Store-Nørve 7B

LARSGÅRDEN

notar





Prisantydning Kr. 5 390 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 172/200 kvm
Megler Audun Sjøholt **Tlf** 906 03 774

notar



Store-Nørve 7B

Enebolig | Attraktiv og fredelig beliggenhet | Fin tomt på ca 1 mål | Garasje | Stor vestvendt terrasse |Delvis oppusset

Adresse	Store-Nørve 7B 6009 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 390 000,-
Omkostninger	Kr 154 740,-
Totalpris	Kr 5 544 740,-
BRA-i/BRA Total	172/200 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1965
Soverom	2
Etasje	3

Arkitekttegnet enebolig i meget attraktivt, fredelig og barnevennlig område i Larsgården i Ålesund. Huset ligger på en romslig, relativt flat, fin og skjermet tomt på ca. 1 mål med fine plenarealer. Stor vestvendt terrasse fra 2024 med gode solforhold. Garasje som del av huset mot nordøst. Skiftet papptekkeing og garasjeport på denne i 2024. Store deler av drenering rundt huset utbedret samme år. Frittliggende utebod. Boligen går over tre etasjer med bla. åpen stue/kjøkken-løsning med nytt HTH kvalitetskjøkken fra 2021, 2 bad fra ca 2005, 4 soverom, kjellerstue og vaskerom. 2 soverom, kjellerstue og vaskerom i kjeller er ikke bruksendret/ byggemeldt. Huset er delvis oppusset og samtidig er det rom for videre oppgraderinger. Gangavstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikk, NTNU og NMK.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND





Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	107

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Store-Nørve 7B ligger i et etablert, rolig og attraktivt boligområde i Larsgården, øst for Ålesund sentrum. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Her er det nærhet til natur- og friluftsområder, lekeplass, idrettsbane og Larsgården idrettshall. Larsgården skole ligger i kort gangavstand, og området kommer inn under Kolvikbakken ungdomsskole.

Det er også gangavstand til barnehager, dagligvarebutikk, busstopp samt NTNU og NMK. Flotte turområder i nærområdet. Ca. 5 min kjøretur til Ålesund sentrum og ca. 10 min til Moa.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Store-Nørve 7B, 6009 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER
1-0217/26

SELGER
Rune Sulebakk AS

MATRIKKEL
Gårdsnummer 139, bruksnummer 119, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
E

INFO ENERGIKLASSE
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.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 997 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Relativt flat, opparbeidet tomt med asfalt, singel, plen, hekk og beplantning. Terreng med drenrende masser ved grunnmur der drenering ble utbedret i 2024.

Det går vann- og spillvannsledning på sydsiden av tomten inn til huset.

TAKST
Tilstandsrapport datert 28.09.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR
1965

BYGGEMÅTE
Enebolig fra 1965 i tre- og murkonstruksjoner. Yttertak med sperretak i tre og tegltakstein på taket, takrenner og nedløp i metall/kobber. Grunnmur i betongstein, utvendig pusset og malt. Vinduer hovedsakelig i malt tre med 2-lags glass fra ca. 2005–2011, fastfelt glass i stue fra 2018, samt enkelte eldre koblede vinduer fra byggeår. Balkongdør med 3-lags glass og utvendig alu-belegg fra 2019, og hovedytterdør i teak fra byggeår. Trebjelkelag mellom etasjene, antatt støpt gulv mot grunn i kjeller. Store deler av drenering/tettesjikt utbedret i 2024. Terrasse på terreng mot vest oppført i 2022, delvis overbygd.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Bad loft > Overflater – Gulv
Avvik: Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og bli stående. Fallet vurderes ikke å være i henhold til gjeldende krav.

- Våtrom > Bad loft > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Vindu og skråhimling er plassert i våtsone med uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt, det er målt høyt fuktnivå i vindusforing, ca 22%.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
Det er usikker fremtidig funksjon på badets tettesjikt på grunn av tettesjiktets alder.

- Våtrom > Bad loft > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert manglende overstrømning for tilluft, vindusventil er like ved den elektriske viften, slik at tilluften ikke gir sirkulasjon i rommet.

- Våtrom > Bad loft > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

- Våtrom > Bad hovedetasje > Overflater – Vegger og himling
Avvik: I våtsone er det skruehull etter tidligere dusjvegg som ikke er fuget igjen.

- Våtrom > Bad hovedetasje > Overflater – Gulv
Avvik: Det er registrert sprekk/skade i gulvflis.
Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet ved dusjing uten dusjkabinett. Dusjkabinett fungerer som kompenserende tiltak.

- Våtrom > Bad hovedetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Vindu er plassert i våtsone med uegnede materialer eller utilstrekkelig vanntett sjikt. Dusjkabinett fungerer som kompenserende tiltak.
Det er registrert manglende drenering fra innebygd sisterne.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
Vanntett sjikt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Våtrom > Bad hovedetasje > Ventilasjon
Avvik: Det er registrert manglende overstrømning for tilluft, vindusventil er like ved den elektriske viften, slik at

tilluften ikke gir sirkulasjon i rommet.

- Våtrom > Bad hovedetasje > Dokumentasjon av vanntett sjikt
Avvik: Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 17 mm over en lengde på ca. 2 m i soverom vest i loftsetasjen.

- Tekniske installasjoner > Avløpsledninger mindre deler i støpejernsrør
Avvik: Avløpsledninger i støpejern er stedvis av eldre dato, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder
Avvik: Varmtvannsberederen er fra 2004 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 20 år.

- Kjøkken > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
Avvik: Kjøkkenet har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri.

- Innvendig > Overflater – Gulv
Avvik: Ved ytterdør er det registrert bom flis i kombinasjon med riss/sprekker i fuger.

- Innvendig > Rom under terreng > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er påvist noe saltutslag i nedre del av pusset mur i bod. Forholdet vurderes som punktvis avflassing eller utfelling på murkonstruksjon.

- Innvendig > Rom under terreng > Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Avvik: Det er påvist fuktverdier i treverk som ligger i et område hvor det kan foreligge økt risiko for fuktrelaterte skader, særlig dersom fuktbelastningen er vedvarende. Den innvendige utforingen begrenser muligheten for full kontroll av den bakenforliggende murkonstruksjonen og eventuelle skjulte skader i treverk, isolasjon og veggoppbygning.
Saltutslag på synlig mur indikerer fukttransport gjennom murverket. Selv om dreneringen er fornyet rundt store deler av boligen, må det tas hensyn til at kjellervegger fra byggeåret fortsatt kan være fuktpåvirket, blant annet som følge av terrengfukt, restfukt i konstruksjonen, mangelfull uttørking eller lokale forhold ved drenering, overflatevann og terrengfall. Plastfolie på innvendig side av en eldre kjellermur kan redusere konstruksjonens uttørkingsmulighet innover.

- Utvendig > Yttervegg – Konstruksjon
Avvik: Det er registrert skråriss i murkonstruksjoner/puss som kan være symptom på skjevsetninger/svikt i fundamentering.
I knekott mot sørvest på loft er det påvist høyt fuktnivå i asfaltplaten på vegg mot vest, som kan tyde på lekkasje i området.

- Utvendig > Yttervegg – Kledning
Avvik: Kledningen har stedvis slitasje og lokale skader, og det må påregnes lokal utbedring eller utskifting.
Det er begrenset eller manglende lufting bak kledningen.
Det mangler gnagesikring (musetetting).

- Utvendig > Vinduer og ytterdører fra 2005 og utover
Avvik: Det er registrert slitasje på vinduer, skader på innvendige foringer, skader på omramming rundt garasjeport samt ufagmessig beslagsløsning ved balkongdør.

- Utvendig > Vinduer og ytterdør fra byggeår
Avvik: Enkelte vinduer og ytterdør er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Vinduene fremstår som slitte, og det må påregnes et visst utskiftingsbehov samt usikker fremtidig funksjon.

- Utvendig > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Det er registrert stedvis svertesopp i taktro, som er et symptom på biologisk aktivitet. Det ble ikke målt unormal fuktighet ved stikkprøver i lukeområdet, men fuktforholdene kan være annerledes andre steder i konstruksjonen.
I knekott mot sør og nord er det betydelig svertesopp i nedkant av taktro, målt ca 14% fuktighet ved befaring, som ikke er unormalt i slike merker.

- Utvendig > Tekking - hovedtak (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Hovedtaket har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder på undertaktekking/beslag etc.

- Utvendig > Skorsteiner over tak
Avvik: Det er registrert avskalling, riss/sprekker etc som tilsier behov for tiltak på skorstein over tak.

- Utvendig > Grunnmur
Avvik: Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren samt enkelte sprekker i murkonstruksjoner. Årsak, alder og utvikling er ikke avklart. Forholdene kan være relatert til svinn, temperatursvingninger eller bevegelser/setninger, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

- Utvendig > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder på mindre deler av dreneringen rundt boligen, et område mot nord, da denne dreneringen er over 25 år.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Vaskerom kjeller > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Vanntett sjikt og sluk har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
Det er ikke noe form for tettesjikt/maling e.l. i overgang gulv/vegg.
Vaskerommet er av eldre utførelse, etablert før år 2000. Det er eldre støpejernssluk og det er ikke påvist tilfredsstillende vanntett sjikt eller tett oppkant i overgang mellom gulv og vegg. Rommets utførelse, alder og manglende dokumentasjon medfører at vannbelastede flater og slukløsning ikke kan forventes å ha tilfredsstillende sikkerhet mot fuktinntrenging videre.
Det er ikke mulig å etablere en robust og dokumenterbar våtromsløsning uten omfattende ombygging.
Vaskerommet er derfor gitt samlet TG 3. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Hovedstoppekran er ikke påvist. Dersom den ikke kan lokaliseres ved nærmere undersøkelser, må det etableres stoppekran.
Vannledningene er over 33 år gamle, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Elektrisk anlegg:

Avvik: Det foreligger el-tilsyn fra 11.10.2022, tilsynet er avsluttet 18.04.2023 etter at Storm Elektro Vest AS har foretatt utbedring av pålegg.
Det foreligger kun samsvarserklæring fra 2024 som gjelder installering av gulvvarme i underetasje, utført av Zenith Elektro AS og Storm Elektro Vest AS.
Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll. Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i boligen har vært kontrollert de siste fem årene av DLE vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen. Dato for inspeksjon: 11.10.2022 Referansenummer: 256922.

VIKTIG
Du bør lese tilstandsrapport, 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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2021.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja.
Beskrivelse: Ny drenering rundt huset i 2024.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Pipe bør ordnes. Satt inn varmepumpe.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Der var skadedyr før vi kjøpte. Polygon fant ut hvor de kom i fra. Ble tettet. Vi har skiftet isolasjon og plater i tak og vegger der det var spor eller har vært skadedyr. Dette når vi kjøpte huset. Ingen tegn til skadedyr etter dette".

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Storm Elektro.
Beskrivelse: Sjekket el system og byttet utelamper i 2024. La varmekabler i kjeller i 2024.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Alt ok.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Montering Ålesund.
Beskrivelse: Bygget ny terasse etter drenering ble tatt..

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2024:
• Det foreligger kun samsvarserklæring fra 2024 som gjelder installering av gulvvarme i underetasje, utført av Zenith Elektro AS og Storm Elektro Vest AS.
• 2024 Taktekking garasje. Ny papptekking og garasjeport, Matson bygg as. Det er lagt ny taktekking på garasjetaket i 2024 som følge av stedvise lokale lekkasjer.
• 2024 Drenering Utbedret drenering, ny plen etc. Store deler av drenering/tettesjikt rundt boligen er utbedret i 2024, det er påvist synlig vorteplast festet med topplist, utført av Klokkehaug iflg eier, ingen dokumentasjon.

· I forbindelse med utbedring av drenering ble eksisterende terrasse fjernet, og det ble i 2024 bygd ei ny terrasse mot vest på cirka 31 m² trerekkverk med høyde cirka 0,91 m, men begrenset høyde ned til terreng. I bakre deler er et åpent overbygg i trekonstruksjoner, det overbygde arealet er cirka 9 m² og inngår i totalarealet på terrassen.

2022:
· Varmepumpe luft til luft i stue fra 2022.

2021:
· 2021 Kjøkken Ny kjøkkeninnredning levert av HTH. Kjøkkeninnredning fra 2021 med mørke glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, stor induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er kullfilterventilator i platetopp. Det er i tillegg installert komfyrvakt og vannstoppsystem.
· 2021 Innvendig Stedvis oppussing innvendig blant annet nye gulv i underetasje med gulvvarme.

2019:
· Balkongdør med 3-lags glass og utvendig alu-belegg fra 2019.

2018:
· fastfelt glass i stue fra 2018.

2010:
· Det er mot øst i ca 2010 oppført ei enkel bod i trekonstruksjoner, papptekking på tak.

2005:
· Bad på loft er rehabilitert rundt 2004/05 basert på opplysninger i tidligere rapporter, det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant.
· Bad i hovedetasje er rehabilitert rundt 2004/05 basert på tidligere rapporter, det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.

2004:
· Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2004. Tanken er plassert i vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

1990:
· Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i ombygde bygninger. Oppgitt alder må ses på et ca-årstall med usikkerhet.

· Vinduer hovedsakelig i malt tre med 2-lags glass fra ca. 2005–2011.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (906,04 kvm) og kjørevei (91,33 kvm) ihht reguleringsplanen for Store Nørve og LArsgården datert 05.05.1972.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

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

OPPVARMING
Underetasje med nyere laminatgulv med gulvvarme i oppholdsrom. Det er gulvvarme på begge badene.
Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2022. Det er eldre mursteinspipe i boligen, ikke i bruk. Eier opplyser om at den

bør rehabiliteres, og har derfor ikke vært i bruk.

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.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering i garasje samt i innkjørsel.

VEI/VANN/KLOAKK
Privat avstikker fra offentlig veg. Offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest angående våningshus av tre datert 08.07.1965.

Det foreligger et vedtak angående oppføring av redskapsbod datert 02.09.2010. I vedtaket står det at tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket. I vedtaket står det at tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 20-2 og er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

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

I kjelleren er dagens kjellerstue på godkjente tegninger angitt som «ikke utsprengt», mens de to soverommene er angitt som bod og arbeidsrom. Vaskerommet er angitt som vedbod. Endringene i underetasjen vil kreve søknad om bruksendring for soverommene, samt tiltak i form av større vinduer. Når det gjelder innredningen av kjellerstuen, vil denne endringen kreve full byggesøknad, da den innebærer en utvidelse av arealet.

Takstmann kommenterer også at det er ikke tilfredsstillende rømningsforhold i kjelleren. Dersom kjelleren skal benyttes til varig opphold, må det gjennomføres tiltak som sikrer godkjente rømningsforhold. Forholdet har betydning for personsikkerheten ved blant annet brann.

I hovedetasjen er WC-rommet og vaskerommet på tegningene i dag omgjort til bad. Endringene i hovedetasjen anses ikke å være søknadspliktig

Loftsetasjen samsvarer med tegningene.

RADONMÅLING
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

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.

INNHOLD
Kjeller:
BRA-i 64 kvm: Hall m/trapp, vaskerom, kjellerstue, bod og 2 soverom.

1. etasje:

BRA-i 73 kvm: Vindfang, hall m/trapp, bad, trapperom og stue/kjøkken.
BRA-e 23 kvm: Garasje.
TBA 31 kvm: Terrasse.

Loft:
BRA-i 35 kvm: Bad, hall m/trapp, kott og 2 soverom.

Utebod:
BRA-e 5 kvm: Bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 28.09.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD
Underetasje med nyere laminatgulv med gulvvarme i oppholdsrom, malte/tapetserte og panelte vegger, himlingsplater.

Vaskerom i underetasje er etablert før 2000 med malte gulv, malte muroverflater/panel/baderomsplater, malte himlinger, to skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder; eldre støpejernssluk og naturlig ventilasjon.

Hovedetasje med laminatgulv, fliser i vindfang, malte tapetserte vegger og himlingsplater.

Kjøkken fra 2021 med glatte, mørke fronter og laminat benkeplate. Integrerte/fastmonterte hvitevarer: kjøl/frys, stor induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator i platetopp. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem.

Bad i hovedetasje rehabilitert rundt 2004/05 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, dusjkabinett, vegghengt toalett og servant.

Overflater i loftsetasje med trebord/laminat, malte tapetserte og panelte vegger, malte himlinger.

Bad på loft er rehabilitert rundt 2004/05 basert på opplysninger i tidligere rapporter. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PVC/PP), stedvis eldre støpejern.
- Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2004, plassert i vaskerom med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
- Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2022.
- Ventilasjon med enkel avtrekksvifte fra bad og naturlig tilluft via vindus-/veggventiler.

HVITEVARER
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.

INNBO OG LØSØRE
I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over

hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 172 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 200 m²
TBA: 31 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 64 m² Hall m/trapp, vaskerom, kjellerstue, bod og 2 soverom.

1. etasje
BRA-i: 73 m² Vindfang, hall m/trapp, bad, trapperom og stue/kjøkken.
BRA-e: 23 m² Garasje

2. etasje
BRA-i: 35 m² Bad, hall m/trapp, kott og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
31 m² Terrasse.

BOD
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 5 390 000,-

VERDITAKST
Kr 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 16 755,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgiftene blir fordelt på fire terminer i 2026.

EIENDOMSSKATT
Kr 6 186,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 104 975,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 4 419 901,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 5 390 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 134 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 154 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 544 740,- (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.

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.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1964/301205-2/58 09.03.1964 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/652-1/58 07.02.1973 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 152

GRUNNDATA
1964/301205-1/58 09.03.1964 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 139
BNR: 50

2020/8549-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 119

2024/918304-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 139 BNR: 119

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert

GRUNNBOKSDATO

15.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
10.11.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER
Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: audun@notar.no
Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	30 000,-	(inkl. mva).	
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)	
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)	
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)	
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)	
Foto, virtuell visning, planskisse og drone	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.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det ikke 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.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det

legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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

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 dekningssalg 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.

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring

- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest
- Byggetegninger
- Vedtak angående redskapsbod
- Energiattest

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.

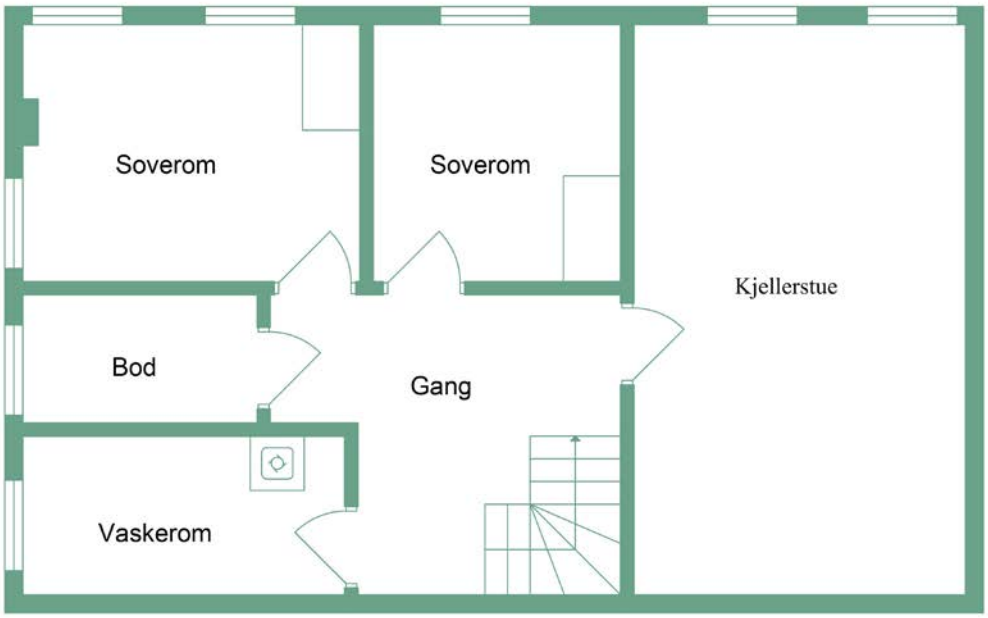
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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.

Plantegning



Store-Nørve 7B

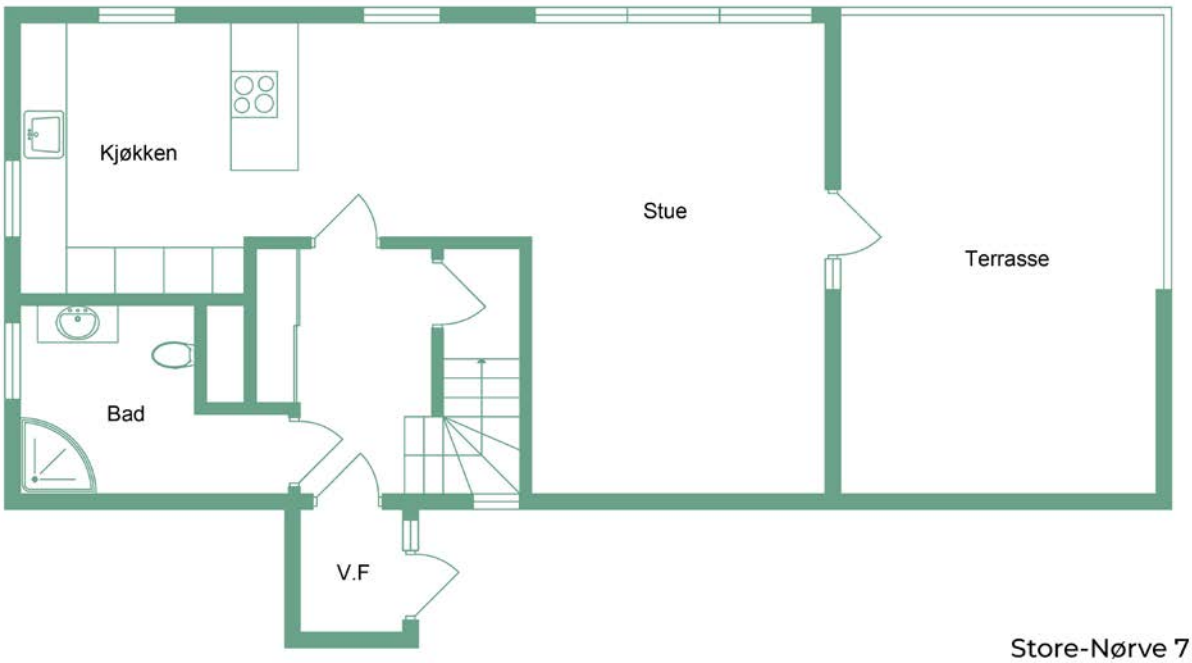
U Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Store-Nørve 7B

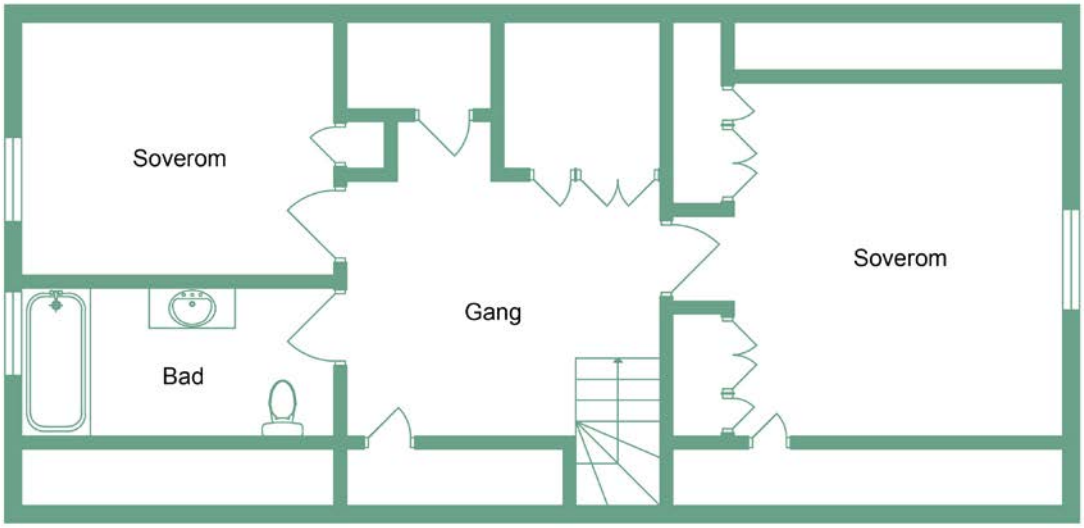
1 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Store-Nørve 7B

2 Etg

notar.no @notaraalesund

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

STORE-NØRVE 7B

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Ferdigattest
- Byggetegninger
- Vedtak angående redskapsbod
- Energiattest



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Store-Nørve 7B

6009 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 139: Bnr 119
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1965
Befaringsdato	28.09.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	193
Referansenummer	ST7TNJQZ
Rapportdato	02.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
172 m²	28 m²	0 m²	31 m²

2	25	20	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
165 000 - 230 000

Vurdert markedsverdi
kr 5 500 000

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 5
1.1 - Sammendrag 5
1.2 - Spesielle forhold 5
1.3 - Oppdragets mandat 6
1.4 - Tilstand 6
1.5 - Verdi 6
1.6 - Oppdrag 6

2 - Eiendom og bygninger 9
2.1 - Beskrivelse av område 9
2.2 - Eiendommer 9
2.3 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 13
3.1 - Oppsummering 13
3.2 - Enebolig 15
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 32
3.4 - Branntekniske forhold 32
3.5 - Lovlighetsmangler 33

4 - Verdivurdering 34
4.1 - Oppsummering 34
4.2 - Teknisk verdi 34
4.3 - Sammenlignbare objekter 35

5 - Bilder 36

6 - Vedlegg og kilder 37

7 - Forutsetninger 38

8 - Ansvarlig takstingeniør 41

9 - Versjoner av rapporten 42

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Kort sammendrag
Store-Nørve 7B er en enebolig fra ca. 1965, beliggende i et rolig og etablert boligområde på Larsgården, øst for Ålesund sentrum. Eiendommen har nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikk, kollektivtransport, idrettsanlegg og friluftsområder. Boligen har et areal på ca. 195 m², opparbeidet tomt, garasje, utebod og terrasse fra 2022.
Boligen har gjennom årene fått flere oppgraderinger, blant annet kjøkken fra 2021, varmepumpe fra 2022, rehabiliterte bad fra 2011 og delvis fornyet drenering i 2024. Samtidig viser tilstandsrapporten at boligen bærer preg av alder, med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på enkelte bygningsdeler. Det gjelder særlig vaskerom og øvrige våtrom, taktekking og takkonstruksjon, eldre vann- og avløpsinstallasjoner, vinduer, kledning, grunnmur og enkelte kjellerkonstruksjoner. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av registrerte avvik, anbefalte tiltak og kostnadsestimater.
Eiendommen fremstår samlet som en innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet og flere moderniserte kvaliteter, men kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte større oppgraderinger over tid.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1965 og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som utebod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Tilstand

2	25	20	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

165 000 - 230 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 5 500 000

Dato verdsetting:

29.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Rune Sulebakk As
Klaus Nilsens gate 6, 6003 ÅLESUND

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
28.09.2026

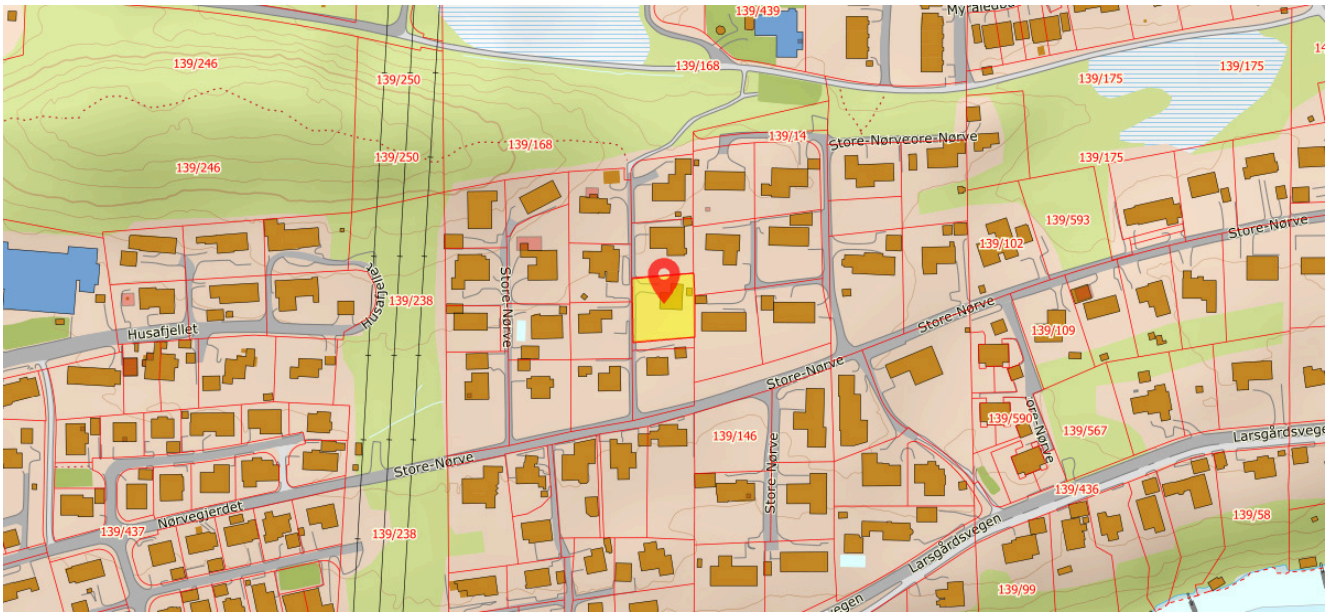
Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Robert Sulebakk

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
05.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 193 - version 2)



Kilder: Kartverket, NVE

Aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Store-Nørve 7B ligger i et etablert og rolig boligområde på Larsgården, øst for Ålesund sentrum. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger og småhus, og området har nærhet til natur- og friluftsområder, lekeplass, idrettsbane og Larsgården idrettshall. Larsgården skole ligger i kort gangavstand, og området sokner til Kolvikbakken ungdomsskole. Det er også kort vei til barnehager, dagligvarebutikk og bussholdeplass, med gode forbindelser til Ålesund sentrum og øvrige bydeler.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	RUNE SULEBAKK AS	1/1
Gårdsnummer	139	**Tomteareal**	997.4 m²
Bruksnummer	119		

Totalt tomteareal	997.4 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 200 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
172 m²	28 m²	0 m²	31 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Store-Nørve 7B
6009 ÅLESUND

Byggeår: 1965



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD
Enebolig fra 1965 i tre- og murkonstruksjoner.
Yttertak med sperretak i tre og tegltakstein på taket takrenner og nedløp i metall/kobber. Pappbanebelegg på garasjetak fra 2024.
Grunnmur i betongstein, utvendig pusset og malt.
Vinduer hovedsakelig i malt tre med 2-lags glass fra ca. 2005–2011, fastfelt glass i stue fra 2018; enkelte eldre koblede vinduer fra byggeår.
Balkongdør med 3-lags glass og utvendig alu-belegg fra 2019. Hovedytterdør i teak fra byggeår. Nyere garasjeport i metall med portåpner.
Terrasse på terreng mot vest oppført i 2022, delvis overbygd.
Store deler av drenering/tettesjikt utbedret i 2024.
INNVENDIGE FORHOLD
Trebjelkelag mellom etasjene, antatt støpt gulv mot grunn i kjeller.
Overflater i loftsetasje med trebord/laminat, malte tapetserte og panelte vegger, malte himlinger.
Hovedetasje med laminatgulv, fliser i vindfang, malte tapetserte vegger og himlingsplater.
Underetasje med nyere laminatgulv med gulvvarme i oppholdsrom, malte/tapetserte og panelte vegger, himlingsplater; enkelte yttervegger i pusset/malt mur.
Innvendig tretrapp fra byggeår.
Eldre mursteinspipe, ikke i bruk.
Garasje med malte murvegger, malte himlingsplater og støpt betonggulv. Kott/loft tilgjengelig via luker og knekott.
VÅTROM
Bad på loft er rehabilitert rundt 2004/05 basert på opplysninger i tidligere rapporter. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant.
Bad i hovedetasje rehabilitert rundt 2004/05 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, dusjkabinett, vegghengt toalett og servant.
Vaskerom i kjeller etablert før 2000 med malte gulv, malte muroverflater/panel/baderomsplater, malte himlinger, to skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder; eldre støpejernssluk og naturlig ventilasjon.
KJØKKEN
Kjøkken fra 2021 med glatte, mørke fronter og laminat benkeplate. Integrerte/fastmonterte hvitevarer: kjøl/frys, stor induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator i platetopp. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er laminatgulv.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger i kobber.
Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PVC/PP), stedvis eldre støpejern.
Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2004, plassert i vaskerom med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2022.
Ventilasjon med enkel avtrekksvifte fra bad og naturlig tilluft via vindus-/veggventiler.
TOMTEFORHOLD
Relativt flat, opparbeidet tomt med asfalt, singel, plen, hekk og beplantning.
Terreng med drenrende masser ved grunnmur der drenering ble utbedret i 2024.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1965

2021	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning levert av HTH
2021	Innvendig	Stedvis oppussing innvendig blant annet nye gulv i underetasje med gulvvarme.
2024	Terrasse	Erstattet terrasse mot vest med ei ny treterrasse.
2024	Taktekking garasje	Ny papptekking og garasjeport, Matson bygg as
2024	Drenering	Utbedret drenering, ny plen etc

2.3.1.3 AREAL

Takhøyde i underetasje er på ca 2,06 m
Det er i kjeller begrenset lysinnslipp på oppholdsrommene.

Loft	TBA: 0 m²	Sum BRA: 35 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Hall m/trapp, Soverom, Kott, Soverom 2	35 m²

1. etasje	TBA: 31 m²	Sum BRA: 96 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Trapperom, Stue/kjøkken	73 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje	23 m²

Kjeller	TBA: 0 m²	Sum BRA: 64 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Vaskerom, Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Bod	64 m²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er relativt flat og opparbeidet med asfalt, singel, plen, hekk, beplantning etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulelrt/asfaltert veg

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 6 200 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 17 000 pr år - vannmåler varierer

2.3.2 UTEBOD

bod

Store-Nørve 7B
6009 ÅLESUND

Byggeår: 2010



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Det er mot øst i ca 2010 oppført ei enkel bod i trekonstruksjoner, papptekking på tak.

2.3.2.2 AREAL

1.etasje		TBA: 0 m²	Sum BRA: 5 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		5 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.13.1 Vannledninger	TG3

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.2 Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.2 Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.5 Ventilasjon	TG2
A.2.1.5 Ventilasjon	TG2
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG2
A.2.13.2 Avløpsledninger mindre deler i støpejernsrør	TG2
A.2.13.3 Varmtvannsbereder	TG2
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.4.2 Overflater – Gulv	TG2
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG2
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon	TG2
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører fra 2005 og utover	TG2
A.3.17.3 Vinduer og ytterdør fra byggeår	TG2
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2 Tekking - hovedtak (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.18.4 Skorsteiner over tak	TG2
A.3.21.3 Grunnmur	TG2

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering TG2

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

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger - svarte plastrør	TG1
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.16.1	Andre forhold innvendig	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG1
A.3.18.2	Tekking - garasje (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG1
A.3.20.1	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)	TG1
A.3.22.3	Terrengforhold	TG1
A.2.1	Vaskerom kjeller	
A.2.1	Bad loft	
A.2.1	Bad hovedetasje	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.5	Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.17	Yttervegg	
A.3.18.3	Utstyr og installasjoner på tak	
A.3.21.1	Byggegrunn	
A.3.21.2	Fundamenter	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1	Innvendige trapper
A.2.14.1	Radon

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 165 000 - 230 000 **TG3**

3.2 Enebolig



Byggeår: 1965

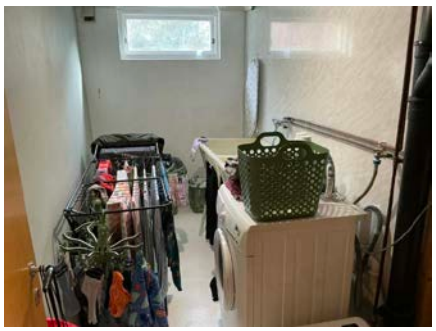
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom kjeller

Vaskerom i kjeller

Beskrivelse:
Vaskerommet er av elde dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse, det er ingen dokumentasjon på rommet. Rommet har malte gulv, vegger har malte muroverflater samt panel og baderomsplater og malte himlingsplater i innvendige tak. Rommet har to skyllekar i plast samt opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er montert i rommet. Det er eldre støpejernssluk i gulvet, og naturlig ventilering gjennom ventil.





Vaskerom i kjeller.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt og sluk har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er ikke noe form for tettesjikt/maling e.l. i overgang gulv/vegg.
- Vaskerommet er av eldre utførelse, etablert før år 2000. Det er eldre støpejernssluk og det er ikke påvist tilfredsstillende vanntett sjikt eller tett oppkant i overgang mellom gulv og vegg. Rommets utførelse, alder og manglende dokumentasjon medfører at vannbelastede flater og slukløsning ikke kan forventes å ha tilfredsstillende sikkerhet mot fuktinntrenging videre.
- Det er ikke mulig å etablere en robust og dokumenterbar våtromsløsning uten omfattende ombygging. Vaskerommet er derfor gitt samlet TG 3. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ved fortsatt bruk uten oppgradering foreligger økt risiko for lekkasje og fuktskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Skader kan utvikle seg skjult og medføre behov for mer omfattende utbedring.
- Det bør planlegges full rehabilitering av vaskerommet innen kort tid, herunder nytt gulv med fall, sluk, vanntett sjikt, oppkanter og løsninger ved gjennomføringer

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt i vegg fra bod på siden av skyllekar, det er målt 14% fuktighet inne i hulltakingen, noe høyere enn tørt treverk, men normalt ut i fra at dette er ned mot grunnen i et hus fra 1965.

A.2.1 - Bad - Bad loft

Bad loft

Årstall: 2005

Beskrivelse:
Bad på loft er rehabilitert rundt 2004/05 basert på opplysninger i tidligere rapporter, det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant.


Oversikt bad loft

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk. Avløp fra badekar går ned i rør og videre til sluk ut på gulvet.
Det er målt et lokalt fall på 7-8 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:
- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og bli stående. Fallet vurderes ikke å være i henhold til gjeldende krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fallforholdene bør utbedres slik at bruksvann ledes effektivt til sluk, da vann ellers kan bre seg utover gulvet og bli stående ved normal bruk av dusj og badekar.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2005

Beskrivelse:
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran fra 2005 og plastsluk av ukjent alder, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Det er vindu og skråhimling i våtsonen.

Vurdering/Avvik:
- Vindu og skråhimling er plassert i våtsone med uegnede materialer eller uegnet vanntett sjikt, det er målt høyt fuktnivå i vindusforing, ca 22%.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Det er usikker fremtidig funksjon på badets tettesjikt på grunn av tettesjiktets alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må planlegges for utbedring av vanntett sjikt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon, med risiko for lekkasje og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Målt forhøyet fukt i vindusfôringen kan skyldes fuktbelastning fra våtsonen og/eller kondens. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan dette medføre svelling, muggvekst og fuktskade i vindusfôring, vegg og tilstøtende konstruksjoner
- Høydeforskjellen mellom sluk og terskel er begrenset, og bakenforliggende tettesjikt ved terskelen er ikke dokumentert; forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved rehabilitering for å redusere risikoen for vannlekkasje.



Sluk bad loft

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:
Det er plastsluk ukjent alder, vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:
Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via vindusventil.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft, vindusventil er like ved den elektriske viften, slik at tilluften ikke gir sirkulasjon i rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning for eksempel spalte ved dør for å sikre funksjonell lufttilførsel til avtrekksviften; manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og gi økt risiko for fuktbelastning.
- Tilluft via vindusventil ligger nært avtrekket, slik at luftstrømmen kan gå direkte til avtrekksviften uten tilfredsstillende luftutskifting i rommet. Dette kan redusere ventilasjonseffekten og medføre økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert, og oppbygning og utførelse kan derfor ikke bekreftes; nærmere undersøkelser anbefales ved behov, da forholdet medfører usikkerhet om funksjon og restlevetid.

A.2.1 - Bad - Bad hovedetasje

Bad hovedetasje

Årstall: 2005

Beskrivelse:
Bad i hovedetasje er rehabilitert rundt 2004/05 basert på tidligere rapporter, det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme. Det har malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.


Bad hovedetasje

TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:
- I våtsone er det skruehull etter tidligere dusjvegg som ikke er fuget igjen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ubehandlede hull i våtsone kan gi vanninntrenging bak overflaten, med risiko for fuktskade i veggkonstruksjonen dersom dusjsonen belastes direkte med vann.

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 6-10 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav, det er montert dusjkabinett som kompenserende tiltak.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert sprekk/skade i gulvflis.
- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet ved dusjing uten dusjkabinett. Dusjkabinett fungerer som kompenserende tiltak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Sprekk/skade i gulvflis bør utbedres for å redusere risikoen for videre skade og brukskomfort.
- Dusjkabinett må benyttes som kompenserende tiltak, da bruksvann ellers kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor slukets nedslagsfelt.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2005

Beskrivelse:
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran fra ca 2005 og plastsluk, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Det er vindu i våtsonen, dusjkabinett som kompenserende tiltak.

Vurdering/Avvik:
- Vindu er plassert i våtsone med uegnede materialer eller utilstrekkelig vanntett sjikt. Dusjkabinett fungerer som kompenserende tiltak.
- Det er registrert manglende drenering fra innebygd sisterne.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Vanntett sjikt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vindu i våtsone har uegnede materialer eller utilstrekkelig vanntett sjikt. Dusjkabinett bør opprettholdes som kompenserende tiltak for å redusere risikoen for fuktbelastning og skader.
- Det er målt begrenset høydeforskjell fra slukrist til topp vanntett sjikt ved terskel, og bakenforliggende tettesjikt er ikke kontrollert. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres dersom nødvendig for å redusere risikoen for vanninntrenging. Begrenset høydeforskjell mot terskel gir dessuten redusert sikkerhet mot vanntransport ut av rommet ved større vannmengder eller svikt i dusjkabinettet. Dusjkabinettet reduserer den daglige vannbelastningen, men erstatter ikke korrekt fall og tetting.
- Det mangler drenering fra innebygd sisterne, og dette bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Manglende lekkasjeindikasjon fra innebygd sisterne kan medføre at en eventuell lekkasje blir oppdaget sent.
- Tettesjiktet er fra ca. 2005 og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra 2000-tallet vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:
Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via vindusventiler.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft, vindusventil er like ved den elektriske viften, slik at tilluften ikke gir sirkulasjon i rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning for eksempel spalte ved dør for å sikre funksjonell lufttilførsel til avtrekksviften; manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og gi økt risiko for fuktbelastning.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:
Dusjsonen grenser mot yttervegg og garasje, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende hall inn mot toalett som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av det vanntette sjiktet er ikke dokumentert, og oppbygning og utførelse bør avklares nærmere ved behov, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og forventet funksjon.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.
Den har et trerekkverk med høyde ca 0,80 mm, åpninger i rekkverk er over 10 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets høyde er ca. 0,80 m, og åpningene i rekkverket er over 10 cm. Rekkverket er ikke i henhold til krav på befaringstidspunktet og bør utbedres, men det er ikke krav om dette.
- Det mangler håndløper på vegg. Håndløper bør monteres utifra sikkerhetsmessig aspekt.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i hall i loftsetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.
Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i soverom vest i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 26 mm.
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, i samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 14 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 16 mm.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på Ca 25 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 15 mm.
Det er trebjelkelag mellom etasjene, sannsynligvis støpt gulv mot grunnen.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell på ca. 17 mm over en lengde på ca. 2 m i soverom vest i loftsetasjen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å vurdere utbedring av gulv med høydeforskjeller over 15 mm, da skjevhetene medfører ujevne gulv og mulig snublefare.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:
Boligen har en enkel avtrekksvifte fra badene kombinert med naturlig tilluft via vindus- og veggventiler. Utifra byggeår er dette en nokså vanlig løsning på denne type boliger.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG3 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført.
Stoppekran er ikke påvist.

Vurdering/Avvik:
- Hovedstoppekran er ikke påvist. Dersom den ikke kan lokaliseres ved nærmere undersøkelser, må det etableres stoppekran.
- Vannledningene er over 33 år gamle, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vannledningene er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.
- Ved lekkasje kan manglende kunnskap om stoppekranens plassering forsinke avstengning av vanntilførselen og øke skadeomfanget. Eldre vannledninger har dessuten økt risiko for lekkasje over tid.
- Hovedstoppekran bør lokaliseres, merkes og kontrolleres for tilgjengelighet. Dersom den ikke finnes eller ikke er betjenbar, må det etableres ny stoppekran. Videre bør det planlegges for fremtidig fornyelse av eldre røranlegg
- Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av eventuell manglende stoppekran, ikke full utskiftning av røropplegg..

Kostnadsestimat: kr 15 000 - 30 000

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger mindre deler i støpejernsrør

Beskrivelse:
Bygningen har stedvis avløpsrør i støpejernsrør, denne type rør har vært mye brukt i bygg oppført før plastens inntog på 1970-tallet.

Vurdering/Avvik:
- Avløpsledninger i støpejern er stedvis av eldre dato, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Avløpsrør av støpejern er over 35 år og har usikker fremtidig funksjon; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
- Eldre støpejernsrør kan over tid få korrosjon, innsnevring, lekkasjer eller brudd, og det bør planlegges for fornyelse dersom det oppstår driftsproblemer eller ved større rehabilitering.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger - svarte plastrør

Årstall: 1990

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i ombygde bygninger. Oppgitt alder må ses på et ca-årstall med usikkerhet.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2004

Beskrivelse:
Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2004. Tanken er plassert i vaskerom Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

Vurdering/Avvik:
- Varmtvannsberederen er fra 2004 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 20 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av berederens alder og usikre fremtidige funksjon bør det planlegges for utskifting. Jevnlig observasjon anbefales, da det er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

TG1 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2022

Beskrivelse:
Varmepumpe luft til luft i stue fra 2022.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke utført radonmåling i boligen, som ligger lavere enn tredje etasje. Radonmåling anbefales utført.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:
Det foreligger opplysninger om tidligere angrep av skadedyr før 2020. Det er opplyst at bjelkelagskonstruksjoner tidligere ble åpnet fra undersiden og isolasjon fjernet.
Eier opplyser om følgende;
"Der var skadedyr før vi kjøpte. Polygon fant ut hvor de kom i fra. Ble tettet. Vi har skiftet isolasjon og plater i tak og vegger der det var spor eller har vært skadedyr.
Dette når vi kjøpte huset. Ingen tegn til skadedyr etter dette".

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen ved befaringstidspunktet.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skadedyr-feller beregnet for skadedyr i knekott på loft, ukjent om disse har stått der siden boligen hadde påvist skadedyr-skade i 2020/2021.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert feller som tegn på at det har forekommet skadedyr, noe som er bekreftet fra tidligere salgsoppgave; det anbefales nærmere undersøkelse og oppfølging for å avklare om det er noe aktivitet.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

TG1 A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Beskrivelse:
Garasje har malte murvegger og malte plater i innvendig tak, det er støpte betonggulv.
Det har tidligere forekommet lekkasjer i tak med påfølgende råteskader i konstruksjonen som er opplyst er fornyet/ utbedret senere år. Vurdering innvendig er basert på visuelle observasjon ved befaring.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2021

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning fra 2021 med mørke glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, stor induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er kullfilterventilator i platetopp.
Det er i tillegg installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er laminatgulv på kjøkken.



TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenet har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Løsningen reduserer i begrenset grad os og lukt, men fjerner ikke fuktbelastning på samme måte som avtrekk til det fri. Dette kan medføre økt fukt- og osbelastning i kjøkken og tilstøtende oppholdsrom. Det bør vurderes etablert ventilator med avtrekk til det fri dersom forholdene tillater det.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Loftsetasje har trebord og laminat på gulv, malte tapetserte og panelte vegger, malte innvendige tak.
1.etasje har laminat på gulv, fliser på gulv i vindfang, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak, noe innfelt spottbelysning. Overflater er fra forskjellige tidsepoker og har normal slitasjegrad utifra dette.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:
- Ved ytterdør er det registrert bom flis i kombinasjon med riss/sprekker i fuger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Bom og sprukket flis/fuge ved ytterdør bør utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting, da forholdet kan medføre videre sprekkdannelse.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Beskrivelse:
Underetasjen har nyere laminatgulv med gulvvarme i oppholdsrom, malte og tapetserte vegger, panelte vegger i kjellerstuen og himlingsplater i innvendige tak.
Noen yttervegger har pusset/malt mur.

TG2 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist noe saltutslag i nedre del av pusset mur i bod. Forholdet vurderes som punktvis avflassing eller utfelling på murkonstruksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Saltutslag i nedre del av pusset mur bør følges opp med kontroll av fuktforholdene og eventuell utbedring av underliggende årsak, da fortsatt fuktbelastning kan medføre ytterligere avflassing og skader på overflaten.
- Jamfør hulltaking.

TG1 A.2.5.2 - Overflater – gulv

TG2 A.2.5.3 - Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:
Kjelleren er i stor grad innredet med utforede trevegger. Opplyst/registrert veggoppbygning består stedvis av innvendig panel, plastfolie, isolasjon, papp og murvegg. Enkelte yttervegger har synlig murflate. Det ble utført hulltaking fra kjellerstue mot nordvest, hvor det ble målt fuktinnhold i treverk på ca. 18–19 vektprosent. På synlig mur i bod ble det observert saltutslag i nedkant av vegg. Drenering rundt store deler av boligen er opplyst fornyet i 2024.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist fuktverdier i treverk som ligger i et område hvor det kan foreligge økt risiko for fuktrelaterte skader, særlig dersom fuktbelastningen er vedvarende. Den innvendige utforingen begrenser muligheten for full kontroll av den bakenforliggende murkonstruksjonen og eventuelle skjulte skader i treverk, isolasjon og veggoppbygning.
- Saltutslag på synlig mur indikerer fukttransport gjennom murverket. Selv om dreneringen er fornyet rundt store deler av boligen, må det tas hensyn til at kjellervegger fra byggeåret fortsatt kan være fuktpåvirket, blant annet som følge av terrengfukt, restfukt i konstruksjonen, mangelfull uttørking eller lokale forhold ved drenering, overflatevann og terrengfall. Plastfolie på innvendig side av en eldre kjellermur kan redusere konstruksjonens uttørkingsmulighet innover.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forholdet bør følges opp med videre undersøkelser av aktuelle yttervegger, særlig i området ved nordvestlig kjellerstue og der det er registrert saltutslag. Det anbefales og jevnlig bruk av gulvvarme.
- Ved fuktmålinger over normalt nivå eller ved tegn til lukt, misfarging, nedbrytning eller ytterligere saltutslag, bør utforede vegger åpnes lokalt for nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjon. Berørte materialer må ved behov fjernes og erstattes med en løsning som er egnet for kjellervegger mot terreng og som gir mulighet for uttørking.
- Dersom forholdet ikke følges opp, er det risiko for skjult muggvekst, råteskader og materialnedbrytning i innforede trekonstruksjoner, samt redusert innemiljø og behov for mer omfattende utbedringer over tid.
- Dreneringstiltakene fra 2024 reduserer normalt risikoen for fortsatt fuktbelastning, men dokumenterer ikke alene at veggkonstruksjonene er tørre eller skadefrie..





A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er eldre mursteinspipe i boligen, ikke i bruk. Eier opplyser om at den bør rehabiliteres, og har derfor ikke vært i bruk.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i tre- og murkonstruksjoner.
Trekonstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.
Bygningen har på loft og delvis i hovedetasje malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 2005-2011. I fastvinduer på stue er glass fra 2018.
Det er og noen eldre vinduer Med kobla glass fra byggeår.
Malt balkongdør med 3-lags glass og utvendig alu-belegg fra 2019.
Teak hovedytterdør fra byggeår.
Nyere metallport i garasje med portåpner. I garasje er det eldre trevinduer med enkle glass.

TG2 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skråriss i murkonstruksjoner/puss som kan være symptom på skjevsetninger/svikt i fundamentering.
- I knekott mot sørvest på loft er det påvist høyt fuktnivå i asfaltplaten på vegg mot vest, som kan tyde på lekkasje i området.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring av riss og sprekker må utføres.
- Sprekker/riss i yttervegg **kan være forenlige med** bevegelser/setninger, men årsak og utvikling ikke er avklart, må observeres for utvikling. Jamfør også grunnmur.
- Eventuell lekkasje og høyt fuktnivå i vindsperreplaten ved knekott mot sørvest må undersøkes og utbedres for å begrense risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Kledningen har stedvis slitasje og lokale skader, og det må påregnes lokal utbedring eller utskifting.
- Det er begrenset eller manglende lufting bak kledningen.
- Det mangler gnagesikring (musetetting).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Stedvis slitt kledning med lokale skader bør utbedres eller skadde bord skiftes ut for å begrense videre skadeutvikling.
- Begrenset eller manglende lufting bak kledningen bør utbedres, da dette kan redusere uttørking og øke risikoen for fukt- og råteskader.
- Manglende gnagesikring bør etableres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører fra 2005 og utover

Årstall: 2005

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitasje på vinduer, skader på innvendige foringer, skader på omramming rundt garasjeport samt ufagmessig beslagsløsning ved balkongdør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitte vinduer, skadde innvendige foringer, skadet omramming på garasjeport og ufagmessig beslagsløsning ved balkongdør bør utbedres, da forholdene kan medføre videre materialskader og økt risiko for fuktinntrenging.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdør fra byggeår

Vurdering/Avvik:

- Enkelte vinduer og ytterdør er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Vinduene fremstår som slitte, og det må påregnes et visst utskiftingsbehov samt usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vinduer og ytterdør fra byggeår er preget av alder og slitasje, og enkelte enheter har behov for utskifting. Det anbefales jevnlig oppfølging og planlegging av trinnvis utskifting, da det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på relativt kort sikt.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:
Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt sperretak i tre, besiktiget fra en mindre gjenskrudd luke i flathimling, kun vurdert fra lukeområde samt fra kott i loftsetasje.
Takkonstruksjon over garasje/vindfang hadde tidligere endel råte-/fuktskader, det er opplyst om at denne delen er fornyet.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvis svertesopp i taktro, som er et symptom på biologisk aktivitet. Det ble ikke målt unormal fuktighet ved stikkprøver i lukeområdet, men fuktforholdene kan være annerledes andre steder i konstruksjonen.
- I knekott mot sør og nord er det betydelig svertesopp i nedkant av taktro, målt ca 14% fuktighet ved befaring, som ikke er unormalt i slike merker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør foretas nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen ved forskjellige årstider for å avklare omfanget/årsak av svertesopp og eventuell fuktbelastning, da forholdene kan variere med årstider/værforhold.
- Svertesopp kan være tegn på tidligere eller pågående fuktbelastning. Dersom fuktårsaken ikke avklares og utbedres, kan forholdet utvikle seg til muggvekst, råteskade og svekkelse i taktro eller andre trekonstruksjoner. Omfanget er ikke fullt kjent fordi konstruksjonen er basert på begrenset befaring på befaringstidspunktet, og må observeres over tid.





TG2 A.3.18.2 - Tekking - hovedtak (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:
Hovedtaket er tekket med tegltakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er av ukjent type.
Renner og nedløp er i metall/kobber fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

Vurdering/Avvik:

- Hovedtaket har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder på undertaktekking/beslag etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Taktekking, renner og nedløp er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt må påregnes.

TG1 A.3.18.2 - Tekking - garasje (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Årstall: 2024

Beskrivelse:
Det er lagt ny taktekking på garasjetaket i 2024 som følge av stedvise lokale lekkasjer.

HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:
Det er og plattform for feier, ingen snøfanger

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere av hensyn til sikkerheten. Snøfangere bør monteres.

TG2 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avskalling, riss/sprekker etc som tilsier behov for tiltak på skorstein over tak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avskalling, riss/sprekker og løse fuger bør utbedres, og beslag kontrolleres og eventuelt repareres for å hindre videre forvitring og fuktskader.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG1 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Årstall: 2022

Beskrivelse:
I forbindelse med utbedring av drenering ble eksisterende terrasse fjernet, og det ble i 2022 bygd ei ny terrasse mot vest på cirka 31 m² trerekkverk med høyde cirka 0,91 m, men begrenset høyde ned til terreng. I bakre deler er et åpent overbygg i trekonstruksjoner, det overbygde arealet er cirka 9 m² og inngår i totalarealet på terrassen..

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:
Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG2 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:
Grunnmur er oppført i betongstein eller tilsvarende.
Den er utvendig pusset og malt.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren samt enkelte sprekker i murkonstruksjoner. Årsak, alder og utvikling er ikke avklart. Forholdene kan være relatert til svinn, temperatursvingninger eller bevegelser/setninger, men dette kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dersom sprekkene er i utvikling eller skyldes setninger, kan det oppstå ytterligere skade i murverk og tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør foretas lokal utbedring. Sprekkene bør dokumenteres, overvåkes og vurderes nærmere av kvalifisert fagperson dersom det observeres bevegelse, økende sprekkvidde, forskyvning eller fuktinntrenging





TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:
Store deler av drenering/tettesjikt rundt boligen er utbedret i 2024, det er påvist synlig vorteplast festet med topplist, utført av Klokkehaug iflg eier, ingen dokumentasjon.
Mindre deler ved inngangsparti mot nord (område med belegningstein) er ikke fornyet/utbedret, og er fra byggeår.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder på mindre deler av dreneringen rundt boligen, et område mot nord, da denne dreneringen er over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig observasjon av dreneringen i det aktuelle området med eldre drennering, samt planlegging for fremtidig utskifting eller utbedring, da det kan oppstå funksjonssvikt med risiko for fuktinntrenging og skader på tilstøtende bygningsdeler.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:
Eiendommen ligger på en relativt flat tomt. Det er påvist drenerende masser mot grunnmur der drenering er tatt igjen i 2024.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:
Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Ja**
Dato for inspeksjon: *11.10.2022*	
Referansenummer: *256922*	
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	**Ja**
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	**Ja**

Det foreligger el-tilsyn fra 11.10.2022, tilsynet er avsluttet 18.04.2023 etter at Storm Elektro Vest AS har foretatt utbedring av pålegg.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det foreligger kun samsvarserklæring fra 2024 som gjelder installering av gulvvarme i underetasje, utført av Zenith Elektro AS og Storm Elektro Vest AS.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i boligen har vært kontrollert de siste fem årene av DLE vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet. Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

3.4 Branntekniske forhold

Det er mangler ved rømningsveien(e).

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Rømning:

- Det er ikke tilfredsstillende rømningsforhold i kjelleren. Dersom kjelleren skal benyttes til varig opphold, må det gjennomføres tiltak som sikrer godkjente rømningsforhold. Forholdet har betydning for personsikkerheten ved blant

annet brann.
- Lysforholdene i kjeller er ikke tilfredsstillende med tanke på bruk til oppholdsrom.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

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

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

I kjelleren er dagens kjellerstue på godkjente tegninger angitt som «ikke utsprengt», mens de to soverommene er angitt som bod og arbeidsrom. Vaskerommet er angitt som vedbod.
I hovedetasjen er WC-rommet og vaskerommet på tegningene i dag omgjort til bad. Loftsetasjen samsvarer med tegningene.
Endringene i underetasjen vil kreve søknad om bruksendring for soverommene, samt tiltak i form av større vinduer. Når det gjelder innredningen av kjellerstuen, vil denne endringen kreve full byggesøknad, da den innebærer en utvidelse av arealet.
Endringene i hovedetasjen anses ikke å være søknadspliktige.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	29.09.2026
Estimert markedsverdi	**5 500 000**

Enebolig fra 1965 beliggende på Store-Nørve/Larsgården ca 5 km øst for Ålesund sentrum. Boligen ligger i et attraktivt boligområde med gode solforhold og korte avstander til butikk, barnehage, barneskole og idrettsanlegg.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 835 375
Diverse tillegg	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 400 000
Teknisk verdi Enebolig *(avrundet fra 3 585 375)*	**3 600 000**
Utebod	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 30 000
Teknisk verdi Utebod	**10 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	5 875 375
Diverse tillegg alle bygg	150 000
Fradrag alle bygg	- 2 430 000
Teknisk verdi alle bygg	**3 610 000**
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	2 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**6 110 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Nørvegjerdet 116, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1994 *Soverom:* 3	06/29/2023	6 350 000	6 350 000	43 493 *Areal:* 146 m²
Samundplassen 10, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1973 *Soverom:* 4	08/18/2026	6 000 000	6 100 000	29 612 *Areal:* 206 m²
Nørvegjerdet 14B, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1976 *Soverom:* 5	04/20/2023	5 500 000	5 500 000	31 429 *Areal:* 175 m²
Samundplassen 6B, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1987 *Soverom:* 3	01/26/2023	5 500 000	5 650 000	35 313 *Areal:* 160 m²
Store-Nørve 20, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1964 *Soverom:* 4	03/04/2024	4 990 000	4 600 000	29 870 *Areal:* 154 m²
Nørvegjerdet 32, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1994 *Soverom:* 4	07/03/2024	6 350 000	6 250 000	39 063 *Areal:* 160 m²
Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1967 *Soverom:* 3	05/05/2026	5 500 000	5 620 000	27 960 *Areal:* 201 m²
Store-Nørve 32 , 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1983 *Soverom:* 5	05/02/2025	7 750 000	7 500 000	32 468 *Areal:* 231 m²
Samundplassen 15, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1969 *Soverom:* 3	08/28/2024	5 700 000	5 500 000	30 387 *Areal:* 181 m²
Kreklingen 3, 6009 ÅLESUND *Byggeår:* 1970 *Soverom:* 1	07/21/2026	4 200 000	4 250 000	23 611 *Areal:* 180 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	31 951 kr

5 Bilder











6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
139_119_1108_byggetegninger_våningshus_sak145_1964_661425501707.pdf	09.04.1964		Nei
139_119_1109_FA_våningshus_sak145_1964_661425501704.pdf	08.07.1965		Nei
139_119_1106_komm_eskatt_661425501698.pdf	27.09.2026		Nei
Gjeldende regulering med bestemmelser_5_661425501691.pdf	27.09.2026		Nei
Situasjonskart_0_661425501682.pdf	27.09.2026		Nei
Egenerklæring	01.10.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

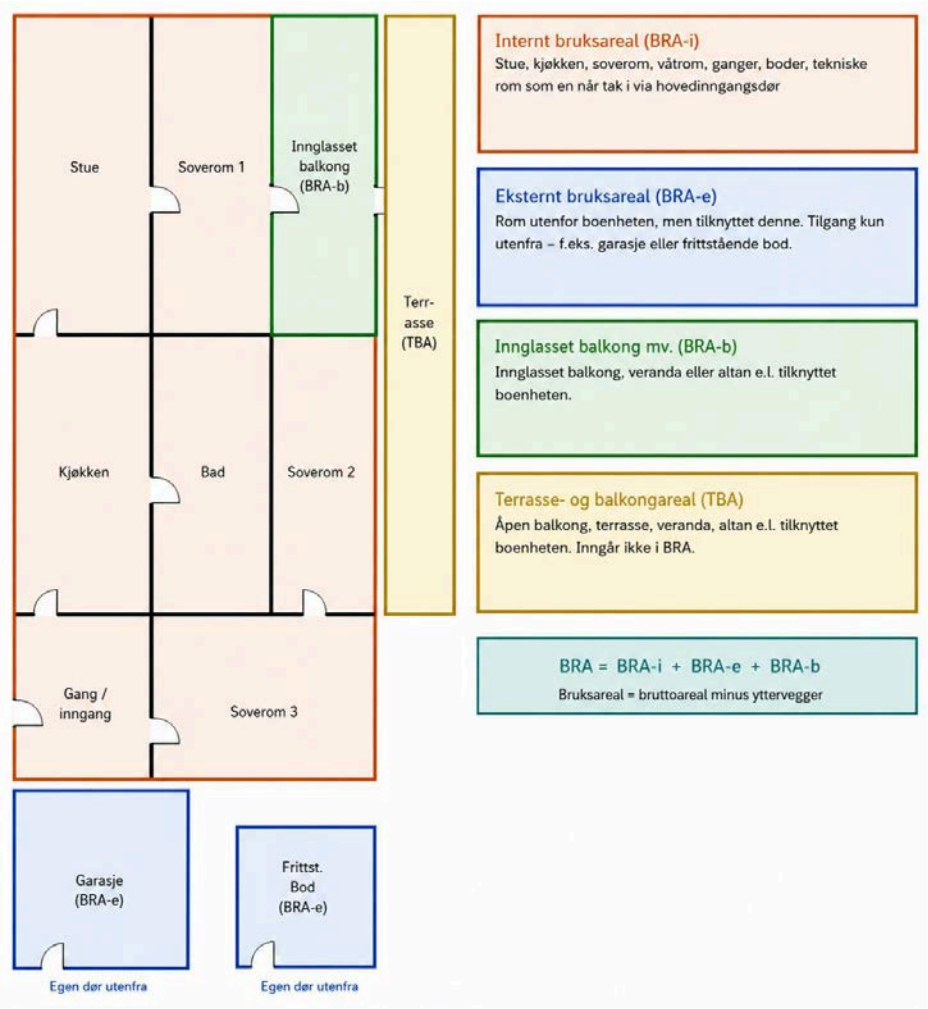
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL
Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL
Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

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

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 idag 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 takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse 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

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	02.10.2026	
2	05.10.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0217/26

Selger 1 navn
Robert Sulebakk

Gateadresse
Store-Nørve 7B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: SP0000540766

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0217/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny drenering rundt huset i 2024

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pipe bør ordnes. Satt inn varmepumpe.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Der var skadedyr før vi kjøpte. Polygon fant ut hvor de kom i fra. Ble tettet. Vi har skiftet isolasjon og plater i tak og vegger der det var spor eller har vært skadedyr. Dette når vi kjøpte huset. Ingen tegn til skadedyr etter dette".

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sjekket el system og byttet utelamper i 2024. La varmekabler i kjeller i 2024

Arbeid utført av: Storm Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ok

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bygget ny terasse etter drenering ble tatt.

Arbeid utført av: Montering Ålesund

Document reference: 1-0217/26

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0217/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0217/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Sulebakk	d9205f4d44bd842d813cf2432c7801916a2e518f	16.10.2026 07:45:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0217/26

- → 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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Store-Nørve 7B 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

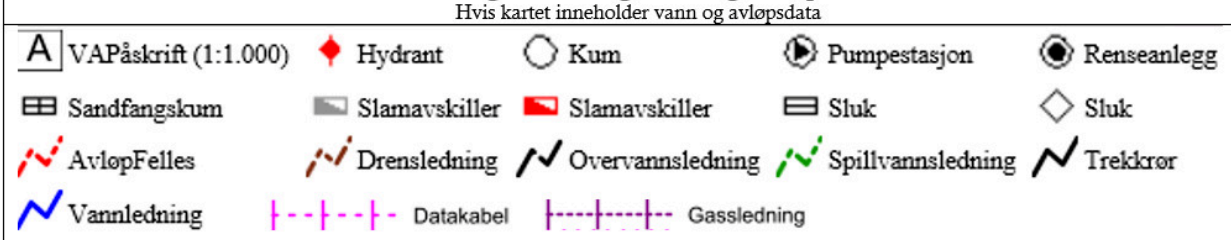
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygg godkjent revet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Riving
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Svømmebasseng
- Eiendomsteig
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

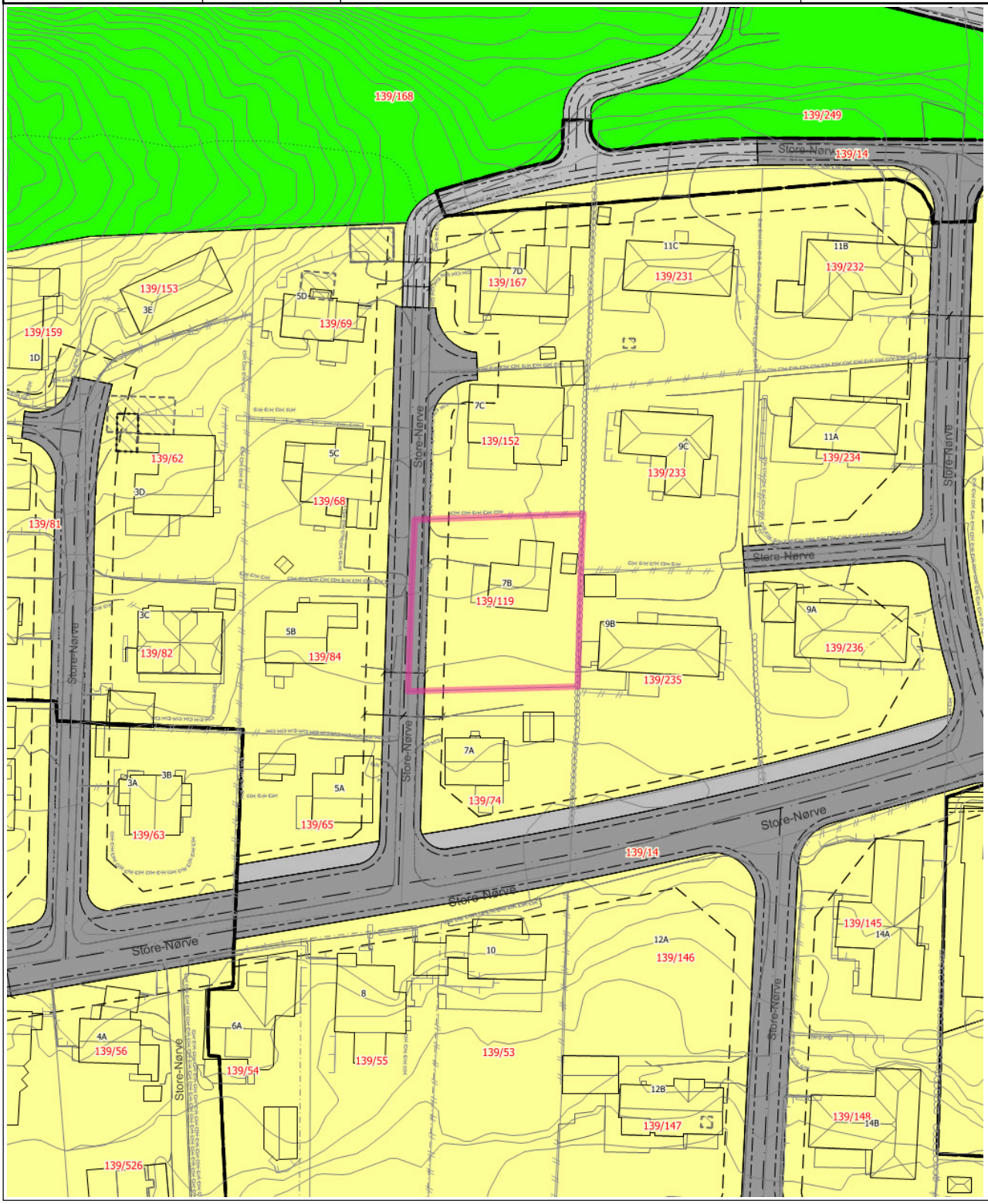
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Reguleringsplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Store-Nørve 7B 6009 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

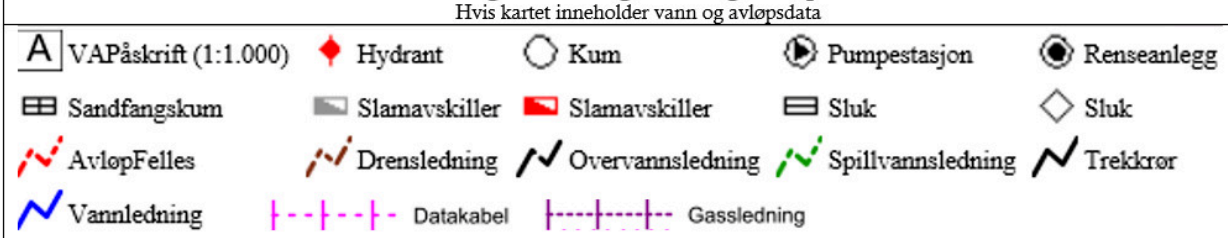
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

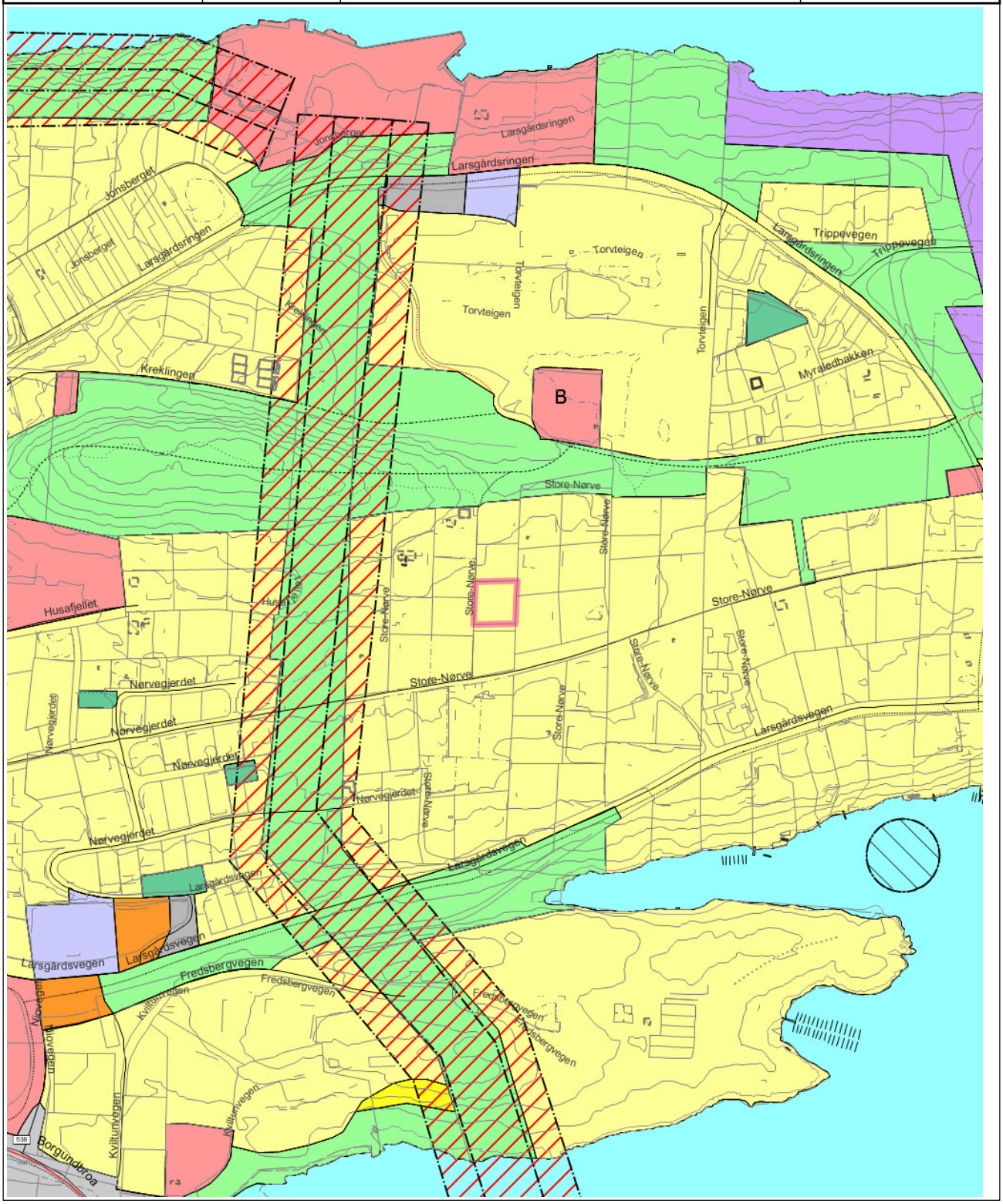
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Store-Nørve 7B 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Traktorveg


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Flytebrygge landgang


Flytebrygge utligger


Kai- og bryggekant


Frittstående mur


Loddrett mur


Slipp


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Kanal og grøft


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Takkant


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Bygg godkjent revet


Byggetiltak Stikningsberegnet


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - På bakken - Nåværende


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig


Grense for arealformål


Grense for faresoner


Grense for infrastruktursoner

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Annen fare

Krav vedrørende infrastruktur

Boligbebyggelse - Nåværende

Forretninger - Nåværende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende

Næringsbebyggelse - Nåværende

Andre typer anlegg - Nåværende

Uteoppholdsarealer - Nåværende

Boligbebyggelse - Fremtidig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende

Parkering - Nåværende

Friområde - Nåværende

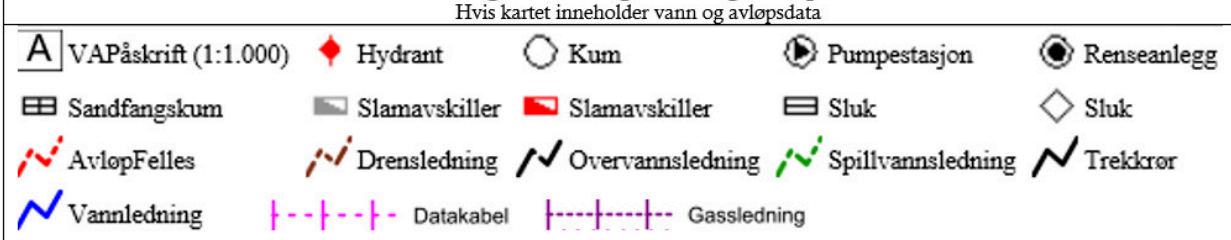
Friluftsområde - Nåværende

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	

Jens Vik,
v/Thor Hovden,
Ålesund.

Anm. våningshus.

Det anmeldte våningshus skal oppføres på Nørve, Store-Nørve, på en tomt nord for Anton Iversen.
Huset skal bygges i tre og delvis Leca i 1½ etg. med delvis utgravet kjeller.
Garasjen må få innvendig brannherdig kledning i tak.
Forøvrig finner en intet å bemerke.

Vedtak.

Bygningsrådet godkjenner det anmeldte våningshus på betingelse av at bygningsloven og forskriftene følges.
Før byggearbeidet settes igang må der innsendes erklæring om at avløpsledningene kan tilknyttes Nordbakkes kloakk.
Huset plasseres etter bygningssjefens anvisning.

Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger og bygge-anmeldelse, samt [illegible] på den ansv[illegible]. An-[illegible] god-kjente [illegible]

BORGUND BYGNINGSRÅD
for [illegible]
Bygningssjef

Journal nr. 117/64

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Herr Jens Vik, Store- Nörve.

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. ..... br.nr. ..... pxxdkxr. ..... av .....

....., nemlig:

Våningshus av tre i 1 etg. med utbygg i 0 etasje og ildfast tekking

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført

Anm. Gebyr kr. 13,18 er betalt 17/4 - 1964

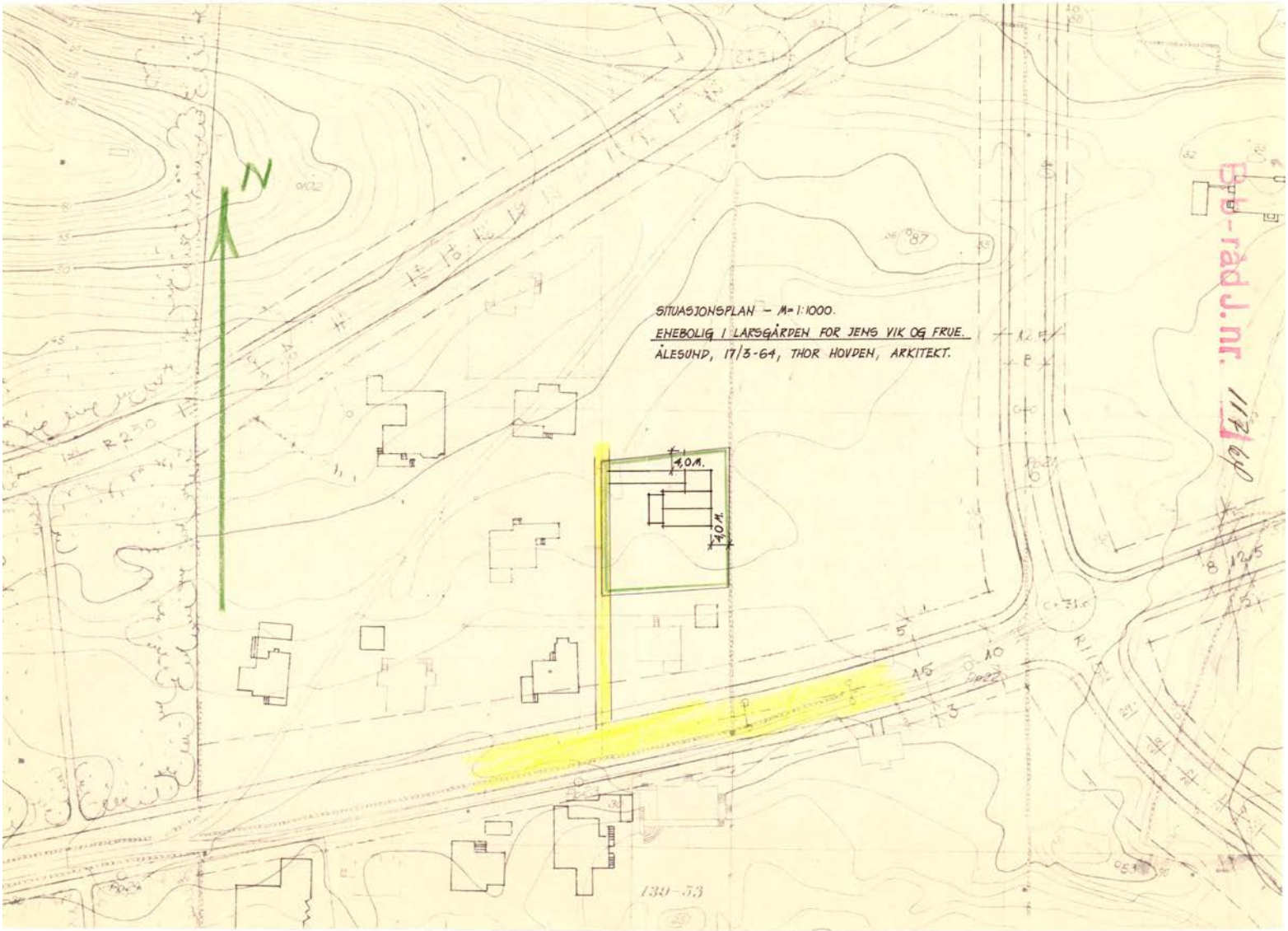
Tilsynsgebyr kr. 91,40 " " 9/7 - 1965

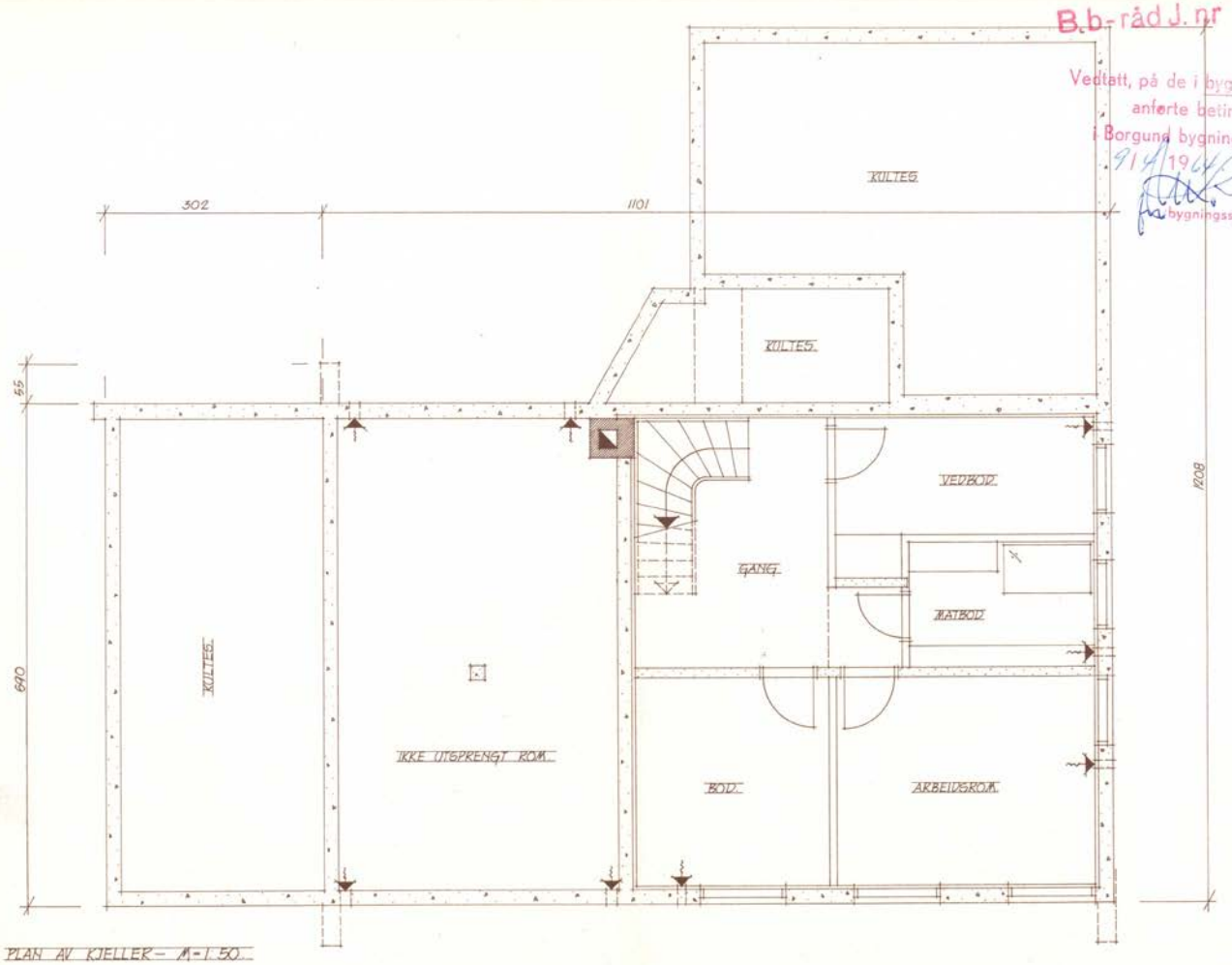
Gåseid den 8/7 - 1965

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

Nr. 2253.
Eneratt Sem & Stenersen A. Oslo
12—64

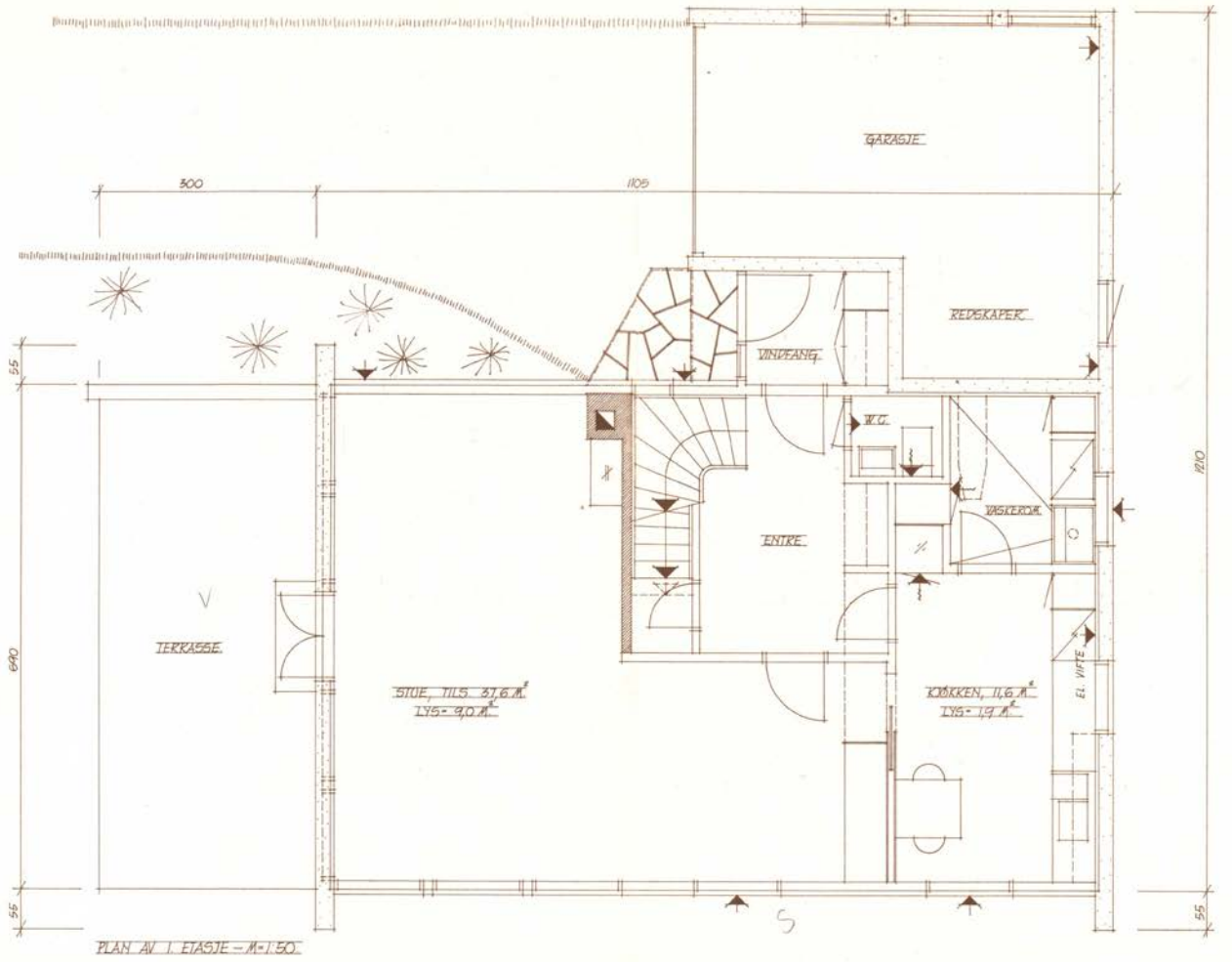

SITUASJONSPLAN – M=1:1000.
ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR JENS VIK OG FRUE.
ÅLESUND, 17/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT.
4,0 M.
4,0 M.
N
R 250
139-53
Bb-rådJ.nr. 117/64



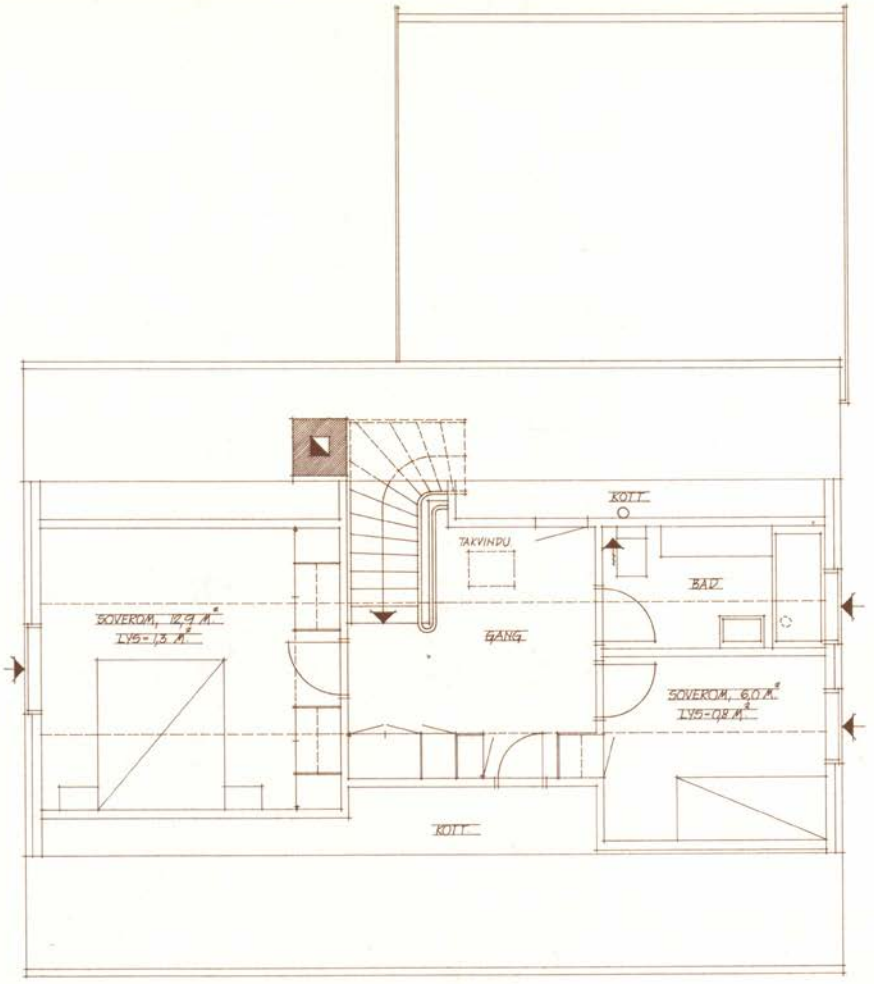
PLAN AV KJELLER – M-1:50.

ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND. ÅLESUND, 12/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT.

1.

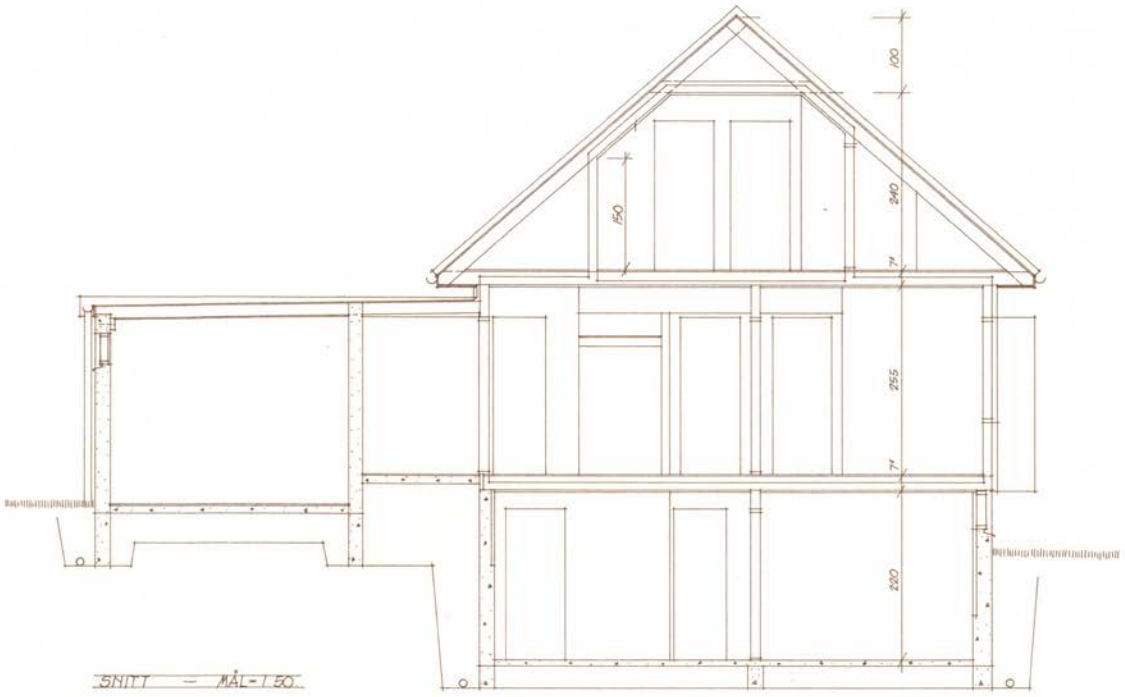


ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND. ÅLESUND, 12/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT. 2.



PLAN AV LOFT – M= 1:50

ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND. ÅLESUND, 12/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT. 3.

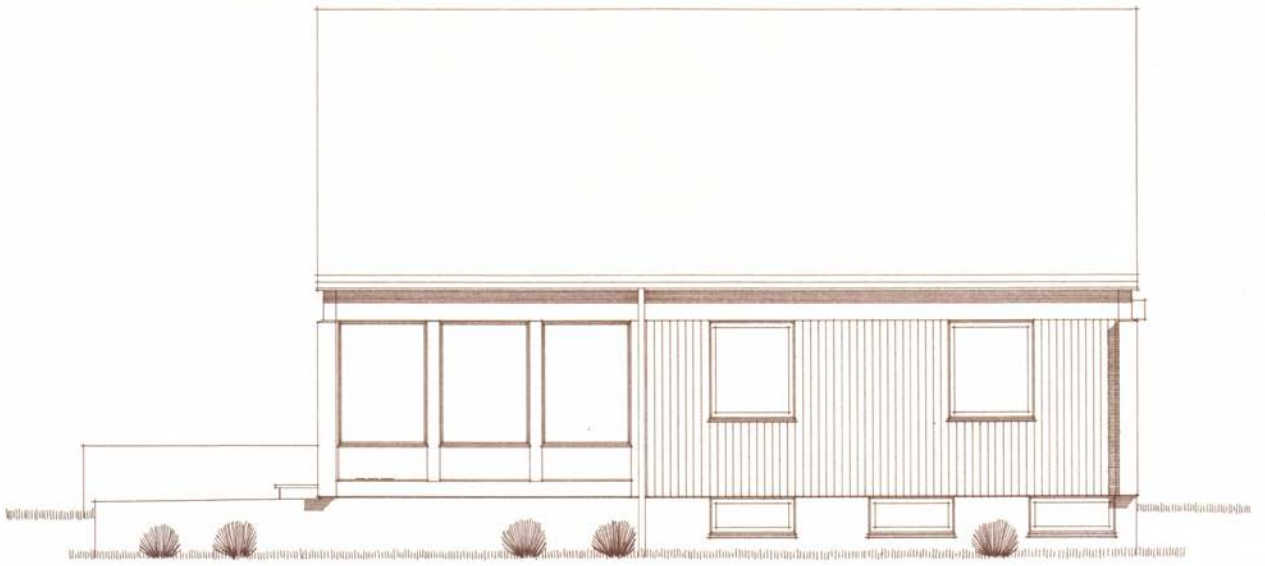


SNITT – MÅL 1:50

ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND.

ÅLESUND, 15/3-64, THOR HØVDEN, ARKITEKT.

4.

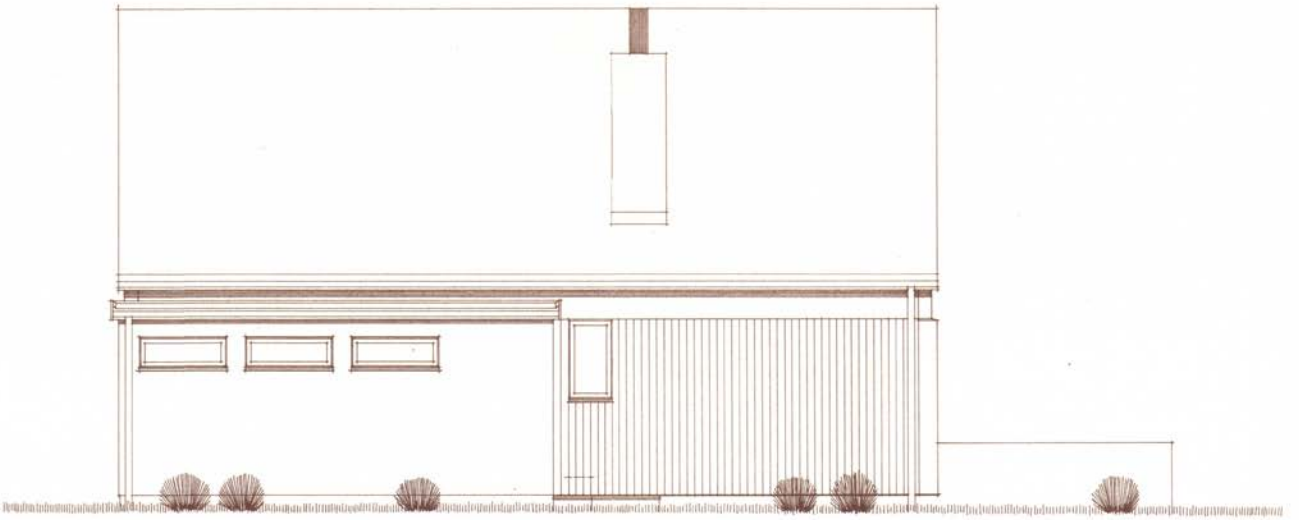


FASADE MOT SYD – MÅL = 1:50.

ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND.

ÅLESUND, 12/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT

5.



FASADE MOT NORD - MÅL 1:50

ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND.

ÅLESUND, 12/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT

7.



FASADE MOT VEST - MÅL = 1:50

ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND. ÅLESUND, 12/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT. 6.



FASADE MOT ØST – MÅL 1:50

ENEBOLIG I LARSGÅRDEN FOR HERR JENS VIK OG FRUE, ÅLESUND.

ÅLESUND, 12/3-64, THOR HOVDEN, ARKITEKT.

8.

03/SEP/2010

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

MELDING OM VEDTAK

Rolf A. Peterson
Store Nørve 7 B

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	ARH/10/2475-3/ 139/119	02.09.2010

GNR. 139 BNR. 119 - SØKNAD OM TILTAK - REDSKAPSBOD - TILTAKSHAVER ROLF A. PETERSON - ADRESSE: STORE NØRVE 7 B

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 02.09.2010 i sak 651/10.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen

Lars Roger Landanes
fagleder

Anne Laura Rasch Haugen
overarkitekt

Vedlegg

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Besøksadresse: **Keiser Wilhelmsgate 11**, www.alesund.kommune.no
Tlf 70 16 20 00 Faks 70 16 20 01
Bankgiro: 6550.05.05200 Å.K.org.: 942.953.119

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 139 BNR. 119 - SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT - REDSKAPSBOD TILTAKSHAVER: ROLF A. PETERSON - ADRESSE: STORE NØRVE 7B

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	10/2475
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID:	10/43507
Tlf: 70 16 26 27	Arkiv:	GBR-139/119
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	02.09.2010	**651/10**

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:	04		Grunnkrets nr.:	0405
Adresse:	Gnr. 139	Bnr.	119	Store Nørve 7B	
Søknad av:	03.08.2010				
Tiltakets art:	Redskapsbod				
Tiltakshaver:	Rolf A. Peterson				

For området gjelder reguleringsplan for Store Nørve og Larsgården med bestemmelser, stadfestet den 03.05.1972, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

Vurderinger:

Søknaden gjelder redskapsbod nær nabogrense. Det er gitt samtykke til å plassere boden 0,5 m fra grensen fra begge de berørte naboene. For å unngå at boden må brannsikres, vil det være nødvendig med en avstand på minst 1 m. På situasjonskartet er vist en avstand på en meter og vi forutsetter at dette er den plassering som velges.

Tiltaket oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 20-2 og er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig. Søknaden er innsendt før naboprotestfristen var utgått. Siste frist for merknader var 16.08.2010. Vi har ikke mottatt kopi av merknader og forutsetter at slike heller ikke er mottatt av søker.

Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting. Det samme gjelder dersom det er usikkerhet om nabogrensen.

Vedtak:

Søknad om tillatelse datert 03.08.2010 godkjennes herved med høydeplassering tilpasset dagens terreng. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

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

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

D-1

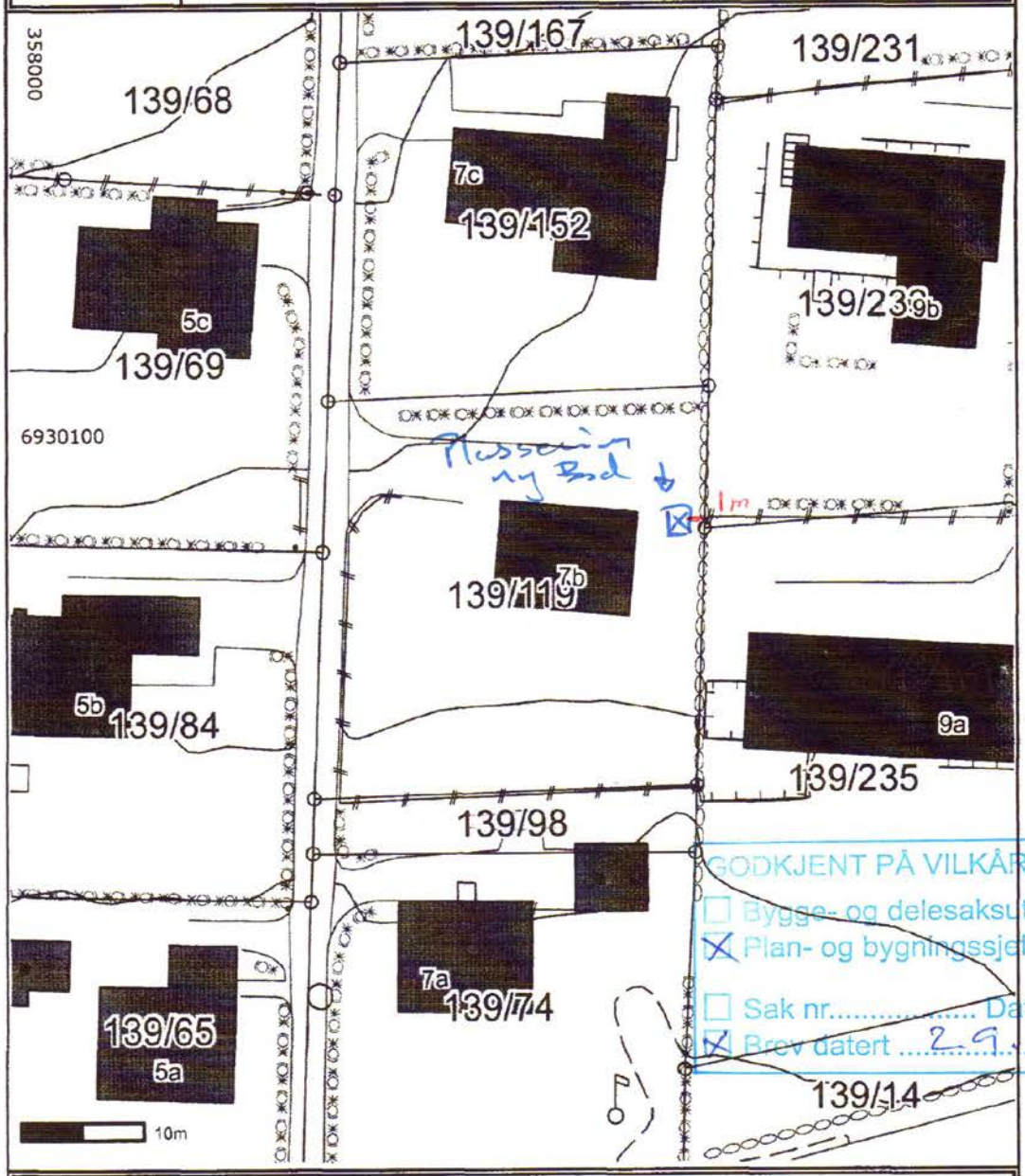
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

ÅLESUND KOMMUNE

Dato: 26/7-2010 Sign: Anne LIse Korsnes

Målestokk 1:500



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 2.9.2010

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

E1



Uno

250 x 228 cm

7990,-

Art. nr.: 512121
NOBB nr.: 30263494
Innvendig mål: 228x206 cm
Fundamentsmål: 230x208 cm
Takdekke: Underlagspapp
Vekt: 375 kg

Leveres med gulv og glass.
Leveres ubehandlet



20 mm | 236 cm | 196 cm | 58,5x58,5 cm | 156x180 cm



Opti

239 x 245 cm

11900,-

Art. nr.: 52700
NOBB nr.: 42662533
Innvendig mål: 225x231 cm
Fundamentsmål: 235x240 cm
Takdekke: Underlagspapp
Vekt: 475 kg

Leveres i ferdige elementer med gulv, plexi-glass og hengelåsbeslag



15 mm | 233/189 cm | 229/188 cm | 177,5x113,5 cm



Classic

295 x 295 cm

10900,-

Art. nr.: 403912
NOBB nr.: 42662544
Innvendig mål: 271x271 cm
Fundamentsmål: 275x275 cm
Vekt: 450 kg

Leveres med gulvsett, glass og fundamentsramme
Leveres uten takdekke



19 mm | 234 cm | 194 cm | 142x182,4 cm



Multiboden

298 x 238 cm

9990,-

Art. nr.: 103511
NOBB nr.: 42662525
Innvendig mål
216,4x216,4+58,2x177
Takutspring: 49 cm
Fundamentsmål: Se tegning
Takdekke: Underlagspapp
Vekt: 466 kg

Leveres med gulv og plexi-glass.Tilleggsmål takutspring på siden: 75 cm



18 mm | 225 cm | 184/147 cm | 150x165 cm

Frakt tilkommer fra importør til forhandler.



Adresse	
Store-Nørve 7B, 6009 ÅLESUND	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370155**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178956361**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
237,38

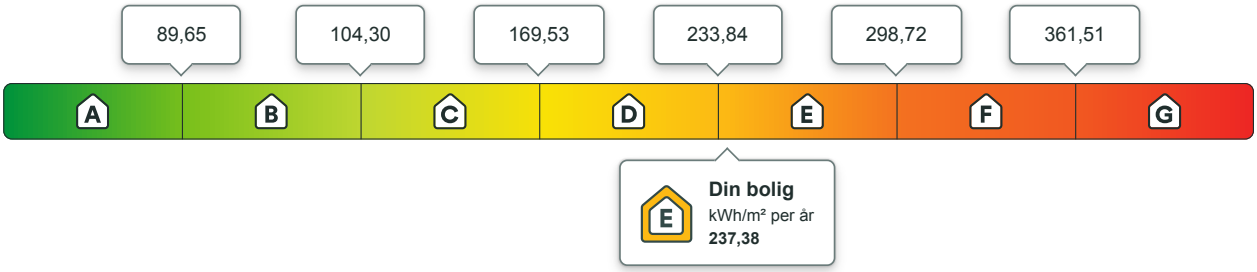
Store-Nørve 7B, 6009 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
38 737,58	**225,22**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Store-Nørve 7B, 6009 ÅLESUND

Detaljering

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

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

Store-Nørve 7B, 6009 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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.Kjøl - 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

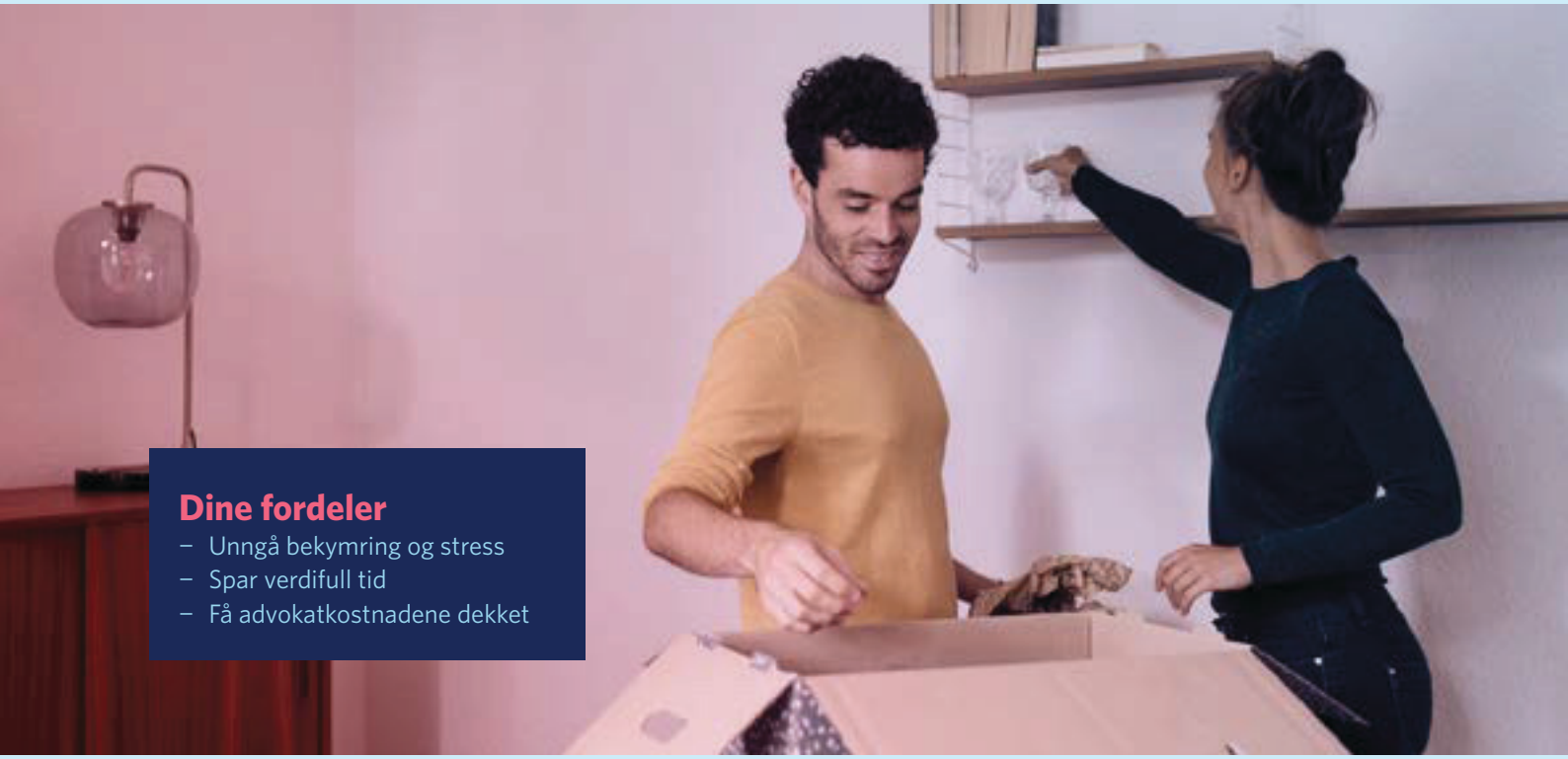
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

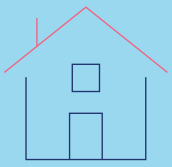
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0217/26
Adresse: Store-Nørve 7B, 6009 ÅLESUND, gnr. 139, bnr. 119 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt
Tlf: 906 03 774
Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 10.11.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

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 kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/