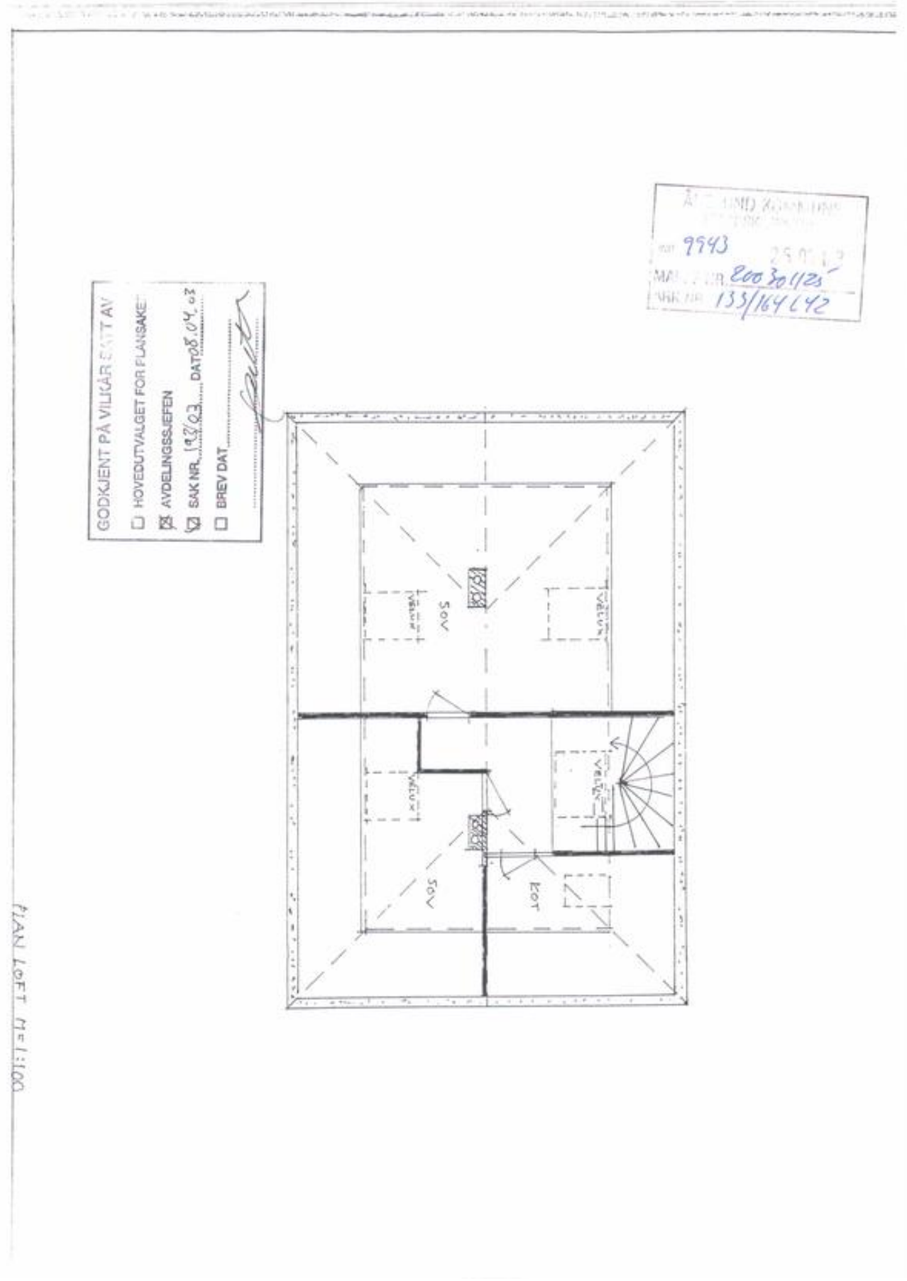
Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang



ÅLESUND KOMMUNE
BRANNVESENET

PB
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 14205 02.05.03
MAPPE NR. 24610/164
ARK.NR. 200/530 L42

Ålesund Kommune
Bygningsavdelingen
V / Bigseth
6025 ÅLESUND

Saksbehandler
Bernt Arve Olsvik
Tlf 70116211

Deres ref:

Vår ref:
BAO/2003/13366/ M71 &14/200300007

Dato:
25.04.2003

FJELLTUNVEGEN 41 - STORHAUGGT. 7 - BEFARING.

Ålesund brannvesen ved overbrannmester Bernt – Arve Olsvik og avd. ing. Bigseth fra bygningsavdelingen, Ålesund kommune, var den 25 04 2003, på befaring i Fjelltunvegen 41 og Storhauggt. 7.

Begge bygninger er eldre bygg som nylig er blitt utvidet med nye boenheter, i begge tilfelle er loftsetasje oninnredet og tatt i bruk som boligareal.

Ang. Fjelltunvegen 41.
Ålesund brannvesen anbefaler at det i Fjelltunvegen 41, monteres røykvarslere koblet i serie slik at varsel om et eventuelt tilløp til brann blir gitt samtidig i begge boenhetene.
Manuelt slokkeutstyr i form av husbrannslange eller håndslukkeapparat må plasseres lett tilgjengelig i begge boenhetene.

Ang. Storhauggt. 7.
Branntilsynet betrakter hele Storhauggt. 7 som en branncelle. Dette på grunn av at det er uklassifiserte dører fra trappeløp og inn til hver boenhet.
Bygget er pr. dato en 5 etasjes bygning.
Ålesund brannvesen anbefaler at det monteres felles brannalarmanlegg med røykdetektor fornuftig plassert i hver boenhet samt røykdetektorer i kjellergang og i hovedtrappeløp.
Det skal være manuelt brannslokkeutstyr tilgjengelig i hver boenhet. Branntilsynet anbefaler at det monteres husbrannslanger i hver boenhet. Hvis eier baserer det manuelle slokkeutstyret på eksisterende pulverapparat (plassert på vegg utenfor inngangsdører i hver etasje), må eier se til at apparatene får årlig kontroll av fagkyndig person i tillegg til kvartalsvise egenkontroller.
Dette for at en med rimelig grad av sikkerhet kan vite at apparatene vil fungere til en hver tid.

Med hilsen

Oddbjørn Indregård
Varabrannsjef

Bernt – Arve Olsvik.
Overbrannmester.

ÅLESUND

Postadresse: Sentralbord: Besøksadresse: Ekspedisjon

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Anne Britt Hansen
Fjelltunveien 41

6007 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf. 70162624

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	30.09.2003	593		

Deres ref:

Vår ref:
PB/2003/28808/133/164 200301125

Dato:
30.09.2003

GNR. 133 BNR. 164 - SØKNAD OM ENDRING 2. ETASJE
TILTAKSHAVER: ANNE BRITT HANSEN - ADRESSE: FJELLTUNVN.41

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.:	0307
Søknad av:	26.09.03		
Tiltakets art:	Tilbakeføring/deling av en leilighet til 2 boenheter.		
Tiltakshaver:	Anne Britt Hansen		
Ansvarlig søker:	samme		

For området gjelder reguleringsplan for Klipra med bestemmelser, stadfestet 03.10.1991.

Bakgrunn:

Søknaden har sin bakgrunn i pågående seksjoneringssøknad, hvor man er blitt oppmerksom på at en leilighet i 2.etg. er tilbakeført til opprinnelig 2 boenheter uten at det formelt er søkt godkjenning for dette.

Vurderinger:

Omfang:

Søknaden gjelder altså godkjenning av oppdelt/tilbakeført leilighet i 2.etg til 2 boenheter, ved at det er satt opp en delevegg/lettvegg, på ca 2,0m lengde i eksisterende entre. Det er videre installert wc i eksisterende bad. Den ene leiligheten, mot øst, går over to plan.
Bygningsmyndigheten, sammen med representant fra brannvesenet,har tidligere vært på befaring i bygget, og funnet at de branntekniske forholdene var tilfredstillende.
Ansvarlig for VVS arbeidene har vært rørlegger Kjell Wanberg Larsen. De elektriske installasjonene er utført av Ålesund Elektro AS.Nødvendig uteareal og p-plasser ligger til eiendommen mot nord.
Ut fra både befaring, vedlagte tegninger og dokumentasjon, finner bygningsmyndigheten å

ÅLESUND

Postadresse:	Sentralbord:	Besøksadresse:	Ekspedisjon 6. et.
Rådhuset	Tlf 70 16 20 00	Rådhuset	Tlf 70 16 26 00
N-6025 Ålesund	Faks 70 12 02 91	Keiser Wilhelmsgate 11	Faks 70 11 26 34

Del.sak.nr.593/2003 2

kunne godkjenne tilbakeføringen til 2 boenheter som omsøkt.

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 26.09.03 godkjennes.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

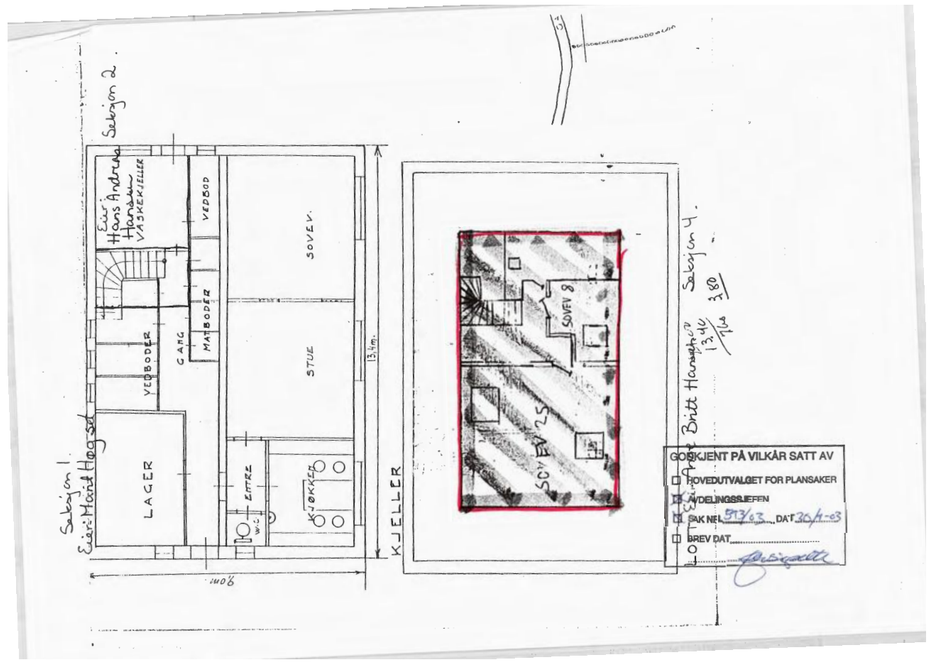
Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

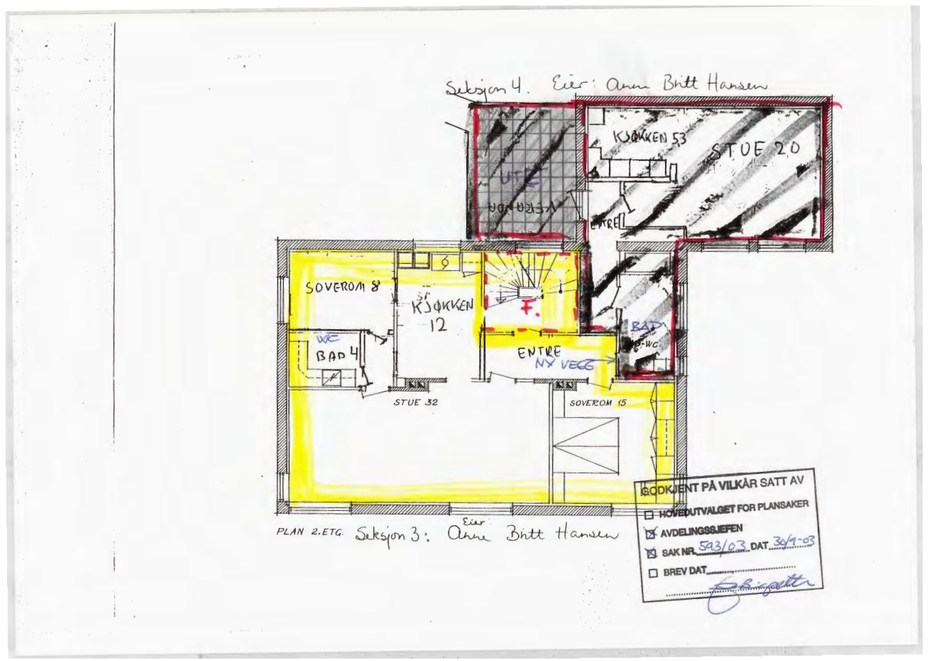
Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang




Seksjon 2.
Eier: Hans Andreas Hansen
VASKEKJELLER
VEDBOD
SOVEV.
VEDBODER
GANG
MATBODER
STUE
LAGER
ENTRE
KJØKKEN
KJELLER
Seksjon 1
Eier: Harald Hagset
Seksjon 4.
Eier: Anne Britt Hansen
SOVEV.
SOVEV.
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 593/03 DAT. 30/4-03
BREV DAT.


Seksjon 4. Eier: Anne Britt Hansen
KJØKKEN 53
STUE 20
SOVEROM 8
KJØKKEN 12
WC
BAD 4
ENTRE
NY VEGG
STUE 32
SOVEROM 15
PLAN 2.ETG. Seksjon 3: Eier Anne Britt Hansen
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 593/03 DAT. 30/4-03
BREV DAT.

ÅLESUND KOMMUNE
Plan og bygning

Anne Britt Hansen Nerheim
Nesgjerdet 8

6050 VALDERØYA

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/15/1680-2/GBR - 133/164	20.03.2015

GNR. 133 BNR. 164 SNR. 4 -FERDIGATTEST - INNREDNING AV LOFT - HANS A. HANSEN - FJELLTUNVEGEN 41
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.:		Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 133	Bnr. 164	Fjelltunvn.41
Søknad av:	25.03.03		
Tiltakets art:	Bruksendring/loft – boligformål.		
Tiltakshaver:	Hans A.Hansen/Britt hansen		
Ansvarlig søker:	samme		
Byggetillatelse:	08.04.03 , del.sak nr. 193/03		
Igangsettingstillatelse	08.04.03		

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. også brev fra Ålesund Brannvesen datert 25.04.03.

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

Med hilsen

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND
Sentralbord Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**, Tlf 70 16 20 00, Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 4200.49.49999
Org.nr.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

ARKIV

HOFF ANNE BRITT OG HANSEN HANS
FJELLTUNVN. 41

6007 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	JH/94/1898/133/0164	09.05.1994

GNR. 133 BNR. 164 - MELDING OM OPPFØRING AV VERANDA - EIER: NARVE HOFF - ADRESSE: FJELLTUNVEIEN

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert 21.04.94 angående oppføring av veranda på ovennevnte eiendom.

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

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

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

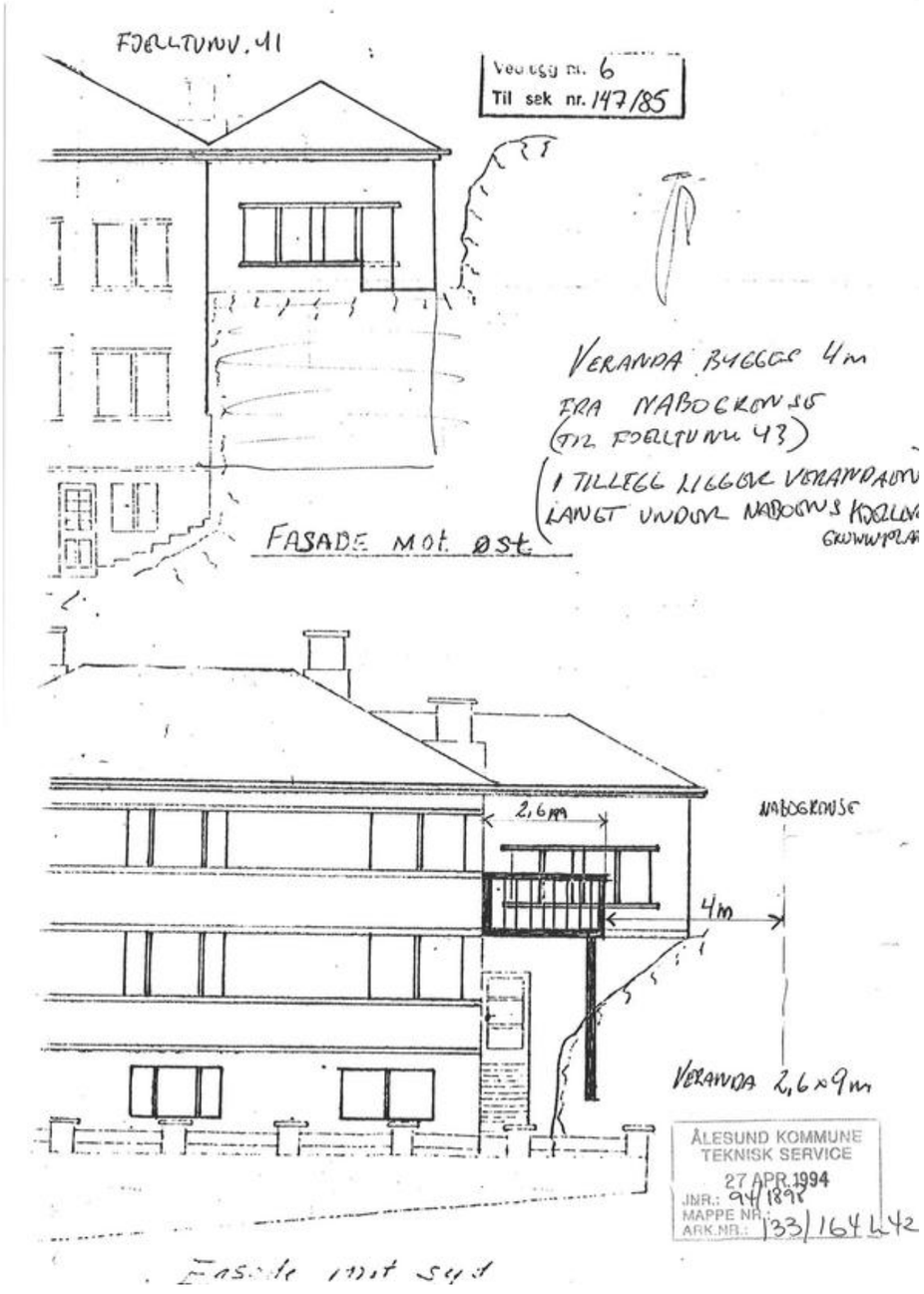
Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

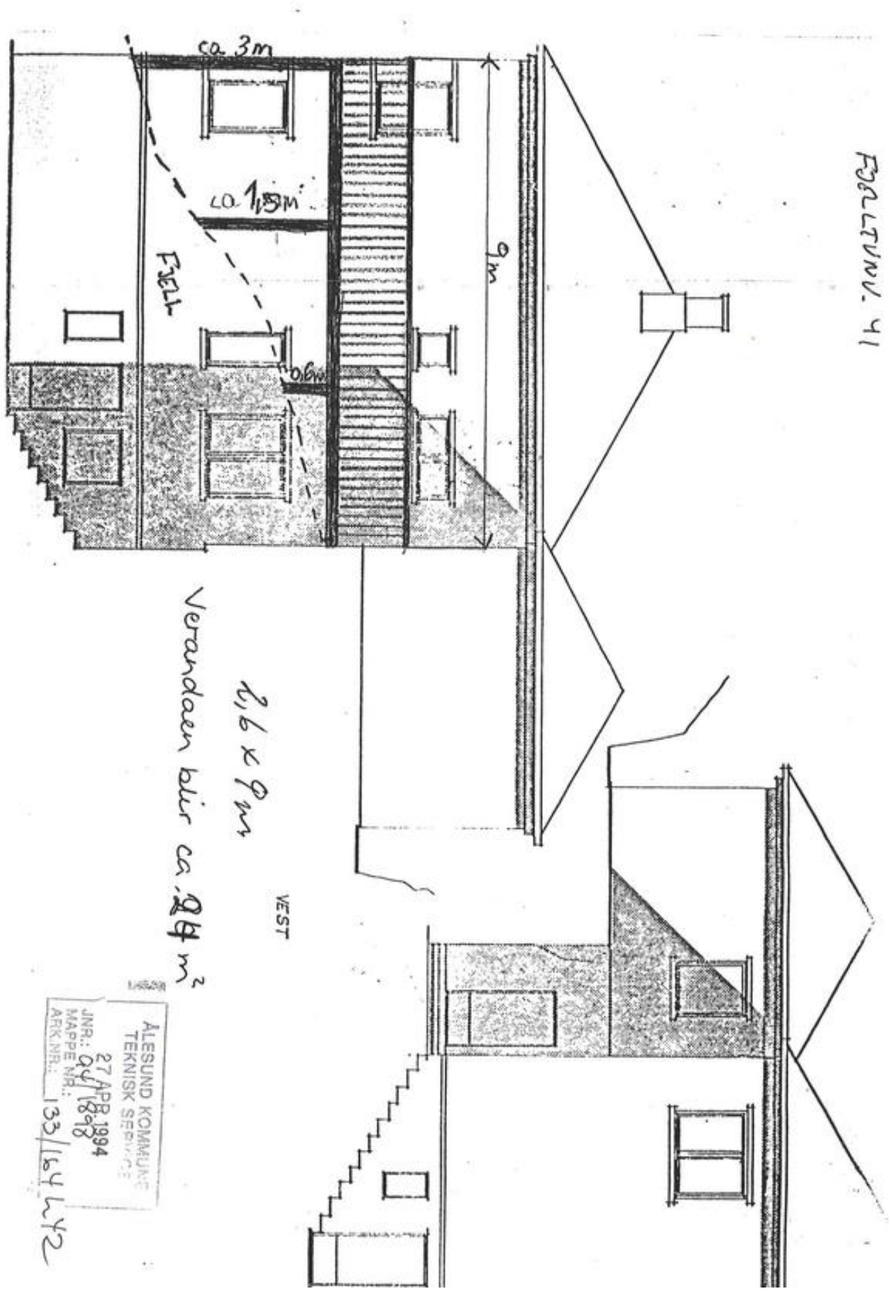
Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef
e.f.

Arnvid Godøy
avd.ingeniør

Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 70 12 19 19 - Telefax 70 11 23 60


FJELLTUNV. 41
Vedlegg nr. 6
Til sak nr. 147/85
VERANDA BYGGES 4m
FRA NABOGRENSE
(TIL FJELLTUNN. 43)
I TILLEGG LIGGER VERANDAEN
LANGT UNDER NABOENS KJELLER
FASADE MOT ØST.
NABOGRENSE
2,6m
4m
VERANDA 2,6x9m
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 APR 1994
JNR.: 94/1898
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 133/164/42
Fasade mot syd


ca. 3m
ca. 1,5m
FJELL
9m
0,6m
FJELLTUNV. 41
Verandaen blir ca. 24 m²
2,6 x 9m
VEST
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 APR 1994
JNR.: 94/1898
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 133/164/42

Ålesund kommune

Jane Anna Rebecca Nylund
Fjelltunvegen 41
6007 Ålesund

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/4378, 25/32530	L42	07.04.2025

Gbnr. 133/164 - Fjelltunvegen 41 - Vedtak - Rehabilitering av skorstein

Behandling:

Delegert sak nummer: 284/25	Dato: 07.04.2025

Tiltak:	Skorsteinsrehabilitering
Byggested:	Gbnr. 133/164 Fjelltunvegen 41
Tiltakshaver:	Jane Anna Rebecca Nylund
Ansvarlig søker:	P D Stafseth As
Søknad komplett:	01.04.2025

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad i ett trinn om rehabilitering av skorstein. Tiltaket er gokjent som vist på tegninger. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav f, jf. § 21-4.

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 01.04.2025. Søknaden var komplett 01.04.2025.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:
1. Reguleringsplan for Grensegata – Voldsdalsbakken med bestemmelser, gjeldende fra 03.10.1991.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til boliger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Vurderinger
Tiltaket er ikke nabovarslet. Vi anser tiltaket å ikke berøre interesser til naboer og gjenboere, og nabovarslingen kan derfor unnlates, jf. Plan og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Saken gjelder:
Det søkes om å sette inn nytt røykrør i eksisterende skorstein. I eksisterende skorstein skal det settes inn nytt røykrør av typen Scheidel Prima Plus med lysmål Ø 150 mm. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav f.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Vi vurderer tiltaket til å være innenfor vedtatte planer.

Merknader fra naboer og andre
Bygget endres ikke nevneverdig utvendig og tiltaket nabovarsles derfor ikke, jf. Pbl. § 21-3 andre ledd.

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

Konklusjon
Vi godkjenner tiltaket som omsøkt.

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

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt 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 25/4378» og gbnr. 133/164.

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 helsing

Espen Aker	Ingve Stokkereit
Seniorrådgiver	juridisk rådgiver
Plan og bygning	Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Fjelltunvegen 41 6007 ÅLESUND			
	Annen info:				



30.10.2026 14:51:21 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 3

Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Stitrapp	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane	Boligområde	Offentlig bebyggelse
Kjøreveg	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass

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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

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

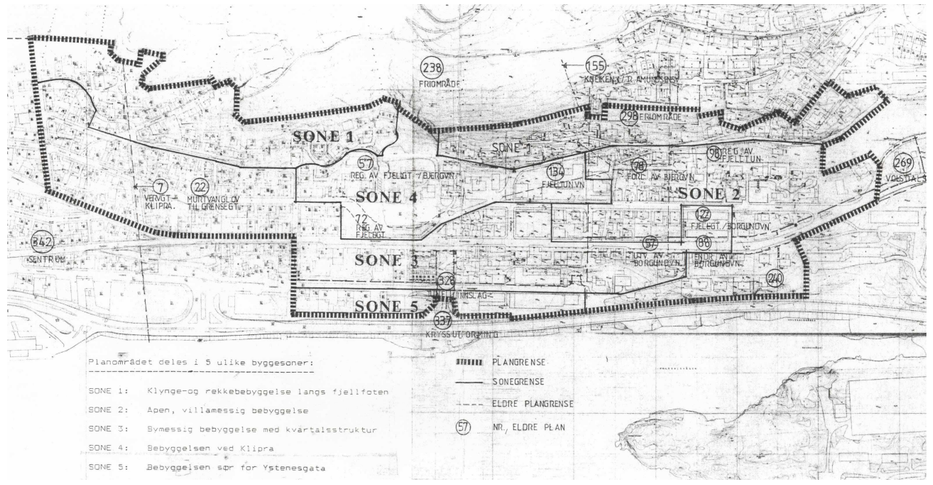
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER

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



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

I N N H O L D:

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

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

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

1.2 Bomiljøet:

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

1.3 Trafikkmiljøet:

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

1.4 Bebyggelsen:

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

HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN

2.1 Arealbruk:

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

2.2 Bomiljøet:

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

2.3 Trafikkmiljøet:

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

2.4 Bebyggelsen:

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

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

FELLESBESTEMMELSER

§ 1: GENERELT

1.1 Planområdet:

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

1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

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

Fellesarealer for
- felles utearealer, trafikkarealer - parkering FA

Friområder for
- kvartalslekeplasser, park, ballfelt F

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

1.3 Rettsvirkning.

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

1.4 Unntak fra reguleringsbestemmelsene.

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

1.5 Vedlegg til planen med bestemmelser:

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

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

Vedlegget skal ikke være rettsbindende, men skal følge planen.

§ 2: BEBYGGELSEN

2.1 Bebyggelsessoner:

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

Sonene for bebyggelse er:

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

2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

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

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

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

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

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

2.23 Generelle krav til framtidige byggesaker.

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

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

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

2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

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

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

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

2.3.12. Målsetting:

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

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

2.3.13. Formingsbestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

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

2.3.22: Målsetning:

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

2.3.23: Formingsbestemmelser:

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

Bygninger skal være frittliggende.

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

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

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

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

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

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

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

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

2.3.32: Målsetning:

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

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

2.3.33: Formingsbestemmelser:

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

Bygninger skal være frittliggende.

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

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

Gårdsrom kan bebygges i 1 etasje.

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

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

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

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

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

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

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

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

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

2.3.42: Målsetning:

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

2.3.43: Formingsbestemmelser:

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

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

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

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

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

Taktekking:
Skifer eller pannestein.

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

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

2.3.52: Målsetning:

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

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

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

2.3.53: Formingsbestemmelser:

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

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

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

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

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

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

Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnytelsesgrad, o.l.:

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

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

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

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

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

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

3.2. Parkeringsanlegg:

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

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

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

4.2. Eksisterende vegetasjon:

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

4.3. Frisiktssoner:

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

§ 5: STØY, M.V.:

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

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

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

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

5.3.

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

5.4.

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

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

5.5.

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

5.6.

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

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

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

6.2. Lek og rekreasjon:

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

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.

7.1: Hovedformålet:

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

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

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

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

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

7.3: Bruksendring:

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

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:

8.1: Hovedformålet:

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

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

8.2: Boligfunksjon:

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

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL:

9.1. Hovedformålet:

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

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:

11.1. Hovedformålet:

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

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

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

12.1. Hovedformålet:

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

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

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

13.1. Hovedformålet:

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

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

§ 14: FRIOMRÅDER:

14.1. Hovedformålet:

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

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

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

14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

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

BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

15.1. Generelt:

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

15.2. Beskrivelse av områdene:

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

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

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

15.3. Målsetning:

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

15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

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

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

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

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

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

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

16.2. Tilpassing til omgivelsene:

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

BESTEMMELSER OM FELLESAREALER:

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

17.1. Hovedformålet:

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

17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

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

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

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

Sektor for teknisk service.

Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.

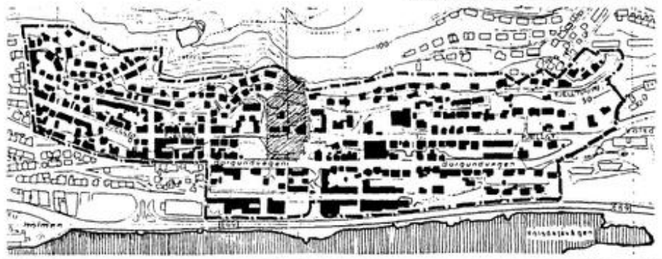
390

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

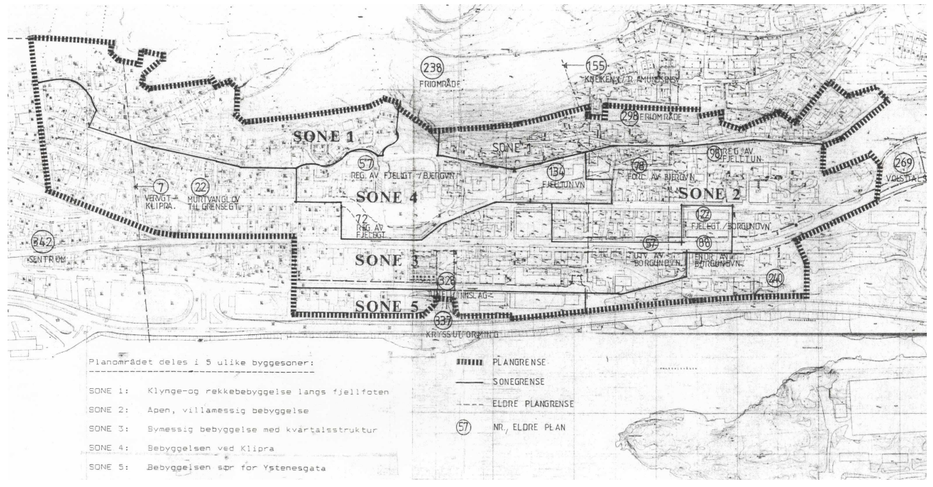
REGULERINGSPLAN
FOR KLIPRA

VEDLEGG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSENE





Sektor for teknisk service
Plan og bygningsavdelingen 01.07.1991



REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA
VEDLEGG TIL REGULERINGSBESTEMMELSENE

INNHOLD:

Beskrivelse av planområdet side 001

§2 Bebyggelsen 003
2.1 Bebyggelsessoner 003
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen 005

SONE 1

2.3 Beskrivelse side 101
2.3.12 Målsetting 101
2.3.13 Formingsbestemmelser 102

SONE 2

2.3.21 Beskrivelse side 201
2.3.22 Målsetting 201
2.3.23 Formingsbestemmelser 201

SONE 3

2.3.31 Beskrivelse side 301
2.3.32 Målsetting 301
2.3.33 Formingsbestemmelser 302

SONE 4

2.3.41 Beskrivelse side 401
2.3.42 Målsetning 401
2.3.43 Formingsbestemmelser 401
BAO 1. (Gamle sykehusomr.) 403

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

Reguleringsplanen

Summarisk oppstilling, areal, U-grad. side 601

FORMÅL MED VEDLEGGET.

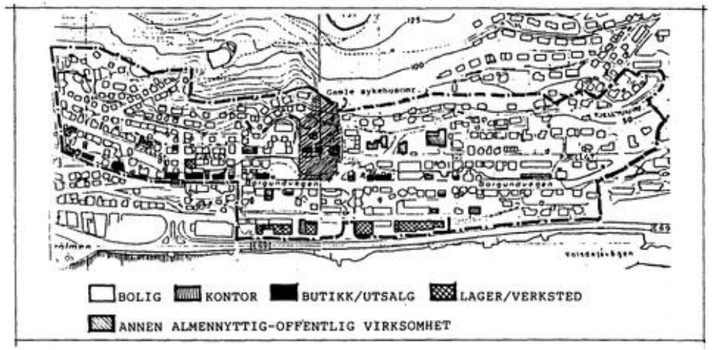
Vedlegget har som målsetting, gjennom illustrasjoner og beskrivelser, å gi nærmere forklaring til reguleringsbestemmelsene, samt å gi praktisk bruk av planen med bestemmelser for de enkelte byggesoner.

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

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

1.1 Arealbruk:

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

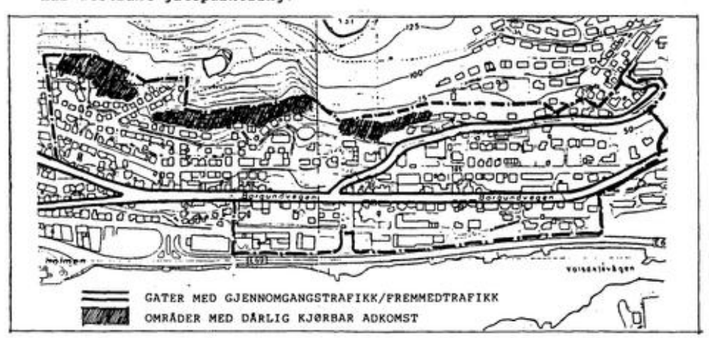


1.2 Bomiljøet:

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

1.3 Trafikkmiljøet:

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



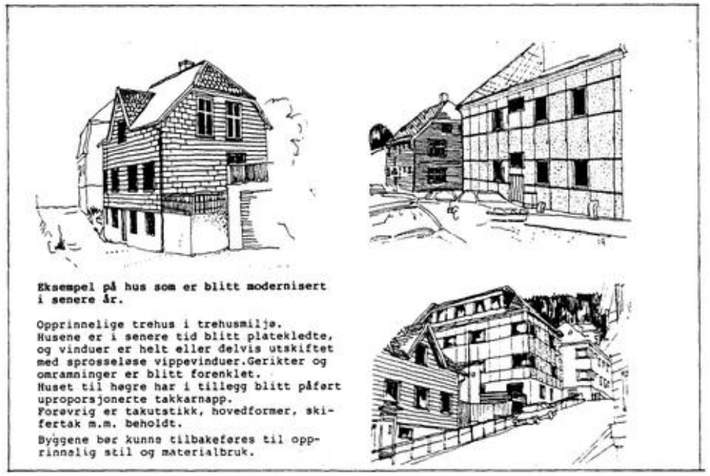
1.4 Bebyggelsen:

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



Perspektiv Klipra 1980.

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



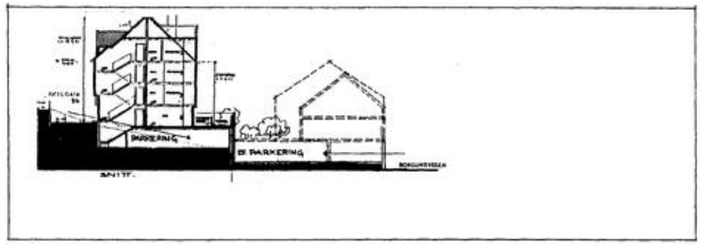
Eksempel på hus som er blitt modernisert i senere år.

Opprinnelige trehus i trehusmiljø.
Husene er i senere tid blitt platekledte, og vinduer er helt eller delvis utskiftet med sprosselese vippevinduer.Gerikter og omramninger er blitt forenklet.
Huset til høgre har i tillegg blitt påført uproporsjonerte takkarnapp.
Forøvrig er takutstikk, hovedformer, skifertak m.m. beholdt.

Byggene bør kunne tilbakeføres til opprinnelig stil og materialbruk.

2.3 Trafikkmiljøet:

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



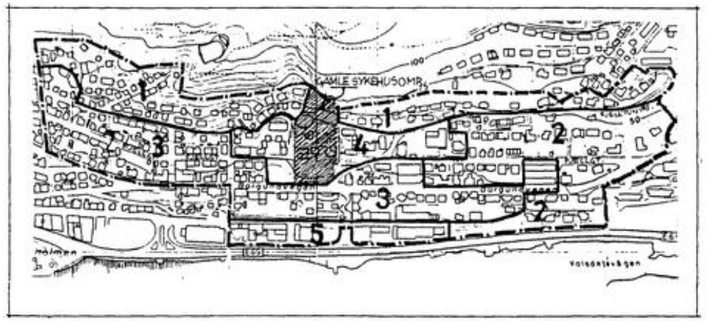
§ 2: BEBYGGELSEN

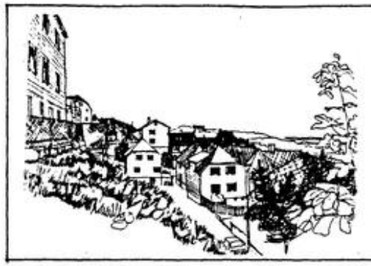
2.1 Bebyggelsessoner:

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

Sonene for bebyggelse er:

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





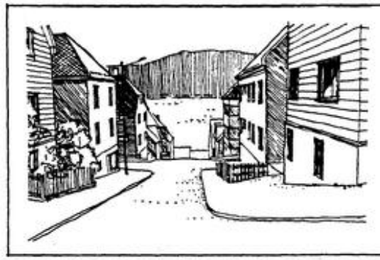
SONE 1.

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



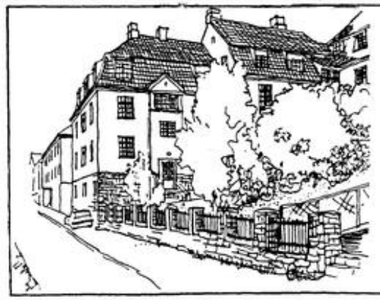
SONE 2.

Overveiende åpen, villamessig bebyggelse. Rik og variert beplantning.



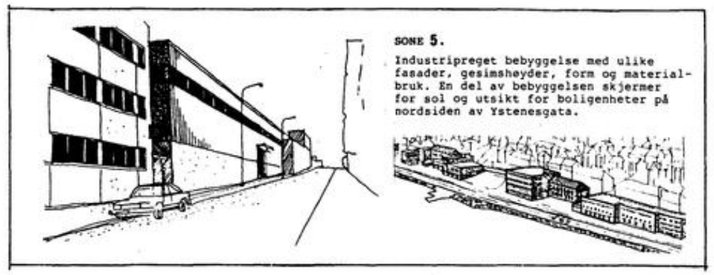
SONE 3.

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



SONE 4.

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



SONE 5.

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

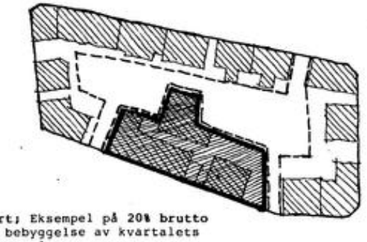
2.2 Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.21 Bebyggelsesplaner

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

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

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

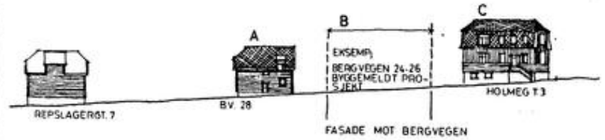


Mørkskravert; Eksempel på **20% brutto grunnflate** bebyggelse av kvartalets **netto grunnareal.**

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

2.22 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

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



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

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

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

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

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

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

2.3.12. Målsetting:

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

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



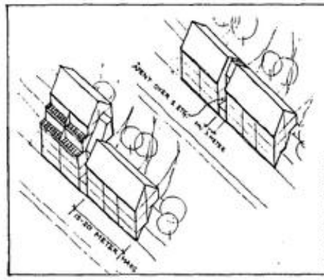
KARAKTERTREKK.

-mangler akser og kvartals-strukturer.
-smale og kronglete adkomstveger.
-mangfoldig form og materialbruk.
-store forstetningsmurer.
-innslag av knauser og andre naturelementer.



2.3.13. formingsbestemmelser:

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



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

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

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

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

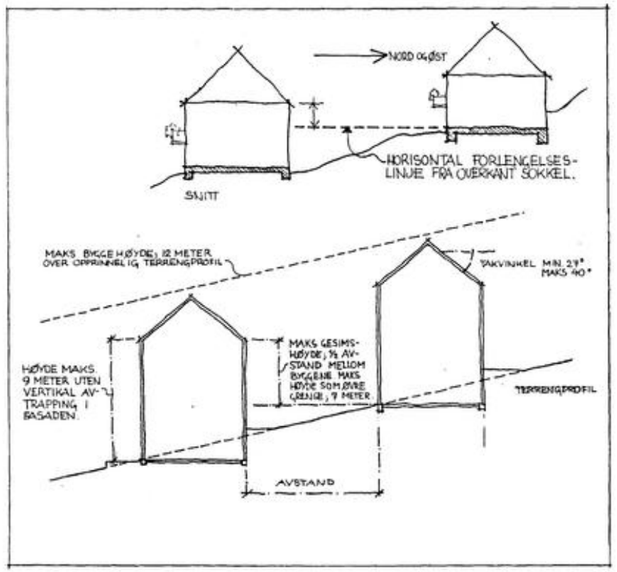
Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

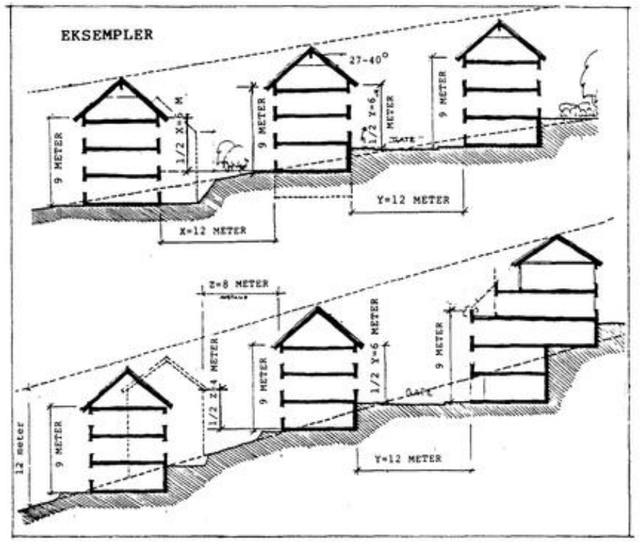
Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

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

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

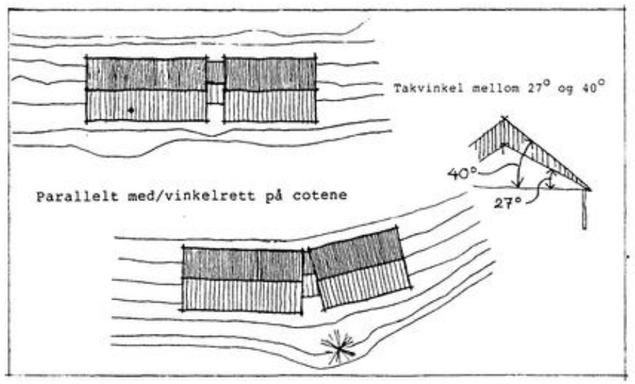
Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.





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

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



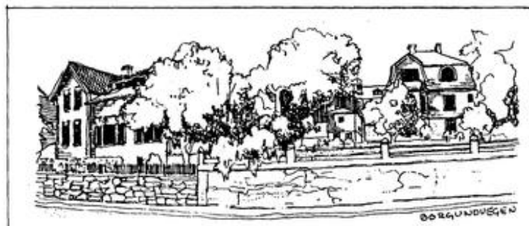
SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

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

2.3.22: Målsetning:

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



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

-Frodig beplantning og hageanlegg

-Terrasser med forstøtningsmurer i varierte høyder

2.3.23: Formingsbestemmelser:

Bygninger skal være frittliggende.



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

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

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

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

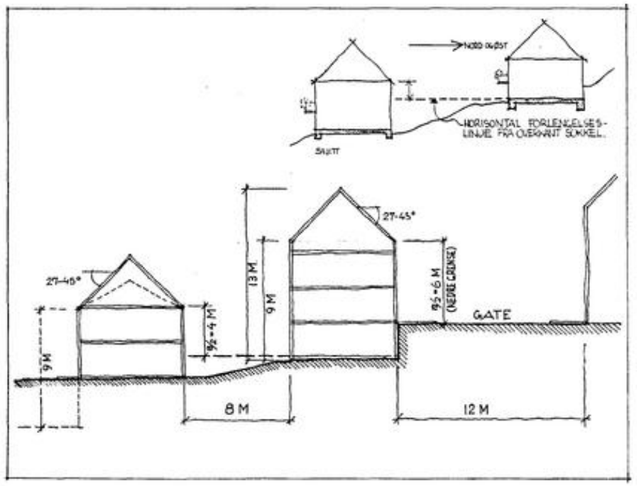
Gesims og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

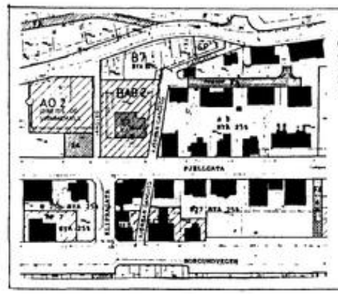
Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

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

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

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





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

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

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

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

NS 3940
Side 4

6 A1 Bebygd areal (BYA)

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

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

I bebygd areal medregnes

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

I bebygd areal medregnes ikke

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

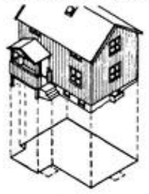
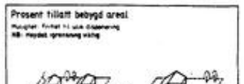
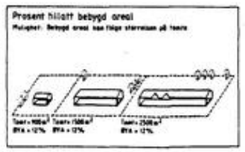


Fig. 9.
Eksempel på bebygd areal for enebolig.

Prosent tillatt bebygd areal



Prosent tillatt bebygd areal



SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

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

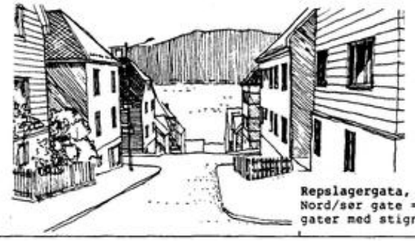
2.3.32: Målsetning:

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



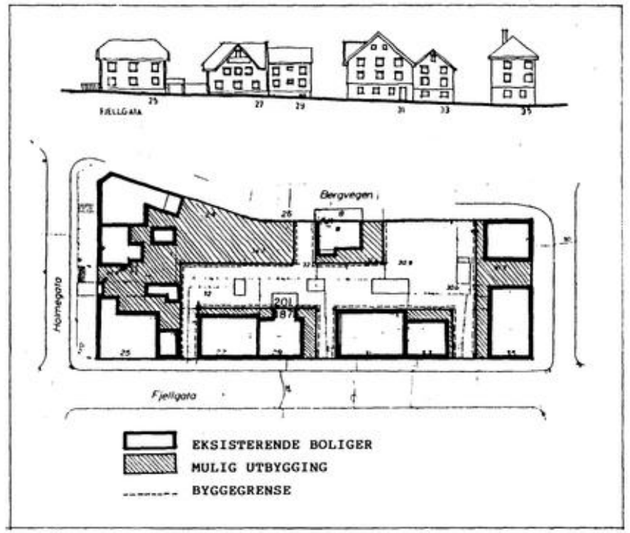
Fjellgata, øst/vest gate med individuelle bygninger overveiende i tre.





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

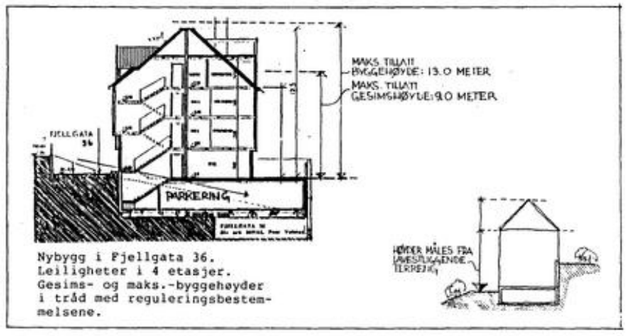
Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettledende formingsbestemmelser for sone 3.



2.3.33: Formingsbestemmelser:

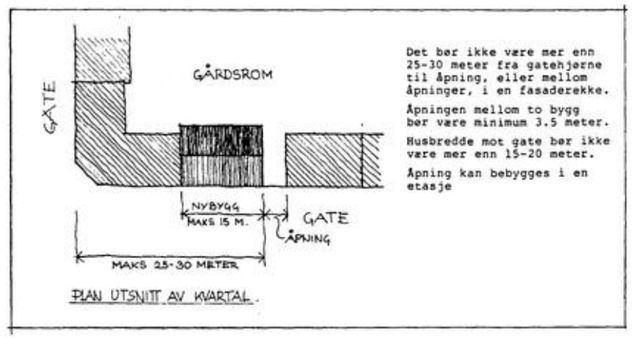
Bygninger skal være frittliggende.

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

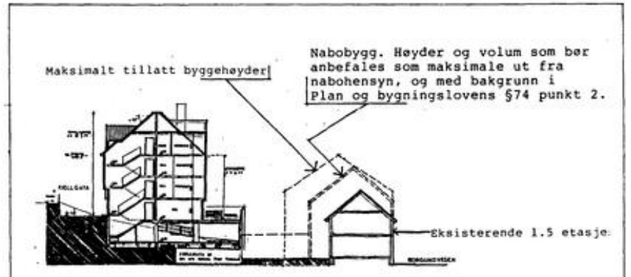


Nybygg i Fjellgata 36.
Leiligheter i 4 etasjer.
Gesims- og maks.-byggehøyder i tråd med reguleringsbestemmelsene.

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



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



§ 74. *Planløsning og utseende*

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

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

Nærmere bestemmelser kan gis ved forskrift.

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

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

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

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



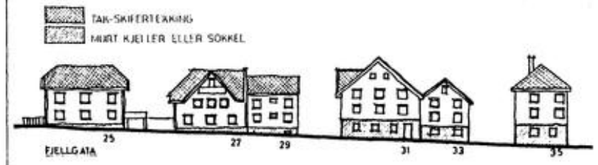
Hjørnet Grensegata/Fjellgata.

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



Fra Bergvegen.

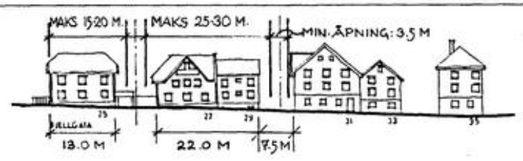
Opprinnelig utførelse til høyre.
Generelt bør senere endrede fasader, endringer uten spesielle arkitektoniske kvaliteter, ved rehabilitering/opp-pussing etc. søkes tilbakeført til opprinnelig stil og byggeskikk.
Dette gjelder i hovedsak kledninger,taktekking, vindusformat, inndelinger og omrammingsdetaljer.



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



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



Anbefalte maksimale fasademål. (lengder)

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

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

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

2.3.42: Målsetning:

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



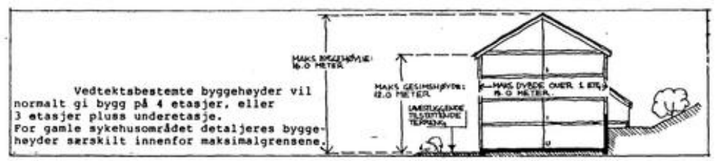
Bortsett fra de provisoriske bygninger ved legesenteret, bør omkringliggende nevnte bygninger, samt bebyggelse sør for Borgundvegen, så som Borgundvegen 48, danne utgangspunkt for videre utbygging i sonen og innen det gamle sykehusområdet.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

Hoveddimensjon:

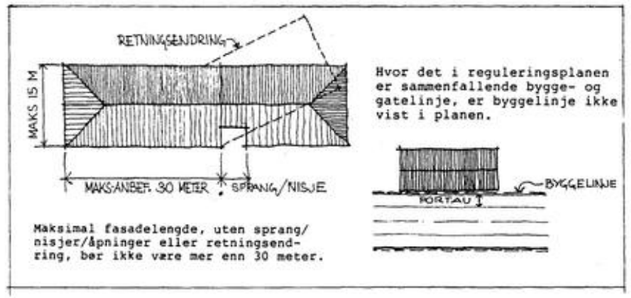
Maks. gesimshøyde:	12,0 meter.
Maks. byggehøyde:	16,0 meter.
Maks. bygningsdybde over 1. etajse:	15,0 meter

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



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

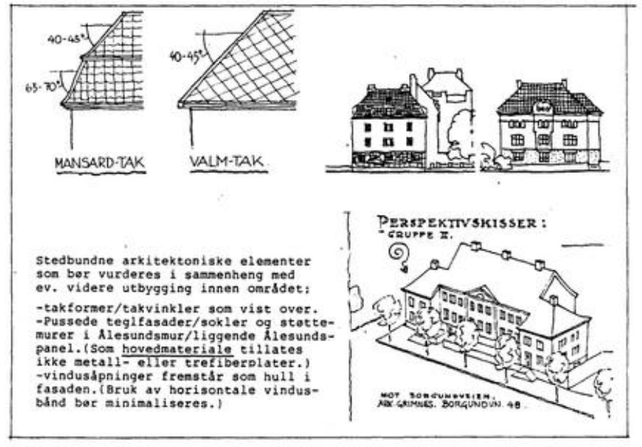
Hovedvolum:
Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse.
Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.



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

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

Taktekking:
Skifer eller pannestein.



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

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

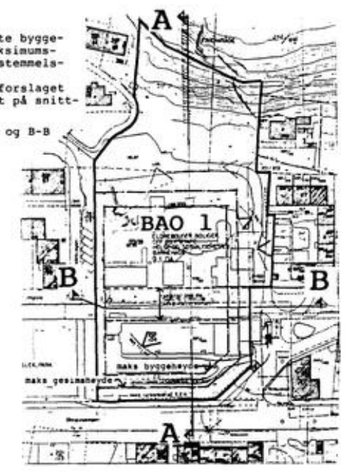
Utnyttelsesgrad:
Begrenses av bestemmelser om form og volum.

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

BAO 1.

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

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



BAO 1.

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

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

Område BAO 1.

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

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

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

Til reg.plan er således følgende bilag vedlagt:

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

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

Forslag til rammebetingelser:

1. BEBYGGELSEN

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

2. ADKOMST PARKERING

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

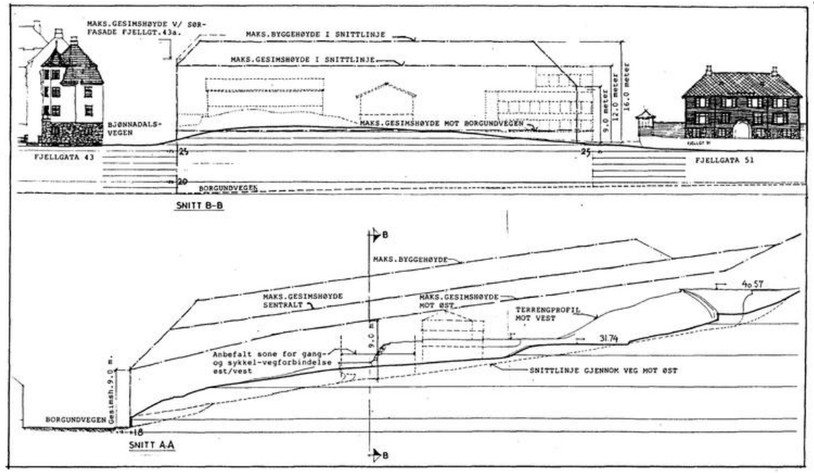
   I reguleringsplanen er kun veggrunn uten detaljer medtatt for stadfesting. I bilag 1, plan mål 1:500, er gatebruksplan av 02.10.90 innstiplet innen regulert veggrunn. Stiplet vegdetaljering er ment som veiledende. Hovedparkering forutsettes i fellesanlegg i U.etg., i ett eller flere plan for hele området.

3. FORBINDELSE ØST/VEST GJENNOM OMRÅDET

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

4. EKSIST. ADKOMSTFORHOLD

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



rammebeting.forts.

5. FELLESAREALER

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

6. UTNYTTELSESGRAD

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

7. HØRING

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

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

Med hilsen

Kjell Vartoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avd.sjef

REGULERINGSPLAN KLIPRA SUMARISK OPPSTILLING AREAL, UTNYTTELSESGRAD FOR FORMÅL.

BILAG TIL PLAN FOR 3 GANGS B		EKSISTER. FORHOLD			REGULERINGSPLANEN					ANDEL I % (BEBYGGBART A			
OMR.	NETTO TOMTE-AREAL	BEBYGGET AREAL	NÅV BYA	ANTATT GULV-AREAL	BEBYGG-BART AREAL	BYA	ANTATT GULV-AREAL TOT	UBEBYGD BEBYGG-BART AREAL	TILLEGG GULV-AREAL	BF	AO	BAO	A
SONE 1													
B1	4170	630	15%	1570	1250	30%	3750						
B2	250	65	26%	170	75	30%	220						
B3	4120	1170	28%	2920	1235	30%	3700						
B4	15110	3250	22%	8200	4535	30%	13600						
B5	12140	1590	13%	3930	3640	30%	10920						
B6	3110	670	22%	1670	930	30%	2790						
SUM:	38900	7355	~ 21%	18460	11665	~ 30%	34980	4300	16500				
SONE 2													
B7	895	225	25%	570	290	30%	806						
B8	4660	1400	30%	3500	1860	35%	5550						
B9	14350	1700	12%	4250	2870	20%	7000						
B24b	840	300	36%	750	350	40%	1000						
B25	275	185	67%	700	190	70%	720						
B26	2470	640	26%	1600	870	35%	2600						
BF7	500	165	33%	420	260	40%	756			260			
BF8	300	150	50%	400	150	50%	450			150			
BF9	540	260	48%	650	270	50%	806			270			
B28	2350	400	17%	1000	470	20%	1406						
B12	7750	1200	16%	3000	1550	20%	4600						
SUM:	34930	6625	~ 33%	16840	9110	~37%	25720	2500	8800	680			
SONE 3													
B13	2820	1000	35%	2500	2050	72%	6150						
B14	1250	620	50%	1550	830	66%	2490						
B15	1270	700	55%	1750	890	70%	2670						
B16	3600	1550	43%	3870	2500	69%	7500						
B17	2560	950	37%	2370	1940	68%	5220						
B18	1940	830	42%	2070	1300	62%	3900						
BF4	2620	1300	50%	3250	2070	71%	6210			2070			
B19	1770	540	31%	1120	1000	73%	3000						
B20	310	0	0%	0	240	77%	720						
BF2	460	350	76%	1400	360	78%	1450			360			
B21	1235	755	61%	1890	925	75%	2770						
BF3	620	485	78%	1450	530	85%	1590			530			
BF4	830	360	43%	900	590	71%	1770			590			
B22	830	530	64%	1320	620	74%	1860						
BF5	915	430	47%	1090	610	66%	1830			610			
KP11	5120	860	17%	2150	3200	62%	9600			3200			
SP33	4430	650	14%	1625	650	46%	1950						
BAF	260	260	100%	650	260	100%	780			260			
B23	850	360	42%	900	590	69%	1770						
BF6	1240	660	53%	1650	1050	85%	3150			1050			
B30	2770	1200	43%	3000	2440	77%	6400						
B24	1500	1500	100%	3750	1500	100%	4500						
B31	3350	1520	45%	3800	2310	69%	6906						
B29	4660	1200	26%	3000	3260	69%	9750						
SUM:	44210	18640	~ 41%	47035	31215	~71%	93930	12600	46900	8670			
SONE 4													
A10	875	320	36%	1100	350	40%	1200						
A11	830	260	31%	650	330	40%	950						
BA1	570	300	52%	750	340	60%	1200						
SP35	1770	600	34%	2100	700	40%	2500						
BAO1	9100	300	—	850	3650	40%	10000					3650	(LYKKEH.)
SP34	1450	510	35%	1500	580	40%	1800						
AO1	1600	220	14%	650	320	20%	950				320		
AO2	1050	910	86%	2300	1050	86%	2300				1050		
AO3	390	306	78%	750	300	77%	730				300		
BAO2	1290	220	17%	440	380	30%	900					380	
SUM:	18925	4140	~ 42%	11090	8000	~77%	22550	3800	11500		1670	4030	
SONE 5													
BF12	2450	1240	51%	3830	1950	80%	7500			1950			
SI1	1760	720	41%	1435	1744	100%	7000						
SI2	1570	1060	68%	4000	1570	100%	6000						
SI3	1560	1230	79%	3900	1560	100%	5000						
SUM:	7340	4250	~60%	13380	6840	~93%	25000	2600	11600	1950			
SP3124	300	230	77%	483	300	77%	230						A1: 260
SUM BYGG	137365	41210	~ 41%	107285	67130	~ 36%	202410	25800	95300	41300	1670	4030	260

Vedlegg til reguleringsplan sist korrigert 1.08.91

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/14271/58
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 11:57

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

MOTTATT
15 OKT. 2003
SUNNMØRE TINGRETT
DAGBOKNR. 14271

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	Ålesund	133	164		3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
3.0.1.0.4.1.7.4 [redacted]	Marit Høgset	100
3.0.1.0.5.3.1 [redacted]	Hans Andreas Hansen	100
2.8.1.0.2.5.9 [redacted]	Anne Britt Hansen	230

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	100		13				25				37				49			
2	B	100		14				26				38				50			
3	B	130		15				27				39				51			
4	B	100		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20												56			
9				21												57			
10				22												58			
11				23												59			
12				24												60			

Doknr: 14271 Tinglyst: 15.10.2003 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 430 = nevner: 430

4. Supplerende tekst [7]

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

Reseksjoneringen består i en deling av dagens snr. 3.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebreken reduseres)
Ålesund 28.08.03	Anne Britt Hansen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

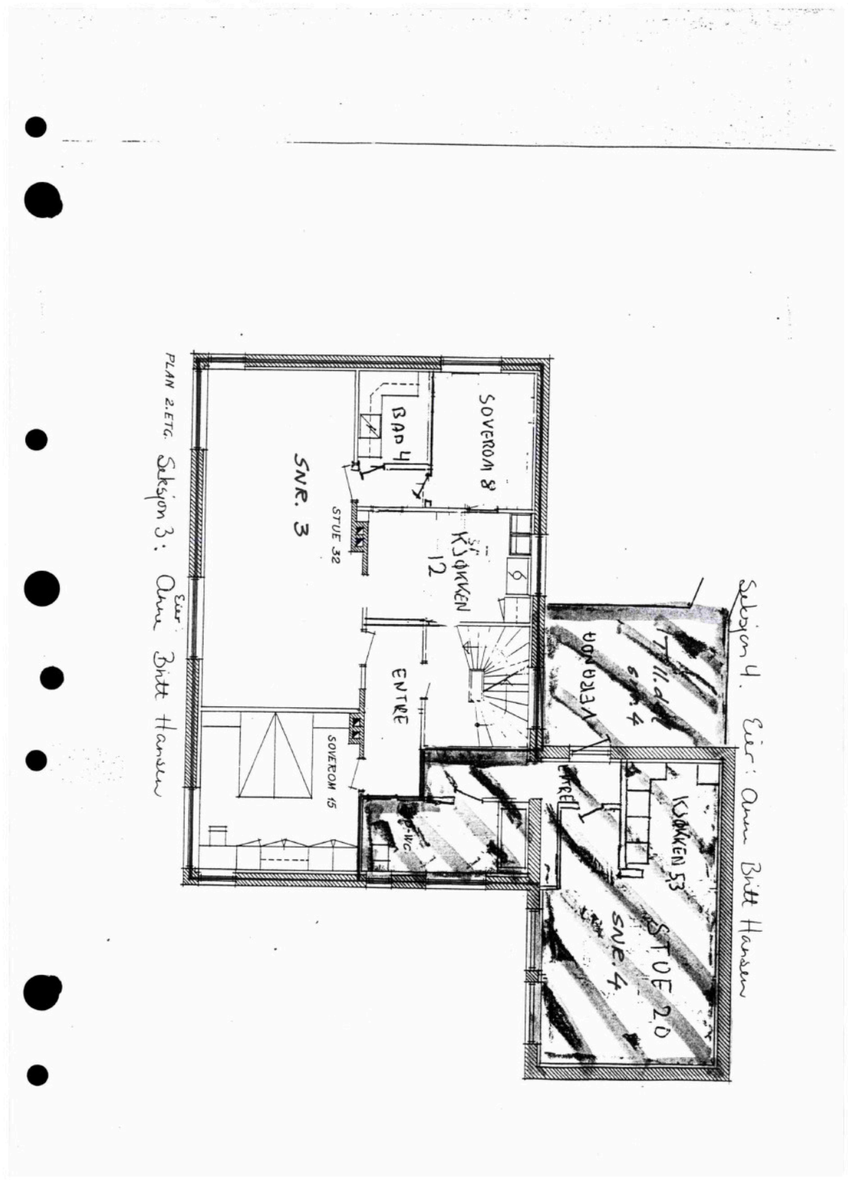
Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering er gitt for:

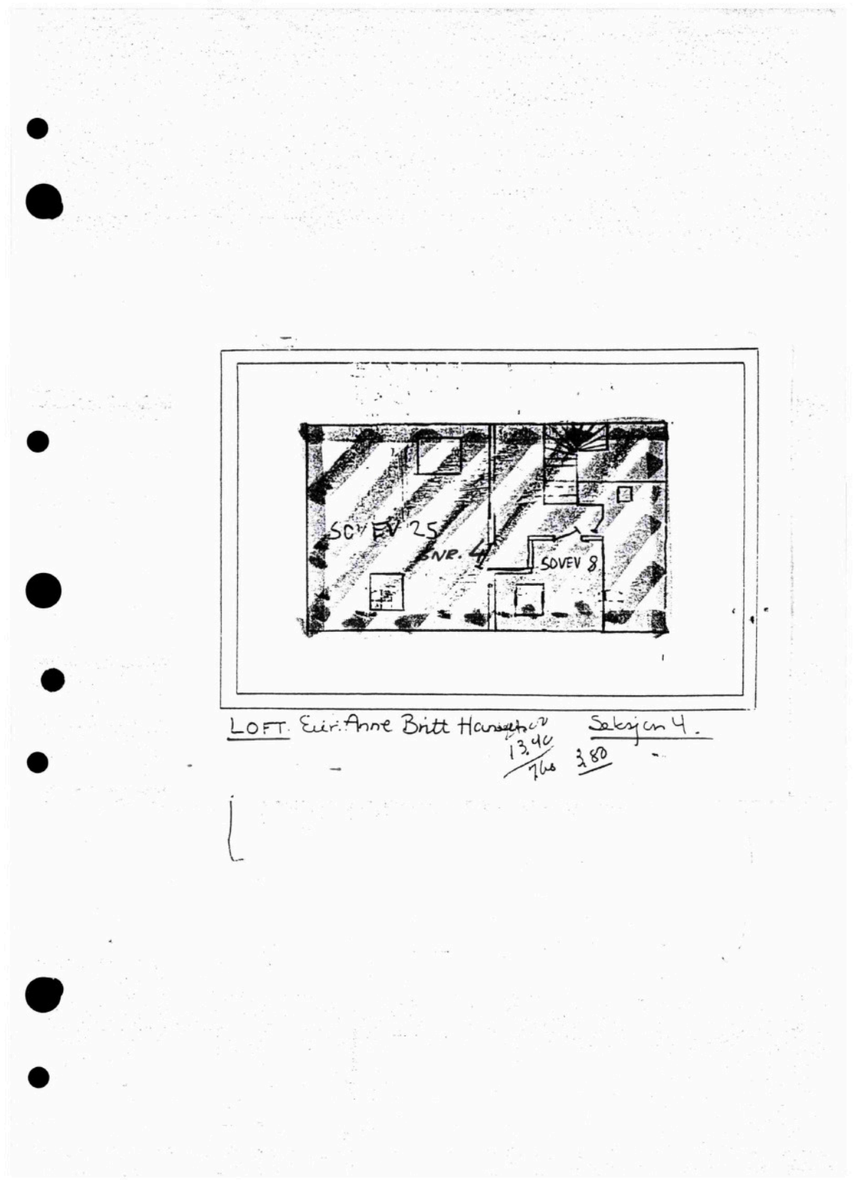
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
133	164	3 og 4	i Ålesund		kommune

Dato	Stempel og underskrift
14.10.2003	Stein Egil Hansen avd. sjef ÅLESUND KOMMUNE TEKNISK SEKTOR AVD. FOR KART OG OPPMÅLING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


PLAN 2.ETG. Seksjon 3: Eier: Anne Britt Hansen
SOVEROM 8
BAD 4
SNR. 3
STUE 32
KJØKKEN 12
ENTRE
SOVEROM 15
Seksjon 4. Eier: Anne Britt Hansen
GANG 6
SNR. 4
KJØKKEN 53
STUE 20
SNR. 4


SOVEV 25
SNR. 4
SOVEV 8
LOFT Eier: Anne Britt Hansen
Seksjon 4.
13,40
7,60
3,80

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 boligkjøperforsikring

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Fjelltunvegen 41, 6007 ÅLESUND. Gnr. 133, bnr. 164, snr. 4 i Sameiet Fjelltunveien 41, oppdragsnr.: 1400260188
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, 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:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr.:		Adr.:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.arb.:	Tlf.privat:	Tlf.arb.:	Tlf.privat:
E-post:	Arb.:	E-post:	Arb.:
Dato:	Sign.:	Dato:	Sign.:

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Jon Kristian Røsok
Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund
Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no