

Høgenakken 14

ÅLESUND | LERSTAD

notar



Prisantydning Kr 7 300 000 BRA-i/BRA total 236/426 m² Eiendomstype Næringstomt
Megler Thomas Frøystad | Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

Nøkkelinformasjon

OPPDRA

1-0118/26

EIENDOM

Høgenakken 14, 6014 ÅLESUND

MATRIKKE

Gårdsnummer 38, bruksnummer 143 i Ålesund kommune. Gårdsnummer 38, bruksnummer 211 i Ålesund kommune.

EIER

Jørn Ola Remme

Marianne Støylen Remme Leveringhaus

KORT OM EIENDOMMEN

Velkommen til Høgenakken 14!

Her byr vi på en næringseiendom med stor tomt og store muligheter for utvikling. På eiendommen står det i dag et bolighus, anneks, uthus mm. Verdien anses i stor grad å ligge i tomten, som er regulert til næringsformål.

Tomten har svært sentral beliggenhet med nærhet til både Moa og Ålesund sentrum, og ligger like ved innfartsvegen til Ålesund by.

Eiendommen har god eksponering og synlighet fra bilvei, og har enkel og god tilkomst.

Tomten anses som lett å opparbeide og utvikle.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Høgenakken på Lerstad og ligger i et område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

PRISANTYDNING

Kr 7 300 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

kr. 7 300 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 182 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 201 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 501 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TAKSTMANN

Arnt Erik Blindheimsvik

TYPE TAKST

Tilstandsrapport

TAKSTDATO

19.05.2026.

VERDITAKST

Kr 9 500 000

KONSTRUKSJON

Enebolig:

Enebolig over tre etasjer med uinnredet kjeller, antatt oppført tidlig på 1900-tallet.

Boligen er fundamentert på en grunnmur av naturstein. Dreneringens type er ukjent.

Ytterveggene består av en tømmerkonstruksjon fra byggeåret, med nyere liggende og stående bordkledning.

Bygningen har et saltak med en sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Taket er tekket med metallplater og har en undertaktekking av takpapp.

Takrenner og nedløp er utført i metall, supplert med utvendige beslag og vindskier i treverk.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag/tømmer, med et støpt dekke mot grunn i kjelleren.

Vinduene i boligen er malte og består av en blanding av 1-lags glass, 2-lags glass og koblet glass. Dørene inkluderer en hovedytterdør i teak, en malt hovedytterdør og en enkel kjellerdør i tre.

Utvendig er det en trapp i betong opp til første etasje og en trapp i betong ned til kjelleren.

Uthus/garasje:

Eldre frittliggende uthus-/garasje, oppført i trekonstruksjon på punktfundament av naturstein/betong, med saltak/pulttak tekket med plater og skifer. Yttervegger har trekledning, og bygningen inneholder garasje/bod med grusdekke samt enkle uinnredede rom med tregulv/plategulv og enkel innvendig panel. Enkle type vinduer og dører. Garasjeport i tre. Bygningen har innlagt strøm.

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

Uthus:

Frittliggende, enkelt uthus oppført i trekonstruksjon på naturstein/mark, med saltak tekket med bølgeblekk/ platetak og bærekonstruksjon av stolper og sperrer. Stående kledning.

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

Bod:

Frittliggende, enkel bod oppført i trekonstruksjon på mark. Liggende utvendig bordkledning. Enkel dør med glass og vinduer i tre med 1-lagsglass.

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

Uthus:

Frittliggende, enkelt uthus oppført i trekonstruksjon på mark, med saltak tekket med bølgeblekk/platetak og bærekonstruksjon av stolper og sperrer. Stående kledning.

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

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det er påvist rust på beslag, samt manglende nedløp til takrenne.

- Utvendig > Ytterdører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm.

• Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

Avvik: • Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

• Det er observert fuktkrevende insekter.

• Det er påvist inntreksveier for gnagere.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Avvik: • Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist irr på vannrørene, noe som indikerer begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasje over tid.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: • Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert rustskader på varmtvannstanken.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Ventilatoren har passert halvparten av forventet levetid.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taktekking

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

• Leietaker har opplyst at det ved kraftig nedbør forekommer lekkasje fra taket på bad/vaskerom i 2. etasje.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.

• Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget eller reparert, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og omfang.

• Det er påvist råteskadet treverk i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnetesikring (musetetting)

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: • Det er påvist råte på vinduer.

• Det er påvist store skader på vinduer.

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Innvendig > Overflater – gulv

Avvik: • Overflatene på gulvet er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

- Innvendig > Overflater – vegger og himlinger

Avvik: • Overflatene på vegger og i tak er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Det er målt forhøyet fukt i takbjelker i kjeller (23 vektprosent). Svært vått treverk ved gulv (ca. 80 vektprosent), trolig knyttet til lekkasje fra vannslange.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen har svært begrenset effekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, men ventilatoren er ikke tilkoblet.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på trappen opp til 1. etasje har rustskader.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, verditakst - næringstomt, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

INNHold

Kjeller:

BRA-e 74 kvm: Uinnredet kjellerrom.

1. Etasje:

BRA-i 118 kvm: Trapperom/gang, gang, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, 2 stuer og 3 soverom.

2. Etasje:

BRA-i 118 kvm: Trapperom/gang, stue, kjøkken, matbod, bad/vaskerom, trapperom og 2 soverom.

Utehus/garasje:

BRA-e 51 kvm: Bod og garasje.

Utehus:

BRA-e 20 kvm: Bodareal.

Bod:

BRA-e 9 kvm: Bodareal.

Utehus:

BRA-e 36 kvm: Bodareal.

STANDARD

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i rustfritt stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, men ventilatoren er ikke tilkoblet.

Bad/vaskerom 2. etasje:

Bad/vaskerom med belegg på gulv, våtromstapet eller lignende på vegger og malt tak med synlige bjelker. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom 1. etasje:

Bad/vaskerom med flis på gulv, flis og tapet på vegger og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulv med parkett, laminat, teppe, betong og belegg.

Skadedyr: Det er opplyst om problemer med mus, spesielt om vinteren. Det er også observert stor aktivitet fra borebille på kryploftet.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter, samt eldre stålrør.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern fra før 1990.
- Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Selger opplyser om at det er oppstart på støyreducerende tiltak på boligen i forbindelse med motorveien som skal bygges. Utbedringen skal utføres av entreprenør som er ansatt av Statens Vegvesen. Kostnaden til tiltakene tar Statens Vegvesen. Følgende skal utføres:

- 12 vinduer skiftes
- Ni lydventiler og en mekanisk ventil installeres.
- Innvendig tiltak på loft: 150 mm isolasjon i loftsbjelkelag på kald side.
- Ventiler i yttervegg (vegg- og karmventiler) som ikke blir byttet ut i rom med tiltak, må tettes.

Uteplass:

- Støyskjerm med høyde 1,5 meter over eksisterende terreng, ca. 2 m lengde. Beregnet lydnivå tilfredsstiller grenseverdien for uteplass ($L_{den} = 55$ dB) for aktuell uteplass bak skjermen.

AREAL

BRA totalt: 426 m²

BRA - I: 236 m²

BRA - E: 190 m²

BYGGEÅR

Byggeår: 1959

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2001:

- Nytt yttertak i følge tidligere takstrapport.

2000:

- Pipe rehabilitering i følge offentlig informasjon.

BYGGEMÅTE

Enebolig:

Enebolig over tre etasjer med uinnredet kjeller, antatt oppført tidlig på 1900-tallet.

Boligen er fundamentert på en grunnmur av naturstein. Dreneringens type er ukjent.

Ytterveggene består av en tømmerkonstruksjon fra byggeåret, med nyere liggende og stående bordkledning.

Bygningen har et saltak med en sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Taket er tekket med metallplater og har en undertaktekking av takpapp.

Takrenner og nedløp er utført i metall, supplert med utvendige beslag og vindskier i treverk.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag/tømmer, med et støpt dekke mot grunn i kjelleren.

Vinduene i boligen er malte og består av en blanding av 1-lags glass, 2-lags glass og koblet glass. Dørene inkluderer en hovedytterdør i teak, en malt hovedytterdør og en enkel kjellerdør i tre.

Utvendig er det en trapp i betong opp til første etasje og en trapp i betong ned til kjelleren.

Uthus/garasje:

Eldre frittliggende uthus-/garasje, oppført i trekonstruksjon på punktfundament av naturstein/betong, med saltak/pulttak tekket med plater og skifer. Yttervegger har trekledning, og bygningen inneholder garasje/bod med grusdekke samt enkle uinnredede rom med tregulv/plategulv og enkel innvendig panel. Enkle type vinduer og dører. Garasjeport i tre. Bygningen har innlagt strøm.

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

Uthus:

Frittliggende, enkelt uthus oppført i trekonstruksjon på naturstein/mark, med saltak tekket med bølgeblekk/ platetak og bærekonstruksjon av stolper og sperrer. Stående kledning.

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

Bod:

Frittliggende, enkel bod oppført i trekonstruksjon på mark. Liggende utvendig bordkledning. Enkel dør med glass og vinduer i tre med 1-lagsglass.

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

Uthus:

Frittliggende, enkelt uthus oppført i trekonstruksjon på mark, med saltak tekket med bølgeblekk/platetak og bærekonstruksjon av stolper og sperrer. Stående kledning.

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

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist rust på beslag, samt manglende nedløp til takrenne.

- Utvendig > Ytterdører

- Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbled og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
 - Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: • Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Avvik: • Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Det er observert fuktkrevende insekter.
 - Det er påvist inntreksveier for gnagere.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

- Avvik: • Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist irr på vannrørene, noe som indikerer begynnelsen på korrosjon og økt risiko for lekkasje over tid.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Avvik: • Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

- Avvik: • Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert rustskader på varmtvannstanken.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Ventilatoren har passert halvparten av forventet levetid.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takteking

- Avvik: • Vann tett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Leietaker har opplyst at det ved kraftig nedbør forekommer lekkasje fra taket på bad/vaskerom i 2. etasje.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Avvik: • Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget eller reparert, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og omfang.

• Det er påvist råteskadet treverk i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: • Det er påvist råte på vinduer.

• Det er påvist store skader på vinduer.

• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Innvendig > Overflater - gulv

Avvik: • Overflatene på gulvet er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger

Avvik: • Overflatene på vegger og i tak er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Avvik: • Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

• Det er målt forhøyet fukt i takbjelker i kjeller (23 vektprosent). Svært vått treverk ved gulv (ca. 80 vektprosent), trolig knyttet til lekkasje fra vannslange.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen har svært begrenset effekt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, men ventilatoren er ikke tilkoblet.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på trappen opp til 1. etasje har rustskader.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, verditakst - næringstomt, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

GRUNNAREAL

Eiendommen består av to bnr på henholdsvis 5572 og 1684,8 kvm. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantering, plen, naturlig vegetasjon med trær og gress.

Tomteareal: 7256,8 kvm

Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING

Det er mursteinspipe og vedovn. Piperehabilitering ble utført i 2000.

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.

INFO STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

ENERGIMERKING

Energikarakter G.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god

oppvarmingskarakter.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i en sone med radon aktsomhet - moderat til lav.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 345,-

Kommunale avgifter inkluderer vann, 2 stk renovasjon 140l, feie, og tilsynsgebyr og slamtømming annet hvert år.

EIENDOMSSKATT

Kr 7 655

EIENDOMSSKATT ÅR

2026

FORMUESVERDI

Kr 1 591 269

FORMUESVERDI ÅR

2025

INFO FORMUESVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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

TILBEHØR

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vann. Offentlig veg.

Selger opplyser om at de er i dialog med prosjektleder i Volda Maskin for tilkobling av offentlig avløp. Det er ikke fastsatt dato når det skjer enda, men det er gjort klart av de og det antas i løpet av sommeren.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

BYGGETEGNINGER:

Enebolig:

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Utehus/garasje

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Utehus

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Bod

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Utehus

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

GRUNNBOKSDATO

09.06.2026.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er regulert til forretning/kontor/tjenesteyting ihht reguleringsplan for Lerstad - Breivika E136 datert 04.09.2014. Deler av eiendommen er også regulert til anlegg- og riggområde samt kjørevei.

4.7 - Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKH1-2)

Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives forretning, tjenesteyting og private kontorfunksjoner. En evt. forretningsdel i BKH1 må være under 3 000 kvm BRA. Det vises også til rekkefølgekrav i § 11.8. Maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige 9,0 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende. Grad av utnyttning settes til maks %-BYA=70 inkl. parkering på bakkenivå. Bygningsmassen skal ikke overstige 50 % av den totale utnyttelsen.

11.8 - Utbyggingsrekkefølge

Utbygging av nytt næringsområde BKH1 ved Høgenakken kan ikke skje før tilliggende hovedvegkryss og ny adkomstveg til Høgenakken er etablert.

ARBEID I OMRÅDET

Det er pågående arbeider med ny innfartsveg til Ålesund i området.

Eiendommen er også avsatt til følgende i kommunedelplanen:

Det er registrert båndlagt område for kulturminne på en liten del av eiendommen, i området Statens Vegvesen har gjort endringer. I følge selger er dette området utredet av arkeolog.

Friområde (68,83 kvm).

Gangvei

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser ligger også vedlagt i salgsoppgaven. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

UTLEIEADGANG

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

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

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfylles sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfylles sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

- Tilstandsrapport
- Verditakst av næringstomten
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Kommuneplankart
- Vedtak - enebolig
- Byggetegninger
- Dok-analyse

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høgenakken 14, 6014 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 38,38, bnr. 211,143, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 426 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 20499-1355

Eiendomsverdi ref nr: HF1952

Autorisert foretak: Blibo AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Erik Blindheimsvik

Vår ref: Arnt Erik
Blindheimsvik



møretakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
970 32 020



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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer med uinnredet kjeller. Byggeår er ukjent, men boligen antas oppført tidlig på 1900-tallet. Hver etasje i 1. og 2. etasje er innredet som egen bodel. Bygningen er i svært dårlig teknisk stand med omfattende avvik, og anses ikke å være økonomisk forsvarlig å sette i stand til dagens nivå. Gitt at tomten er regulert/avsatt til næringsformål, vurderes bygningen som et rivningsobjekt.

Informasjon om vektprosent i treverk:

- 0 - 17: Tørt/akseptabelt
- 17 - 20: Forhøyet
- 20 - 27: Høyt
- Over 27: Vått

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Taktekking med metallplater og undertaktekking av takpapp.
Trapp i betong opp til 1. etasje og trapp i betong ned til kjeller.
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår med nyere liggende og stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og koblet glass.
Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er trebjelkelag/tømmer og støpt dekke mot grunn i kjeller.
Det er mursteinspipe og vedovn. Piperehabilitering ble utført i 2000.
Gulv og vegger er av betong/naturstein.
Gulv med parkett, laminat, teppe, betong og belegg.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte glatte dører, malte fyllingsdører og finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom
Bad/vaskerom med belegg på gulv, våtromstapet eller lignende på vegger og malt tak med synlige bjelker. Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med flis på gulv, flis og tapet på vegger og malt tak.
Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i rustfritt stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er støpejernsrør før 1990.
Eldre elektrisk anlegg med skrusikringer. Ny type strømmåler.
Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Eldre stålrør.
Bygningen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Utehus/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Utehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

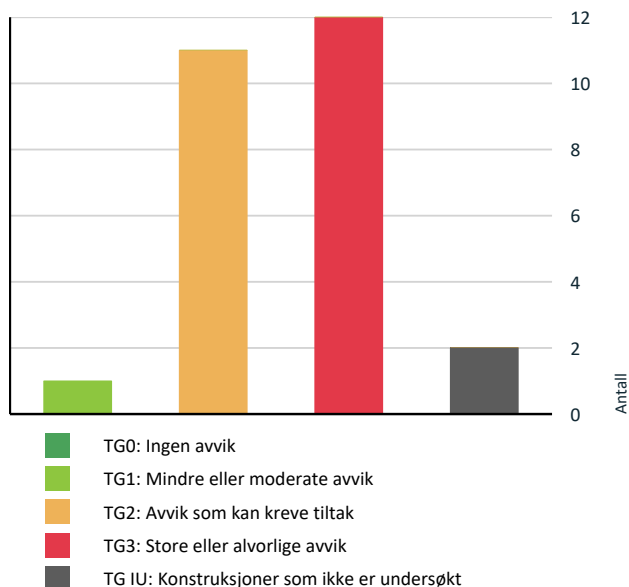
Utehus

- Det foreligger ikke tegninger

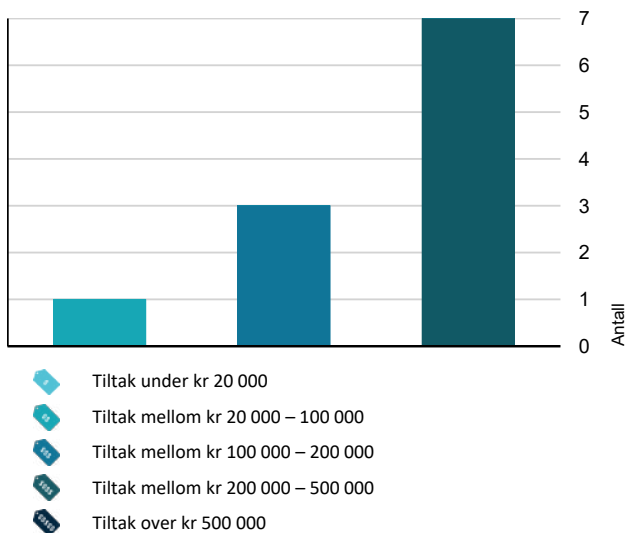
Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Leietaker har opplyst at det ved kraftig nedbør forekommer lekkasje fra taket på bad/vaskerom i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget eller reparert, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og omfang.
Det er påvist råteskadet treverk i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist råte på vinduer.
Det er påvist store skader på vinduer.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
Overflatene på gulvet er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
Overflatene på vegger og i tak er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er målt forhøyet fukt i takbjelker i kjeller (23 vektprosent). Svært vått treverk ved gulv (ca. 80 vektprosent), trolig knyttet til lekkasje fra vannslange.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen har svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG II KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist rust på beslag, samt manglende nedløp til takrenne.

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)

Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
Det er observert fuktrevende insekter.
Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er påvist irr på vannrørene, noe som indikerer begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasje over tid.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er registrert rustskader på varmtvannstanken.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Ventilatoren har passert halvparten av forventet levetid.



Rekkverket på trappen opp til 1. etasje har rustskader. [Gå til side](#)



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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.



Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Pipe rehabilitering i følge offentlig informasjon.
2001	Modernisering	Nytt yttertak i følge tidligere takstrappport.
	Modernisering	Planlagt fremtidig tiltak på fasade i forbindelse med støyttiltak fra ny vei, tiltak planlagt i regi av Statens Vegvesen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med metallplater og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Leietaker har opplyst at det ved kraftig nedbør forekommer lekkasje fra taket på bad/vaskerom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av taktekkingen for å avdekke årsaken til lekkasjen, og nødvendige utbedringer må utføres for å hindre videre vanninntrenging. Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Usikkert kostnadsestimat.

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på om undertaket (papp) ble skiftet i 2001. Manglende dokumentasjon og høy alder på vanntett sjikt medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk. Nyere pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist rust på beslag, samt manglende nedløp til takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Rust på beslag og manglende nedløp til takrenne bør utbedres for å forhindre lekkasjer og følgeskader på bygningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og skader på konstruksjoner.



TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget eller reparert, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og omfang.
- Det er påvist råteskadet treverk i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt.
 - Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider i takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten og omfanget av arbeidene, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.
 - Råteskadet treverk i takkonstruksjonen må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og svekkelse av konstruksjonen.
- Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat usikkert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår med nyere liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

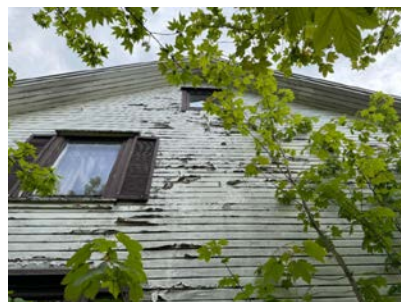
- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.
- Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke omfang og mer eksakt utbedringskostnad.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass, 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist store skader på vinduer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Det er viktig å skifte ut eller utbedre skadde vinduer. Omfanget av skadene bør vurderes, og det må sikres at eventuelle underliggende årsaker utbedres for å oppnå en varig løsning.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør, malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong opp til 1. etasje og trapp i betong ned til kjeller.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, teppe, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

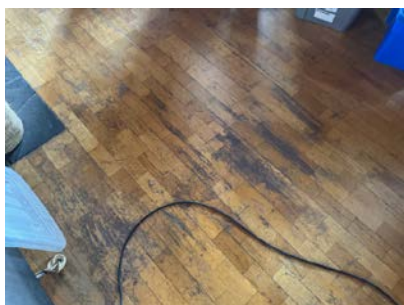
- Overflatene på gulvet er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Skader og slitasje utover normal bruk kan medføre økt risiko for ytterligere forringelse, redusert levetid og eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Overflatene på vegger og i tak er slitte, løse og har skader som overstiger det som anses som normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør utbedres eller fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Skader og slitasje utover normal bruk kan medføre økt risiko for ytterligere forringelse, redusert levetid og eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag/tømmer og støpt dekke mot grunn i kjeller.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

2. etasje:

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 21 mm og 53 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

- På soverom er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 28 mm og 32 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

- På kjøkken er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 37 mm og 60 mm gjennom hele rommet.
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 50 mm og 62 mm gjennom hele rommet.

Kjeller er ikke kontrollert da denne er uinnredet, men det er visuelt registrert høydeforskjeller.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/naturstein. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er målt forhøyet fukt i takbjelker i kjeller (23 vektprosent). Svært vått treverk ved gulv (ca. 80 vektprosent), trolig knyttet til lekkasje fra vannslange.

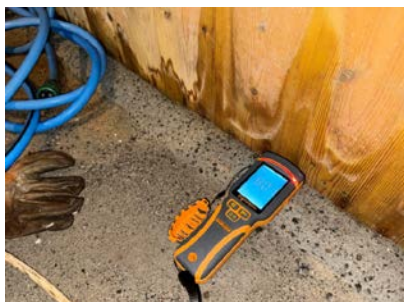
Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av materialer.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre lekkasje fra vannslange og tørke ut fuktige områder. Forhøyet fukt i treverk medfører økt risiko for råte, muggdannelse og konstruksjonsskader, noe som kan gi alvorlige følgeskader dersom det ikke utbedres. Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge skadeomfanget.

Kostnadene er usikre før det er gjort nærmere undersøkelser, og tiltak her må vurderes sammen med drenering. Det bør samtidig sikres god lufting i kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Leietaker opplyser at det er problemer med mus, spesielt om vinteren. Det er også observert stor aktivitet fra borebille på kryploftet.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.
- Det er observert fuktkrevende insekter.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.
- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det bør iverksettes tiltak for å tette inntreksveier for gnagere og bekjempe skadedyr og fuktkrevende insekter. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på bygningens konstruksjoner, helseplager for beboere og ytterligere spredning av skadedyr. Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for kartlegging og utbedring.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med belegg på gulv, våtromstapet eller lignende på vegger og malt tak med synlige bjelker. Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og lekkasjer, da rommet ikke nødvendigvis tåler dagens bruk og belastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

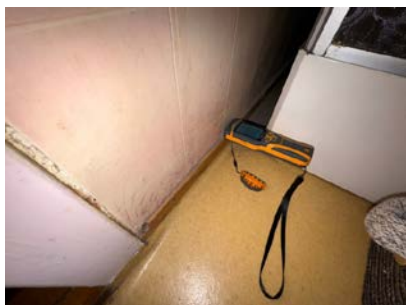
Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet at omkringliggende vegger er yttervegger og trolig tømmerkonstruksjon mot hovedbygg.

Konsekvensen av manglende hulltaking er at det ikke er mulig å vurdere tilstanden i skjulte konstruksjoner, noe som medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte skader som fukt eller råte. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med flis på gulv, flis og tapet på vegger og malt tak. Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

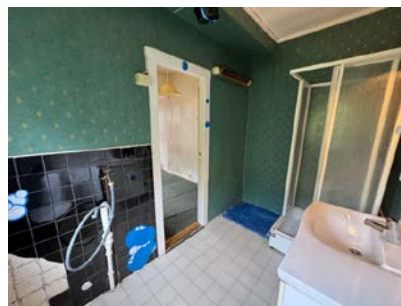
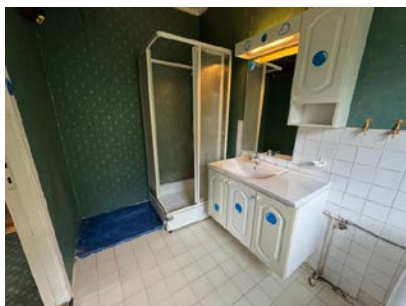
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og lekkasjer, da rommet ikke nødvendigvis tåler dagens bruk og belastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 10 vektprosent som tilsvarer tørt treverk.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkeninnredningen bør fornyes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Konsekvensen av å ikke utbedre skader er redusert brukervennlighet, økt risiko for ytterligere skader og mulig negativ påvirkning av verdi.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Ventilatoren har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da den har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon eller svikt i avtrekket, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kjøkkeninnredningen bør fornyes eller utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Konsekvensen av å ikke utbedre skader er redusert brukervennlighet, økt risiko for ytterligere skader og mulig negativ påvirkning av verdi.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, men ventilatoren er ikke tilkoblet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Eldre stålrør.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist irr på vannrørene, noe som indikerer begynnende korrosjon og økt risiko for lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utskifting av berørte vannrør for å hindre videre korrosjon og redusere risikoen for lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannskader som følge av lekkasje fra korroderte rør.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres bedre tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Begrenset tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Vær oppmerksom ved bruk av boligen og gjør manuell lufting ved behov.

Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert rustskader på varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Rustskader på varmtvannstanken bør utbedres eller tanken bør vurderes for utskifting, for å unngå lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved svikt i tanken.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg med skrusikringer. Ny type strømmåler.

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke angitt tilstandsgrad for denne konstruksjonen, kun gjort en HMS-vurdering (helse, miljø og sikkerhet). Se eget punkt "FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET" for oppsummering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Type drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen har svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av dreneringen for å avdekke tilstand og funksjon. Konsekvensen av ukjent eller mangelfull drenering er økt risiko for fuktinntrengning og skader på kjeller og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkeformene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på trappen opp til 1. etasje har rustskader.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarsler) iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og fallulykker.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Leietaker har opplevd å få støt ved skifte av sikringer. Dette indikerer mulig feil eller mangler ved det elektriske anlegget, noe som kan medføre fare for elektrisk sjokk eller brann. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en grundig kontroll av anlegget for å avdekke og utbedre eventuelle feil, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslukkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Utehus/garasje



Anvendelse

Byggeår

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Eldre frittliggende uthus-/garasje, oppført i trekonstruksjon på punktfundament av naturstein/betong, med saltak/pulttak tekket med plater og skifer. Yttervegger har trekledning, og bygningen inneholder garasje/bod med grusdekke samt enkle uinnredede rom med tregulv/plategulv og enkel innvendig panel. Enkle type vinduer og dører. Garasjeport i tre. Bygningen har innlagt strøm.

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

Utehus



Anvendelse

Byggeår

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Frittliggende, enkelt uthus oppført i trekonstruksjon på naturstein/mark, med saltak tekket med bølgeblekk/platetak og bærekonstruksjon av stolper og sperrer. Stående kledning.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Beskrivelse

Frittliggende, enkel bod oppført i trekonstruksjon på mark. Liggende utvendig bordkledning. Enkel dør med glass og vinduer i tre med 1-lagsglass.

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

Utehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Ikke vurdert.

Vedlikehold

Ikke vurdert.

Beskrivelse

Frittliggende, enkelt uthus oppført i trekonstruksjon på mark, med saltak tekket med bølgeblekk/platetak og bærekonstruksjon av stolper og sperrer. Stående kledning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

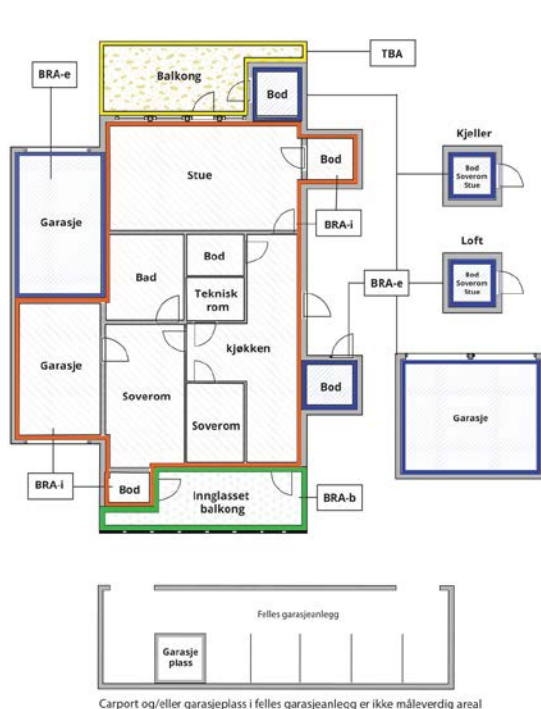
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	118			118	
1.Etasje	118			118	
Kjeller		74		74	
SUM	236	74			
SUM BRA	310				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trapperom/gang, stue, kjøkken, matbod, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, trapperom		
1.Etasje	Trapperom/gang, gang, trapperom, bad/vaskerom, kjøkken, stue 1, stue 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Oppgang til kryploft via luke i tak i trapperom/gang 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Utehus/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Utehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Varierende høyde på bakken, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Bod

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Utehus

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke godkjente og byggemeldte bygningstegninger i kommunens arkiv for denne eiendommen. Dette er likevel ikke uvanlig for bygninger oppført på det aktuelle tidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det lar seg ikke gjennomføre en vurdering av forholdene, ettersom nødvendig dokumentasjon, herunder tegninger, ikke foreligger. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at tiltak på eiendommen er søknadspliktig etter plan- og bygningslovgivningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Arnt Erik Blindheimsvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	38	211		0	1684.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgenakken 14

Hjemmelshaver

Remme Jørn Ola, Leveringhaus Marianne Støylen
Remme

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	38	143		0	5572 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgenakken 14

Hjemmelshaver

Remme Jørn Ola, Leveringhaus Marianne Støylen
Remme

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Høgenakken 14 er regulert til næringsformål og har en attraktiv beliggenhet med god eksponering mot overordnet vegnett samt delvis utsikt mot Ellingsøyfjorden. Området er under utvikling gjennom E136 Breivika-Lerstad, med ny firefelts innfartsveg (hovedsakelig i tunnel) og toplanskryss på Lerstad. Dette vil gi forbedret tilgjengelighet, redusert reisetid og effektiv trafikkavvikling. Eiendommen forventes å få god tilknytning til nytt veinett med korte avstander til sentrale områder, ca. 3,5 km til Moa/Breivika og 8 km til Ålesund sentrum. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, samt relativt kort vei til skoler og barnehager. Kort vei til turområdene rundt Lerstadvannet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Tilknytning avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).

Regulering

Eiendommen er regulert til næringsformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, naturlig vegetasjon med trær og gress.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ikke opplyst.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Gjennomgått		Nei
Verditakst næringstomt Høgenakken 14	04.06.2026		Gjennomgått	16	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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 tilstandsgraden.

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 byggeskiikk 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."*



Verditakst

Næringstomt
Høgenakken 14, 6014 ÅLESUND

Gnr 38: Bnr 143, 211
1508 Ålesund KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 01.06.2026

kr 9 500 000



møretakst

AUTORISERT FORETAK

Blibo AS

Org.nr 934946626

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	7
3.1 - Beskrivelse av område	7
3.2 - Eiendommer	7
4 - Verdivurdering	9
4.1 - Sammenlignbare objekter	9
4.2 - Teknisk verdi	9
5 - Bilder	10
6 - Vedlegg og kilder	13
7 - Forutsetninger	14
8 - Ansvarlig takstingeniør	15
9 - Versjoner av rapporten	16

2 Sammen drag

2.1 KONKLUSJON/MARKEDSVURDERING

Tomtene har god eksponering og attraktiv beliggenhet med delvis utsikt mot Ellingsøyfjorden. Området er i utvikling gjennom Lerstad-Brevika-sambandet, og eiendommen får tilknytning til nytt veinett med gode koblinger til E136.

Det foreligger få direkte sammenlignbare salg i nærområdet. Vurderingen bygger derfor på relevante referanser fra Moa (herunder IKEA-tomta), en eiendom ved Meny på Lerstad med mulig næringspotensiale, samt tidligere delavståelse til Statens vegvesen. Disse gir en indikasjon på prisnivå for tilsvarende arealer, supplert med en egen tilpasset beregningsmodell.

Forutsatt at tomten ikke berøres av hensynssone for høyspenningsanlegg (H370_3), vurderes det som realistisk å utvikle næringsbebyggelse for kombinert forretning og kontor.

Med en teoretisk utnyttelse åpnes det for et bygg med grunnflate ca. 2 540 kvm (50% av 70% av 7 257 kvm). Med gesimshøyde på 9 meter kan dette eksempelvis gi forretning i 1. etasje og kontor i 2. etasje.

Tomtebelastningsverdier for råtomt anslås til:

- Kontor/næring: ca. kr 1 500 per kvm BTA
- Butikkformål: ca. kr 3 000 per kvm BTA

Basert på beregningene estimeres tomteverdi til kr 11 430 000. Det er deretter lagt til et risikopåslag på 15% (kr 1 714 500).

Samlet gir dette en avrundet markedsverdi på ca. kr 9 500 000, tilsvarende ca. kr 1 300 per kvm råtomt. Vurderingen er beheftet med usikkerhet som følge av markedssituasjonen og begrenset sammenligningsgrunnlag.

2.2 EGNE FORUTSETNINGER

Tomteverdien er beregnet ut fra erfaringsbasert kvadratmeterpris for tomter i området, med fradrag for risiko for eventuell riving av eksisterende bygninger. Det legges til grunn at hensynssone for høyspenningsanlegg (H370_3) ikke gir vesentlige byggebegrensninger, samt at eiendommen kan tilknyttes nærliggende vann- og avløpsnett med tilstrekkelig kapasitet.

Det står i dag flere bygninger på eiendommen. Disse er nærmere beskrevet i egen rapport datert [dd.mm.åååå].

2.3 OPPDRAG

Kunde/rekvirent

Jørn Ola Remme

Formål med taksten

Taksten er utarbeidet for å fastsette eiendommens markedsverdi i forbindelse med forestående salg.

Verdi

kr 9 500 000

Dato verdsetting

01.06.2026

Befaringsdato
19.05.2026

Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik

Takstingeniør
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

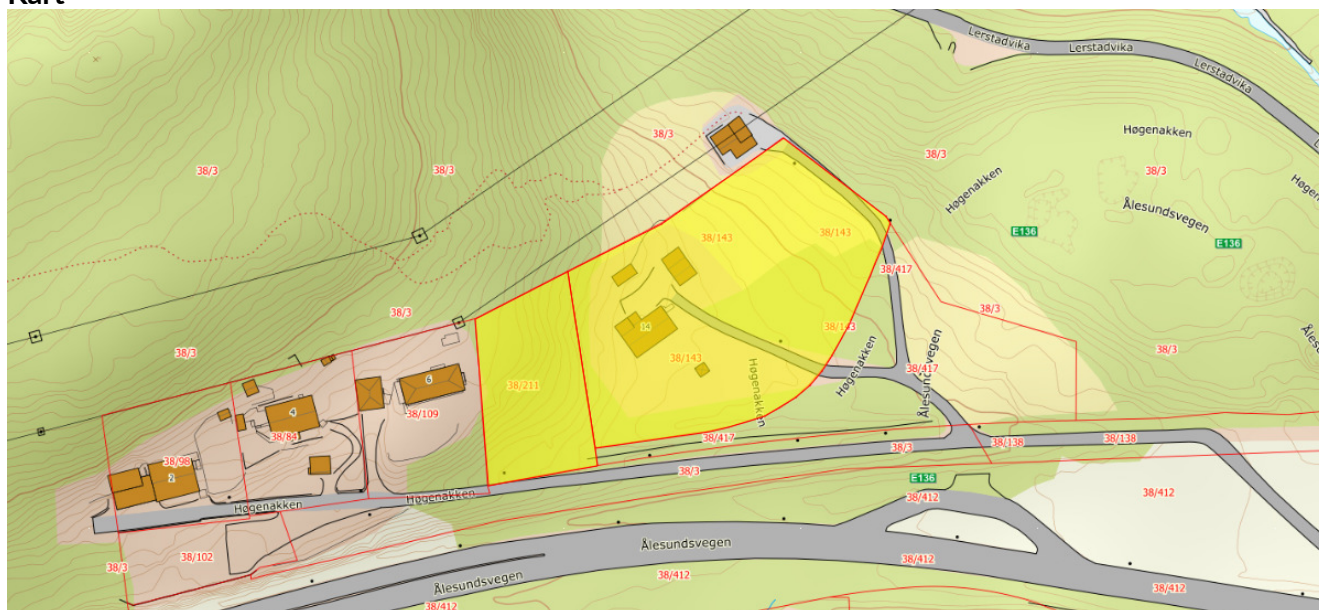
04.06.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: 1325b85f-5fb1-4f21-82b7-4ae8e230488f - version 1)

Kart



Kilder: Kartverket

Reguleringskart



Kilder: Kartverket, DiBK

- Formålsområde
/ Grense
- 110 - Område for boliger med tilhørende anlegg
 - 120 - Område for forretning
 - 130 - Område for kontor
 - 140 - Område for industri/lager
 - 150 - Område for fritidsbebyggelse
 - 160 - Område for offentlige bygninger
 - 170 - Område for særskilt ansett allmennnyttig formål
 - 180 - Område for herberger og bevertningssteder
 - 199 - Annet byggeområde
 - 200 - Landbruksområder
 - 300 - Offentlige trafikkområder
 - 400 - Friområder

3 Eiendom og bygninger

3.1 BESKRIVELSE AV OMRÅDE

Eiendommen Høgenakken 14 ligger i et område som i gjeldende arealbruk er avsatt til næringsvirksomhet. Beliggenheten vurderes som attraktiv for næringsformål, med god eksponering mot overordnet trafikknnett og delvis utsikt mot Ellingsøyfjorden.

Området er under utvikling gjennom prosjektet E136 Breivika-Lerstad, som omfatter ny firefelts innfartsveg til Ålesund, i hovedsak lagt i tunnel, samt nytt toplanskryss på Lerstad med tilknytning til lokalvegsystemet. Utbyggingen er en del av Bypakke Ålesund og skal gi bedre framkommelighet, redusert reisetid og styrket trafikkavvikling for både person- og næringstransport.

For eiendommen innebærer dette framtidig tilknytning til nytt veinett med gode koblinger mot E136 og sentrale deler av Ålesund. Samlet vurderes beliggenheten å ha gode utviklingsmessige kvaliteter for næringsformål, særlig som følge av synlighet, tilgjengelighet og forventet infrastrukturforbedring i området.

Eiendommen ligger ca. 3,5 km fra Moa/Breivika og ca. 8 km fra Ålesund sentrum.

3.2 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	LEVERINGHAUS MARIANNE S R	50,0 %
Gårdsnummer	38	REMME JØRN OLA	50,0 %
Bruksnummer	143	Tomteareal	5572 m ²

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	REMME JØRN OLA	50,0 %
Gårdsnummer	38	LEVERINGHAUS MARIANNE S R	50,0 %
Bruksnummer	211	Tomteareal	1684.8 m ²

Totalt tomteareal

7256.8 m²

3.2.1 REGULERING

Utdrag fra reguleringsbestemmelser – BKH1

Formål og bruk

- Området BKH1 kan benyttes til forretning, tjenesteyting og private kontorfunksjoner.
- Innenfor byggegrensene tillates bygninger og tilhørende arealer for disse formålene.
- Forretningsareal skal ikke overstige 3 000 m² BRA (jf. rekkefølgekrav § 11.8).

Utnyttelse og høyder

- Maksimal utnyttelse: %-BYA = 70 (inkl. parkering på bakkenivå).
- Selve bygningsmassen kan utgjøre maks 50% av totalt utnyttet areal.
- Maksimal gesims-/byggehøyde: 9,0 m.
- Bygninger skal tilpasses terreng (avtrapping), og oppbygg skal ikke virke skjemmende.

Adkomst og veg

- Fellesveg f_SKV02 er felles atkomst for BKH1 og BAE1.
- Vegen skal også være tilgjengelig for offentlig gang- og turtrafikk til Høgenakken.

Rekkefølgekrav

- Utbygging av BKH1 kan ikke skje før:
- hovedvegkryss er etablert
- ny adkomstveg til Høgenakken er etablert
- Langs o_SKV23 skal det etableres bred skulder for gang-/turtrafikk mellom BKH1 og krysset mot Lerstadvika (dimensjoneres etter forventet aktivitet).

Hensynssone – høyspenningsanlegg (H370)

Sone I (0–8 m fra linjetrasé)

- Kun tiltak knyttet til høyspenningsanlegget er tillatt.
- Bygg, parkering, murer mv. er ikke tillatt innenfor sonen.

Sone II (8–35 m fra linjetrasé)

- Gjelder utredning av magnetfelt ($> 0,4 \mu\text{T}$) ved boligtiltak.
- Ikke relevant for BKH1 (ingen boligformål).

Kommentar fra Ålesund kommune 03.06.2026: Ut fra reguleringsbestemmelsene er det ikke satt egne begrensninger for oppføring av næringsbygg innenfor sone 2, men siden området ligger nær høyspentlinja, må imidlertid forholdet til denne vurderes nærmere i forbindelse med en eventuell byggesak. Her vil det være naturlig at netteier (Linja) involveres, og det anbefales at de innhenter en uttalelse fra Linja i forbindelse med en eventuell byggesøknad.

Bortfall av hensynssone

- H370-sonen faller bort dersom høyspentlinjen legges i jordkabel.

Kulturminne

- Det er registrert båndlagt område for kulturminne på en liten del av eiendommen, i området Statens Vegvesen har gjort endringer.

I følge selger er dette området utredet av arkeolog.

Støysone

- Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone.

4 Verdivurdering

4.1 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m ²
Moavegen 24 <i>Næringsstomt regulert til sentrumsformål</i>	18.12.2019	50 790 172	40 000	1 270
Lerstadvegen 287 <i>Regulert til bolig, men mulig potensial for annen bruk.</i>	06.08.2021	6 000 000	2 033	2 951
Høgenakken 14 <i>Tidligere delavståelse til Statens vegvesen.</i>	19.07.2023	5 000 000	3 240	1 543

4.2 TEKNISK VERDI

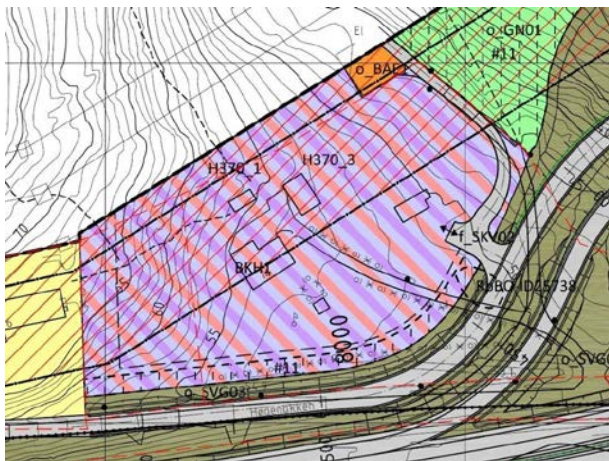
Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

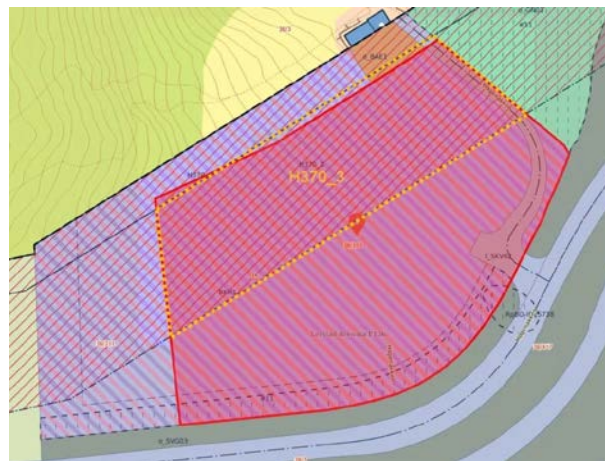
Beregnet tomteverdi 9 715 500

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger 9 715 500

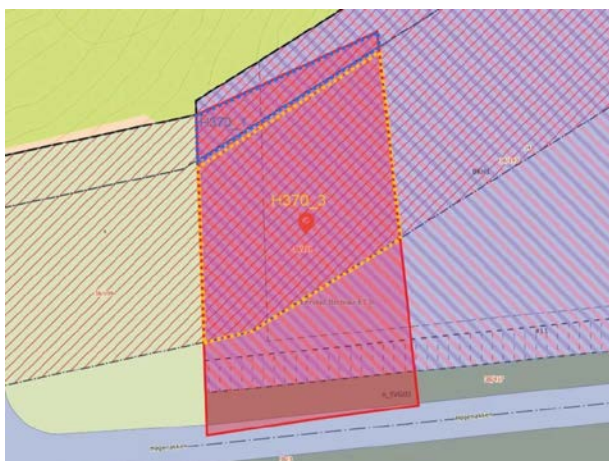
5 Bilder



Reguleringskart.



Reguleringskart med stiplet linjer for hensynssone for høyspenningsanlegg.



Reguleringskart med stiplet linjer for hensynssone for høyspenningsanlegg.



VA kart.



■ Båndlegging etter kulturminneloven (1730) ~~~~~ Automatisk freda kulturminner

Kulturminne.



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA) ■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Støysone kart.





6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Gjeldende reguleringsbestemmelser.pdf	01.06.2026		Nei
Ledningsskart VA.pdf	01.06.2026		Nei
Reguleringskart.pdf	01.06.2026		Nei
Tilstandsrapport Høgenakken 14	04.06.2026		Nei

7 Forutsetninger

Verdifastsettelsen er basert på at eiendommen/tomteområdet kan bebygges i tråd med gjeldende kommuneplan og/eller reguleringsplan, slik disse foreligger på takseringstidspunktet. Det er lagt til grunn at de planmessige forutsetningene gir tomte en reell og gjennomførbar utbyggingsmulighet, men uten at det foreligger rammetillatelse, detaljprosjekt eller andre godkjente byggesøknader. Endelig utbyggingsomfang – herunder antall boenheter, byggehøyder, utnyttelsesgrad, bygningsutforming, samt oppfyllelse av eventuelle rekkefølgekrav – vil måtte avklares i forbindelse med ordinær byggesøknad. Eventuelle endringer i planforutsetningene eller krav fra offentlige myndigheter som påvirker utbyggingspotensialet, kan få direkte innvirkning på tomtas markedsverdi.

Verdien i denne taksten reflekterer dermed tomtas antatte markedsverdi gitt dagens planstatus, korrigert for forhold til politisk risiko - utbyggingsrisiko - markedsrisiko.

8 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

Takstingeniør/Rapportansvarlig

Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningssfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

97 03 20 20



møretakst



9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	04.06.2026	Versjon 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0118/26	

Selger 1 navn
Jørn Ola Remme

Gateadresse	
Høgenakken 14	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6014

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Jan Kjell Remme

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Marianne Leveringhaus

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0118/26

Initialer selger: JOR

1

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Ola Remme	de31cf677fafabd20e4f39 b9abd4be9e27ffc98d	03.06.2026 07:56:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0118/26

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

Eiendomsgrenser

Nøyaktig måling 3-11 cm

Middels nøyaktig 12-31 cm

Mindre nøyaktig 32-100 cm

Lite nøyaktig 101-600 cm

Skissenøyaktighet 601-5000 cm

Uavklart grense over 5001-30000 cm

Omtvistet grense

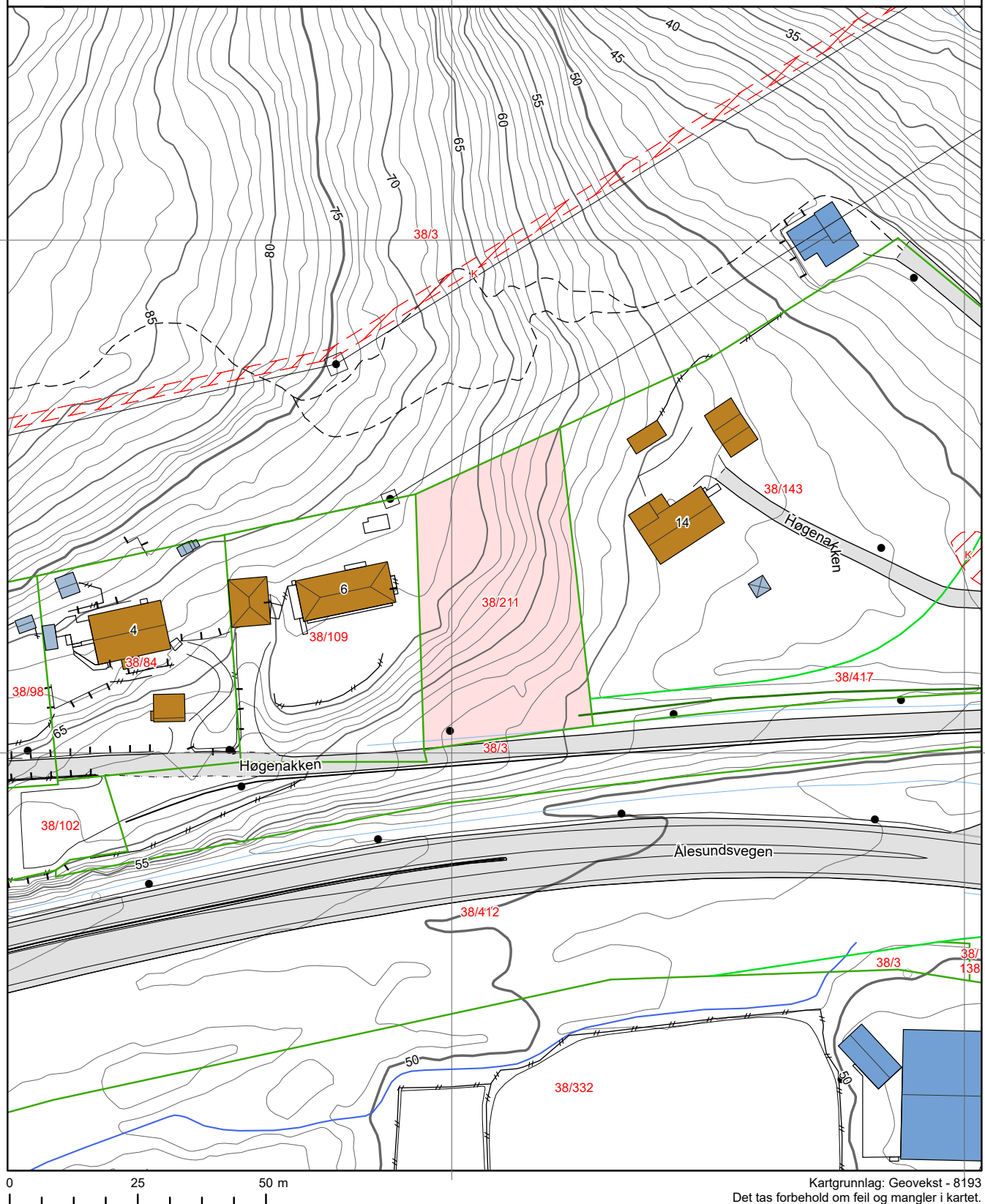
Vannkant

Vegkant

Fiktiv grenselinje

Teigdelelinje

Punktfeste



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/
spesifiseringer



Ålesund kommune

Situasjonskart

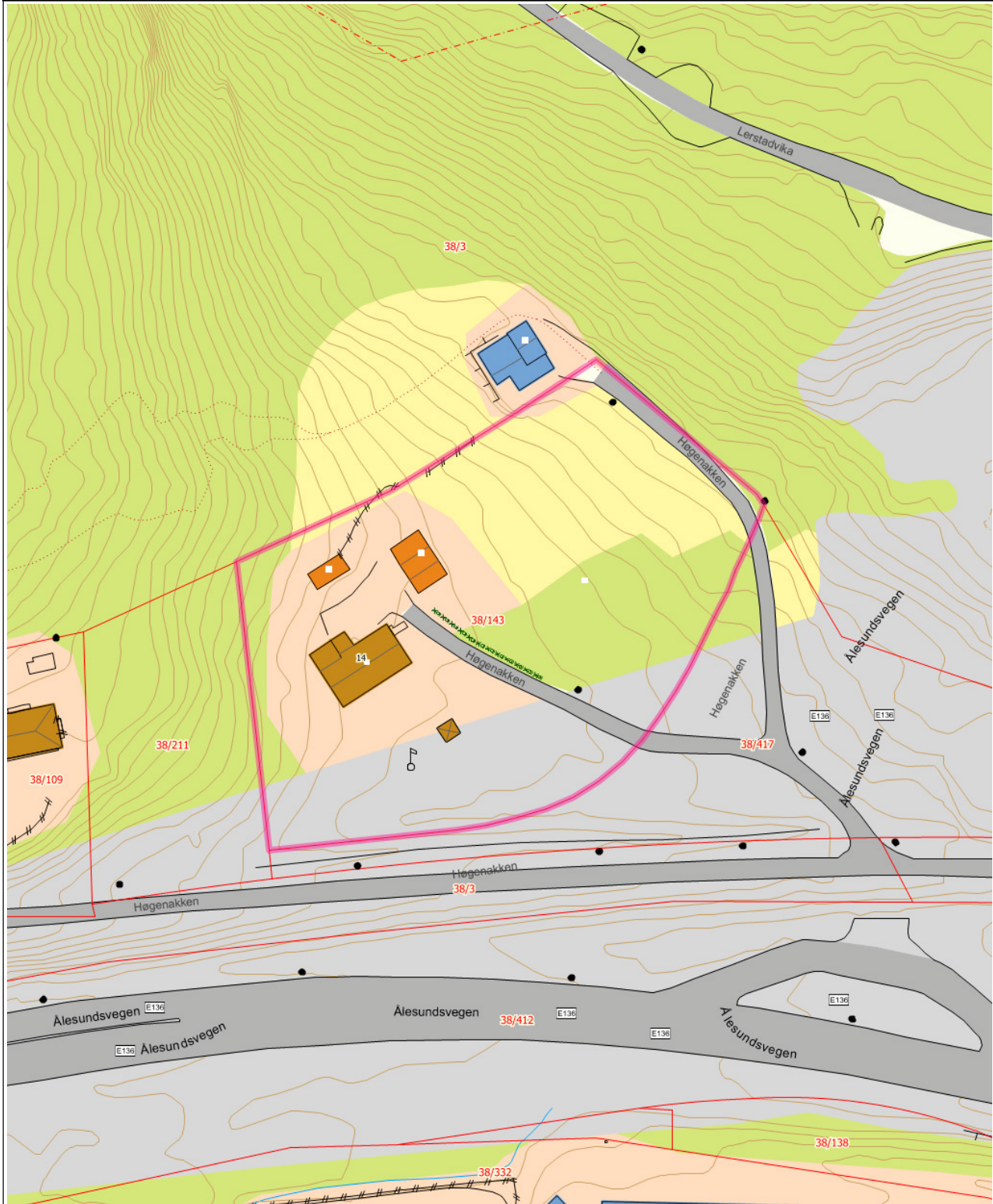
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 143 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Høgenakken 14
6014 ÅLESUND

Annen info:



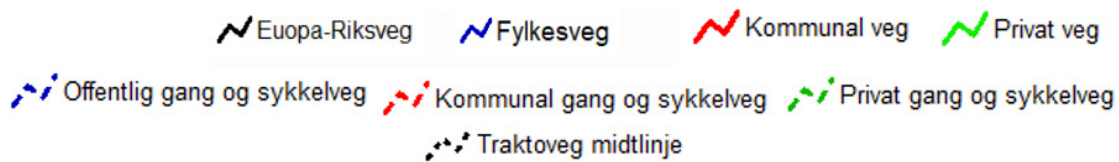
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Voll	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Kumlokk	 Veg	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Eiendomsteig
 Anleggsområde	 Bebygd område	 Dyrka mark
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



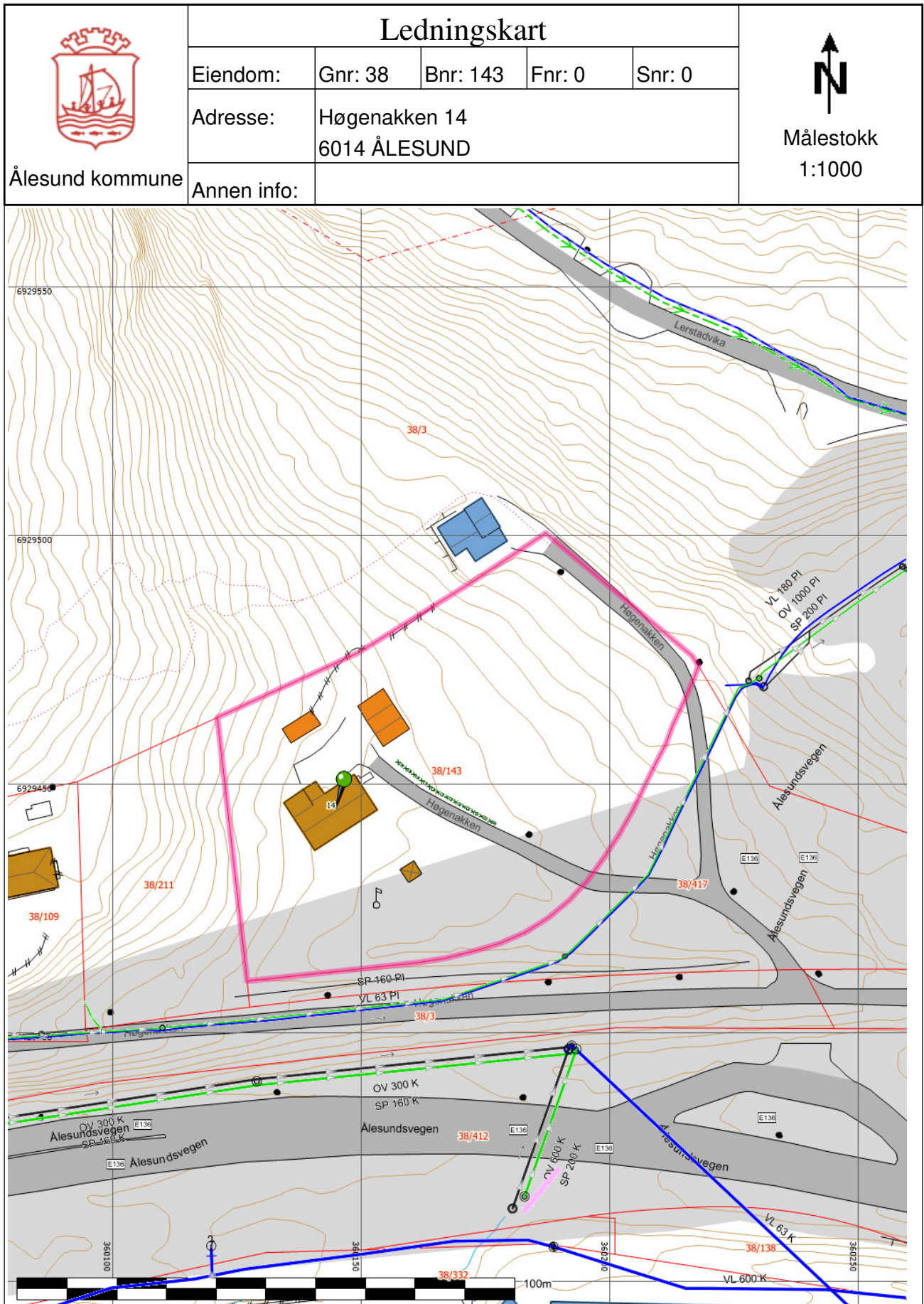
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

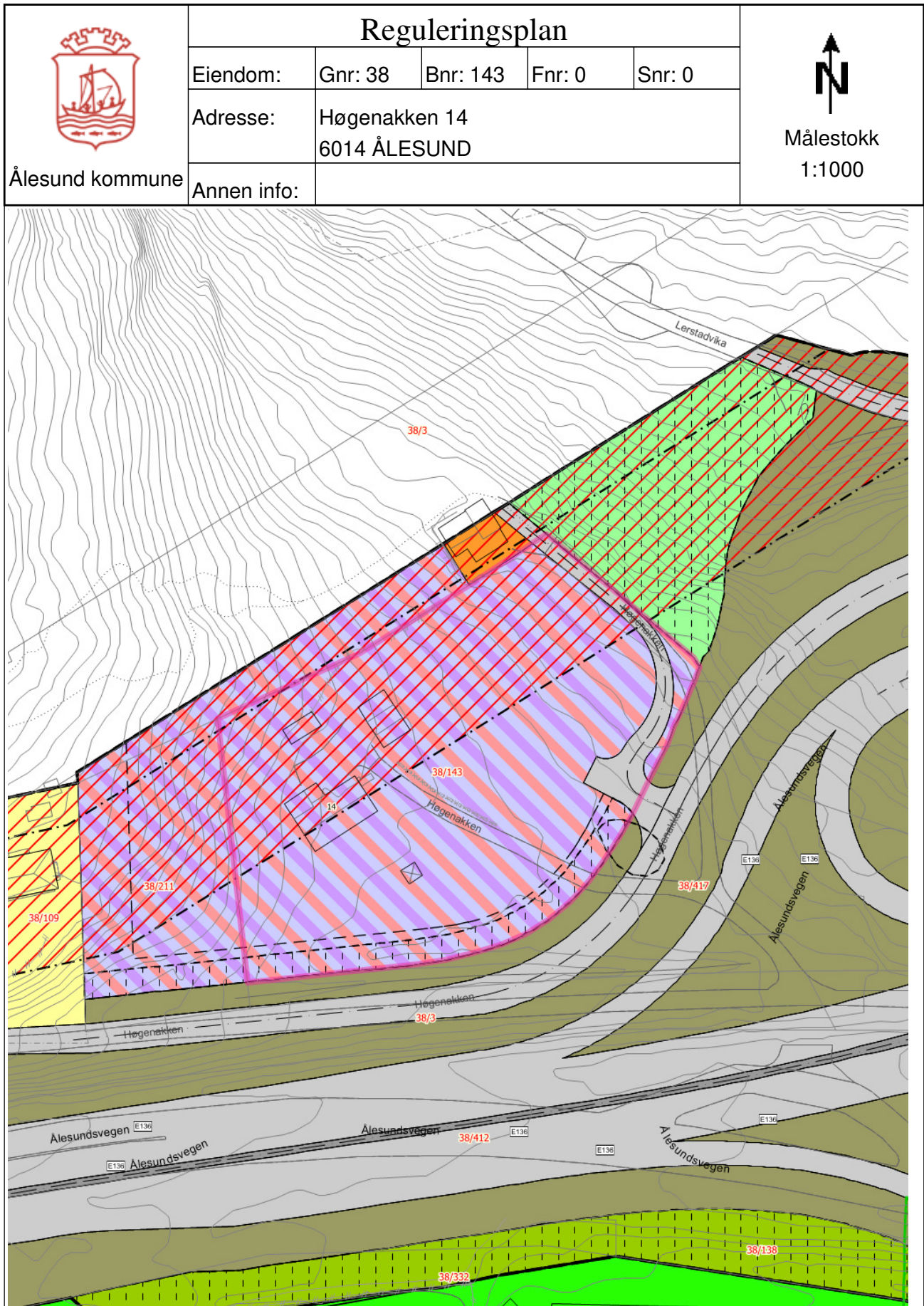
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

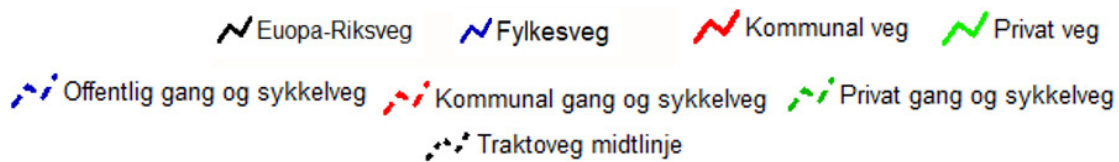




Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Masteomriss	 Trase	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elv og bekk	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde forslag
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpBestemmelseGrense
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Anlegg for idrett og sport	 Bestemmelsesområde	 Midlertidig bygg- og anleggsområde
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Idrettsanlegg
 Energianlegg	 Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting	 Kjøreveg
 Annen veggrunn, tekniske anlegg	 Annen veggrunn, grøntareal	 Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



E 136 BREIVIKA – LERSTAD – OMRÅDEREGULERING REVIDERT

20.03.2014, 30.05.2014, 20.08.2014 og 04.09.2014

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
690	12/7931	04.09.2014	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter. Reguleringskart er vist i målestokk 1:1000; blad 1-10, der blad 6-10 viser vertikalnivå 2; tunnel. Regulert område er vist med reguleringsgrenser på reguleringskartet og disse reguleringsbestemmelsene gjelder for areal som ligger innenfor plangrensen.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Boliger/Forretning, kontor (BKB)
- Forretninger, kontor (BKE)
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (f_BBG)
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKH)
- Undervisning (BTU)
- Sentrumsformål (BS)
- Avløpsanlegg (BAA)
- Energianlegg – trafo, fjernvarmeanlegg (BAE)
- Leikeplass, felles (f_BUL)
- Annet idrettsanlegg (BIC)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SKV)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang- og sykkelveg, offentlig (o_SGS)
- Gangveg, offentlig (o_SGG)
- Sykkelveg, offentlig (o_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, offentlig (o_SVT)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig – sikringssone rundt tunnel (o_SVT)
- Annen veggrunn - grøntareal, offentlig (o_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Veg, felles (f_SKV)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Naturområde, offentlig (o_GN)
- Turveg, offentlig (o_GT)
- Friområde, offentlig - kvartalsleikeplass (o_GF)
- Park, offentlig (o_GP)

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl. §12-5, nr. 5)

- Naturvern (o_LN)

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5, nr. 6)

- Naturområde (o_VNV)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)

a.1- Sikringssone

- Frisiktsone – H140_
- Sikringssoner tunnel – H190_

a.3 - Faresone

- Høgspenningsanlegg – H370_

7. Område bestemmelser (pbl. §12.7)

- Midlertidig anleggsområde – #11
- Midlertidig rigg og deponiområde - #12
- Bestemmelse område - #1
- Automatisk fredet kulturminne - RpBO-ID25738

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og § 6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved

byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomter som er regulert etter PBL§12-5, nr 1 skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomten. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatt og grunnvatt, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 - Leikeplasser:

For planen gjelder leikeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av leikeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:

Miljøverndepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er lagt til grunn i reguleringsplanen. Innregulerte skjærmer og voller og skal ferdigstilles samtidig med veganlegget, hf. § 11.3 – Rekkefølgekrav.

Det skal gjennomføres tiltak for alle hus/støyfølsom-bebyggelse innenfor gul- og rød støysone i kart X4 og X5. Hvilke tiltak som er påkrevd avgjøres i byggeplanen. En skal sikre at støykravene til innvendige støynivå ikke overskrider grenseverdiene og at den enkelte bolig har tilgjengelig uteoppholdsplass i henhold til T-1442/12.

Støynivå for leikeplass GF 1 skal ikke overskride 55 L_{den} .

All støy i anleggsperioden skal være innenfor de krav som er gitt i T-1442/12 kap. 4. Dette kan medføre at skjærming av boliger må utføres før anleggsstart.

I forbindelse med byggeplanen skal det i tillegg gjøres en støyvurdering av om ny adkomstveg mellom Lerstadvegen og Nakkelia utløser støytiltak. I denne støyvurderingen skal også refleksjoner fra støttemur på nordsiden av Lerstadvegen nærmere vurderes. Tiltak skal gjennomføres om samlet støynivå fra Lerstadvegen og ny adkomst er på over 55 db på uteplass og 30 dB inne i støyfølsomme rom for nærliggende boliger.

3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.10 - Energi:

For utbyggingsområder innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:

Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet fjernvarmenettet. Kfr. Klima- og energiplan for Ålesund 2011-2015.

For utbyggingsområder utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme:

Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes nærvarmeanlegg i området. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet nærvarmeanlegg i området.

3.11 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marka blir gjort kjent med denne bestemmelsen.

3.12 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veier og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

3.13 - Sykkelparkering

På områder som har publikumsrettede funksjoner og/eller arbeidsplasser skal det tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF01-48):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=27.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK01-13):

Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet for de enkelte byggeområder.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35.

Kommunen skal kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområdet dersom disse ikke inngår i samlet utbygging. Adkomstløsning mot offentlig veg skal samordnes i et punkt for nye områder og plasseres i nærheten av angitt pilmarkering der dette er angitt.

4.3 - Garasjeanlegg for boligbebyggelse, felles (f. BKG)

Området skal brukes til felles garasjeanlegg for boligområdet BBF21. Garasjeanlegget skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Ved flatt tak eller pulttak skal maks. gesimshøyde ikke overstige 3,5 m.

4.4 - Forretning/tjenesteyting (BKD):

For området gjelder reguleringsbestemmelser knyttet til planid. 343A – mindre vesentlig endring vedr. gnr. 38, bnr. 1, 47 og 157 - Lerstadbakken (godkjent 24.09.1998).

4.5 - Boliger/Forretning, kontor (BKB1-2):

Områdene BKB 1 og BKB 2 kan brukes til boliger/forretninger, kontor i kombinasjon eller enkeltvis, men forretning, kontor og parkering kan bare ligge i 1. etg. eller sokkeletasje.

Graden av utnytting for BKB 1 er satt til maks. m^2 -BYA=1200. Graden av utnytting for BKB 2 er satt til maks. m^2 -BYA=350.

BKB1 kan påbygges med to boligetasjer over første etasje med flatt tak med byggehøyde inntil 11 meter innenfor vist byggegrense på plankartet, samt følgende minimumsavstander til omkringliggende eiendomsgrenser: Min. 10 meter mot øst og vest, min. 5 meter mot sør og min. 11 meter fra nabogrense nord (inkl. 3 meter tursti). Mot vest kan det etableres en etasje (eventuelt med felles uteareal) med inntil 4 meters byggehøyde i avstand min. 2,5 meter fra nabogrense.

Felles opparbeidet ute- og lekeareal for ny boligdel skal være på minimum 100 m² og kan ligge over 1. etasje. Støyutredning med nødvendige fasade- og skjermingstiltak forutsettes utarbeidet ved etablering av ny boligdel.

Det forutsettes at grunn til tursti - trappeforbindelse på nordsiden av byggeområdet avstås, men etablering av denne er knyttet til eventuell utbygging av område BBF 10 (jfr. §6.3).

For BKB 2 skal gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

4.6 - Forretning/Kontor (BKE1-3):

Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives private kontorfunksjoner og forretning for salg av plasskrevende vareslag (biler, andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre store byggevarer, trær og planter i hagesenter). Det tillates ikke ordinær detaljhandel (herunder: sko-, kles-, sportsbutikk, bokhandel o.l.), salg av dagligvarer, bensinstasjon, serveringssted.

Maksimal gesims-/byggehøyde skal ikke overstige 13,5 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA=70 inkl. parkering på bakkenivå. Bygningsmassen skal ikke overstige 50 % av den totale utnyttelsen.

I vestre del av område BKE1 skal det ved etablering av ny bebyggelse vurderes å etablere en gangforbindelse fra overgangsfeltet ved rundkjøringen i vest østover til eksisterende eller nytt overgangsfelt over Lerstadvegen til gangveg på nordsiden. Gangforbindelsen forutsettes utformet som en intern/felles gangveg med mulighet for offentlig gjennomgang som supplement til offentlig gangveg langs Lerstadvegen. Ønskeligheten av å etablere en slik forbindelse er ikke et krav, men vurderes i forhold til utbyggingsformål og intern og ekstern tilgjengelighet.

4.7 - Forretning/Kontor/Tjenesteyting (BKH1-2)

Innenfor de viste byggegrensene skal området brukes til bygninger, lokaler og arealer der det kan drives forretning, tjenesteyting og ~~private~~ kontorfunksjoner. En evt. forretningsdel i BKH1 må være under 3 000 kvm BRA. Det vises også til rekkefølgekrav i § 11.8.

Maksimal gesims-/bygg høyde skal ikke overstige 9,0 m. Bygningene skal avtrappes ved fallende terreng. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA=70 inkl. parkering på bakkenivå. Bygningsmassen skal ikke overstige 50 % av den totale utnyttelsen.

4.8 - Undervisning (BTU)

Området skal brukes til offentlig undervisning med tilhørende anlegg og uteareal.

Grad av utnytting settes til maks. %-BYA=40.

Det stilles krav om utarbeidelse av en situasjonsplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Planen skal vise:

- Interne kommunikasjonsareal for gående og kjørende, utforming, terrengbehandling og beplantning av utendørs areal, samt lekeplassutstyr og ev. andre installasjoner. Planen må også vise muligheter for skjerming av aktiviteter som lek fra for eksempel trafikkareal. Uteanleggene skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før det gis ferdigattest. Planen skal vise avkjørsler, kjøreveier, gangveier, gangatkomster, parkering, varelevering, sykkelparkering, gjerder, forstøtningsmur, beplantning, belysning, utforming/utrustning av oppholds- og lekeareal, skolegård samt eventuelle støyskjermende tiltak.
- Fullstendig parkeringsløsning må inngå som en del av illustrasjonsplanen for området. Parkering for tilsatte i skolen skal plasseres innenfor området. Det skal legges til grunn en parkeringsdekning på 0,6 plasser pr. tilsatt. Store asfalterte flater skal unngås.

4.9 - Sentrumsformål (BS1)

Område BS1, nordre del av det regionale senterområdet Moa, områdereguleres til sentrumsformål med krav om godkjent detaljregulering før utbygging. Følgende arealbruk kan gå inn under sentrumsformål innen områdeavgrensningen:

- Forretning (herunder både detaljhandel og kjøpesenter)
- Kontor
- Idrettsanlegg
- Administrasjon
- Tjenesteyting (offentlig og privat, herunder også kulturanlegg)
- Bevertning

Gjennom detaljreguleringen fastsettes hvilke av og hvordan disse formålene kan kombineres i ulike deler av planområdet.

Detaljreguleringen skal ivareta følgende premisser:

- I tillegg til eksisterende svømmehall og treningssenter innen BS1, skal det utredes hvordan og i hvilket omfang en kan innpasse aktuelle idrettsanlegg innen sentrumsformålet.
- Det tillates ikke idrettsanlegg med åpne spillflater eller treningsbaner innen området - anleggene må kunne utformes som påbygg på eksisterende flerbruksanlegg (svømmehall/kino) eller integreres helt eller delvis i annen ny bebyggelse. *Hensynet til å få avsatt areal til idrettsformål i integrerte bygg skal veie tungt.* (Tillegg i h.h.t. bystyrevedtak 04.09.2014)
- Detaljreguleringsprosessen skal ivareta medvirkning fra tilliggende idrettsanlegg, samt representanter for kommunens idretts/kultur-virksomhet.

Byggehøyder i ulike deler av området, krav til materialbruk og størrelse, kvalitet og utforming av utomhusanlegg, herunder internt gangsystem, skal fastsettes. Det må også redegjøres for samlet atkomst- og parkeringsløsning for alle trafikantgrupper, både kjørende, gående, syklende og kollektivtrafikanter – herunder avkjørsler til Moavegen/Vestmoa, til hoved gang- og sykkelvegen og til kollektivknutepunktet Moaterminalen i sørøst.

Det skal utarbeides en trafikkanalyse av hvilket transport- og parkeringsbehov BS1 genererer og hvordan dette løses i forhold til eksisterende og planlagt infrastruktur. Hvis utbyggingen realiseres i forkant av hovedvegutbyggingen, må det redegjøres for nødvendige midlertidige tiltak for å sikre trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Både i midlertidig og permanent løsning skal det vurderes om det også bør etableres et busstopp nordvest for området i tillegg til Moaterminalen, for å bedre kollektivtilgjengeligheten. Detaljreguleringen utvides i så fall til å omfatte regulering av dette.

I tråd med reguleringsplan for Moaområdet generelt (PlanID 411) skal minimum 50 % av parkeringen legges under bakkenivå, og parkeringsarealene på bakkenivå skal inneholde minimum 20 % grøntanlegg eller gangareal.

Et belte på 20 meter mot kirke og urnelund er definert som hensynssone – kulturmiljø, se § 8.6 for nærmere bestemmelser knyttet til dette. Generelt skal også detaljreguleringen for BS1 både når det gjelder bygningsmessig og utomhus utforming, ivareta en god helhetsløsning i forhold til kirke- og urnelund. Det presiseres imidlertid at hele Moaområdet er definert som et allsidig sammensatt senterområde, der kirkeanlegget er en naturlig del av senterfunksjonene, og både kirkeanlegget og omgivelsene må utformes med tanke et godt arkitektonisk og funksjonelt samspill.

Området er også definert som midlertidig rigg- og deponiområde (jf. § 8.4), men kan etter nærmere vurdering i detaljregulering frigis til utbygging før utbyggingen av ny E136, under forutsetning av at andre tilfredsstillende rigg- og deponiområder innen planområdet klargjøres til erstatning for dette.

4.10 - Leikeplass, felles (f_BUL1-5):

Områdene f_BUL er regulert til felles leikeplasser og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Felt nr.	Størrelse i daa	Felles for område(ne)/eiendommene
f_BUL 1		BBF 13 og BBF 14
f_BUL 2		BBK 9 og BBK 10
f_BUL 3		BBF 33 og BBF 34
f_BUL 4		BBF 30, BBF 31 og BBF 32
f_BUL 5		BBF36 og BBF 37
f_BUL 6		BBK10
f_BUL 7		BBK11

Områdene skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og tre lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan opparbeides med beplantning, mur, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, mur, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.11 - Avløpsanlegg, offentlig (o_BAA):

Det tillates anlagt offentlig avløpsanlegg innenfor område o_BAA.

4.12 - Energianlegg – trafo, fjernvarmeanlegg, offentlig (o_BAE):

Områdene skal brukes til offentlige energianlegg, slik som trafo, fjernvarmeanlegg o.l.

4.13 - Annet idrettsanlegg (BIC1)

Området 1 skal brukes til ridesenter med nødvendige byggverk og tilhørende anlegg.

4.14 - Annet idrettsanlegg (BIC2)

Området skal brukes til skatepark med tilhørende anlegg. Anlegget eller deler av dette kan overbygges eller utformes som innendørs anlegg, og kan da inneholde nødvendige servicefunksjoner (garderober, dusj), samt serveringstilbud/kiosk og salg/verksted for skate/trikesyssel/scoot-utstyr integrert i anlegget. Forretning, bevertning eller tjenesteyting uten tilknytning til anlegget tillates ikke. Byggehøyde settes til maks. 6,0 m.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Generelt:

Innenfor trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau, trafikdelere, bruer, kulverter, tunneler og, i en midlertidig fase, kjøre- og gangveger og riggareal i tilknytning til veganlegget.

For kommunale veger gjelder: I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

5.2 Landskapsbehandling og terrengtilpassing:

Eksisterende bunnvegetasjon og vekstmedium skal i nødvendig omfang tas av og mellomlagres til bruk i veganlegget.

Nytt veganlegg skal utføres slik at det blir best mulig tilpasset eksisterende terreng og omgivelser. Alle skjæringer og fyllinger skal avsluttes inn mot terreng, slik at sideområdene får en estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterende terreng blir så naturlig som mulig.

Etter avsluttet anleggsperiode og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av veganlegget skal alle berørte områder settes i stand og revegetering skal være iverksatt. Alle berørte areal knyttet til veganlegget skal settes i stand og revegeteres med bruk av eksisterende vekstmasser som blir lagret i anleggsperioden. Midlertidige områder skal tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

5.3 - Anlegg av trafikkområder:

Anlegg av trafikkområder skal utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veger, gater, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer m.m. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for nødvendige omlegginger av vann- og avløpsledninger samt fjernvarmeledninger. Det skal før utbygging lages en ytre miljøplan som sikrer at føringer og krav for mellom annet naturmiljø, nærmiljø, flere former for forurensing, kulturmiljø og landskapsbilde blir ivaretatt.

5.4 - Veg, offentlig (o_SKV01 –23)

Alle veger merket med o_SKV skal være offentlig eiet.

o_SKV01:

Areal for ny firefelts veg med tilhørende kryss er benevnt o_SKV01-09 og o_SKV11. Vegen skal utformes som angitt i vedlegg F001 som viser typiske tverrsnitt og med vertikalkurvatur som framgår av C001-005. Innenfor området tillates etablert konstruksjoner og nødvendige installasjoner, etter gjeldende tekniske krav, vist i K001-003.

o_SKV11:

Veg o_SKV11 – Lerstadvegen (fv. 398) – skal bygges om til gate. Vegbredden innsnevres til 6,5 meter med kantstein som avslutning mot grøfteareal i sør og fortau mot nord. Det forutsettes at det etableres fortau på strekninger der dette mangler i dag. Gangfelt sikres og det etableres ny belysning med høyere krav til estetikk og intensivbelysning av gangfelt.

o_SKV23:

På veg o_SKV23 – Høgenakken skal det på strekningen mellom avkjørsel til næringsområdet BKH1 og krysset med vegen til Lerstadvika i byggeplanen etableres en bred skulder på nordsiden for å ivareta gangtrafikk og turvegforbindelse mot Høgenakken. Breddefordeling vurderes ut fra hva slags virksomhet som kan påregnes etablert innen næringsområde BKH1.

5.5 - Veg, felles (f_SKV01-12):

Vegene f_SKV er regulert til felles atkomstveger og skal være felles for sine respektive områder/eiendommer, og ev. framtidige fradelinger fra disse, etter følgende tabell:

Veg nr.	Felles adkomst for område(ne)/eiendommene (gnr./bnr.)
f_SKV01	38/98 og 38/84 (innenfor BBF1)
f_SKV02	BKH 1 og BAE 1
f_SKV03	38/292, 38/28 og 38/25
f_SKV04	38/214 og 38/123
f_SKV05	37/188, 37/162, 37/119 og 37/452
f_SKV06	37/148 og 37/149
f_SKV07	37/244, 37/245, 37/246, 37/399, 37/490 og 37/573
f_SKV08	37/169, 37/489, 37/33, 50/1059, 50/179, 50/1255, 50/230 og 50/493
f_SKV09	37/75, 37/163, 37/400
f_SKV10	50/131, 50/110, 50/656 og 50/798
f_SKV11	50/16, 50/410 og 50/611
f_SKV12	36/3 og 50/68

Vegen f_SKV02 skal være åpen for offentlig gang-/turvegtrafikk til turområdet Høgenakken.

5.6 - Atkomstveg, privat (SKV1-3):

Vegene er regulert til private atkomstveger og skal være atkomst til sin respektive eiendom etter følgende tabell:

Veg nr.	Privat atkomst eiendom (gnr./bnr.)
SKV1	38/7
SKV2	37/538
SKV3	37/134 og 24

Vegen SKV1 skal være åpen for offentlig gang-/turvegtrafikk til turområdene ved og rundt Lerstadvika.

5.7 - Gang- og sykkelveg/gangveg, offentlig (o_SGS)

Gang- og sykkelveger/gangveger reguleres etter kommunens vegnorm (6,0 m), dvs. 3,0 m gangfelt, 0,5 m skulder + gjerdeavstand på 1,0 m på hver side.

Innenfor tidligere regulerte områder reguleres gang- og sykkelvegene/gangvegene med 5,0 m, dvs. 3,0 m gangfelt og 0,25 m skulder + gjerdeavstand på 0,75 m på hver side.

Bredden (standarden) for gang- og sykkelvegene/gangvegene er påført plankartet.

5.8 - Gangveg, offentlig (o_SGG)

Gangvegen o_SGG3 utformes som en høgstandard gangveg med 3,0 m gangbredde + 0,5 m skuldrer på hver side. Skulder mot sør blir felles med sykkelveg o_SS3, jf. neste punkt.

5.9 - Sykkelveg, offentlig (o_SS)

Sykkelvegen o_SS3 utformes som en høgstandard tofelts sykkelveg med 3,0 m bredde + 0,5 m skuldre på hver side.

5.10 - Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o SVT):

Arealene skal brukes til grøfteareal, snøopplag og øvrige tekniske anlegg tilhørende vegformålet. Det kan føres opp leskur for buss på annen veggrunn tekniske anlegg i tilknytning til stoppested for buss. I område vest for BKE1 omkring vendehammer for Lerstadvegen kan det innen annen veggrunn opparbeides parkeringsplasser for utleie eller felles bruk for tilliggende næringsområder etter nærmere godkjent situasjonsplan.

5.11 - Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig – sikringssone rundt tunnel (o SVT)

Sikringssone har en utbredelse på 20 meter i alle retninger fra tunnelprofilen, inklusive nisser og tekniske rom som hører til veganlegget. Inngrep i sikringssonen er ikke tillatt. Alle typer arbeid som medfører risiko for å skade tunnelen kan ikke settes i gang uten godkjenning fra vegeier.

5.12- Annen veggrunn – grøntareal, offentlig (o SVG):

Områdene vist som annen veggrunn grøntarealer skal det etableres skråninger for skjæringer og fyllinger for kjøreveg og gang- og sykkelveger. Arealene skal være offentlig eiet.

Det er anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (inkl. trafo, pumpestasjon, m.m.) innenfor områdene. Det kan føres opp leskur for buss på annen veggrunn grøntarealer i tilknytning til stoppested for buss.

Mindre endringer i skråningsutslag vil kunne skje som følge av uventede forhold som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål vil fravike noe fra det som går frem av formålsgrensene i planen. Areal som ikke blir disponert til vegformål blir forutsatt brukt som tilstøtende formål.

5.13 – Tekniske bygninger/konstruksjoner (o STB):

Området kan benyttes til tekniske bygg knyttet til kjøreveg og veg i tunnel. Byggene kan gis en utforming som vist i vedlegg K001-003.

5.14 - Kollektivholdeplass (o SKH):

Alle kollektivholdeplasser skal være offentlige arealer.

5.15 – Parkeringsplasser (o SPP):

Parkeringsplassene skal være offentlige arealer.

5.16 - Kjørbar gang- og sykkelveg (o SKF):

På kjørbare gang- og sykkelveg tillates kjøring fram til eiendommene gnr./bnr. 37/97 og 37/171.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

6.2 – Naturområde (o GN01-27)

Områdene skal beholdes eller tilbakeføres som naturområder uten parkmessig skjøtsel, men kan etter behov tynnes for krattskog o.l. av kommunen eller etter gitt tillatelse fra samme instans.

For o_GN23 gjelder følgende bestemmelser: Bekken, som ligger i rør, skal gjenåpnes og bekkedragets naturlige vegetasjon og terreng, med meandersvinger skal tilbakeføres og gjenskapes og tilpasses den nye situasjonen. Herunder ligger at terreng og vegetasjon formes for å tilpasses elveløpet, men også bidrar til at deler av området og omgivelsene skjermes bedre mot trafikkstøy fra veganlegget. Det kan anlegges en enkel sti og eventuelt klopper over bekken gjennom området for å lette tilkomsten.

6.3 - Turveg, offentlig (o GT)

Turveger o_GT skal opparbeides i maksimal 3,0 m bredde inklusiv grøft, skulder og gruset toppdekke i minimum 1,5 m bredde. Turvegen skal normalt anlegges uten trinn.

Der turvegen grenser mot boligeiendommer skal den inngjerdes med flettverksgjerde eller annet stedegent gjerde tilpasset bebyggelsen. Turveg o_GT5 mellom Lerstadlia og Karolusplassen utformes som trapp i stål eller betong inn mot fjellskjæring i vest og gruset turveg videre østover.

6.4 - Friområde, offentlig (o GF):

Friområder skal brukes til kvartalslekeplass og opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Friområdet skal fungere som fullverdige rekreasjons- og leikeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalslekeplass, slik som badebrygge, sitteplasser, belysning, ballplass (volleyball, fotball, basket), sykkelløype, akebakke, skateboardramper, klatrevegg, bordtennisbord, natursteinsmur, gangstier, vannarrangement mm.

Plan for friområdet, som inneholder noen av disse funksjonene, skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken.

6.5 - Park, offentlig (o GP02-11)

For o_GP02 gjelder følgende bestemmelser: Områdene kan nyttes til fri leik. Det kan anlegges en enkel sti gjennom området for å lette tilkomsten. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som park slik som sitteplasser, belysning, natursteinsmur, gangstier, vannarrangement mm.

For o_GP03-11

Områdene skal fungere som rekreasjonsområder for alle grupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som park slik som sitteplasser, belysning, natursteinsmur, gangstier, vannarrangement mm.

§ 7 - Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.1 - Naturvern (o LN1-3)

Områdene utgjør en del av Lerstadvatnet naturreservat og forskrift om vern fastsatt ved kgl.res. av 27.05.1988, fremmet av miljøverndepartementet, gjelder for området.

§ 8 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 – Naturområde, vern (o VNV)

Området utgjør en del av Lerstadvatnet naturreservat og forskrift om vern fastsatt ved kgl.res. av 27.05.1988, fremmet av miljøverndepartementet, gjelder for området.

§9 - Hensynssoner

9.1 – Sikringssone - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikhindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

9.2 - Sikringssone - Sikringssoner tunnel (H190 1-2)

Områdene H190_1-2 er volum som skal klausuleres med hensyn til bl. a. rystelser. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen eller tunnelinnredningen. Før slike arbeider utføres må Statens vegvesens tillatelse innhentes. De kan sette krav til maksimale rystelser.

9.3 – Faresone - Høgspenningsanlegg:

Sone I (8 meter fra linjetrasé): I området for høgspenningsanlegg skal det være mulig å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen. Her kan ikke gjennomføres nye bygge- eller anleggstiltak utover dette .

Sone II (Utredningssone - magnetfelt med over 0,4 µT – området fra sone I til 35 meter fra linjetrasé): Før det oppføres nye boligbygg innenfor sone II, eller utføres søknadspliktige endringer/nye tiltak på eksisterende boligbygg innenfor sone II, skal tiltaket utredes i forhold til ev. eksponering fra magnetfeltet til høyspenningsanlegget.

Dersom kraftlinene blir lagt i jordkabel faller fareområdet bort.

§ 10 - Område bestemmelser

10.1 - Midlertidig anleggsbelte -#11:

Alle områder som er vist som anleggsbelte, kan benyttes til anleggsområde så lenge arbeid med veganlegget pågår. Anleggsbeltet kan benyttes til anleggsdrift og riggområder for byggherre/entreprenør. Det kan anlegges midlertidige vegger for avvikling av trafikk i bygge- og anleggsfasen.

Der anleggsbeltet krysser avkjørsler og tilkomstveger, skal anleggsdriften planlegges og utføres slik at den ikke berører disse i vesentlig grad, ev. skal det ved behov lages alternative tilkomster.

Kombinert forretnings-/tjenesteytingsområde ved Lerstadbakken (BK11): Ved omlegging av fjernvarme og vannledning samt ved bygging av undergang vil det være behov for at deler av parkeringsarealet i avgrensede perioder blir nyttet som anleggsområde.

Etter at anleggsperioden er over og senest sommeren etter anleggsarbeidet er avsluttet, skal alle områder som er tatt i bruk til anleggsbelte settes i stand og tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

10.2 - Midlertidig rigg- og deponiområde (MRA#12):

Midlertidige riggområder merket MRA#12 kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, slik som midlertidige bygg (brakker) og anlegg, lagring med mer. Området kan også benyttes til lagring av tunnelstein. Når områdene blir tatt i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Innenfor områdene er det tillatt å lagre vegetasjonsmasse som er tatt av i forbindelse med vegbygging og som skal brukes til istandsetting og revegetering av sideområdene.

Etter at anleggsperioden er over og senest sommeren etter anleggsarbeidet er avsluttet, skal alle områder som er tatt i bruk til rigg- og deponiområder settes i stand og tilbakeføres til det formålet som er vist på plankartet.

10.3 – Bestemmelsesområde (#1):

Område avgrenset på plankartet som 20 meter bredt belte innen BS1- Sentrumsformål på Moa. Området ligger på nordsiden av gjennomgående gang/sykkelveg, som grenser mot Spjelkavik kirke og tiliggende urnelund (PlanID 661). I denne sonen skal hensynet til kulturmiljøet knyttet til kirka og urnelunden særlig ivaretas ved at det ikke tillates etablert kommersielle, støyende, visuelt avstikkende eller trafikale funksjoner, anlegg eller bygninger som forringer, forstyrrer eller svekker kirke- og urnelundsfunksjonene og de aktiviteter som er knyttet til disse.

Nærmere avklaring av innhold og utforming av sonen fastsettes gjennom detaljregulering for område BS1, som er forutsatt før utbygging. Det presiseres at sonen kan inneholde både parkmessige elementer og bebyggelse, med funksjoner innen definert arealbruk for sentrumsområde, under forutsetning at funksjonene ikke kommer i konflikt med kulturmiljøet som beskrevet ovenfor.

10.4 - Område for bestemmelser RpBO-ID25738 – automatisk fredet kulturminne.

Før utbygging av ny kryssløsning ved Lerstad/Høgenakken, skal det gjennomføres en arkeologisk utgravning av det automatisk freda kulturminnet id 25738 på gbnr 39/143 som er merka som område for bestemmelser TpBO-ID25738 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes. Tiltak i andre deler av reguleringsplanområdet kan settes i gang før de arkeologiske undersøkelsene er utført.

§ 11 - Rekkefølgekrav

11.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

11.2 - Skolekapasitet:

Av mangel på overordna plan, settes ikke krav til skolekapasitet.

11.3 - Støyreduserende tiltak:

Ved utbygging av nytt veganlegg skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til reguleringsplan. Det skal også gjøres vurderinger av andre tiltak, jf. reguleringsbestemmelse 3.8. Ved utbygging av veganlegget skal det utføres støyskjermingstiltak i henhold til §3.8 i reguleringsplanen. Skjermingstiltak skal ferdigstilles før eller senest samtidig med veganlegget. Skjermingstiltak for lekeplassen GF1 skal være ferdigstilt før det nye veganlegget tas i bruk.

11.4 - Felles leikeplasser og friområder:

Før det gis brukstillatelse til første bolig i de forskjellige delområdene skal det dokumenteres at felles leikeplasser innenfor området er ferdig opparbeidet.

Felles leikeplasser skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilte/innflyttet.

11.5 - Trafikksikkerhetstiltak:

Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. må være gjennomført/på plass innen 1/3 av planområdet er ferdig utbygd.

11.6 - Gang- og sykkelveger, gangveger, sykkelveger:

Gang – og sykkelveger, gangveger og sykkelveger langs nye og ombygde veger skal ferdigstilles samtidig med tilliggende veganlegg for øvrig.

11.7 - Turveg o GT5, offentlig

Som betingelse for fjerning av tidligere regulert gangveg over g.nr. 37 b.nr. 68 skal turvegen som erstatter denne, være ferdig opparbeidet før eller samtidig med at det gis brukstillatelse for ny bolig innenfor g.nr. 37 b.nr. 68 innen område BBF10.

11.8 - Utbyggingsrekkefølge

Ombygging av fv. 398 i samsvar med reguleringsplanen kan ikke skje før trafikken er flyttet over til ny E136.

Alle områder som er vist med hensynssone midlertidig riggområde og massedeponi kan ikke bygges ut til andre formål før etter at anleggsarbeidet med ny E136 og fv. 398 er avsluttet.

Ny boligbygging langs fv. 398 kan ikke skje før trafikken er omlagt til ny E136, eventuelt må det stilles krav i forhold til støyskjerming i forhold til den trafikken som i dag går på vegen.

Utbygging av nytt næringsområde BKH1 ved Høgenakken kan ikke skje før tilliggende hovedvegkryss og ny adkomstveg til Høgenakken er etablert.

Dersom utbygging på BS1, Moa nord, skjer før utbyggingen av E136, må utbygger ta hensyn til at det blir utgraving av E136 ned til kote 35 like nord for området. En slik utgraving vil medføre lokal grunnvannssenking noe utbygger må ta høyde for ved fundamentering av bygningsmassen.

Det forutsettes at ny privat adkomstveg SKV3 til Lerstadvegen 405 som muliggjør trafiksikker adkomst, etableres til erstatning for adkomst via fortau, senest innen ferdigstillelse av fv 398. Nødvendig eiendomsservv og opprydding/makeskifte av eksisterende stripeareal 37/28 i tidligere regulert vegtrase gjennomføres som grunnlag for dette. Vegen skal utføres med inngjerding med flettsverk- eller tregjerde plassert i formåls grensen mot Breivikvegen 141 og 143, med avslutning mot øst som ivaretar sikthensyn til kryssende fortau. Vegen legges i hovedsak på eksisterende terreng, men det må påregnes noe skråningsutslag inn på tilliggende eiendommer.

11.9 Kvartalslekeplass

o_GF3 – sentral kvartalslekeplass nord for Breivikvegen i tilknytning til grønnkorridor. Denne skal opparbeides innen et år etter ferdigstillelsen av gang- og sykkelveganlegget gjennom planområdet.

Statens vegvesen Region midt/VH Plan og bygning, 09.09.2013
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 20.03.2014
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 30.05.2014
Revidert VH Plan og bygning/Statens Vegvesen Region Midt 20.08.2014

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 04.09.2014, sak 095/14

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Jarle Bjørn Hanken
- rådmann -



Ålesund kommune

Kommunedelplan

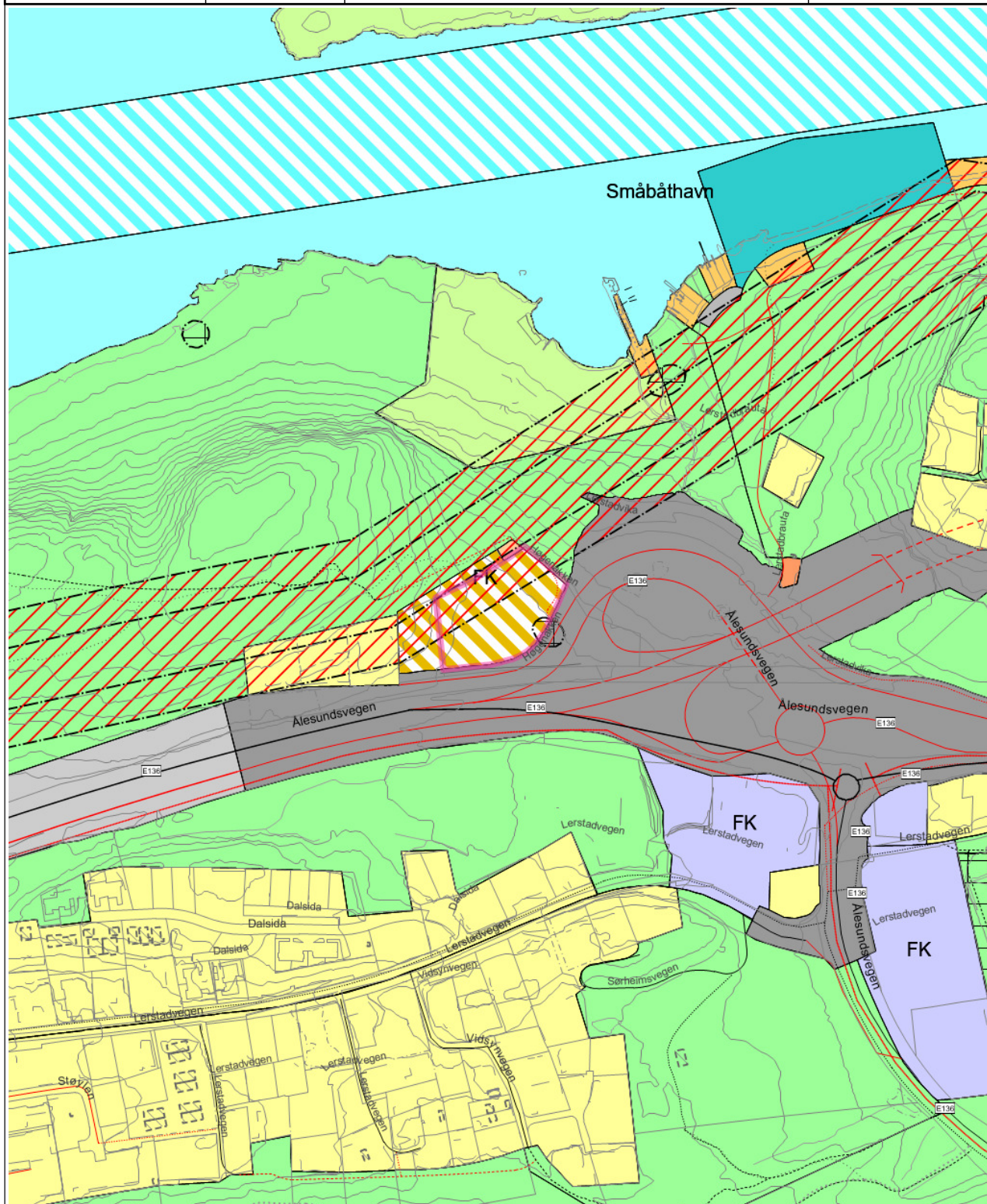
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 143 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Høgenakken 14
6014 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Slipp	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Fremtidig
 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - Bro mv. - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Gangveg - Tunnel - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for båndleggingsoner
 Grense for faresoner	Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Nåværende
 Forretninger - Nåværende	 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
 Parkering - Nåværende	 Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig
 Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig	 Naturområde - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på	 Småbåthavn - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende

gårdens ressursgrunnlag -

Nåværende



Bruk og vern av sjø og
vassdrag med tilhørende
strandsone kombinert i
samsvar med angitte
bestemmelser - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)
 Hydrant
 Kum
 Pumpestasjon
 Renseanlegg
 Sandfangskum
 Slamavskiller
 Slamavskiller
 Sluk
 Sluk
 AvløpFelles
 Drensledning
 Overvannsledning
 Spillvannsledning
 Trekkør
 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

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	38	143	0	0
------------------------	----	-----	---	---

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

Berørte datasett (15)

[Tettsteder 2025](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Friluftslivsområder - statlig sikra](#)

[Marin grense](#)

[Løsmasser](#)

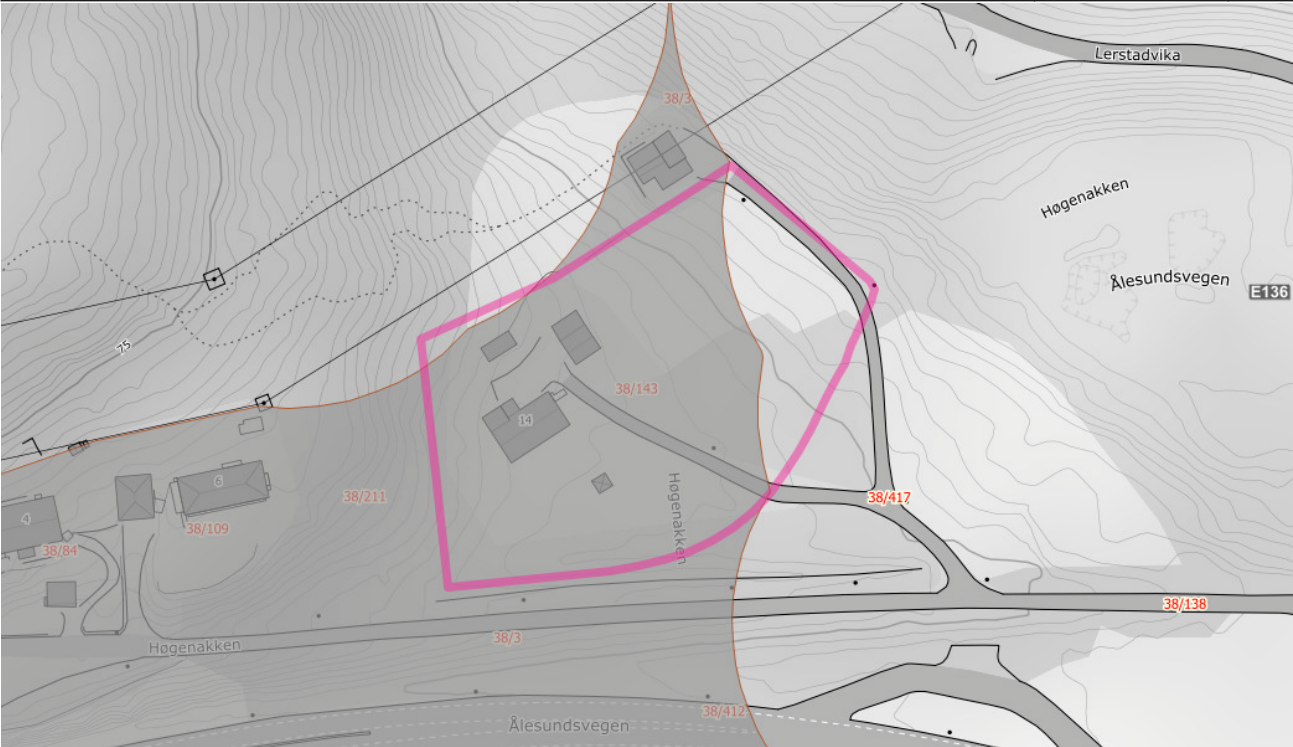
[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

[Vassdragsområde](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

Befolkning

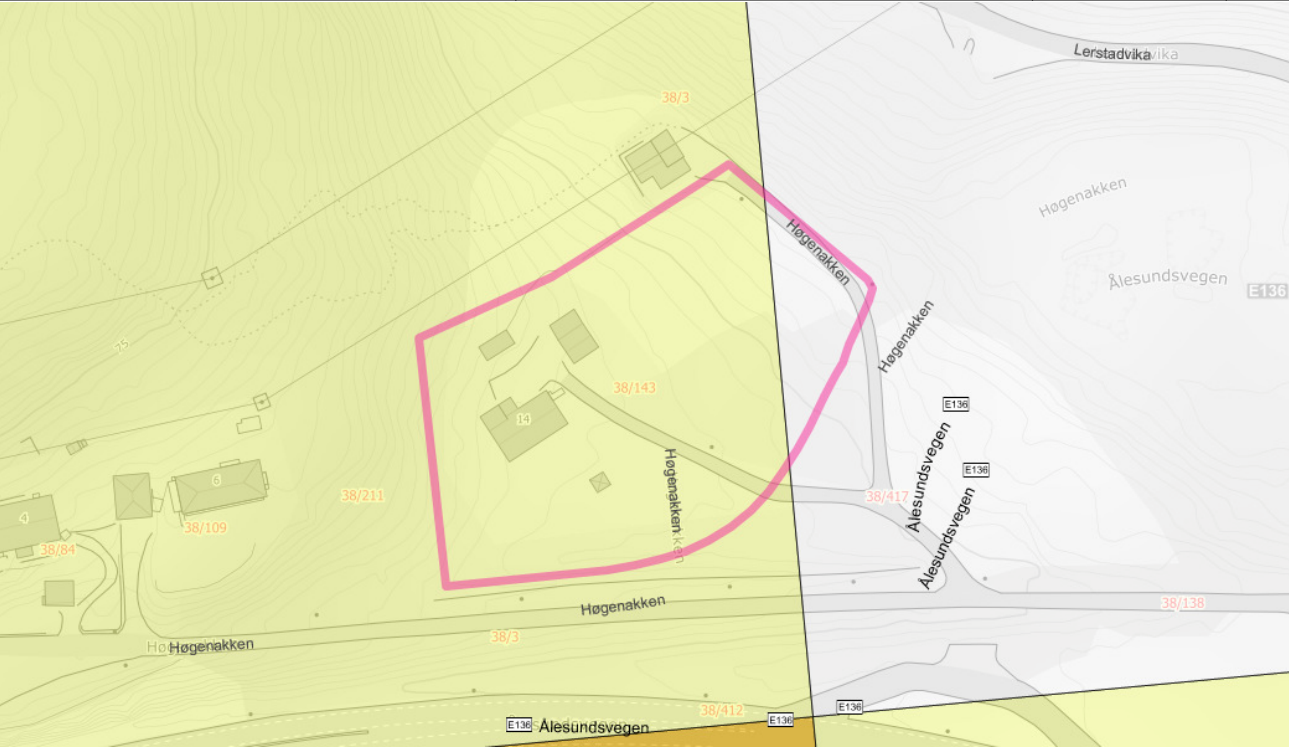
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		4390.99m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart

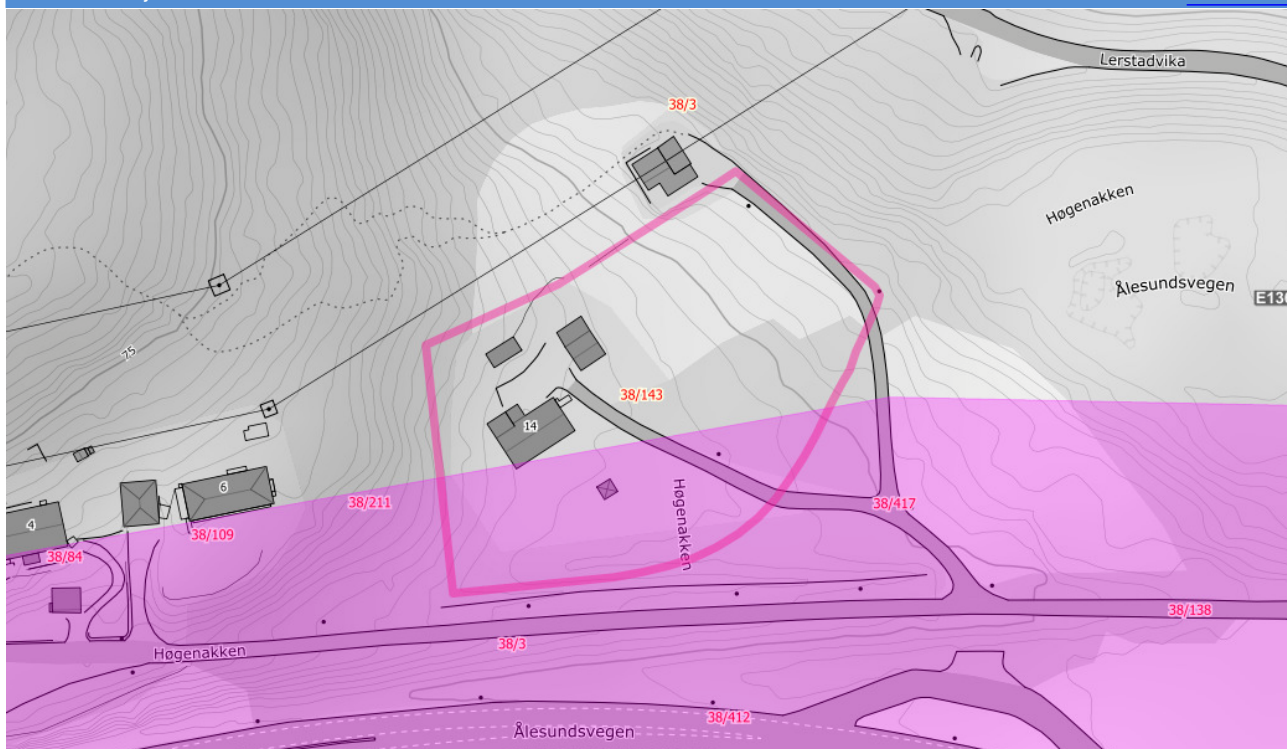


 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
--	--	--

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	1	x		637.32m ²
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	1	x		4934.65m ²

Tema uten treff:

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)	

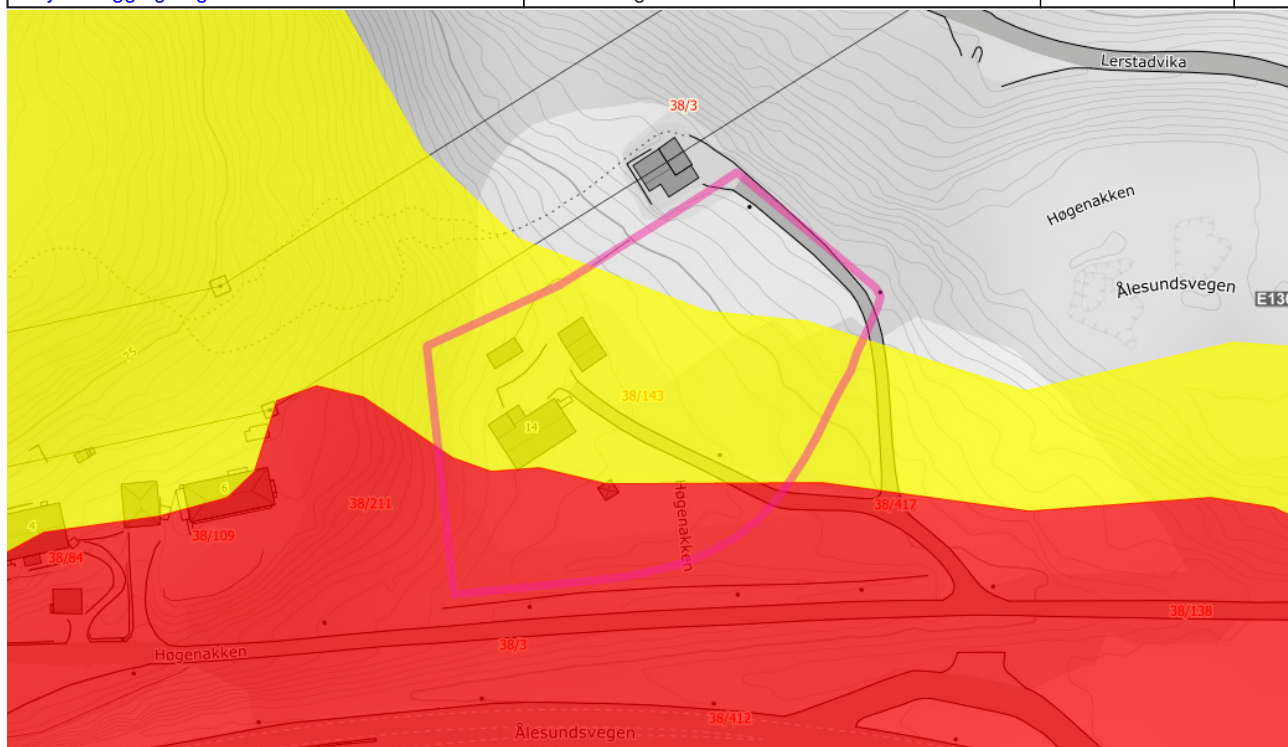


Fjernvarme
konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		1920.02m ²

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-05-26	Kart



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)	■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)
--	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		1390.78m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		3096.69m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Friluftsliv

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



Statlig sikra friluftslivsområde
 Nærturterreng

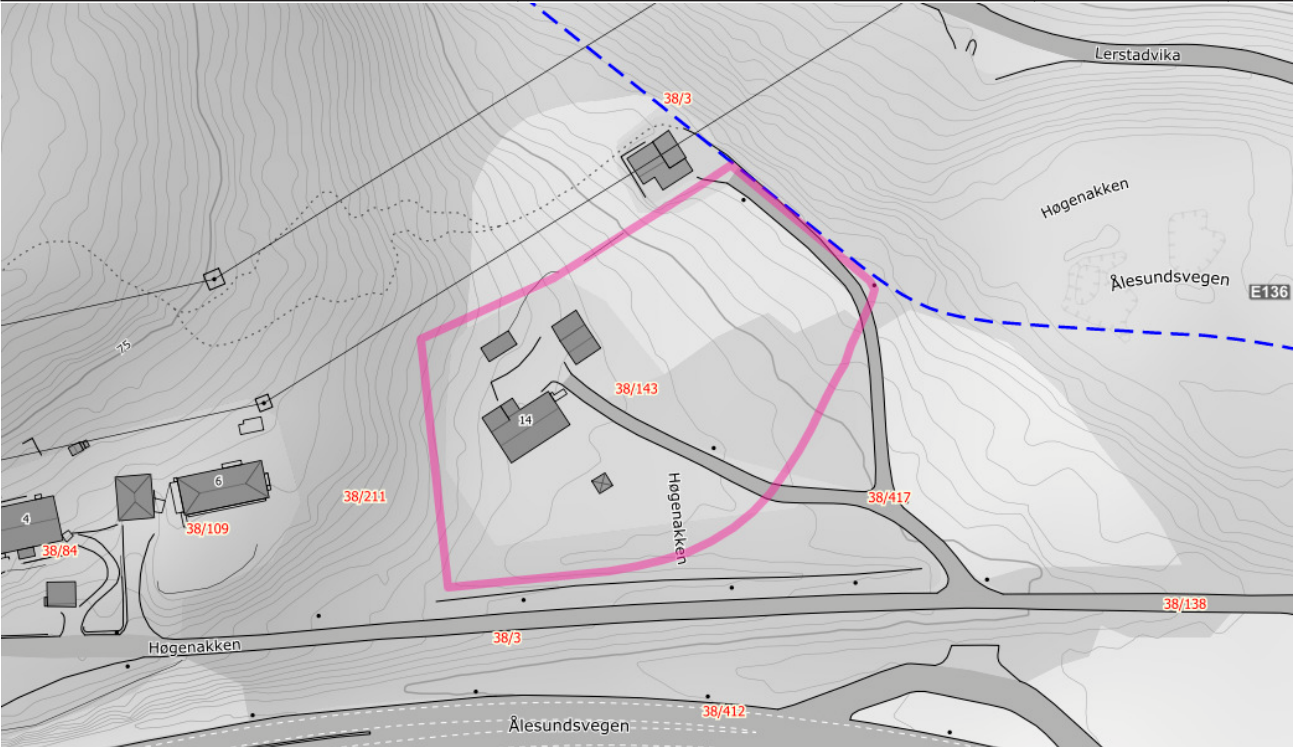
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Statlig sikra friluftslivsområde	1	x		0.02m ²
Nærturterreng	1	x		266.68m ²

Tema uten treff:

Fotroute	Sykkelroute	AnnenRute
Skiløype	Leke- og rekreasjonsområde	Grønnkorridor
Marka	Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Jordbrukslandskap
Utfartsområde	Store turområder med tilrettelegging	Store turområder uten tilrettelegging
Særlige kvalitetsområder	Andre friluftslivsområder	Bestemmelsesområde marka

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Marin grense	Norges geologiske undersøkelse	2024-01-23	Kart



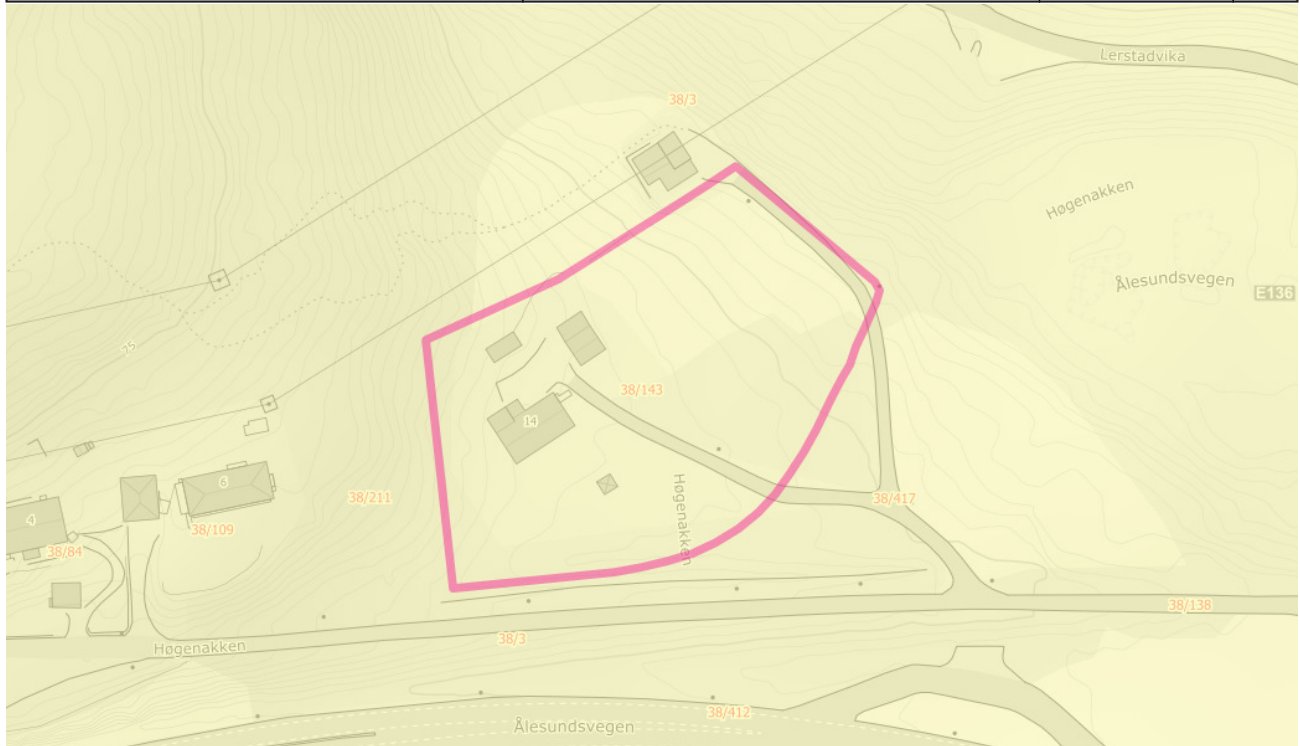
Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		5571.97m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		5571.97m ²

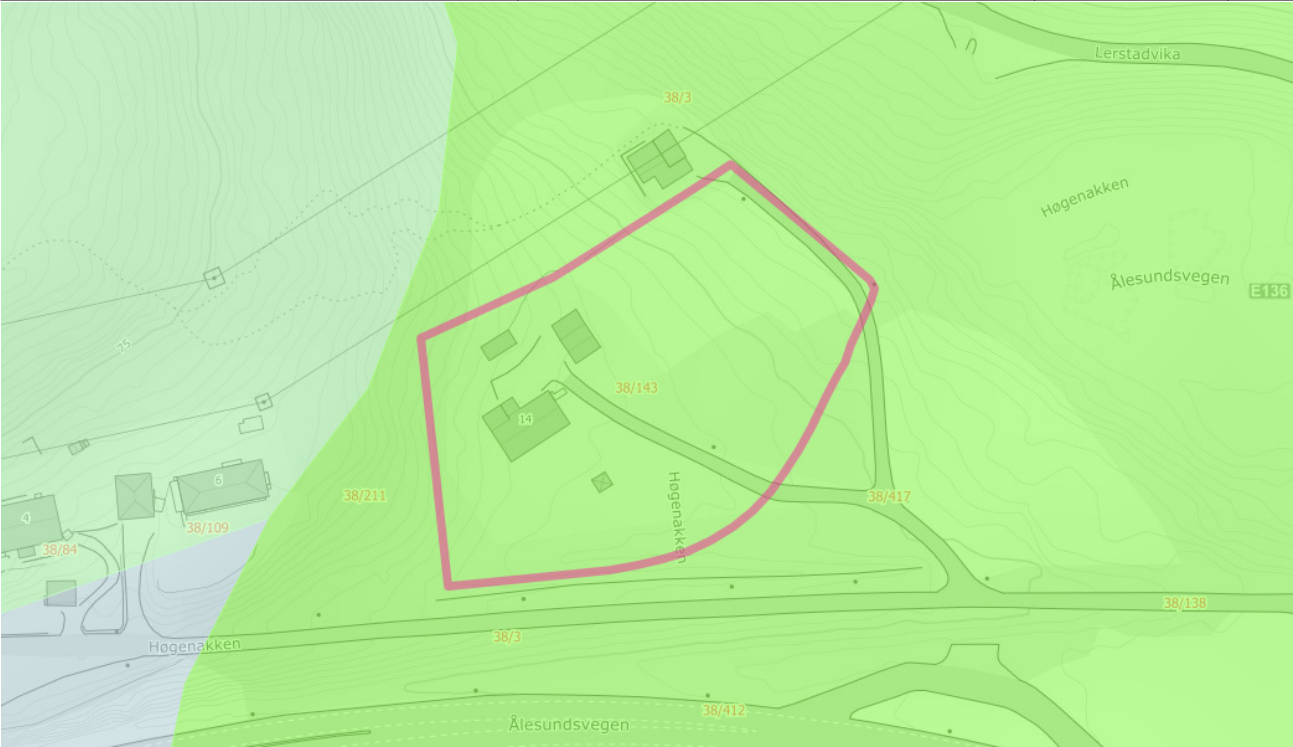
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



 Løsmasser - Tykk morene	 Løsmasser - Tynn morene	 Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
--	--	--

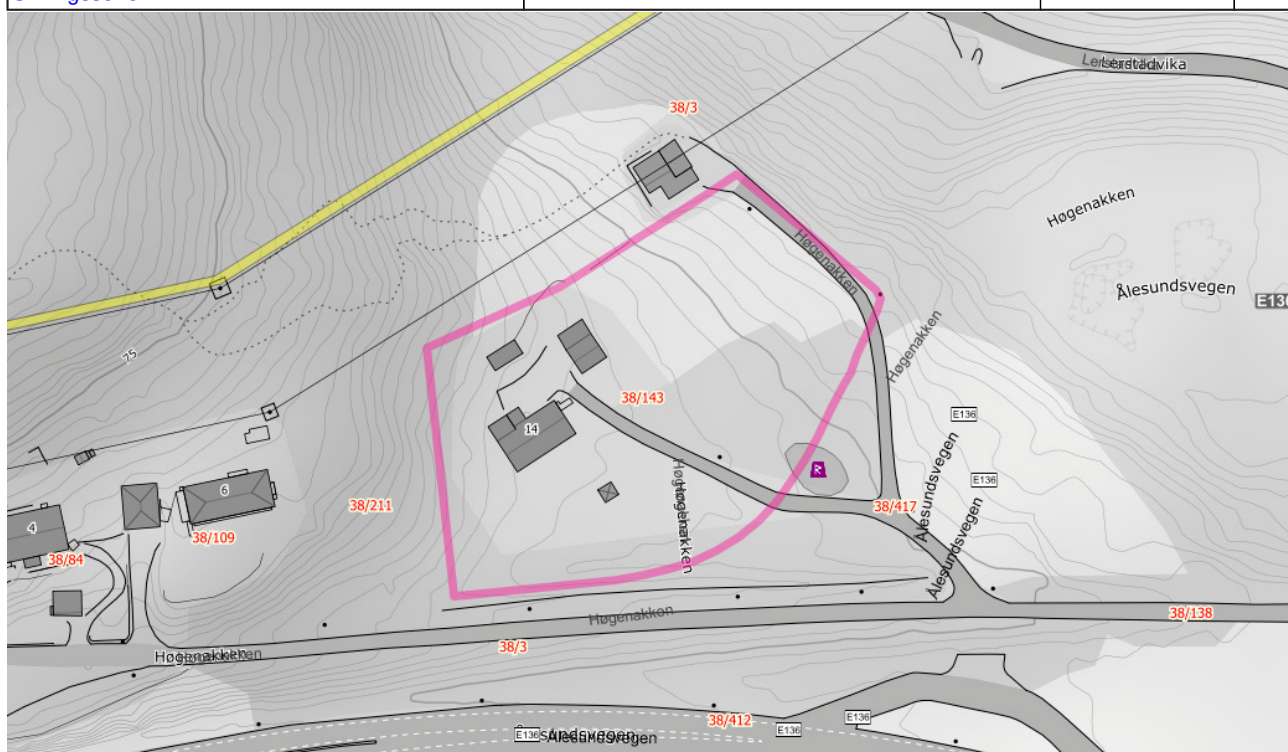
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		5571.97m ²

Tema uten treff:

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

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-05-27	Kart



Enkeltminner - Listeført
 Enkeltminner - Ikke fredet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		22.28m ²

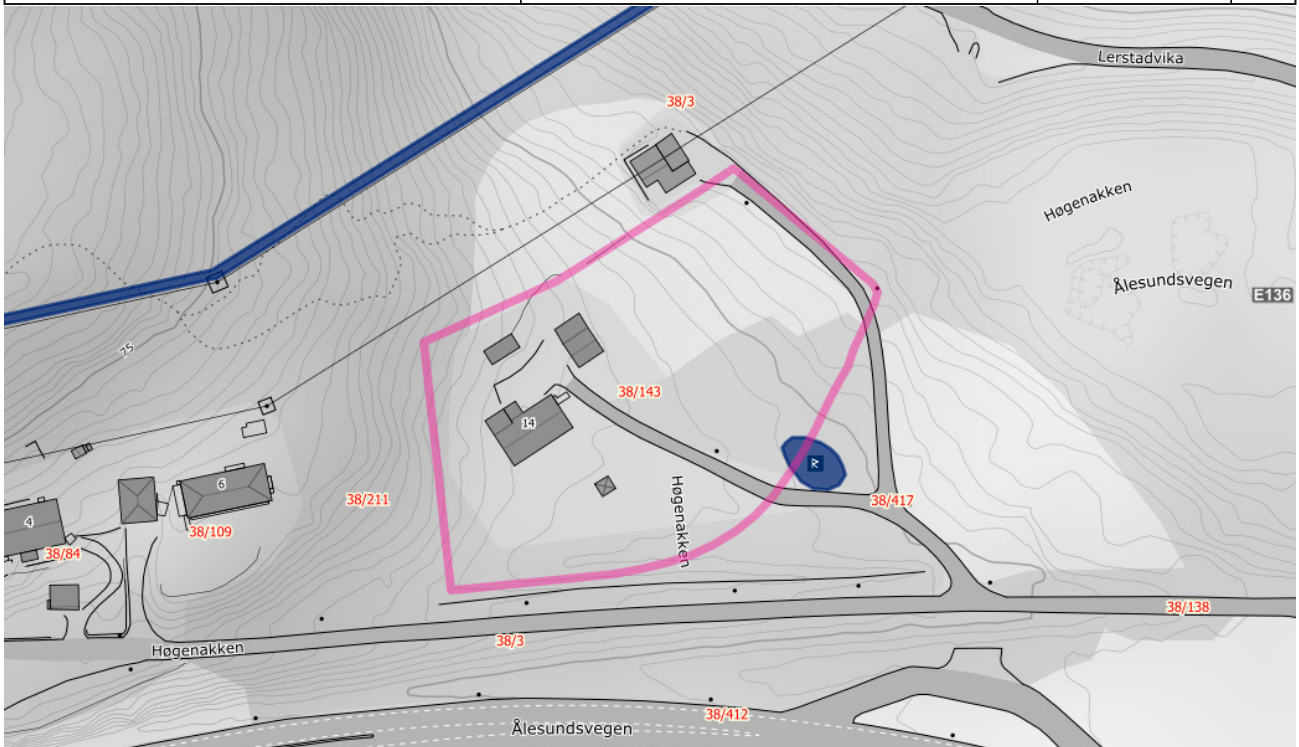
Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet
Brannsmitteområder

Enkeltminner - Verneverdig
Verneverdige tette trehusmiljøer

Enkeltminner - Listeført
Kulturmiljøer

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-05-27	Kart



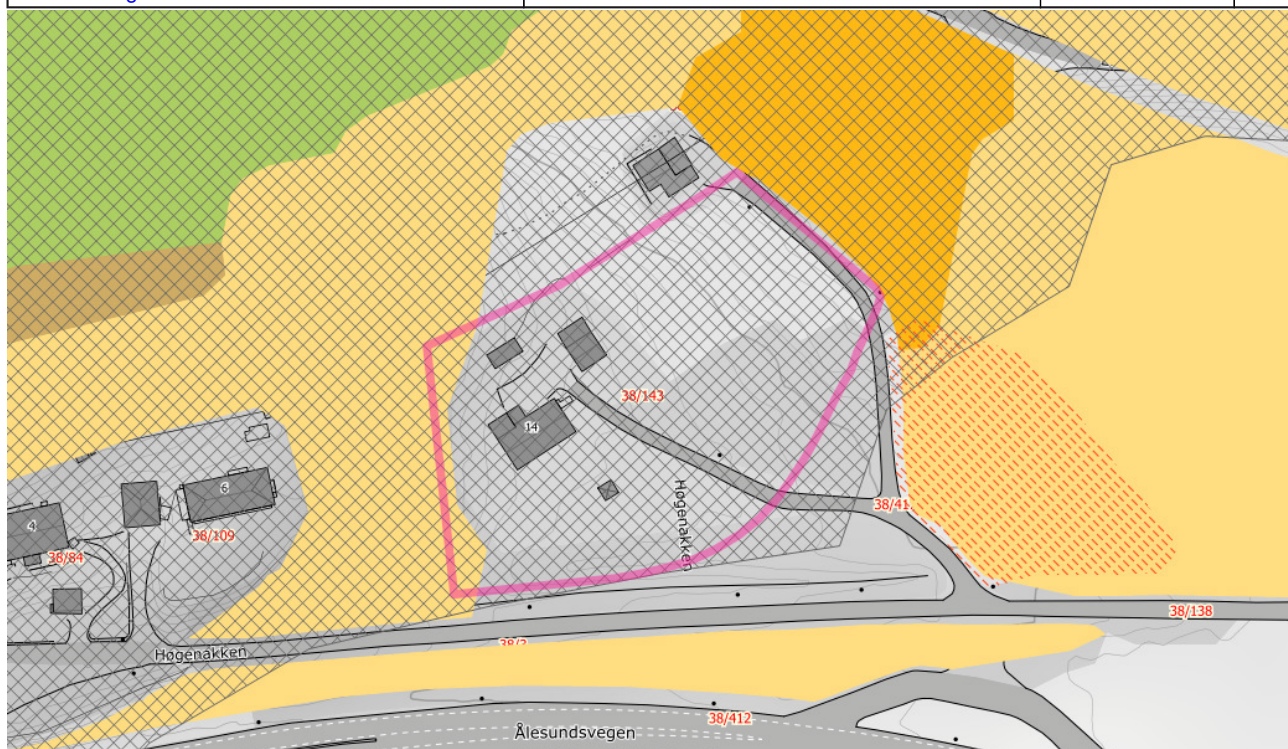
Lokaltet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokaltet	1	x		22.28m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Norsk institutt for bioøkonomi	2021-01-20	Kart



	Vernskog		Dyrkbar jord		Furudominert
	Barblanding		Blanding		Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		5571.97m ²
Lauvdominert	1	x		265.77m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008

Mindre god jordkvalitet

Barblanding

Ikke beregnet

Dyrkbar jord i nasjonalpark

Svært god jordkvalitet

Grandominert

Blanding

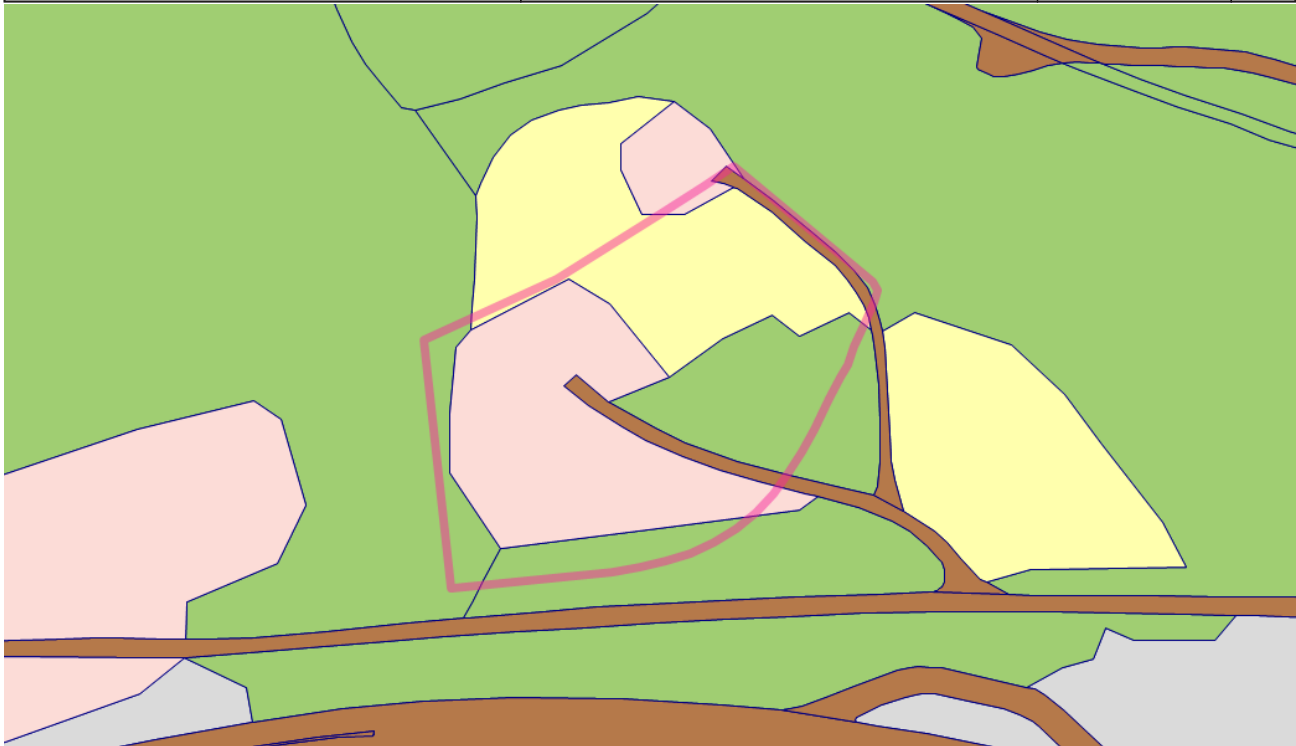
Dyrkbar jord i naturreservat

God jordkvalitet

Furudominert

Ikke tresatt

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



 Bebyggd	 Samferdsel	 Innmarksbeite
 Skog	 Åpen fastmark	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	2	x		2246.64m ²
Samferdsel	2	x		258.65m ²
Innmarksbeite	1	x		1357.26m ²
Skog	4	x		1709.42m ²

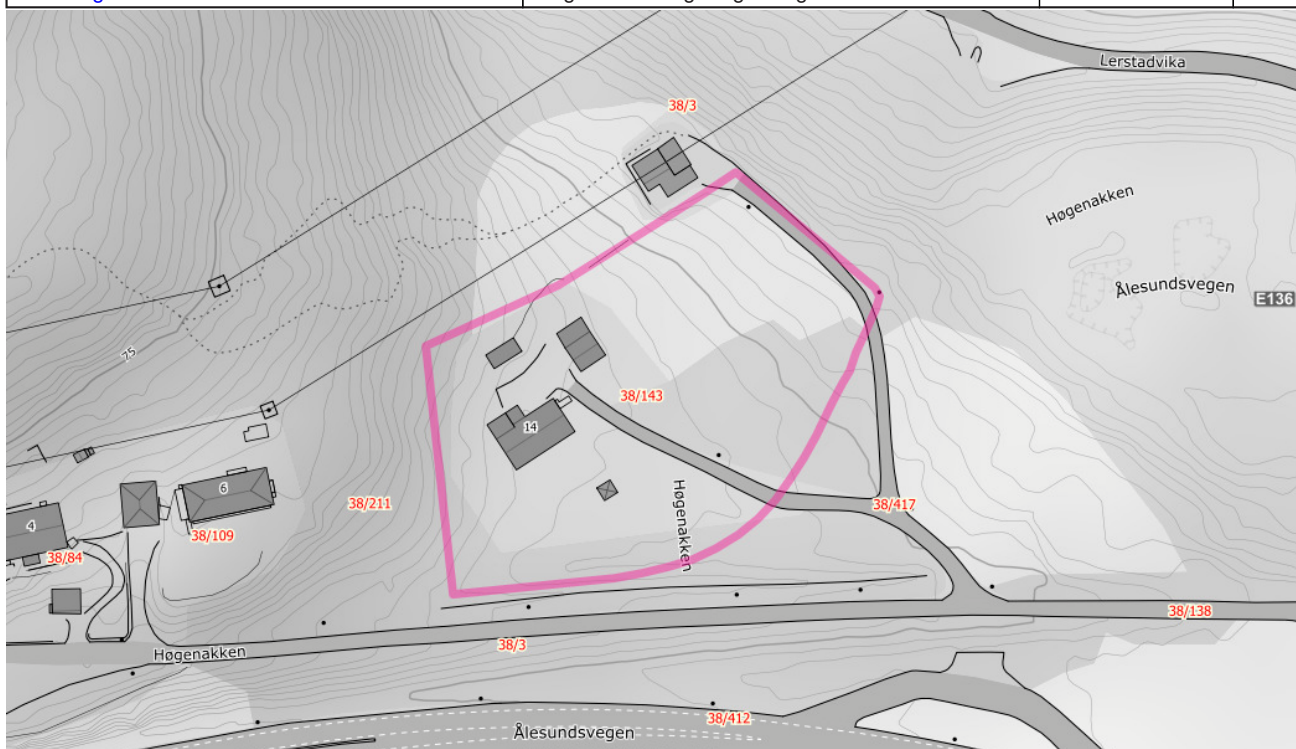
Tema uten treff:

Fulldyrka jord
Myr

Overflatedyrka jord
Snø/isbre

Åpen fastmark
Vann

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



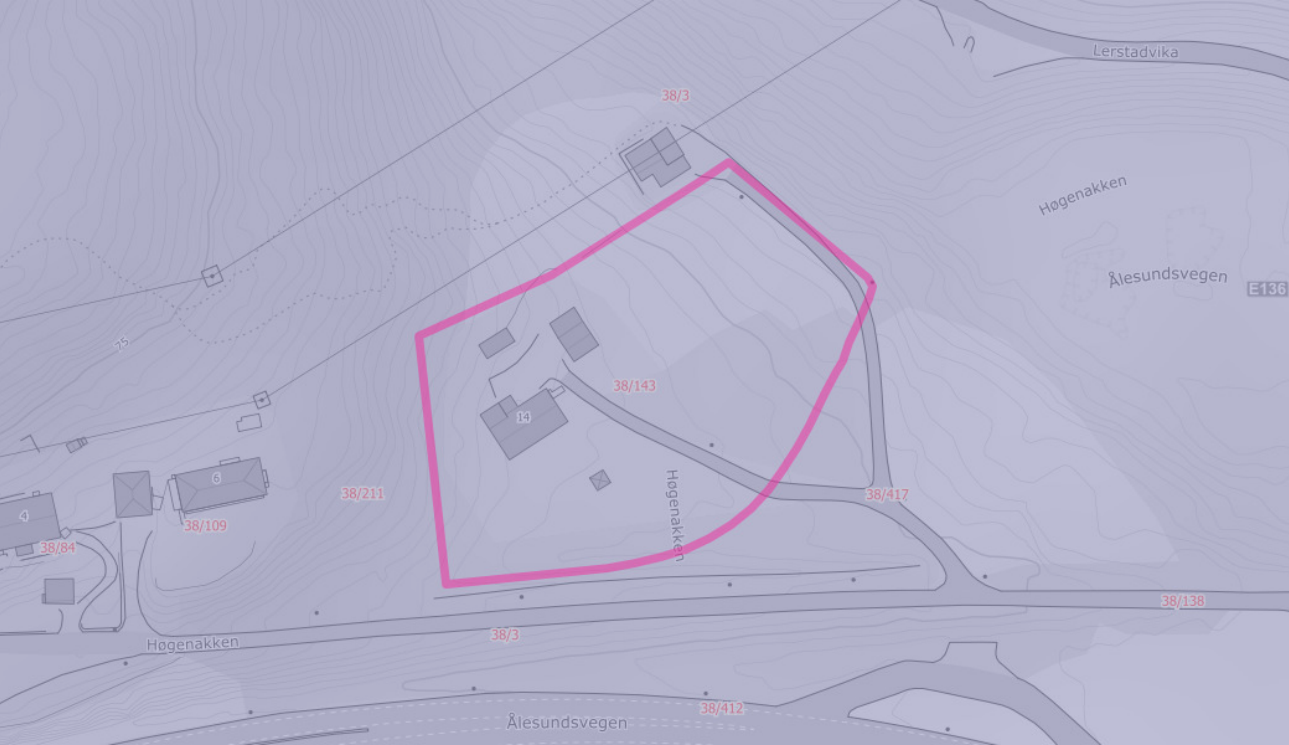
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		5571.97m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

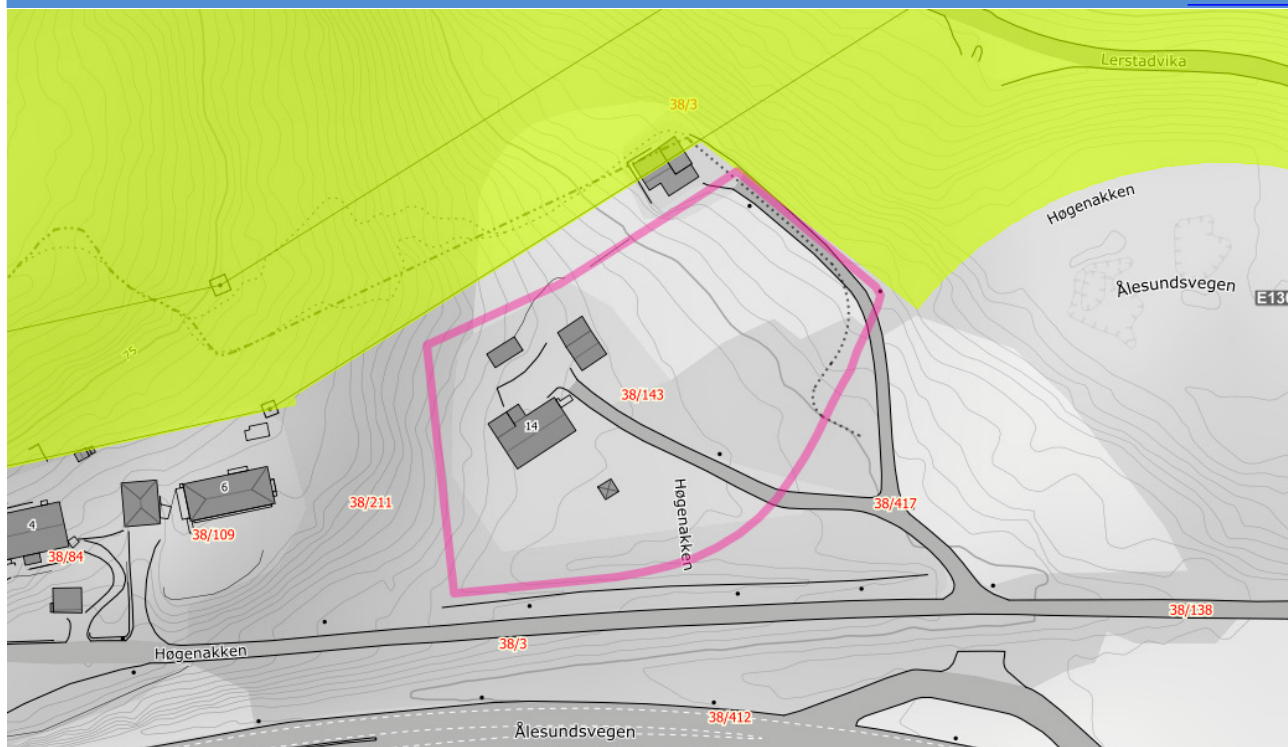
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		5571.97m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap



Nærturterreng



Turveg/turdrag



Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Gangveg	5	x		

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder

Grøntkorridor

Nærturterreng

Marka

Utfartsområder

Parkering for turområde

Kulturlandskap

Andre friluftsområder

Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted

Badeplass

Turveg/turdrag

Markagrense i arealplanen

Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk

Friluftsinnteresser i konflikt med vedtatt arealbruk

Naturvernområde

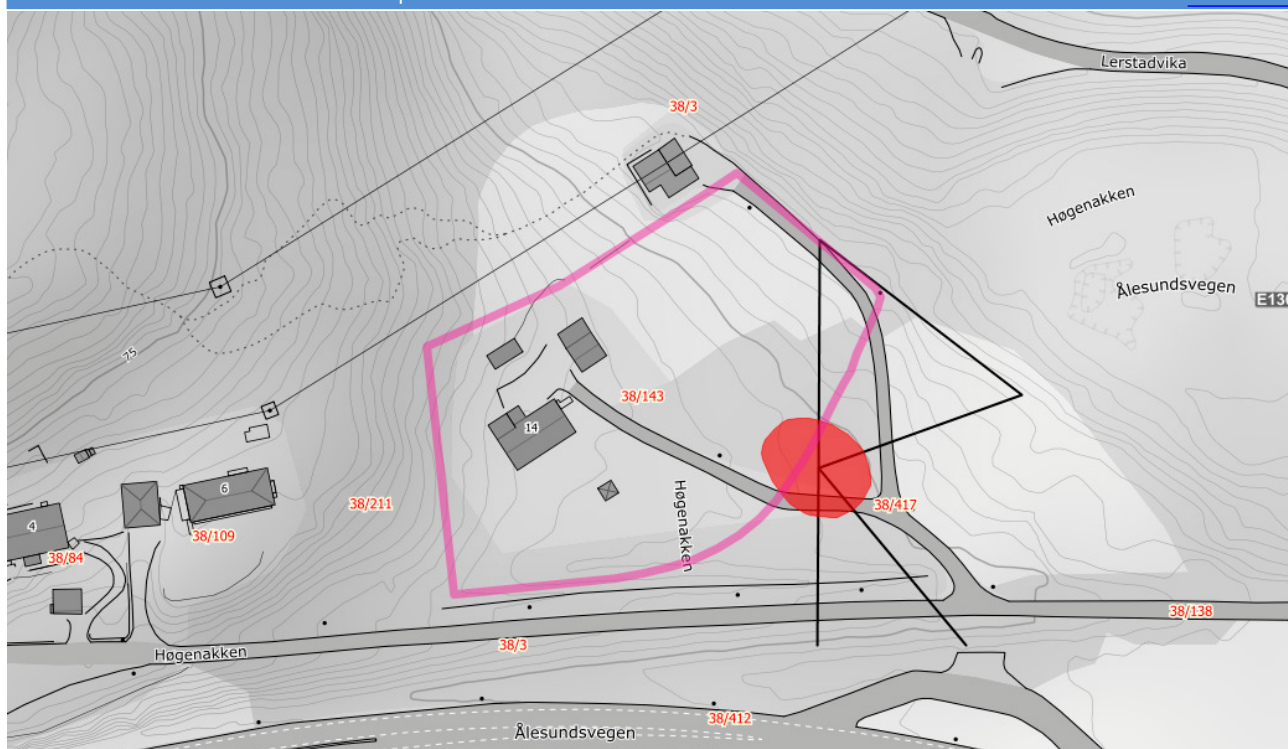
Utvalgt naturtype - slåttemark

Utvalgt naturtype - kystlynghei

Prioriterte naturtyper

Viktige områder vilt

Gyteområder



Båndlegging etter
kulturminneloven (H730)



Automatisk freda kulturminner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Båndlegging etter kulturminneloven (H730)	1	x		119.97m ²
Automatisk freda kulturminner	1	x		

Tema uten treff:

Regulertele kulturminner (H710)

Bevaring av bygning- og kulturmiljø
(H570_A)

Bevaring av krigsminner (H570_B)

Kulturlandskap (H550)

Kulturlandskap i kombinasjon med aktivt
landbruk (H510)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



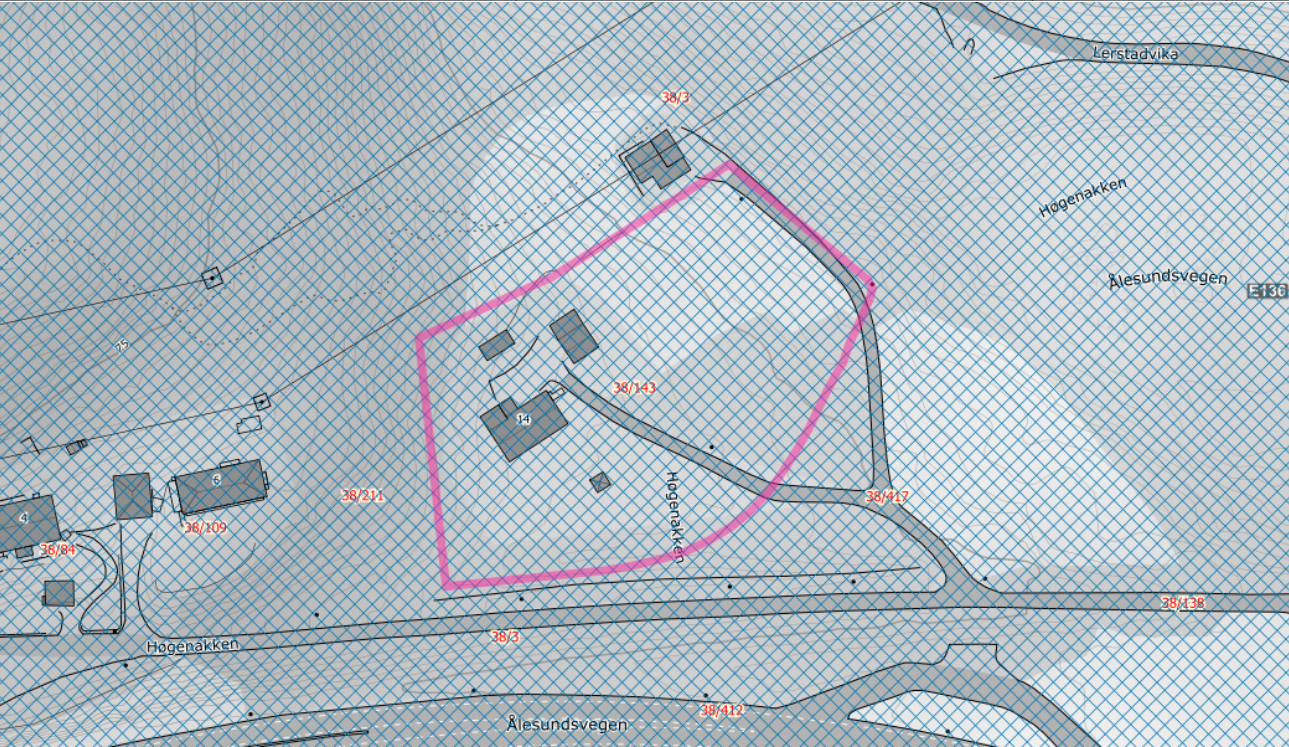
 Flom aktsomhetsområde  Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		5571.97m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-05-10	Kart



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		5571.97m ²

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	38	143	0	0	1	5571.97m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	149.13m ²
Garasje, uthus, annekst til bolig					2	84.46m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Kombinert bebyggelse og anleggsformål					Nåværende	5502.82m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)					Framtidig	0.32m ²
Trase for teknisk infrastruktur					Nåværende	0.00m ²
Friområde					Nåværende	68.83m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
15042012007931	Lerstad-Breivika E136	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan		5571.97m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Forretning/kontor/tjenesteyting						5290.11m ²
Kjøreveg						281.54m ²
Annen veggrunn - grøntareal						0.32m ²
Naturområde - grønnstruktur						0.01m ²

Datasett uten treff/status ukjent (49)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låsettingsplasser
Reindrift - Reindrifftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Skredhendelser
Kvikkleire	Aktsomhetskart for kvikkleireskred
Aktsomhetskart for snøskred	Steinsprang - aktsomhetsområder
Tilgjengelighet	

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



Adresse

Høgenakken 14, 6014 ÅLESUND

Dato for energimerking

09.06.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-309497

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

178964844

Gårdsnummer

38

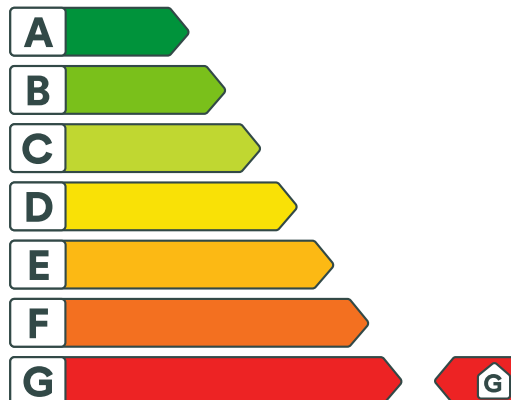
Bruksnummer

143

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1917

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

310,0 m²

Oppvarmet bruksareal

236,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

358,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

337,81 kWh/m²

Totalt levert pr. år

79 724 kWh



Høgenakken 14, 6014 ÅLESUND



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Høgenakken 14, 6014 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



notar