

Vervgata 8 (kjeller)

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 890 000,- Boligtype Rålokale
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Vervgata 8 (kjeller)

Sentrum - Uinnredet kjellerseksjon med stort potensiale! Godkjent rammetillatelse til innredning av bolig

Adresse	Vervgata 8 (kjeller) 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 890 000,-
Omkostninger	Kr 23 340,-
Totalpris	Kr 913 340,-
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Rålokale - vedtak om leilighet
Byggeår	1957

Velkommen til Vervgata 8.

Uinnredet kjellerseksjon med godkjent bruksendring til bolig. Det foreligger rammetillatelse for bolig med 2 soverom, stue/kjøkken og bad. Det er også gitt tillatelse til etablering av balkong denne rammetillatelsen.

Det er strøm i seksjonen, men det må påregnes å legge inn løsninger for bla. eget elektrisk anlegg, vann og varmtvann. I rammetillatelsen er det inntegnet felles teknisk rom i kjeller som kan være egnet til dette formålet.

Arealet har godkjent bruksendring til bolig i rammetillatelse. Seksjonen kan ikke tas i bruk til boligformål før det foreligger tillatelse fra kommunen.

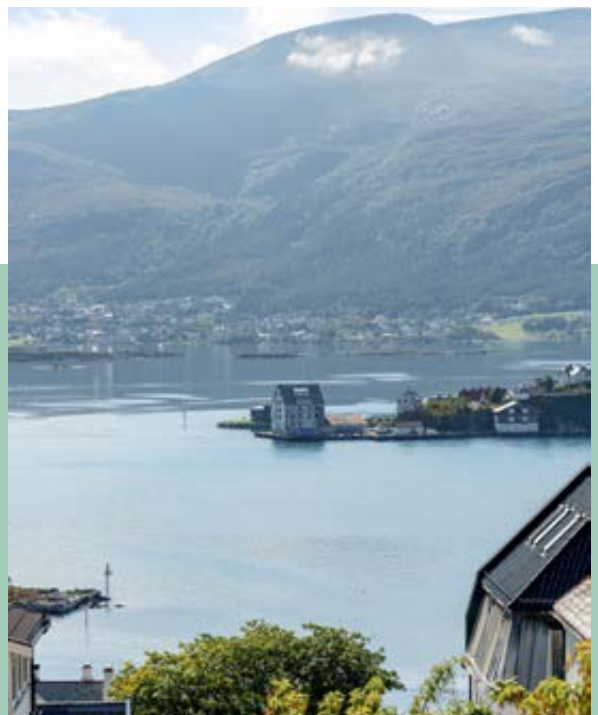
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	14
Budgivning	79

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 budgivning:

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

Vervgata 8 har en meget sentral beliggenhet hvor det er gangavstand til kjøpesenter, treningssenter, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter, og det man ellers måtte trenge av servicetilbud. Det er også gangavstand til Brosundet som kan skilte med mange flotte spiseplasser som Anno, Apotekergata No. 5, Sjøbua og The Greedy Box.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Byparken. Her kan en velge mellom å nyte en rolig dag i parken eller å gå trappene opp til Fjellstua. Belønningen på toppen av trappetrinnene er en spektakulær panoramautsikt over Ålesund, fjordene og øyene rundt. Rett ved Byparken ligger også Bybadet som ble åpnet i 2021.

Fra Ålesund sentrum er det også gode bussforbindelser som går både utover mot Hessa og innover mot Moa.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vervgata 8 (kjeller), 6003 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0084/26

SELGER

Kjetil Thorsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 740, seksjonsnummer 3, i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Rålokale - vedtak om leilighet

INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke utarbeidet noe energiattest ettersom dette er et rålokale.

TOMT

Eiet tomt på 346 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med trapp på vestsiden av boligen til nordsiden hvor det er inngangsparti. Oppsatt mur mot tilstøtende hageareal. Forstøtningsmur i tomtengrense med flettverksgjerde mot nord. Opparbeidet felles hageareal med plen på sørsiden med gjerde mot veg. Arealet på tomten gjelder for hele sameiet.

SAMEIEBRØK

40/219

TAKST

Verdi-/lånetakst datert 19.11.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1957

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Bygget har skifertaktekking fra byggeår. Renner, nedløp og beslag av eldre dato i metall. Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre. Yttervegger har betong Fasade/kledning har pussede murfasader. Vinduer i underetasje er malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1985.

Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og ikke en tilstandsrapport på eiendommen. Lokalene er pr idag ikke en bolig, og dermed ikke tilstandsvurdert etter forskriften "Tryggere bolighandel".

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Festing av takstein, nye beslag og pipehatt i 2019 av Blindheim Mekaniske AS.

24 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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Godkjent rammesøknad for oppussing av fasade og etablering av leilighet i kjeller og loft.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Klipra, reg-plan Grensegata - Volsdalsbakken datert 03.10.1991. Deler av eiendommen er regulert til kjørevei (15, 87 kvm).

Iht kommuneplanen er eiendommen avsatt til boliger (330,44 kvm) og kjørevei (15,87 kvm). Det er avsatt areal syd for eiendommen en fremtidig underjordisk tunnel.

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

Det er ikke installert noe varmekilder i rålokalet.

PARKERINGSFORHOLD

Det er ikke opparbeidet parkeringsplasser på egen grunn utover carportløsningen som eies av snr 1 og 2 i sameiet. Det er krav fra Ålesund kommune om frikjøp av en parkeringsplass i byggesaken

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

ADGANG TIL UTELEIE

Rålokalet kan pr i dag ikke leies ut til boligformål. Når enheten er ferdigstilt kan den leies ut til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger et vedtak angående bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydskilde og opprettelse av boenheter datert 26.08.2025. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, f og g, § 19-2 og § 31-4.

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

1. Du må legge ved tilbudstegninger på vinduer. Nye vinduer skal godkjennes av kommunen.
2. Du må kjøpe fri 1 parkeringsplass, jf. kommuneplanens arealdel kapittel 8. Kvittering må legges fram.
3. Plassering av søppelkasser må justeres i henhold til tilbakemelding fra Miljø og samferdsel.

Du kan søke om igangsettingstillatelse når vilkårene er oppfylt. Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.

Det er søkt om etablering av to nye boenheter, endring av

brann- og lydskilde og bæring, og etablering av våtrom. Det er i tillegg søkt om oppføring av tilbygg, oppgradering av støttemur og garasje, etablering av pipe og installasjon av vannbåren varme i kjellerleilighet. Tiltaket er søknadspliktig etter § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, f og g.

Det er utarbeidet brannkonsept for tiltaket. Vi legger til grunn at tiltaket er prosjektert i henhold til dette.

Det er søkt om opprettelse av to nye boenheter, én i kjelleren og én på loftet. Kjelleretasjen har tidligere vært godkjent med 4 hybler, mens loftet har vært godkjent som uinnredet loft. Etableringen av de nye boenhetene innebærer søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loftsetasje. Det skal etableres pipe og ildsted på loft. I kjeller skal det installeres vannbåren varme.

I forbindelse med opprettelsen av de nye boenhetene gjøres det endringer i brannskille og lydskilde i bygningen. Det skal i tillegg gjøres endringer i bæringen ved etablering av ny skyvedør i kjeller og i forbindelse med utskifting og innsetting av nye av vinduer i kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loftsetasjen.

Det er søkt om fasadeendringer. Eksisterende balkonger mot sør i 1. og 2. etasje skal erstattes med nye, større balkonger. Det skal i tillegg oppføres ny veranda mot sør i kjelleretasje. Det skal etableres et takutstikk over inngang mot vest. På sør-, nord- og vestfasaden skal eksisterende vinduer skiftes ut til nye vinduer med annet format. Det skal settes inn ett nytt vindu på østfasaden og nye takvinduer på loft.

Eksisterende forstøtningsmur med garasje skal oppgraderes. Muren skal forhøyes mot vest, til samme høyde som resten av muren.

Det skal i tillegg gjøres mindre endringer i planløsning i 1. og 2. etasje som ikke anses som søknadspliktige.

Se vedlagt vedtak i salgsoppgaven for mer informasjon.

RADONMÅLING

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

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

Rålokale i underetasje med godkjent vedtak på å innrede ei leilighet som inneholder 2 soverom, stue/kjøkken, entrè og bad.

Det er også inntegnet terrasse på ca. 7 kvm.

De oppgitte arealer er hentet fra verdi- og lånetakst datert 27.03.2026, utført av Frode Mauren.

STANDARD

Rålokalene i underetasje ligger i en mindre bygård fra 1957.

Lokalet i underetasje er et stort rom med betonggulv. Vegger har treuliplater på innsiden av betongvegger. Innvendig tak er betongdekke. Det er en krypkjeller under lokalet i underetasje med adkomst via utvendig luke, det er betongdekke mellom kryperommet og rålokalet.

Takhøyde i underetasje er ca 2,40 m.

Det er strøm i boligen, men det må påregnes å legge inn eget elektrisk anlegg, løsninger for vann, avløp og varmtvann. I rammetillatelsen er det inntegnet felles teknisk rom i kjeller som kan være egnet til disse formålene.

AREALER

BTA: 45 kvm

BRA 40 kvm.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Det gjøres oppmerksom på at arealet på leiligheten kan avvike noe ved ferdigstillelse.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 890 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendommen er nylig seksjonert og det betales ikke noe kommunale avgifter eller eiendomsskatt pr 30.03.2026. Dette må påregnes.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 486 782,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 1 947 128,- som sekundærbolig for

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

Det er benyttet skatteetatens boligverdikalkulator og tatt i utgangspunkt på et areal på ca. 40 kvm. Det gjøres oppmerksom på at endelig fastsatt formuesverdi kan avvike når leiligheten ferdigstilles.

OMKOSTNINGER

kr. 890 000,- (Prisantydning)

kr. 22 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 23 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 913 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantdokument 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

HEFTELSE

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2026/318225-1/200 20.03.2026

21:00

RESEKSJONERING

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/219

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

25.03.2026

OM SAMEIET

Selger eier hele bygget og det praktiseres ikke noe sameie. Det vil være naturlig ved salg av enhetene at det opprettes et sameie med fellesutgifter, vedtekter og eventuelle husordensregler.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

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

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to

boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til

å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil

finne sted tross manglende overskjøting. Den som har

ervert seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle,

frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til

noen som lovlig kan erverve den.

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

30.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	30 000,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	10 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	15 000,-	(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 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig)

for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

VERVGATA 8 (KJELLER)

- Verditakst
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Vedtak på nye boenheter samt søknadstegninger



Verditakst

Rålokale i underetasje godkjent for innredning til bolig
Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

Gnr 201: Bnr 740, : Snr 3
1508 ÅLESUND KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 21.11.2025

kr 900 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Vervgata 8	7
4 - Verdivurdering	9
4.1 - Vervgata 8	9
4.2 - Teknisk verdi	10
5 - Bilder	11
6 - Forutsetninger	12
7 - Ansvarlig takstingeniør	13
8 - Versjoner av rapporten	14

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Oppsummering av eiendom og tomt

Rålokaler i underetasje i en mindre bygård fra 1957 i Vervgata 8, like vest for Ålesund sentrum. Bygården har 2 etasjer pluss underetasje og loft samt mindre krypkjeller under fremre del av underetasjen.

Adkomst fra Vervgata/Vannspringdalen, offentlig vann og avløp via private stikkledninger, formål bolig. Parkering er begrenset i gate, med gangavstand til Aksla parkeringshus.

Oppsummering av verddivurdering:

Verdsettelsen bygger på sammenlignbar metode (ferdige enheter minus normal innredningskost og risiko). Det foreligger rammetillatelse fra Ålesund kommune (26.08.2025) for bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endringer i bæring, brann- og lydskille og opprettelse av boenheter, med vilkår. Anslått markedsverdi som ferdige enheter: snr. 3 (underetasje) ca. 40 m² ~ kr 2 250 000. Innredningskostnad er stipulert til ca. kr 25–28 000/m², samt frikjøp parkering kr 100 000 (halvpart) + diverse.

Dagens markedsverdi som rålokale:

snr. 3 ~ kr 900 000 (underetasje)

med hensyntatt risikomargin for kjøper.

Samlet vurdert fremstår rålokalet som et ombyggingsprosjekt med sentral beliggenhet, hvor verdipotensialet utløses ved full innredning og oppfyllelse av offentlige og tekniske vilkår. De anslåtte verdiene reflekterer dagens rålokale-status, kostnadsnivå for innredning og identifiserte forutsetninger og risikomomenter.

Verdifastsettelsen bygger på at reseksjonering og myndighetskrav gjennomføres som forutsatt. Kjøper må påregne full innredning, oppfyllelse av kommunale vilkår og tilhørende kostnader før enhetene kan tas i bruk som boliger.

Kunde/rekvirent

Kjetil Thorsen

,

Formål med taksten

Verditakst i forbindelse med salg av rålokale i underetasje godkjent til boligformål.

Egne forutsetninger

- To nye boenheter er omsøkt og godkjent opprettet i sameiet, én i kjeller og én på loft. Tiltaket omfatter bruksendring, etablering av våtrom, justering av brann- og lydskille, installasjon av pipe og vannbåren varme, samt fasadeendringer med nye balkonger, veranda og takutstikk. Det skal også utføres strukturelle endringer i bæring og vinduer. Eksisterende støttemur med garasje/carport skal oppgraderes. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-1 a, b, c, d, f og g, og er prosjektert etter brannkonsept. Jfr vedtak fra 26.08.2025.
- I denne verditaksten er det lagt til grunn som forutsetning at eiendommen vil bli

reseksjonert fra dagens to boligseksjoner til fire boligseksjoner, der hele loftsetasjen og fremre del av underetasjen etableres som to nye boligseksjoner. Bakre del av underetasjen forutsettes omgjort til fellesareal og boder til hver av de to eksisterende seksjonene. Carportene forblir tilhørende dagens snr 1 og 2. Forutsetningen innebærer at samtlige fire boenheter i bygningen inngår i seksjoneringen, og at kravet om full oppdeling etter eierseksjonsloven følges, samt at nødvendige offentligrettslige og tekniske krav til etablering av nye seksjoner og fellesarealer er oppfylt.

- I denne taksten inngår snr 3 (areal i fremre del av underetasje).
- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen. Standardforutsetninger om tilstandsrapport gjelder ikke i denne rapporten.
- Lokalene er pr idag IKKE en bolig, og dermed **IKKE** tilstandsvurdert etter forskriften "Tryggere bolighandel".

Verdi

kr 900 000

Dato verdsetting

21.11.2025

Befaringsdato

19.11.2025

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Kjetil Thorsen

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

27.03.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 87f4083a-83a0-43e8-b7a3-8921908cb644 - version 1)



3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse – Vervgata 8, Ålesund (boligformål)

Kort om området

- Vervgata 8 ligger sentrumsnært i Ålesund, i et utpreget bomiljø med i hovedsak boliger.
- Beliggenheten gir kort vei til daglig service, handel, serveringstilbud og kulturaktiviteter i sentrum.
- Gangavstand til sjøfronten, byliv og rekreasjonsområder som Aksla/Fjellstua.

Boligrelevante kvaliteter

- To rølokal godkjent for innredning til bolig gir fleksibilitet i utforming og standard.
- Sentrumsnært - gangavstand til sentrum.
- Barnehager og skoler finnes innen kort kjøretid/gangavstand i bydelen.

Infrastruktur og tilgjengelighet

- God bussdekning i sentrum og til øvrige bydeler.
- Enkel adkomst til E39/E136 for reiser i regionen.
- Noe begrenset parkering i området - gateparkering, men gangavstand til f.eks. Aksla parkering etc.

Befolkningsgrunnlag

- Ålesund kommune har om lag 59 000 innbyggere og et variert arbeidsmarked innen maritim sektor, helse, handel, utdanning og reiseliv.
- Stabil etterspørsel etter boliger i sentrumsnære områder, særlig blant unge voksne, pendlere og små husholdninger.

Avstander (ca.)

- Ålesund sentrum: 0,5 km (5 min gange)
- Nærmeste dagligvare/apotek/servering: kort gangavstand
- Nærmeste busstopp: 2–5 min gange
- Aksla/Fjellstua: 0,2–0,3 km til turterreng.
- Ålesund lufthavn, Vigra: 17–19 km (20–25 min med bil)
- Moa handelsområde: 10–12 km (15–20 min med bil)
- Ålesund sykehus (Åse): 7–9 km (10–15 min med bil)
- Campus-/høgskoleområde (Larsgården): 5–6 km (10–15 min med bil)

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Tomteareal	346.1m ²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	201		
Bruksnummer	740		

Totalt tomteareal 346.1m²

3.2 VERVGATA 8

Andre småhus m/3 boliger el fl
Vervgata 8
6003 ÅLESUND

BTA	45 m ²
BRA	40 m ²
Byggeår	1957
Kommune	1508
Gårdsnr.	201
Bruksnr.	740



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 201: Bnr 740

Seksjon 3

THORSEN KJETIL

100,0%

UNDERETASJE

BTA	45 m ²	Rålokale - idag et stort rom.
BRA	40 m ²	

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Rålokalene i underetasje ligger i en mindre bygård fra 1957.

Bygget har 2 etasjer + underetasje + loft samt en mindre krypkjeller under fremre del i underetasje.

I denne vurderingen inngår fremre del av underetasje.

Takhøyde i underetasje er ca 2,40 m.

Beskrivelse av bygning

Utvendige forhold:

- Taktekkingen er av skifertakstein.
- Takkonstruksjon i trekonstruksjoner.
- Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak byggeår, nedløpsrør er avsluttet med rennestuss ukjent videre rørsystem.
- Yttervegger er oppført i murkonstruksjoner, utvendig pusset.
- Vinduer på loft er eldre malte trevinduer med enkle glass, eldre støpejernsvinduer.
- Vinduer i underetasje er malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1985.

Innvendige forhold:

- ***Underetasje:***

- Lokalet i underetasje er et stort rom med betonggulv
- Vegger har treulittplater på innsiden av betongvegger.
- Innvendig tak er betongdekke.
- Det er en krypkjeller under lokalet i underetasje med adkomst via utvendig luke, det er betongdekke mellom kryperommet og rålokalet.

Tekniske installasjoner:

- Ingen

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Tomteforhold

- Tomten er anvendt til en mindre bygård + en innskutt carport med 2 plasser.
- Tomten er opparbeidet med noe støpte platter/trapper, plener, forstøtningsmurer etc
- Byggegrunn er ukjent, men antagelig fjell/steinfylling.

Adkomst

- Eiendommen har adkomst fra Vervgata/Vannspringdalen

Vann

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger i område som er avsatt til bolig.

Kommuneplan

- Jfr over

Parkering

- Det er ikke opparbeidet parkeringsplasser på egen grunn utover carportløsningen som eies av snr 1 og 2 i sameiet.
- Det er noe begrenset gateparkering i området.
- Det er gangavstand til f.eks. Aksla Parkeringshus
- Det er krav fra Ålesund kommune om frikjøp av en parkeringsplass i byggesaken

4 Verdivurdering

4.1 VERVGATA 8

4.1.1 VERDIVURDERING

Ufra objektets tilstand/formål anses IKKE en kontantstrømsanalyse med avkastningskrav å være relevant. Derfor benyttes mer en direkte sammenlignbar vurdering. **Dagens status:**

- Rålokale som står foran full innredning til ny bolig.
- Det foreligger et vedtak fra Ålesund kommune datert 26.08.2025 som denne verditaksten bygger på; Gbnr. 201/740 - Vedtak - Vervgata 8 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydsille, og opprettelse av boenheter.
- SAK 856/25

Tiltak:	Bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydsille, og opprettelse av boenheter
Byggested:	Gbnr. 201/740 Vervgata 8
Areal:	BRA: 283,1 m2 BYA: 106,8 m2 %-BYA: 32,16
Tiltakshaver:	Kjetil Thorsen
Ansvarlig søker:	Artikon As
Søknad komplett:	22.08.2025

"Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om rammetillatelse for bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydsille og opprettelse av nye boenheter. Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, regulert utnyttelsesgrad, § 2.23 i reguleringsplanen, § 12.2 i kommunedelplanen, og søknad om unntak fra TEK17 § 12-3, § 12-7, § 13-2, § 13-6 og kap. 14. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, f og g, § 19-2 og § 31-4. Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

1. Du må legge ved tilbudstegninger på vinduer. Nye vinduer skal godkjennes av kommunen.
 2. Du må kjøpe fri 1 parkeringsplass, jf. kommuneplanens arealdel kapittel 8. Kvittering må legges fram.
 3. Plassering av søppelkasser må justeres i henhold til tilbakemelding fra Miljø og samferdsel.
- Du kan søke om igangsettingstillatelse når vilkårene er oppfylt. Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt." Det henvises ellers i saksutgreiinga i saken.

Vurdering /drøfting av markedsverdi:

Metode: Utgangspunktet for verdifastsettelsen er sammenlignbar taksering; dvs hva har leiligheter av omtrent samme størrelse/beliggenhet/standard som ferdig innredet leilighet blitt omsatt for; fratrukket de normale kostnader som må benyttes for å få leiligheten ferdigstilt og salgbar.

EIENDOM					SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjelligata 7, 6003 ÅLESUND 44 m² 1906 1. etg 2 sov				30.09.2025	2 450 000	2 800 000	0	2 800 000	63 636
2	Fjelligata 7, 6003 ÅLESUND 50 m² 1906 1. etg 2 sov				21.08.2025	2 500 000	2 850 000	0	2 850 000	57 000
3	Fjelligata 11, 6003 ÅLESUND 42 m² 1916 1. etg 1 sov				27.05.2025	1 850 000	1 850 000	350 000	2 200 000	52 381
4	Øvre Bergvegen 3, 6003 ÅLESUND 39 m² 1939 2. etg 1 sov				02.02.2024	1 950 000	2 050 000	0	2 050 000	52 564
5	Grensegata 1, 6003 ÅLESUND 34 m² 1906 1. etg 1 sov				13.06.2025	1 850 000	1 910 000	0	1 910 000	51 622
6	Nedre Bergvegen 30, 6003 ÅLESUND 41 m² 1909 1. etg 1 sov				06.06.2025	1 850 000	1 825 000	0	1 825 000	48 026
7	Keiser Wilhelms gate 78, 6003 ÅLESUND 36 m² 1906 1. etg 1 sov				30.04.2024	1 700 000	1 650 000	0	1 650 000	45 833

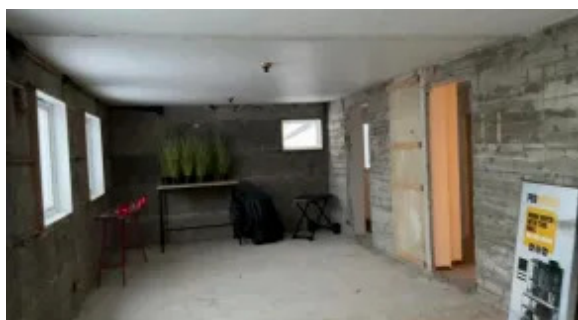
Snr 3 i underetasie ca 40 kvm ca markedsverdi kr 2 250 000

- Frikjøp av en stk parkeringsplass = kr 200 000 (samlet for to nye leiligheter)
- Innredningskostnad stipuleres til ca kr 25 - 28 000 pr kvm

Snr 3 underetasje dagens markedsverdi som uinnredet lokale ca kr 900 000

Vervgata 8	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 308 185
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 350 000
Teknisk verdi Vervgata 8	958 185
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	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	1 358 185

5 Bilder



6

Forutsetninger

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

7 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 kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



NITO



8

Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	27.03.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0084/26	

Selger 1 navn
Kjetil Thorsen

Gateadresse	
Vervgata 8 (kjeller)	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 1-0084/26

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

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Festing av takstein, nye beslag og pipehatt i 2019 av Blindheim Mekaniske AS

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid 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

Nei

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 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

Beskrivelse

Godkjent rammesøknad for oppussing av fasade og etablering av leilighet i kjeller og loft

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 overtagelse.

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Thorsen	75c77814e6908082e44f8 9e09afc867d7d186e1a	25.03.2026 13:41:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0084/26

- 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

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 740	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Vervgata 8 6003 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	Eiendomsteig
 Bebygde område	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



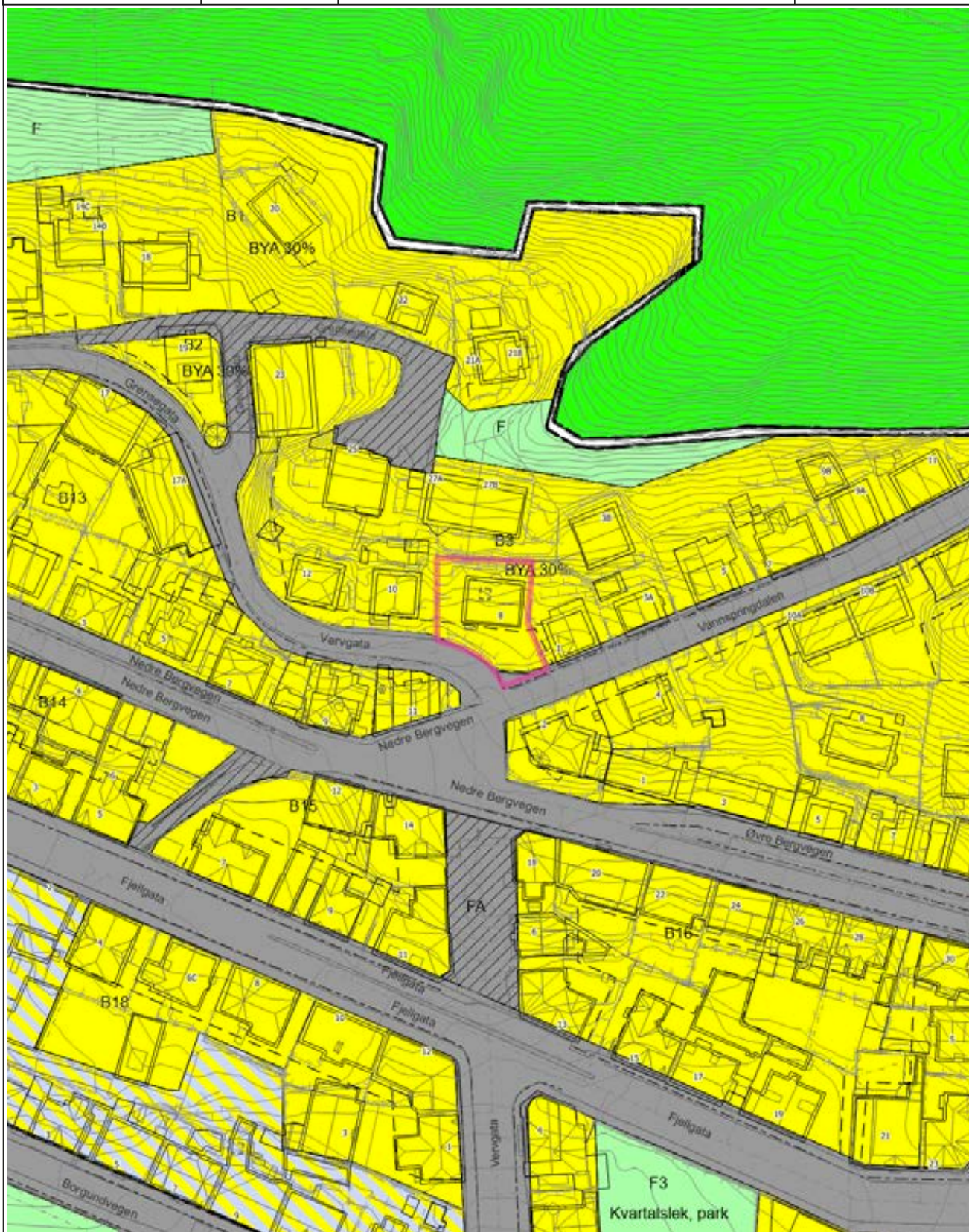
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 201	Bnr: 740	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Vervgata 8 6003 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 Byggetiltak Ca. angivelse	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert kant kjørebane
 Bevaring av bygninger og anlegg	 Boligområde	 Kjøreveg
 Gate m/fortau	 Offentlig friområde	 Park
 Felles avkjørsel	 Bolig/Forretning	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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

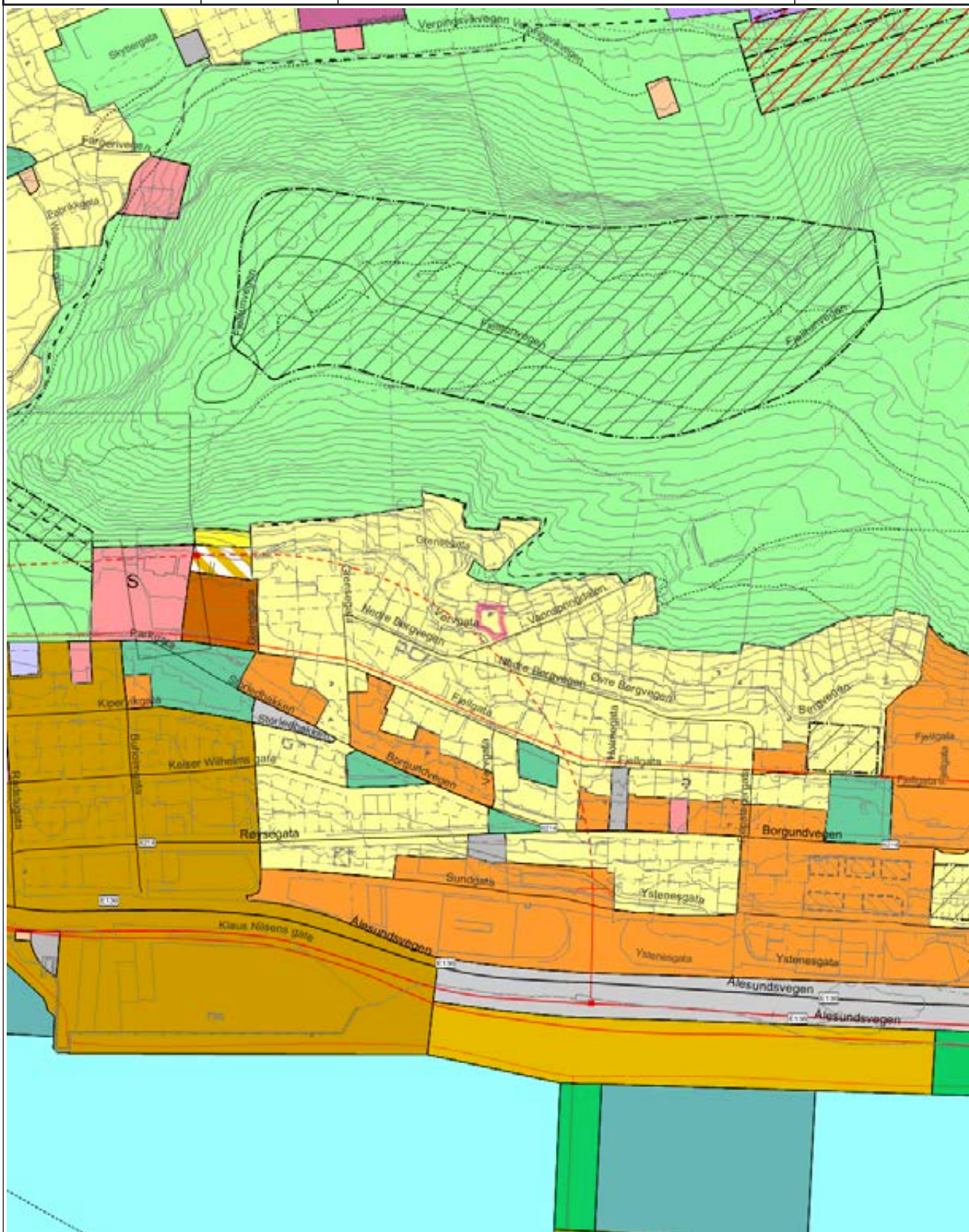
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 740 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Vervgata 8
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Traktorveg	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Fiktiv avgrensning for anlegg	Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - Tunnel - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Annen fare	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting
Næringsvirksomhet	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal
Grav- og urnelund	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Parkering	Trase for teknisk infrastruktur	Friområde
Blågrønnstruktur	Friluftsområde	Småbåthavn

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	

Humbria stonyensis
Nether

Moulton

[illegible]

P. Lohr

3

Architectural floor plan of the second floor of the building at 1141 67th Street. The plan shows a large central hall with a staircase, several rooms, and a kitchen area. Dimensions are provided for various sections of the floor.

Acronyctus 2559
Phanocarpa hypoleucis
 452, treated 1 unit

1870-1871
 1871-1872
 1872-1873
 1873-1874
 1874-1875
 1875-1876
 1876-1877
 1877-1878
 1878-1879
 1879-1880
 1880-1881
 1881-1882
 1882-1883
 1883-1884
 1884-1885
 1885-1886
 1886-1887
 1887-1888
 1888-1889
 1889-1890
 1890-1891
 1891-1892
 1892-1893
 1893-1894
 1894-1895
 1895-1896
 1896-1897
 1897-1898
 1898-1899
 1899-1900
 1900-1901
 1901-1902
 1902-1903
 1903-1904
 1904-1905
 1905-1906
 1906-1907
 1907-1908
 1908-1909
 1909-1910
 1910-1911
 1911-1912
 1912-1913
 1913-1914
 1914-1915
 1915-1916
 1916-1917
 1917-1918
 1918-1919
 1919-1920
 1920-1921
 1921-1922
 1922-1923
 1923-1924
 1924-1925
 1925-1926
 1926-1927
 1927-1928
 1928-1929
 1929-1930
 1930-1931
 1931-1932
 1932-1933
 1933-1934
 1934-1935
 1935-1936
 1936-1937
 1937-1938
 1938-1939
 1939-1940
 1940-1941
 1941-1942
 1942-1943
 1943-1944
 1944-1945
 1945-1946
 1946-1947
 1947-1948
 1948-1949
 1949-1950
 1950-1951
 1951-1952
 1952-1953
 1953-1954
 1954-1955
 1955-1956
 1956-1957
 1957-1958
 1958-1959
 1959-1960
 1960-1961
 1961-1962
 1962-1963
 1963-1964
 1964-1965
 1965-1966
 1966-1967
 1967-1968
 1968-1969
 1969-1970
 1970-1971
 1971-1972
 1972-1973
 1973-1974
 1974-1975
 1975-1976
 1976-1977
 1977-1978
 1978-1979
 1979-1980
 1980-1981
 1981-1982
 1982-1983
 1983-1984
 1984-1985
 1985-1986
 1986-1987
 1987-1988
 1988-1989
 1989-1990
 1990-1991
 1991-1992
 1992-1993
 1993-1994
 1994-1995
 1995-1996
 1996-1997
 1997-1998
 1998-1999
 1999-2000
 2000-2001
 2001-2002
 2002-2003
 2003-2004
 2004-2005
 2005-2006
 2006-2007
 2007-2008
 2008-2009
 2009-2010
 2010-2011
 2011-2012
 2012-2013
 2013-2014
 2014-2015
 2015-2016
 2016-2017
 2017-2018
 2018-2019
 2019-2020
 2020-2021
 2021-2022
 2022-2023
 2023-2024
 2024-2025
 2025-2026
 2026-2027
 2027-2028
 2028-2029
 2029-2030
 2030-2031
 2031-2032
 2032-2033
 2033-2034
 2034-2035
 2035-2036
 2036-2037
 2037-2038
 2038-2039
 2039-2040
 2040-2041
 2041-2042
 2042-2043
 2043-2044
 2044-2045
 2045-2046
 2046-2047
 2047-2048
 2048-2049
 2049-2050
 2050-2051
 2051-2052
 2052-2053
 2053-2054
 2054-2055
 2055-2056
 2056-2057
 2057-2058
 2058-2059
 2059-2060
 2060-2061
 2061-2062
 2062-2063
 2063-2064
 2064-2065
 2065-2066
 2066-2067
 2067-2068
 2068-2069
 2069-2070
 2070-2071
 2071-2072
 2072-2073
 2073-2074
 2074-2075
 2075-2076
 2076-2077
 2077-2078
 2078-2079
 2079-2080
 2080-2081
 2081-2082
 2082-2083
 2083-2084
 2084-2085
 2085-2086
 2086-2087
 2087-2088
 2088-2089
 2089-2090
 2090-2091
 2091-2092
 2092-2093
 2093-2094
 2094-2095
 2095-2096
 2096-2097
 2097-2098
 2098-2099
 2099-2100
 2100-2101
 2101-2102
 2102-2103
 2103-2104
 2104-2105
 2105-2106
 2106-2107
 2107-2108
 2108-2109
 2109-2110
 2110-2111
 2111-2112
 2112-2113
 2113-2114
 2114-2115
 2115-2116
 2116-2117
 2117-2118
 2118-2119
 2119-2120
 2120-2121
 2121-2122
 2122-2123
 2123-2124
 2124-2125
 2125-2126
 2126-2127
 2127-2128
 2128-2129
 2129-2130
 2130-2131
 2131-2132
 2132-2133
 2133-2134
 2134-2135
 2135-2136
 2136-2137
 2137-2138
 2138-2139
 2139-2140
 2140-2141
 2141-2142
 2142-2143
 2143-2144
 2144-2145
 2145-2146
 2146-2147
 2147-2148
 2148-2149
 2149-2150
 2150-2151
 2151-2152
 2152-2153
 2153-2154
 2154-2155
 2155-2156
 2156-2157
 2157-2158
 2158-2159
 2159-2160
 2160-2161
 2161-2162
 216



Oppgradering

Vergata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festnr.:
201/740

Fase: Saltnedtegninger
Dato: 28.05.2025
Arkett: MLV/NK/KSG



© Alle rettigheter forbeholdt. Denne tegningen er en skisse og kan endres uten varsel. Det er ikke tillatt å kopiere eller bruke denne tegningen uten tillatelse fra Art-Ikon.

Kommentar:

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.

Alle høyder må og utvider til kortegrensene og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke blir underminert boreevne.

Høyde og eventuell konflikter med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdelene som er nærmest til kortegrensene enn 4 meter må fjernes. Bygningene som er nærmere enn 8 meter må utføres med nødvendig brannforbindelse.

Eventuelle uventede støttmure og grøfter må sikres i/h.t. forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av kortegrensene må undersøkes ved utgraving om må fjernes p.g.a. sikkerhet.

Tilrådd bygger:
Kjeril Thorsen

Tiltak
Oppgradering
Vervgata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festnrt.:
201/740

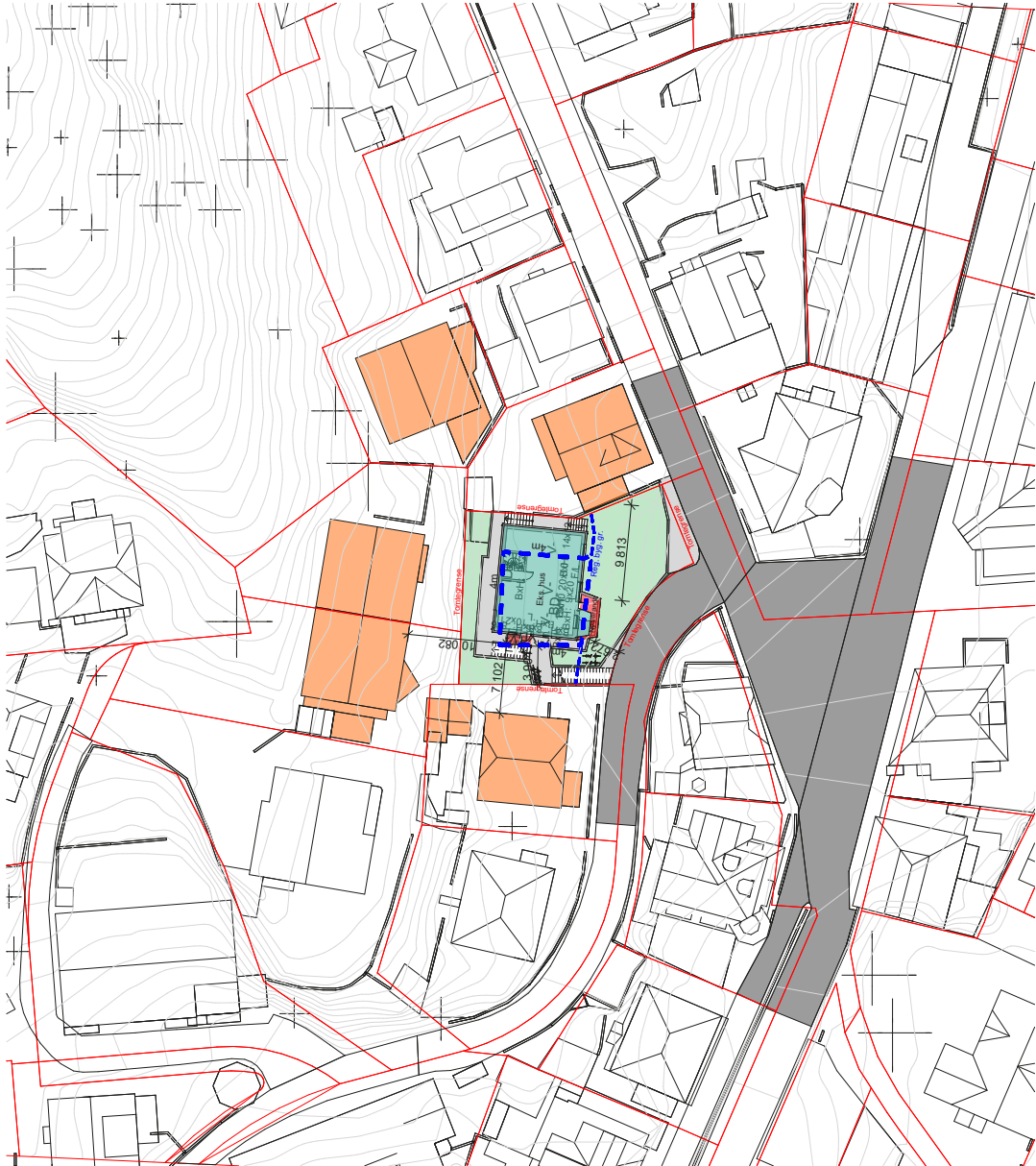
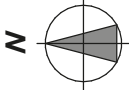
Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadsregninger
Målestokk
Date: 21.08.2025
Arkitekt: MLV/INK/KSG
1:500

Ark-estr.:
A3

Tegningsnr.:
A10-1
Prosjektnr.:
1953
Layout:
Uppmussplan 1:500





© Alle rettigheter til denne tegningen, eller delene av den, er forbeholdt Art-Ikon AS. Ingen deling eller kopiering er tillatt.

Kommentar:

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.

Alle høyder må og avtander til korteggen og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til korteggen enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nedvendig brannmotstand.

Eventuelle nødvendige startmurar og avstøper må sjekkes iht. forskrift.

Eventuelle trær i eller i nærheten av korteggen må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltaksbærer:

Kjeril Thorsen

Tiltak

Oppgradering

Vervgata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festnrt.:

201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadsregninger
Date: 21.08.2025
Arklett: MLV/NK/KSG

Målestokk
1:100

Ark-estr.:

A3

Tegningsnr.:

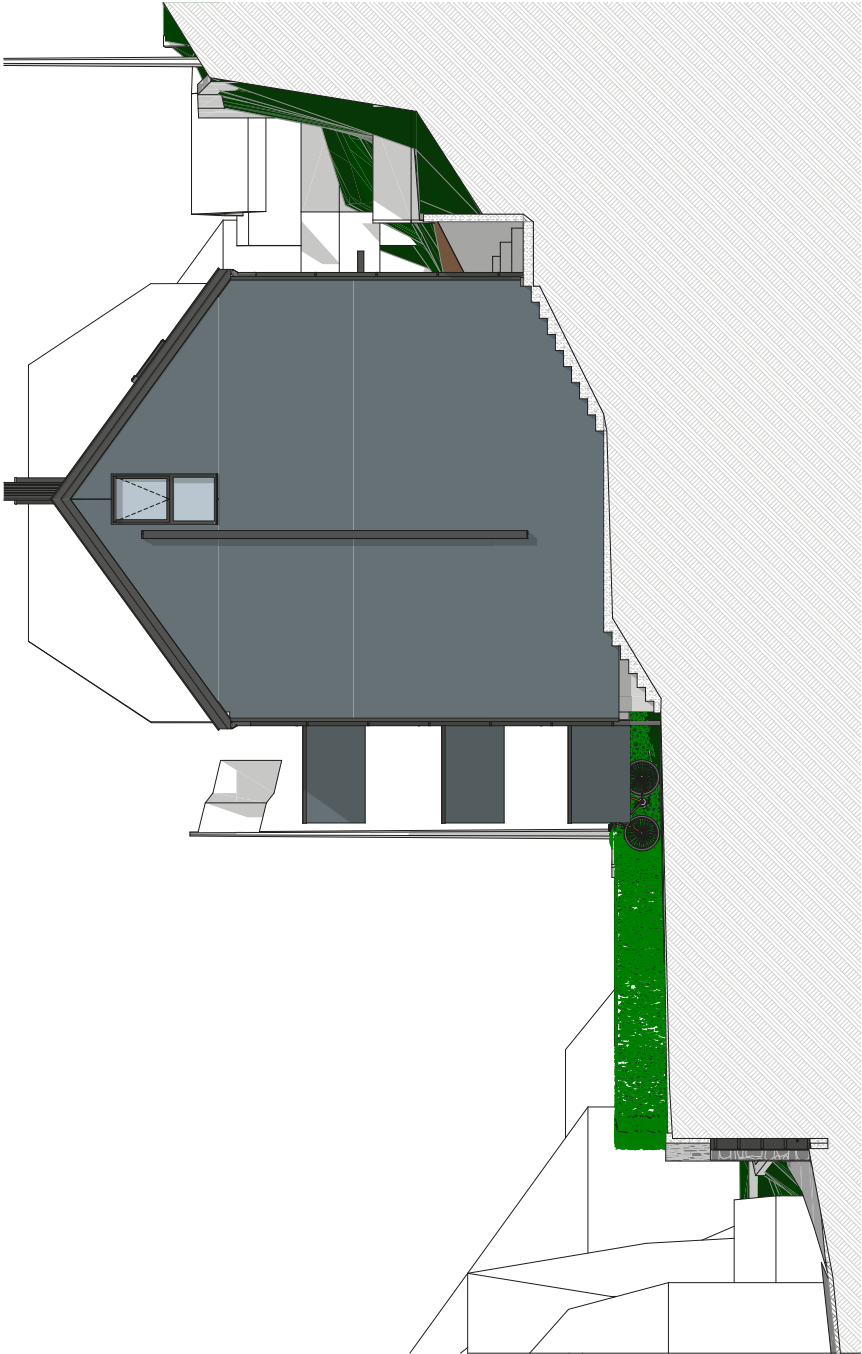
A40-05

Prosjektnr.:

1953

Lay-out:

Fasade Øst



1:100 Fasade Øst



© Alle rettigheter for dette tegningssettet er reservert.
Tegning utarbeidet av: Kjetil Thorsen, Arkitektkontor KTH

Kommentar:

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.

Alle høyder må og avstander til kottegrensene og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til kottegrens enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle nødvendige startmurar og avstøper må sikres iht. forskrift.

Eventuelle trær i eller i nærheten av kottegrens må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltaksbærer:
Kjetil Thorsen

Tiltak
Oppgradering
Vervgata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festnrt.:
201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadsregninger
Målestokk
Date: 21.08.2025
Arkitekt: MLV/NK/KSG
1:100

Ark-estr.:
A3

Tegningsnr.:
A40-06
Prosjektnr.:
1953
Layout:
Fasade Sør



1:100 Fasade Sør



Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke glir ut/mister bæreevne.

Kapasitet for eksisterende konstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltak
Oppgradering
Vervgata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festn.
201/740

A blank grid consisting of 10 vertical columns and 10 horizontal rows, used for drawing a diagram.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sgn.
------	------	-------------	------

Tegningsnr.:
A20-01
Prosjektnr.:
1953
Layout:
Kiellerplan





Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

[illegible]

Tegningsnr.:
A20-02
Prosjektnr.:
1953
Layout:
Plan 1. Etasje





Kommentar:

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/vedfØringer/pØfØringer for bl.a. tekniske installasjoner.

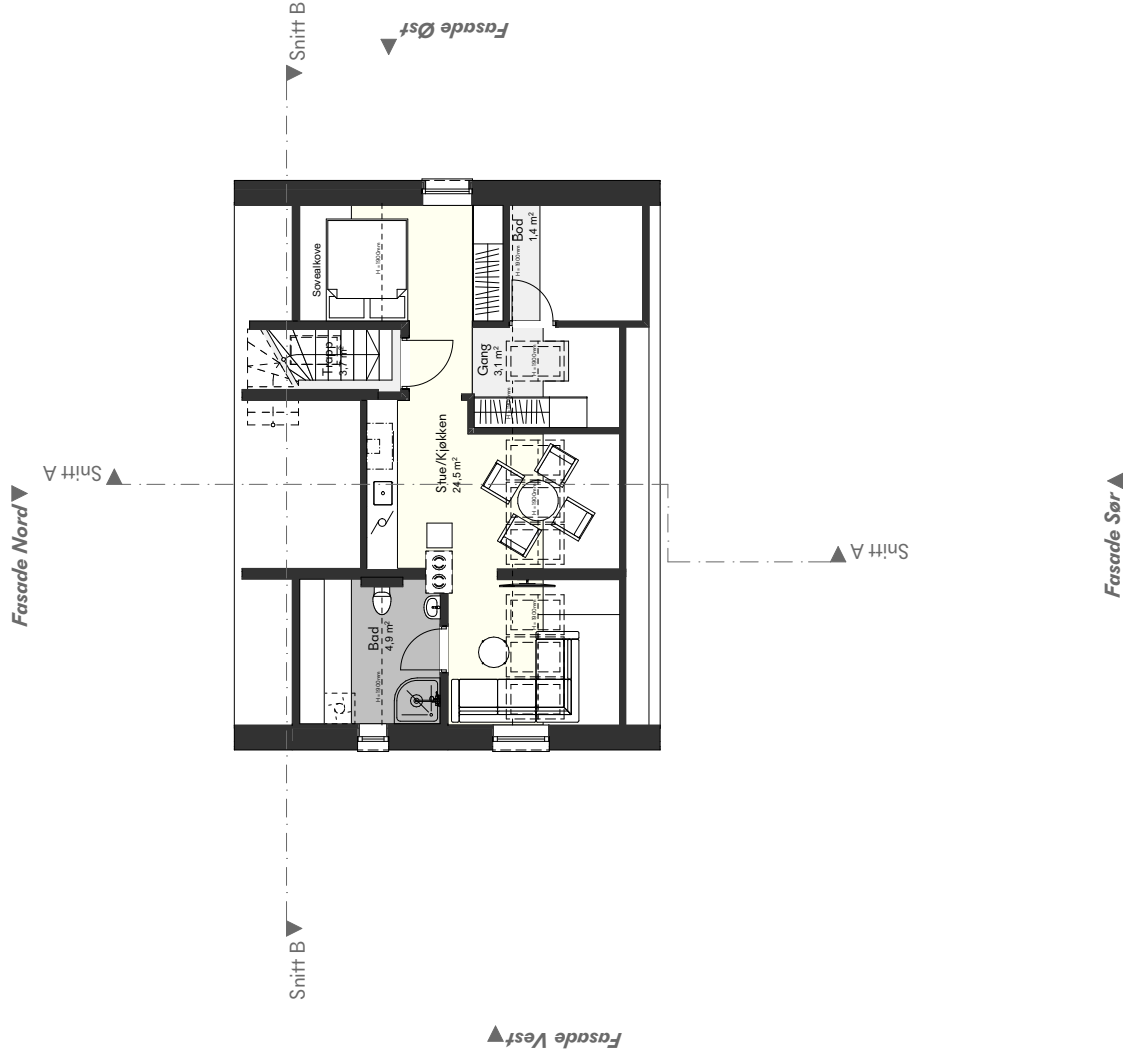
Tiltakshaver:
Kjetil Thorsen

Revision:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sgn.
------	------	-------------	------

Fase: Søknadstegninger
Dato: 21.08.2025
Arkitekt: MLV/NK/KSG

Tegningsnr.:
A20-04
Prosjektnr.:
1953
Layout:
Loftrplan





Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke glir ut/mister bæreevne.

Kapasitet for eksisterende konstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

[illegible]

Snitt A og B

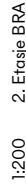
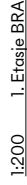




Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltak
Oppgradering
Vervgata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festn.
201740

Tegningsnr.:
A20-05
Prosjektnr.:
1953
Layout:
Arealplansej



Miljøaneringsbeskrivelse kreves ved gjennomføring av tiltak i eksisterende byggverk dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen.

Tomtareal: 346,7 m²



Artikon As
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Deres referanse:

Vår referanse:
23/7660, 25/97184

Arkivkode:
L42

Dato:
26.08.2025

Gbnr. 201/740 - Vedtak - Vervgata 8 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydsille, og opprettelse av boenheter

Behandling:

Delegert sak nummer: 856/25

Dato: 26.08.2025

Tiltak: Bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydsille, og opprettelse av boenheter
Byggested: Gbnr. 201/740 Vervgata 8
Areal: BRA: 283,1 m² BYA: 106,8 m² %-BYA: 32,16
Tiltakshaver: Kjetil Thorsen
Ansvarlig søker: Artikon As
Søknad komplett: 22.08.2025

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om rammetillatelse for bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydsille og opprettelse av nye boenheter. Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, regulert utnyttelsesgrad, § 2.23 i reguleringsplanen, § 12.2 i kommunedelplanen, og søknad om unntak fra TEK17 § 12-3, § 12-7, § 13-2, § 13-6 og kap. 14.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, f og g, § 19-2 og § 31-4.

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

1. Du må legge ved tilbudstegninger på vinduer. Nye vinduer skal godkjennes av kommunen.
2. Du må kjøpe fri 1 parkeringsplass, jf. kommuneplanens arealdel kapittel 8. Kvittering må legges fram.
3. Plassering av søppelkasser må justeres i henhold til tilbakemelding fra Miljø og samferdsel.

Du kan søke om igangsettingstillatelse når vilkårene er oppfylt. **Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

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

Saksopplysninger

Vi viser til rammesøknad mottatt hos oss 29.01.2025. Søknaden var komplett 22.08.2025

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken med bestemmelser, gjeldende fra 03.10.1991.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor område registrert som brannsmitteområde og verneverdig tett trehusmiljø.

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og VA-anlegg. Det er lagt ved forhåndsuttalelse fra Ålesund kommune v/Vann og avløp. Avløp blir videreført til kommunalt avløpsrenseanlegg RA2 Aspøya som har ledig kapasitet.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har mottatt 2 merknader.

Saken gjelder:

Det er søkt om etablering av to nye boenheter, endring av brann- og lydsille og bæring, og etablering av våtrom. Det er i tillegg søkt om oppføring av tilbygg, oppgradering av støttemur og garasje, etablering av pipe og installasjon av vannbåren varme i kjellerleilighet. Tiltaket er søknadspliktig etter § 20-1 første ledd bokstav a, b, c, d, f og g.

Det er utarbeidet brannkonsept for tiltaket. Vi legger til grunn at tiltaket er prosjektert i henhold til dette.

Det er søkt om opprettelse av to nye boenheter, én i kjelleren og én på loftet. Kjelleretasjen har tidligere vært godkjent med 4 hybler, mens loftet har vært godkjent som uinnredet loft. Etableringen av de nye boenhetene innebærer søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loftsetasje. Det skal etableres pipe og ildsted på loft. I kjeller skal det installeres vannbåren varme.

I forbindelse med opprettelsen av de nye boenhetene gjøres det endringer i brannskille og lydsille i bygningen. Det skal i tillegg gjøres endringer i bæringen ved etablering av ny skyvedør i kjeller og i forbindelse med utskifting og innsetting av nye av vinduer i kjeller, 1. etasje, 2. etasje og loftsetasjen.

Det er søkt om fasadeendringer. Eksisterende balkonger mot sør i 1. og 2. etasje skal erstattes med nye, større balkonger. Det skal i tillegg oppføres ny veranda mot sør i kjelleretasje. Det skal etableres et takutstikk over inngang mot vest. På sør-, nord- og vestfasaden skal eksisterende vinduer skiftes ut til nye vinduer med annet format. Det skal settes inn ett nytt vindu på østfasaden og nye takvinduer på loft.

Eksisterende forstøtningsmur med garasje skal oppgraderes. Muren skal forhøyes mot vest, til samme høyde som resten av muren.

Det skal i tillegg gjøres mindre endringer i planløsning i 1. og 2. etasje som ikke anses som søknadspliktige.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan, herunder regulert byggegrense, regulert utnyttelsesgrad og § 2.23 i reguleringsbestemmelsene.

Dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad

Søkers begrunnelse:

Søker viser til at det er åpnet for høy arealutnyttelse i fortettingssone 1, som tiltaket befinner seg i. Det påpekes at sentrumsnære eiendommer ofte er små, og at selv små utvidelser vil føre til at man overskrider tillatt utnyttelse.

Nye balkonger i 1. og 2. etasje vil bli noe større enn eksisterende. Søker anser dette som en fordel, ettersom det gir bedre uteoppholdsareal for beboere. De vil få et eget, mer skjermet uteoppholdsareal. Søker peker videre på at overbygget, som regnes med i bebygd areal, ikke vil gjøre eiendommen «nedbygget», men gi le for vær og vind. Det vises også til at en liten del av eiendommen er regulert til veiformål. Dette arealet må trekkes fra arealgrunnlaget, og man får derfor en høyere utnyttelse enn om det hadde blitt medregnet i arealregnskapet. Søker mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene.

Vår vurdering:

Det første spørsmålet er om dispensasjonen fra utnyttelsesgraden, vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 andre ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Hensynet bak bestemmelsen er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

I dette tilfellet er det snakk om en mindre overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad, på om lag 2 prosentpoeng. Den planlagte terrassen ut fra kjelleretasjen vil beslaglegge en del av det eksisterende grøntarealet på tomten. Vi vurderer likevel at det vil være tilstrekkelig grøntareal med gode sol- og lysforhold etter tiltaket. Etter vår vurdering medfører ikke overskridelsen en økning i bygningsvolum som vil ha en betydelig negativ innvirkning på omkringliggende bebyggelse.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen fra utnyttelsesgraden ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene. Av forarbeidene fremgår det at det i vurderingen vil være relevant å vektlegge

fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.

Fordelen med en dispensasjon er å sikre større private uteoppholdsarealer for de enkelte boenhetene. Takoverbygget vil beskytte inngangspartiet for vær og vind. Ulempene med en dispensasjon er det tiltaket innebærer av nedbygging av tomten.

Etter en avveining mellom fordeler og ulemper, anser vi fordelene ved å gi dispensasjon for tiltaket som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Konklusjon:

Begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og vi gir dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad for tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Dispensasjon fra regulert byggegrense

Søkers begrunnelse:

Det vises til at boligen ligger høyere enn veien og at balkonger ikke vil ta utsikt eller være til hinder for drift og vedlikehold av veien. Søker påpeker at det vil være en stor fordel å få oppgradert balkonger, slik at de blir større, mer funksjonelle og tilpasset dagens standard. Søker vurderer det som lite hensiktsmessig å plassere balkonger en annen plass på fasaden.

Støttemuren vil ikke komme nærmere byggegrensen enn den er i dag. Den er kun tenkt oppgradert og justert i høyden, slik at man kan utnytte terrenget bedre. Søker mener justeringen i høyden ikke vil ha noen betydning for siktforhold. Søker påpeker at garasje/støttemur har behov for oppgradering, fordi den er gammel. Ved å justere den mot vest og sette av plass til søppeldunker vil man få et bedre estetisk utseende på støttemuren, samt praktisk oppbevaring for søppeldunker. I tillegg vil man forenkle arbeidsflyten på hentedager for søppel. Søker mener at hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, og at fordelene er større enn ulempene.

Vår vurdering:

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Eksisterende balkonger overskrider i dag byggegrensen mot vei noe, ettersom byggegrensen ligger tett på fasadelivet. Nye balkonger og ny terrasse, samt forhøyning av støttemur, vil medføre en ytterligere overskridelse av byggegrensen mot vei. Boligen er som helhet bygget på terreng som er betydelig hevet over veien. Vi kan derfor ikke se at tilbyggene vil komme i konflikt med hensyn til trafiksikkerhet, vedlikehold og framtidig arealbehov for vei.

Eksisterende støttemur med garasje reduserer sikten ved veikrysset. Vi vurderer likevel at en forhøyning av støttemuren ikke vil redusere sikten ytterligere, ettersom den delen som skal heves ligger lengre inn langs veien.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen fra den regulerte byggegrensen ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Fordelene ved å gi dispensasjon er å legge til rette for større private uteoppholdsarealer, i form av nye balkonger og ny terrasse. Ved å øke høyden på støttemuren vil det bli mer grønt uteoppholdsareal på samme terrengnivå. En ulempe ved dispensasjon er at en høyere støttemur vil kunne føre til redusert sikt mot vei for gående ut fra trappen opp til boligen.

Etter en avveining mellom fordeler og ulemper, anser vi fordelene ved å gi dispensasjon for tiltaket som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Konklusjon:

Begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og vi gir dispensasjon fra regulert byggegrense for tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Dispensasjon fra krav om tilbakeføring i § 2.23 i reguleringsbestemmelsene

Søkers begrunnelse:

Søker mener at fasaden i liten grad har dekorative detaljer eller arkitektoniske trekk som tilsier behov for tilbakeføring til en mer historisk stil. Søker vurderer at byggets nåværende karakter i all hovedsak samsvarer med opprinnelig utforming.

Søker viser til at omsøkte tiltak er nødvendig for å oppgradere bygningen og tilrettelegge for etablering av to nye boenheter. Søker viser til følgende positive effekter ved tiltakene:

- nødvendig oppgradering og modernisering av bygget
- økt bokvalitet og bruksmessig verdi for beboerne
- økt vedlikehold og forskjønnning av fasaden
- bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse, i tråd med boligpolitiske mål

Søker mener en dispensasjon ikke vil føre til vesentlig avvik fra hensynene bak reguleringsbestemmelsen, ettersom tiltakene ikke bryter med områdets helhetlige uttrykk eller karakter. Bygget vil fortsatt framstå med en enkel og ryddig fasade, uten markante stilbrudd eller historisk feilaktige uttrykk. Tiltaket vurderes å være forenlig med den estetiske standard som er ønskelig for området, og vil ikke skape presedens for uheldig utvikling.

Vår vurdering:

Hensynet bak § 2.23 er å sikre at bebyggelsen får en form, farge, materialbruk og dimensjon i tråd med intensjonene i formingsbestemmelsene for de enkelte byggesonene i planområdet. Bestemmelsen fastsetter at bygninger som har blitt endret stil- og formmessig gjennom senere moderniseringer, så vidt mulig skal tilbakeføres til sin opprinnelige stil og byggeskikk i fasaden. Det følger av bestemmelsen at nye tiltak på fasaden ikke skal avvike fra opprinnelig utforming, også der det ikke er gjort moderniseringer.

Sone 1 blir i reguleringsplanen beskrevet som småhusbebyggelse i klynge eller rekke ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum, godt tilpasset terrengformasjonene. I formingsbestemmelsene for sone 1 er det satt krav til bygge- og gesimshøyder, utforming av tak og ivaretagelse av eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold. Det er også satt krav om at utvendig materialbruk og farger skal harmonere med nåværende bebyggelse.

Den eksisterende boligen er et velbevart eksempel på etterkrigsmodernisme, med

en gjennomarbeidet og harmonisk fasade. Eksisterende balkonger og deler av fasaden har støpestruktur betongen. Omsøkte fasadeendringer vil medføre at endringer i opprinnelig fasadeutforming. Det skal gjøres endringer i eksisterende vindusinndeling og legges til nye fasadeelementer. I tillegg vil det karakteristiske relieffet på deler av fasaden bli fjernet.

Selv om det tilføres nye fasadeelementer, følger den nye fasadeutforming i stor grad den eksisterende komposisjonen. Endringene vurderes som akseptable, ettersom den overordnede fasadekomposisjonen fortsatt ivaretas. Søker har revidert prosjektet etter tilbakemelding fra fylkeskommunen. Støpestrukturen videreføres ikke, men balkongene får skrånende sider, slik de har i dag.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen fra § 2.23 ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Fordelene ved å gi dispensasjon er å sikre tilfredsstillende lysforhold og uteoppholdsareal til nye og eksisterende boenheter. Takvinduer vil gjøre det mulig å etablere en ny boenhet i loftsetasjen, med tilstrekkelig dagslys. Nye balkonger og ny terrasse vil gi større, private uteoppholdsarealer tilknyttet boenhetene.

Ulempene ved en dispensasjon knytter seg til endringene av opprinnelig fasadeutforming. De nye takvinduene vil bryte opp eksisterende takflate med skiferstein. En ulempe ved dispensasjon er også at enkelte opprinnelige fasadeelementer, herunder karakteristisk betongrelieff, blir fjernet.

Etter en avveining mellom fordeler og ulemper, anser vi fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket som klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Konklusjon:

Begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og vi gir dispensasjon fra krav om tilbakeføring/bevaring av opprinnelig utforming i § 2.23 for tiltaket, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Dispensasjon fra § 12.2 i kommunedelplanen for Ålesund, avstand til lekeplass

Søkers begrunnelse:

Søker viser til § 12.3 i kommunedelplanen, som fastsetter at avstandskravene kan fravikes i bysentrum, forutsatt at det er god og trafiksikker adkomst. Søker viser videre til at det er lekeplasser sør, vest og øst for tiltaket, som er forholdsvis enkle å orientere seg fram til. Søker oppfatter fortau, gangfelt og normal skilting av trafikk i sentrum som trafiksikker adkomst.

Søker mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, fordi tiltaket ligger i et etablert sentrumsområde og at det er flere avsatte lekearealer i området.

Søker peker på fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Fordelen med en dispensasjon er at tiltaket er i tråd med fortettingsstrategien og at man bruker areal som ellers ville stått ubenyttet. Ulempen med en dispensasjon er at man må gå litt lengre enn kravet, for å bruke

nærmeste tilgjengelige opparbeidede lekeplass. Søker vurderer at fordelene er større enn ulempene.

Vår vurdering:

Hensynet bak kommunedelplanens § 12.2 er å sikre at barn og unge har tilgang til tilstrekkelige og trygge lekeplasser i nærområdet, slik at deres oppvekstsvilkår ivaretas. Plan- og bygningslovens § 1-1 fremhever også betydningen av bærekraftig utvikling og gode bomiljøer, hvor hensynet til barn og unge skal stå sentralt i planlegging og byggetiltak.

Eiendommen ligger innenfor fortettingssone 1 i kommunedelplanen, hvor det legges opp til urban fortetting. I fortettingssonen skal det gjøres en totalvurdering av lekeplassituasjonen med tanke på avstand, areal og kvalitet. I bysentrum gjelder også egne normer for lekearealer, jf. § 12.3 i kommunedelplanen. Retningslinjene for lekeareal i bysentrum åpner for at avstandskrav kan fravikes, forutsatt at det er god og trafiksikker adkomst.

Avstanden til nærmeste lekeareal overstiger kravene i tabellen under § 12.2. Det er regulert inn et friområde 20 meter nord for tomten, men denne er ikke regulert spesifikt til, eller opparbeidet som lekeareal. I en avstand på 95 meter mot sør ligger en liten kvartalslekeplass. I tillegg finnes det en mellomstor kvartalslekeplass ved Bybadet, ca. 240 meter mot vest, og et lekeområde i Byparken, ca. 316 meter vest for eiendommen.

Vi vurderer at avstandskravet i § 12.2 kan fravikes, fordi det er forholdsvis god og trafiksikker adkomst til regulerte lekearealer. Det er mulig å gå til Bybadet og Byparken uten å krysse større veier. For å komme til den regulerte kvartalslekeplassen sør for eiendommen må du krysse vei, men dette er ikke blant de mest trafikkerte i sentrum. Det legges også til at eiendommen ligger langs fjellfoten til Aksla, med nærhet til større friområder.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen fra § 12.2 ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Fordelene ved en dispensasjon er å bruke eksisterende arealer i sentrum til å etablere nye boenheter. Ulempene vurderes som mindre, ettersom tiltaket ikke reduserer tilgjengeligheten på eksisterende lekearealer, men kun innebærer et avvik fra avstandskravet.

Etter dette anser vi fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket som «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og vi gir dispensasjon fra § 12.2 i kommunedelplanen, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Søknad om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17)

Det søkes om unntak fra følgende bestemmelser i byggteknisk forskrift (TEK17):

TEK17 § 12-3 – Krav om heis

TEK17 § 12-7 – Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

TEK17 § 13-2 – Ventilasjon i boliger

TEK17 § 13-6 – Lyd og vibrasjoner

TEK17 Kap. 14 – Energieffektivitet

Generelt om adgangen til å gi unntak fra byggteknisk forskrift

I henhold til plan- og bygningsloven § 31-4 kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav for tiltak på eksisterende byggverk dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø.

Vurderingen tar hensyn til:

- a. Byggverkets alder, formelle vernestatus, type, formål, plassering, tiltakets varighet og nåværende tekniske tilstand.
- b. Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved unntak.
- c. Fordeler som oppnås ved tiltaket.

Kommunen skal sikre at unntak ikke fører til ulemper eller skadevirkninger som kan unngås ved å stille vilkår til tillatelsen. Vurdering av om det kan gis unntak baserer seg på en helhetsvurdering, der det sentrale vurderingstema er om unntaket er «forsvarlig». Momentene i bokstav a til c er ikke kumulative vilkår, men momentene som skal vektlegges «så langt de er nødvendige for kommunens vurdering», jf. Prop. 64 L (2020-2021) s. 85.

Unntak fra TEK17 § 12-3 - Krav om heis

Søkers begrunnelse:

«I forhold til etablering av ny boenhet på loft er det iht. TEK §12-3 krav til heis. Etablering av heis i eksisterende bygning vil medføre at en stor del av arealet vil gå bort og gjøre nye og eksisterende boenheter mindre i areal og mindre praktiske. En heis ville også medført at det måtte gjøres større tiltak i takflaten som vil bryte opp den eksisterende takflaten. Etablering av heis samt å ha trapp opp til loft ville i praksis medført at det ikke vil bli noe vesentlig nyttbart areal igjen for boenhet slik som det søkes om. I forhold til boenhet på loft så er denne også av en relativt liten størrelse. Ved å gi unntak fra krav om heis så vil eksisterende boliger fortsatt være gode og funksjonelle samt at man muliggjør en praktisk utnyttelse av loft til boenhet.»

Vår vurdering:

Hensynet bak TEK17 § 12-3 er å sikre universell utforming og tilgjengelighet for alle brukere av bygget. § 12-3 andre ledd stiller krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenhet. Løfteplattform kan erstatte heis i bygninger med tre etasjer som har boenhet.

I denne vurderingen legger vi særlig vekt på bygningens alder, tiltakets formål og bygningens nåværende tekniske tilstand, jf. pbl. § 31-4 første ledd bokstav a. Formålet med tiltaket er å etablere flere boenheter i boligen og oppgradere eksisterende boenheter.

Etablering av heis vil kreve større inngrep i eksisterende konstruksjoner og i takflaten. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å bryte opp takflaten ytterligere, jf. krav i reguleringsplan om tilbakeføring/bevaring av opprinnelig utforming. En ny heis vil oppta mye bruksareal i både nye og eksisterende boenheter og derfor kunne komme i konflikt med formålet med tiltaket.

Vi legger også vekt på fordeler ved tiltaket, jf. § 31-4 første ledd bokstav c. Ved å tillate unntak oppnår man fordelen det er å bruke eksisterende areal og ressurser til å etablere nye boenheter nær sentrum, i tråd med kommunens fortetningsstrategi.

Etter dette anser vi unntak fra krav om heis som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, og det kan gis unntak fra teknisk krav, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Konklusjon:

Det gis unntak fra TEK17 § 12-3 krav om heis, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Unntak fra TEK17 § 12-7 - Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal – Romhøyde

Søkers begrunnelse:

«Krav til romhøyde er i dag 2,4 meter for rom for varig opphold. I kjeller vil ferdig innvendig høyde bli på ca. 2,25 - 2,3 meter. Rom i kjeller er i dag godkjent som hybler og som rom til varig opphold, forskjellen er nå at dette arealet skal søkes opprettes til en egen boenhet.»

Det kommenteres igjen at rom har fungert tilfredsstillende frem til nå. I forhold til tekniske forskrifter så er det også gjort lempinger på krav til romhøyde på boliger som er bygget før 2011. Siden tiltaket formelt søkes om nå så er ikke disse lempinger på høyde gjeldende for omsøkte endring, men en oppfatter at de lempinger som er gjort i forbindelse med bruksendring for eldre bygg er med på å vise at en romhøyde der det er 2,25 - 2,3 meter vil kunne fungere tilfredsstillende og være tilfredsstillende med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Skulle man bygget med 2,4 meter høyde i kjelleren så måtte man potensielt gravd seg nedover i konstruksjoner. Dette kan få store konsekvenser med tanke på potensial for undergraving av fundamenter og utglidning, samt at man kan risikere at gulvet kommer under drenering som er på bygget i dag, med tilhørende risiko. Dette er momenter som unngås ved å gi unntak.»

Vår vurdering:

Hensynet bak § 12-7 er å sikre at rom får tilfredsstillende størrelse og høyde, samt å sikre at det er tilstrekkelig plass til utstyr og innredning som er tilpasset den forventede bruken av rommet. Det følger av § 12-7 andre ledd bokstav a, at rom for varig opphold i boenhet skal ha en høyde på minimum 2,4 m.

I denne vurderingen legger vi særlig vekt på bygningens alder, tiltakets formål og bygningens nåværende tekniske tilstand, jf. pbl. § 31-4 første ledd bokstav a. Vi vurderer også forhold som kan redusere negative konsekvenser ved et unntak, jf. pbl. § 31-4 første ledd bokstav b. Det skal etableres større vinduer, samt ny terrasse ut fra boligens kjelleretasje. Disse tiltakene kan kompensere for det en lavere takhøyde medfører av redusert romkvalitet.

Vi legger også vekt på fordeler ved tiltaket, jf. § 31-4 første ledd bokstav c. Ved å tillate unntak oppnår man fordelen det er å bruke eksisterende areal og ressurser til å etablere nye boenheter

nær sentrum, i tråd med kommunens fortettingsstrategi. Man unngår samtidig å måtte gjøre vesentlige inngrep i underliggende konstruksjoner med den risikoen det innebærer.

Vi vurderer at et avvik på takhøyde på 10-15 cm fra minimumskravet er forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, og det kan gis unntak fra teknisk krav, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Konklusjon:

Det gis unntak fra TEK17 § 12-7 om minimumskrav til 2,4 m takhøyde i rom, til en høyde på 2,25-2,3 m i kjelleretasje, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Unntak fra TEK17 § 13-2 - Ventilasjon i boliger – Balansert ventilasjonsanlegg

Søkers begrunnelse:

«Dette gjelder etablering av balansert ventilasjon i boenheter som søkes opprettet. Ved å gi unntak så unngår man at store deler av bygget må rives ned og bygges opp igjen. Dette da bygget slik det er i dag ikke har tilfredsstillende tetthet for å oppnå ønsket effekt av anlegg. Ved å tillate unntak vil man også kunne redusere de negative konsekvenser som rørføringer på undersiden av bjelkelag/betongplate vil kunne medføre i form av reduserte høyder, praktisk bruk, funksjoner og høyde i rom. For å unngå rørføringer på undersiden kunne man senket dagens gulv i kjeller lenger ned, men dette kan som tidligere beskrevet, medføre risiko for setninger, utglidning og skader på eksisterende konstruksjoner, risiko for dette reduserer/unngår man ved å gi unntak.»

TEK § 13-2, det presiseres at dette er for kravet til balansert ventilasjonsanlegg. For å kompensere så vil tiltakshaver montere inn Flexit Rommie i de oppholdsrom der dette er praktisk mulig å få til. Dette er en ventilasjon med varmegjenvinning av avtrekksluft.»

Vår vurdering:

Hensynet bak TEK17 13-2 er å sikre god innendørs luftkvalitet og komfort, samt å unngå negative helseeffekter for personer som oppholder seg i bygningen. Hensikten bak balansert ventilasjon er å sikre tilførsel av frisk og filtrert luft, og trekke ut brukt og forurensset luft. Bestemmelsen stiller krav til gjennomsnittlig frisklufttilførsel for ulike rom i boliger. Ifølge veiledningen til bestemmelsen vil balansert ventilasjon med varmegjenvinning ofte være mest egnet for å tilfredsstille energikrav og krav til termisk inneklima.

I denne vurderingen legger vi særlig vekt på bygningens alder, tiltakets formål og bygningens nåværende tekniske tilstand, jf. pbl. § 31-4, første ledd, bokstav a. Bygningen er eldre og man vil ikke oppnå tilfredsstillende effekt fra nyere ventilasjonsanlegg uten å gjøre vesentlige inngrep på bygningen.

Vi vurderer også forhold som kan redusere negative konsekvenser ved et unntak, jf. pbl. § 31-4, første ledd, bokstav b. Det skal monteres Flexit Roomie i de oppholdsrommene der dette er praktisk gjennomførbart. Det vil fungere som et kompenserende tiltak for å sikre balansert ventilasjon i flere rom.

Vi legger også vekt på fordeler ved tiltaket, jf. § 31-4 første ledd bokstav c. Ved å tillate unntak oppnår man fordelen det er å bruke eksisterende areal og ressurser til å etablere nye boenheter nær sentrum, i tråd med kommunens fortettingsstrategi.

Etter dette anser vi unntak fra krav om balansert ventilasjon som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, og det kan gis unntak fra teknisk krav, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Konklusjon:

Det gis unntak fra TEK17 § 13-2 krav om balansert ventilasjon, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Unntak fra TEK17 § 13-6 - Lyd og vibrasjoner

Søkers begrunnelse:

«Skulle man bygget i tråd med dagens krav til lyd mellom enheter ville dette medført at en måtte revet store deler av hele bygget for deretter å bygge dette opp igjen, ved å tillate unntak fra forskrift unngår man en slik negativ konsekvens i unødig bruk av ressurser. Man vil i tiltaket tilstrebe at lyd skal utbedres mellom enheter, men siden det er eksisterende konstruksjoner så kan f.eks. lydtransmisjon i flankeområder være vanskelig å unngå. Bygget er et betongbygg og lydtransmisjon i flankeområder er derfor nærliggende at kan oppstå.»

... isolering på innside av yttervegger vil kunne bidra til å minske risikoen for lydtransmisjon. Etasjeskiller av betong bidrar også til at lyd mellom enheter vil bli begrenset, det er også en luftespalte mellom parkett og betongetasjeskille som bidrar til at lyd blir redusert.»

Vår vurdering:

Hensynet bak TEK17 § 13-6 er å sikre tilfredsstillende lydmiljø for beboere og brukere.

Krav til tilfredsstillende lydforhold omfatter også støy fra utendørs lydkilder, herunder trafikk, i tillegg til innvendige støykilder. Det følger av bestemmelsen at lyd- og vibrasjonsforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek.

I denne vurderingen legger vi særlig vekt på bygningens alder, tiltakets formål og bygningens nåværende tekniske tilstand, jf. pbl. § 31-4, første ledd, bokstav a. For å oppfylle dagens krav til lyd- og vibrasjoner ville man måtte gjøre store inngrep i eksisterende konstruksjoner i en eldre bolig.

Vi vurderer også forhold som kan bidra til å redusere de negative konsekvensene ved å gi unntak, jf. § 31-4, første ledd, bokstav b. Det er redegjort for kompensierende tiltak, herunder innvendig etterisolering, som vil kunne redusere lydtransmisjon.

Vi legger vekt på fordeler ved tiltaket, jf. § 31-4 første ledd bokstav c. Ved å tillate unntak oppnår man fordelen det er å bruke eksisterende areal og ressurser til å etablere nye boenheter nær sentrum, i tråd med kommunens fortettingsstrategi.

Etter dette anser vi unntak fra krav til lydforhold som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, og det kan gis unntak fra teknisk krav, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Konklusjon:

Det gis unntak fra TEK17 § 13-6 krav om lyd og vibrasjoner, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Unntak fra TEK17 Kap. 14 – Energi

Søkers begrunnelse:

«Siden bygget ble oppført for over 70 år siden, så vil ikke kravene til energieffektivitet oppfylles ihht. dagens krav. Dersom man skulle tilfredsstille dagens tekniske forskrift for energi og tetthet så hadde det også vært behov for å gjøre flere tiltak på bygget enn det som er gjort/planlagt. Dette ville medføre blant annet sprang i fasader på grunn av isolasjonskrav, samt innvendige tilpasninger av vegger som kan gjøre boligen og arealer mindre praktisk. Isolering i grunn i tråd med dagens forskrifter kan også medføre at en må grave dypere ned i grunnen som igjen kan medføre fare for potensielle setningsskader og utglidning, et unntak reduserer en slik negativ konsekvens.

I praksis så ville en tilpasning til dagens tekniske forskrift medført at en måtte revet hele bygget for å kunne tilfredsstille dagens tekniske forskrifter med tanke på energieffektivitet og tetthet. Et unntak reduserer slike negative konsekvenser. Selv om man ikke skal vurdere det økonomiske aspektet, så er det ikke til å komme unna at dersom man skal oppgradere bygningskroppen slik at den oppfyller dagens krav så vil det medføre store utgifter for tiltakshaver.

For å minimere negative konsekvenser av unntak fra energikrav så vil noen energieffektiviserende tiltak gjennomføres. Det er tenkt å etterisolere noe på innsiden av vegger, videre skal taket etterisoleres, vinduer skiftes ut og det er planlagt med vannbåren varme i gulv i kjelleren. Disse tiltakene vil bidra til å redusere energiforbruket, selv uten å nå full TEK17 - standard, og er i tråd med byggets utforming og beliggenhet.»

Vår vurdering:

Hensynet bak TEK17 kap. 14 er å bidra til at bygninger som oppføres eller oppgraderes, har lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning. For tiltak i eksisterende bygg gjelder i utgangspunktet de relevante energikravene i kapitlet. Bestemmelsene i kapitlet stiller krav til energieffektivitet og krav til løsninger for energiforsyning.

I denne vurderingen legger vi særlig vekt på bygningens alder, tiltakets formål og bygningens nåværende tekniske tilstand, jf. pbl. § 31-4, første ledd, bokstav a. For å oppfylle dagens energikrav kreves store inngrep i eksisterende konstruksjoner og potensielt også større fasadeendringer.

Vi vurderer også forhold som kan bidra til å redusere de negative konsekvensene ved å gi unntak, jf. § 31-4 bokstav b. Etterisolering, utskifting av vinduer og installering av vannbåren varme i kjeller, vil kunne bidra til å redusere energiforbruk.

Vi legger vekt på fordeler ved tiltaket, jf. § 31-4 første ledd bokstav c. Ved å tillate unntak oppnår man fordelen det er å bruke eksisterende areal og ressurser til å etablere nye boenheter nær sentrum, i tråd med kommunens fortettingsstrategi.

Etter dette anser unntak fra TEK17 kap. 14 som forsvarlig ut fra helse, miljø og sikkerhet, og det kan gis unntak fra teknisk krav, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Konklusjon:

Det gis unntak fra TEK17 kap. 14 krav til energiforhold, jf. pbl. § 31-4, første ledd.

Estetikk:

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

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Nye verandaer og terrasse er planlagt med en dybde på 2 m ut fra fasadeliv.

Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

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

Merknader fra naboer og andre:Nabo på gbnr. 201/725:

Nabo påpeker at det kan se ut som garasjeplasser blir liggende på samme nivå etter endring og at det vil kunne ha konsekvenser for innkjøring. Nabo forutsetter at endret innkjøring til garasjen i Vervgata 8 ikke får konsekvenser for innkjøring til egen garasje.

Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel:

MILSAM påpeker at mur, trapp og garasje ligger delvis inne på areal regulert til veiformål. Det påpekes at disse forholdene må utbedres når det skal gjøres tiltak på eiendommen.

Det blir gjort oppmerksom på at krav til sikt i forbindelse med avkjørsel også gjelder både trapp og garasje. Muren øst for trappen kan ikke ha en høyde som kommer i konflikt med siktsonen fra trappen. Søppeldunker kan heller ikke plasseres i siktsonen.

MILSAM påpeker at det må gjøres tiltak for å forbedre sikt fra garasjen, slik at man har tilstrekkelig sikt i begge retninger. Det blir foreslått å justere deler av vestlig mur og vri vestlig front av garasje litt mot nord, eller at det settes inn vindu for å forbedre sikt.

Søkers svar på merknader:

Endring til én garasjeport vil ikke få konsekvenser for nabo.

Søker tar MILSAMs merknad om sikt ved trapp og søppeldunker til orientering. Det er gjort endringer ift. sikt og søppeldunker som vil gi bedre forhold og plassering av søppeldunker. Søker understreker at nye konstruksjoner vil bli lagt på areal regulert til bolig. Det vises til at garasjen eksisterer i dag og at det ikke skal gjøres endringer på denne, utover å sette inn én port fremfor to. Søker påpeker at det vil være omfattende og uaktuelt å vri på eksisterende, godkjent garasje og sette inn et vindu.

Uttalelse fra statlige og regionale myndigheter

Søknaden med vedlegg har blitt sendt på høring til Statsforvalteren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal Fylkeskommune, på grunn av søknad om dispensasjon fra § 12.2 i kommunedelplanen. Statsforvalteren har ingen merknader.

Fylkeskommunen har i sitt høringssvar kommet med merknad på utforming av balkonger. Det blir rådet til å bruke samme metode for plasstøping av balkonger, for å bevare opprinnelige

preg. Fylkeskommunen har ingen merknader til søknad om dispensasjon fra § 12.2 i kommunedelplanen.

Uttalelse fra Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel

Søknaden med vedlegg har blitt sendt på intern høring til Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel:

MILSAM viser til tidligere merknader på nabovarsel. Det blir også gjort oppmerksom på at søppeldunkene ikke kan plasseres så nært veien. De vil være til hinder for normal drift og vedlikehold av vegen, herunder brøyting, og kan bli ødelagt i den sammenheng.

Parkering:

Parkeringsplasser som kreves ved etablering av nye boligenheter skal frikjøpes, ettersom det ikke er tilstrekkelig plass til parkering på tomten. Det er krav om min 1, maks 2 parkeringsplasser per boenhet, iht. tabell i § 8.10. Kravet om parkeringsplass utløses kun for én av de nye boenhetene, ettersom boenheten på loft er under 40 m². Kvittering for frikjøp skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det er dokumentert areal til sykkelparkeringer i henhold til kommunedelplanens krav om 2 plasser per boenhet, som gjelder for de nye boenhetene.

Ansvar og uavhengig kontroll:

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

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon

Vi godkjenner søknad om rammetillatelse for tiltak som omsøkt. Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, regulert utnyttelsesgrad, § 2.23 i reguleringsplanen og § 12.2 i kommunedelplanen. Vi godkjenner søknad om unntak fra TEK17 § 12-3, § 12-7, § 13-2, § 13-6 og kap. 14.

Andre opplysninger:

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

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 23/7660» og gbnr. 201/740.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med vennlig hilsen

Lis Vikse
seniorrådgiver
Plan og bygning

Marie Fostvedt
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Kjetil Thorsen

Vervgata 8

6003

ÅLESUND

Vedlegg:

2_TEGN_TegningNyFasade_0_1953 - Søknadstegninger

3_KORR_Annet_Ledningsskart_0

4_KORR_Annet_Brannkonsept - Vervgata 8, Ålesund

22_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Gbnr. 201/740 - Uttalelse - Vervgata 8 - Bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom og endring i bærekonstruksjoner

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

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

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

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.

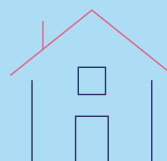
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

NOTATER

[illegible]

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: 1-0084/26

Adresse: Vervgata 8 (kjeller), 6003 ÅLESUND, gnr. 201, bnr.
740, snr. 3 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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/