Nørvegjerdet 120

LÅRSGÅRDEN

notar





Prisantydning Kr. 6 990 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 199/296 kvm
Megler Terje Hoel **Tlf** 926 62 972

notar



Nørvegjerdet 120

Stor enebolig i Larsgården med dobbelgarasje og carport.

Adresse	Nørvegjerdet 120 6009 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 193 740,-
Totalpris	Kr 7 183 740,-
BRA-i/BRA Total	199/296 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1995
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til enebolig med flere uteoppholdsarealer i Nørvegjerdet/ Larsgård. Eiendommen ligger i etablert boligområde nordøst for Høgskolen i Ålesund, med gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og butikk. Nabolaget vurderes som veldig trygt, med lite støynivå og nærhet til skog og mark.

Byggeår 1995 og SUM BRA 176 m2. Normal standard. Kjøkkeninnredningen er fra 2015, bad er renovert i 2011 og 2013, og alt elektrisk er fornyet i 2015. Planløsning med entré, 2 gang, stue/kjøkken, vaskerom, 2 bad, 3 soverom, 2 bod og innglasset balkong. Balkong ca. 11 m2 med adkomst fra kjøkken, flere terrassearealer rundt boligen ca. 95 m2, samt anneks, carport og garasje.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND





Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	30
Nøkkelinformasjon	31
Plantegning	50
Vedlegg	53
Budgivning	161

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

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

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning












































TwinDos

































Uthuset er innredet, men er ikke godkjent for beboelse/varig opphold. Godkjnet som uthus.



Uthuset



Uthuset



Uthuset























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde i Nørvegjerdet nordøst for Høgskolen i Ålesund. Ca 5 km til Ålesund sentrum. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Opplevd trygghet er vurdert til 89/100, og støynivået til 92/100.

Området har gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og butikk. Larsgården skole (1-7 kl.) ligger 5 min unna, 0.4 km. Aalesund International School (1-10 kl.) ligger 18 min unna, 1.7 km. Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 22 min unna, 1.9 km. Fagerlia videregående skole ligger 14 min unna, 1.2 km. Torvteigen barnehage ligger 6 min unna, 0.5 km, og Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøye ligger 6 min unna, 0.5 km. Barnas Hage Larsgården ligger 7 min unna, 0.6 km.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med Eurospar Larsgården 5 min unna, 0.5 km, og Kiwi Klokkersund 15 min unna, 1.4 km. Ålesund Storsenter ligger 9 min unna, og Apotek 1 Klokkersundet ligger 15 min unna.

For kollektivtransport ligger Brauta 4 min unna, 0.4 km, med linje 11. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger 20 min unna.

For fritid og aktivitet er det kort avstand til Torvteigen balløkke, 6 min unna, 0.5 km, og Larsgården Idrettspark, 6 min unna, 0.5 km. Turmulighetene er vurdert til nærhet til skog og mark 90/100.

ADKOMST
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Nørvegjerdet 120, 6009 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER
2-0160/26

SELGER
Jan Rogne
Eli Bente Skarbøvik

MATRIKKEL
Gårdsnummer 139, bruksnummer 484 i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
D

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

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT
Eiet tomt på 1.048 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten fremstår som godt opparbeidet og beplantet, med plenarealer, hekker, busker og annen variert vegetasjon. Det er etablert flere uteoppholdsarealer med treterrasser rundt boligen.

Adkomst og gårdsplass er i hovedsak asfaltert, med gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

SOLFORHOLD
Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST
Tilstandsrapport datert 24.08.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR
1995

BYGGEMÅTE
ENEBOLIG
Eneboligen er oppført i 1995 på støpt plate på grunn, med fundamenter av ukjent utførelse, grunnmur/ kjellervegger av betong og drenering fra byggeår. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning, med registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen, og fasaden mot sør er skiftet og tilleggsisolert med 50mm. Takkonstruksjonen er et valmtak med W-takstoler i tre og undertak som sutak eller lignende, og taket er tekket med betongstein fra 1995. Renner, nedløp og beslag er av metall, og takvann føres ned i ukjent dreneringsystem. Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene. Vinduene på boligens sørside er av nyere dato og fremstår i normal stand, mens resterende vinduer er fra byggeår; boligen har ytterdør og vaskeromsdør med vindusfelt, balkongskyvedør i aluminium, balkongdører og kjellerdør med vindusfelt. Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i malt tre, og det er også etablert flere terrassearealer rundt boligen med terrassebord i MøreRoyal. Det er også en utvendig trapp mellom terrasse og garasje utført i betongkonstruksjon med terrassebord som trinn.

ANNEKS
Utvendig:
Annekset er oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og valmet tak tekket med betongstein og shingel. Bygget har malte trevinduer og ytterdør. Det er etablert et mindre tilbygg mot nord, hvor badet er plassert.
Under annekset er det et åpent kryperom med trebjelkelag over grunnen. Undersiden av bjelkelaget er i kledd med asfaltplater.
Grunnen består av jord/stein og det ligger en del løse materialer og byggeavfall i kryperommet. Det er også synlige vann- og avløpsføringer under bygget.
Adkomsten og inspeksjonsmulighetene er begrenset på grunn av lav høyde. Det ble ikke registrert tydelige skader på de synlige
trekonstruksjonene fra tilgjengelig inspeksjonsområde

Innvendig:
Annekset er innredet med oppholdsrom, kjøkken, soverom og bad. Innvendige overflater består hovedsakelig av malte panel
-/platevegger og himlinger, samt laminat gulv og flislagte partier.
Kjøkkenet har innredning med benkeplate i tre, oppvaskkum, platetopp, stekeovn, ventilator og kjøleskap. Det er eget sikringsskap i bygget.
Badet er flislagt på gulv og vegger og har dusjsone med glassvegg, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

CARPORT
Carporten er oppført i trekonstruksjon med stolper og liggende trekledning på side-/bakvegg.
Taket er utført som saltak og tekket med takstein.
Konstruksjonen er åpen i front og den ene siden.
Gulvet består av asfaltert dekke, og carporten er tilknyttet asfaltert gårdsplass.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

GARASJE
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon over kjeller. Hovedetasjen har liggende trekledning, valmet tak tekket med takstein, to garasjeporter, egen inngangsdør og vinduer.
Innvendig er garasjerommet åpent og benyttes til parkering og lagring. Gulvet er utført i betong.
Garasjen er oppført med underetasje/kjeller. Underetasjen har adkomst fra utsiden og består av disponible kjeller-/lagerarealer.
Det er registrert kjellerlukt og fuktige forhold i underetasjen. Dersom arealet skal benyttes aktivt, må det påregnes nærmere undersøkelser og rehabilitering, herunder vurdering av drenering, fuktsikring, ventilasjon og innvendige konstruksjoner.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KRECE TILTAK:
- Utvendig - Taktekking
Avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Taksteinen er noe slitt.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det registreres noen skader/bulker på nedløp.

- Utvendig - Vinduer - 2
Avvik: Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid.

- Utvendig - Ytterdører
Avvik: Balkongdør fra utestue til terrasse har avflassing og tydelig slitasje i nedre del av dørbladet.
Aluminiumsskyvedør har forholdsvis høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje på beslag, tetninger og bevegelige deler.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er registrert vær- og aldersslitasje på trekonstruksjonen. På undersiden er det synlige misfarginger og tegn til fuktbelastning på enkelte bjelker og stolper. Det er også målt forhøyede fuktverdier i nedre del av enkelte stolper, og lokal begynnende nedbrytning kan ikke utelukkes.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: I nordvestre hjørne er det registrert synlige tegn til fuktbelastning, med misfarging og mikrobiell vekst på nedre del av vegg/overflater. Det er samtidig målt forhøyede fuktverdier i området. Ved kontroll gjennom inspeksjonshull i veggen er det også registrert forhøyede fuktverdier i bakenforliggende trekonstruksjon.
Forholdet tyder på at konstruksjonen kan være utsatt for fukt over tid. Forholdet kan også skyldes eller forsterkes av mangelfull ventilasjon og redusert luftsirkulasjon, men fuktbelastning fra terreng/bakenforliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er registrert flere sprekker i grunnmur/betongvegger, blant annet rundt vindusåpninger og i veggpartier ved terrasse. Enkelte sprekker går over
større høyde og fremstår som tydelige. Det er også noe misfarging/fuktpåvirkning på enkelte utvendige flater.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet. Flisene fremstår som faste på befaringsdagen, og det er ikke observert sprekker i tilhørende fuger.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE
- Utvendig - Kjellerdør
Avvik: Kjellerdøren har tydelig vær- og aldersslitasje, med avflassing av maling, oppsprekking i overflatebehandlingen og enkelte rust-/misfargingspunkter.

TILSTANDSGRA IU - KONSTRUKSJON SOM IKKER ER UNDERSØKT
- Tomteforhold - Terrengforhold
Det er bygget terrasse inntil husveggen flere steder og dermed ikke mulig å undersøke fall på terrenget fra grunnmur.

- Våtrom - Hovedetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

ELEKTRIISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert på boden i underetasje og er utstyrt med jordfeilautomater, hovedbryter og strømmåler.
Det er ikke registrert åpenbare synlige avvik i sikringsskapet ved befaring. Tilstand og funksjon på det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert, da dette krever kontroll av autorisert elektroinstallatør.
Det foreligger kontrollrapport fra Elsikkerhet Møre AS etter periodisk kontroll utført 06.03.2023.
Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 05.08.2026 (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2014.
Selger har bodd i boligen i 11 år og 6 mnd, inkludert de siste 12 månedene pr. 05.08.2026.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: VI FIXER AS.
Beskrivelse: Oppussing bad oppe og nede henholdsvis 2011 og 2013.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Vet ikke da det var gjort av tidligere eier.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Vet ikke da det var gjort av tidligere eier.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Har vært maur , ikke senere år.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: ACEL AS.
Beskrivelse: Fornyet alt elektrisk i forbindelse med oppussing i 2015.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Hadde el tilsyn 06.03.2023. Ingen mangler eller pålegg.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Firmanavn: Ufaglært.
Beskrivelse: Skiftet terrasse bord fra vanlig immprignert til MøreRoyal på grunn av elde/slitasje

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2026:
· 3 vinduer i underetasjen er byttet.

2015:
· Vaskerommet har flislagte gulv og vegger med slett hvitmalt himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask. Innebygget varmtvannsbereder. Vaskerommet er renovert 2015. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom.
· Kjøkkeninnredningen (2015) fra HTH har lyse slette fronter og stein benkeplate. Overskap på vegg over benkeplate. Høyskap på den andre. Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp i kjøkkenøy. Integrert stekeovn, kombiovn, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin og 2 kjøleskuffer. Komfyrvakt i himling og vannstoppsystem under oppvaskmaskinen. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk i himlingen.
· Det er montert en peisovn fra 2015 i stue.
· Ytterdør (2012) med vindusfelt, sidefelt og kodelås. Vaskeromsdør (2012) med vindusfelt. Ytterdøren og vaskeromsdøren er montert i 2015.

2013:
· I følge gammel salgsoppgave er badet renovert i 2013 (uten nye varmekabler).

2011:
· I følge gammel salgsoppgave er badet renovert i 2011 (med nye varmekabler).

2002:
· Det foreligger også melding fra Ålesund kommune datert 22.04.2002 vedrørende oppføring av carport.

2000:
· Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2000 for oppføring av garasje.

· I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue fjernet, slik at rommene i dag har en mer åpen løsning enn det som er vist på tegningene.
· Fasaden mot sør er skiftet og tilleggsisolert med 50mm.
· I underetasjen er tidligere tørkerom, som på tegningene fremstår som et åpent areal med adkomst direkte utenfra, bygget om og innlemmet som et lukket rom i boligen.
· I hovedetasjen er det oppført en utestue/tilbygg på boligens vestside, som ikke fremgår av de godkjente plan- eller fasadetegningene.
· Mot nord er det oppført et mindre tilbygg, hvor badet i dag er etablert.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENDE REGULERING

Følger reguleringsplan Store Nørve og Larsgården, endret reg.plan m/best (plan-ID 1504209), som er en eldre reguleringsplan der 488.96 m² er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen berøres også av reguleringsplan M.V.REG.ENDR.Vedr. felt BK 1 (innenfor Store Nørve og Larsgården) (plan-ID 1504270C), som er en eldre reguleringsplan med 557.71 m² til offentlig friområde og høyspenningsanlegg, samt av Larsgårdsbrauta (plan-ID 1504209G) med 1.14 m² innenfor analyseområdet. 5.5.1972.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til:
· Boligbebyggelse - nåværende (484.08 m2)
· Friområde - Nåværende (563.73 m2)
· Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (986.01 m2)

RELATERTE PLANER

· Fredsberg - område BK 2, Larsgården, reg.plan for en del av F, m/best (15.3.1974). Planid: 1504220.

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, jfr. opplysninger fra Ålesund kommune.

PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 31.08.2026.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 31.08.2026 så er det registrert 11 temadata på eiendommen:
· Tettsteder 2025
· Befolkning på rutenett 250 m 2024
· Radon aktsomhet
· Løsmasser
· Kulturminner - Lokaliteter
· Enkeltminner og Sikringssoner
· Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
· Temadata - Landbruk - ar5
· Vassdragsområde
· Naturtyper i Norge - Landskap
· Flom aktsomhetsområder
· Stormflo og havnivå
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er 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
Bad i underetasje, bad i hovedetasje og vaskerom har flislagt gulv med varmekabler.

Boligen er oppvarmet med peisovn fra 2015 i stue, original ovn i underetasjen og varmekabler.

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

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG
Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Nørvegjerdet 120, bruksenhet H0101, 6009 ÅLESUND den 07.08.2024.
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET
Det ble gjennomført kontroll av elektriske anlegg den 06.03.2023. Det ble ikke avdekket noen avvik under kontrollen. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
Det er innlagt fiber i boligen.

PARKERINGSFORHOLD
Adkomst og gårdsplass er i hovedsak asfaltert, med gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Parkering i tilhørende garasje på ca. 46 m² og carport med parkeringsarealet er på 19 m².

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID
BARNEHAGER
Torvteigen barnehage - 6 min gange
Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøye - 6 min gange
Barnas Hage Larsgården - 7 min gange

SKOLER
Larsgården skole (Barneskole) - 5 min gange
Aalesund International School (Grunnskole) - 18 min gange
Kolvikbakken ungdomsskole (Ungdomsskole) - 22 min gange
Fagerlia videregående skole (Videregående skole) - 14 min gange
Ålesund vgs. - Volsdalsberga (Videregående skole) - 7 min kjøring

SPORT OG TRENING
Torvteigen balløkke - 6 min gange
Larsgården Idrettspark - 6 min gange
Family Sports Club Nørve Key - 14 min gange

Sprek365 Nørve - 5 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS
Skolekrets 4 - (Larsgården skole og Kolvikbakken ungdomsskole)

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
ENEBOLOIG
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolighus på Store Nørve 4F, gnr. 139 bnr. 484, datert 24.09.1996.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 10.08.1994, men det er avvik fra disse og dagens utførelse og bruk.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligen har ferdigattest datert 24.09.1996.
Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- I underetasjen er tidligere tørkerom, som på tegningene fremstår som et åpent areal med adkomst direkte utenfra, bygget om og innlemmet som et lukket rom i boligen.
- I hovedetasjen er det oppført en utestue/tilbygg på boligens vestside, som ikke fremgår av de godkjente plan- eller fasadetegningene.
- I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue fjernet, slik at rommene i dag har en mer åpen løsning enn det som er vist på tegningene.

Det tas spesifikt forbehold om avvikene mellom dagens utførelse og de godkjente byggemeldte tegningene. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kommunen kan kreve nærmere dokumentasjon, søknadsbehandling, retting eller tilbakeføring til godkjent utførelse. Eventuelle kostnader, ansvar og konsekvenser knyttet til dette forholdet overtas av kjøper.

Det ble i 1996 ført opp levegg i mur på veranda mot nord og vest. Det ble sendt inn melding om mindre byggearbeid 01.03.1996.

GARASJE
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens utførelse. Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2000 for oppføring av garasje.
I ferdigattesten fremgår det at kommunen har besiktiget arbeidet, og at det ikke ble funnet forhold som var i strid med vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser.

CARPORT
Det foreligger bygningsanmeldelse for carport på Store Nørve 4F, Ålesund, datert 02.04.2002.
Det ble sendt inn søknad om mindre byggearbeid for carport datert 02.04.2002.

Byggetegninger: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Fremlagte tegninger datert 21.03.2002 viser carport slik den fremstår i dag.
Det foreligger også melding fra Ålesund kommune datert 22.04.2002 vedrørende oppføring av carport. Av brevet fremgår det at carporten var planlagt innenfor regulert fareområde for høyspent/kraftlinjer, og at saken ble lagt i bero i påvente av samtykke fra Tafjord Kraftnett. Slik tiltalelse ble gitt fra Tafjord kraft 10.05.2002. Med samtykke

fra Tafjord bekrefter kommunen at arbeidet er å anse å komme inn under bestemmelsene for mindre bggearbeid iht. plan- og bygningslovens § 86 a.

ANNEKS/UTHUS
Det ble sendt melding om tiltak angående bygging av uthus på eiendommen den 27.09.2005. Kommunen bekreftet mottakelsen av Melding om tiltak den 19.10.2005.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. For bygget foreligger det kun fasadetegninger. Det er ikke fremlagt plantegninger som viser byggets innvendige planløsning eller rominndeling. Uthuset er per i dag innredet som et anneks med oppholdsrom, kjøkken, soverom og bad. Kommunen behandlet tiltaket som uthus, og har i brev av 19.10.2005 presisert at bygget ikke kan benyttes til beboelse. Dagens utførelse avviker også fra de fremlagte fasadetegningene. Mot nord er det oppført et mindre tilbygg, der hvor det i dag er etablert et bad. Dette tilbygget fremgår ikke av de byggemeldte tegningene.

Dagens innredning og bruk som anneks, herunder etablert/tilbygd bad, ansees å ikke være lovlig og kommunen kan kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, endres eller tilbakeføres til godkjent utførelse og bruk. Eventuelle kostnader, ansvar og konsekvenser knyttet til dette forholdet overtas av kjøper.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

RADONMÅLING
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

INNHOLD
ENEBOLIG
Underetasje: Gang, 3 soverom, bad og 2 boder.
Hovedetasje: Entré, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom. Innglasset terrasse på ca. 9 kvm og terrasse på ca. 95 kvm.

CARPORT
Carport med parkeringsarealet er på 19m².

GARASJE
Garasje på to to etasjer. 1. etasjen med garasjerom på ca. 46 kvm. Underetasjer er på ca. 42 kvm med gang, annet og lagerrom/bod

UTHUS/ANNEKS
Uthus/anneks på ca. 32 kvm, innredet med entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

INFORMASJON
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

LOVLIGHET
Det gjøres oppmerksom på at uthus/anneks er ulovlig innredet og er ikke godkjent til varig opphold. Bygget er godkjent som uthus og det er spesifisert i godkjenning at bygget ikke skal brukes til beboelse.

Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

STANDARD
KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra HTH fra 2015 med lyse, slette fronter og benkeplate i stein. Det er overskap over

benkeplaten og høyskap. Kjøkkenøy med nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp. Integrert stekeovn, kombiovn, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer. Kjøkkenventilator med avtrekk i himlingen. Det er montert komfyrvakt i himling og vannstoppsystem under oppvaskmaskinen.

BAD I UNDERETASJEN
Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og hvite himlingsplater. Innredning med slette fronter, hvit dobbel helstøpt servant og speilskap med lys over servanten. Badet har dusjkabinett, vegghengt wc, pissoar og bidé. Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte på yttervegg. Badet opplyses å være renovert i 2013.

BAD I HOVEdETASJEN
Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og hvite himlingsplater. Innredning med profilerte fronter, hvit helstøpt servant samt speil og lys over servanten. Badet har dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen, samt vegghengt wc. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil i himlingen. Badet opplyses å være renovert i 2011.

VASKEROM I HOVEDETASJEN
Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask. Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil i himlingen. Vaskerommet er renovert i 2015.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: laminat/parkett, gulvbelegg og fliser på bad og vaskerom.

Vegger: tapet, malte slette overflater og fliser på bad og vaskerom.

Himling: slett hvitmalt gipshimling, hvite himlingsplater og panel på tørkerom i underetasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendig røropplegg av kobberrør med og uten plastkappe. Innvendig stoppekran er plassert på bod i underetasjen.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via aggregat plassert på loftet. For øvrig benyttes naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i oppholdsrom og mulighet for lufting via vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert på bod i underetasje og er utstyrt med jordfeilautomater, hovedbryter og strømmåler.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og røykvarslere i alle etasjer.

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

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrert stekeovn, kombiovn, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin og to kjøleskuffer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE
Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

AREALER
BRA - i: 199 m²
BRA - e: 88 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 296 m²
TBA: 121 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 81 m² Gang, 3 soverom, bad og 2 boder.
1. etasje
BRA-i: 86 m² Entré, gang, stue/kjøkken, bad og vaskerom.
BRA-b: 9 m² Innglasset terrasse

TBA fordelt på etasje
1. etasje
95 m² Terrasse.

UTHUS/ANNEKS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 32 m² Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

GARASJE
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 42 m² Gang, annet og lagerrom/bod
1. etasje
BRA-e: 46 m² Garasje

TBA fordelt på etasje
Underetasje
26 m² Terrasse.

IKKE MÅLBARE AREALER
CARPORT
Carport med parkeringsarealet er på 19m². Arealet er ikke målbart og er derfor ikke tatt med i arealberegningen.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
ENEBOLIG
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligen har ferdigattest datert 24.09.1996.
Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- I underetasjen er tidligere tørkerom, som på tegningene fremstår som et åpent areal med adkomst direkte utenfra, bygget om og innlemmet som et lukket rom i boligen.
- I hovedetasjen er det oppført en utestue/tilbygg på boligens vestside, som ikke fremgår av de godkjente plan-

eller fasadetegningene.
- I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue fjernet, slik at rommene i dag har en mer åpen løsning enn det som er vist på tegningene.

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.
Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

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

For bygget foreligger det kun fasadetegninger. Det er ikke fremlagt plantegninger som viser byggets innvendige planløsning eller rominndeling.
Dagens utførelse avviker fra de fremlagte fasadetegningene. Mot nord er det oppført et mindre tilbygg, hvor badet i dag er etablert. Dette tilbygget fremgår ikke av de innsendte tegningene.
I kommunens dokumentasjon fra 2005 er tiltaket omtalt og behandlet som uthus, og det er samtidig presisert at bygget ikke kan benyttes til beboelse. Dagens bruk og innredning som anneks, herunder etablert bad, kan derfor ikke bekreftes å være godkjent ut fra fremlagt byggesaksdokumentasjon. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

CARPORT
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Fremlagte tegninger datert 21.03.2002 viser carport slik den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

GARASJE
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2000 for oppføring av garasje.

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 6 990 000,-

VERDITAKST
Kr 7 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 30 776,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer: Feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngebyr og avløpsgebyr.

Avgiften i Ålesund kommune fordeles normalt over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

EIENDOMSSKATT
Kr 7 296,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 303 088,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 5 212 353,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 6 990 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 174 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 193 740,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 7 183 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER
For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

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

Heftelser i eiendomsrett:
1994/11045-1/58 15.08.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven DEL.SAK 651/94
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA
1994/9513-1/58 12.07.1994 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 139 BNR: 23
1999/5129-1/58 30.04.1999 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/5129-2/58 30.04.1999 MÅLEBREV

2020/1130899-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 139 BNR: 484

2024/922716-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 139 BNR: 484

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
14.09.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Frende.

POLISENUMMER
1295409

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.

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
15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER
Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG
Fastpris vederlag kr. 50 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

inn.

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

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

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

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

VEDLEGG
· Tilstandsrapport
· Selgers egenerklæring
· Nabolagsprofil
· Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
· Byggmeldte tegninger bolig
· Ferdigattest bolig
· Byggemeldte tegninger carport
· Byggemeldte tegninger garasje
· Ferdigattest garasje
· Byggemledte tegninger uthus/anneks.
· Situasjonskart
· Ledningskart
· Kart over veiadkomst
· Reguleringsplan
· Kommunedelplan
· DOK-analyserapport
· Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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

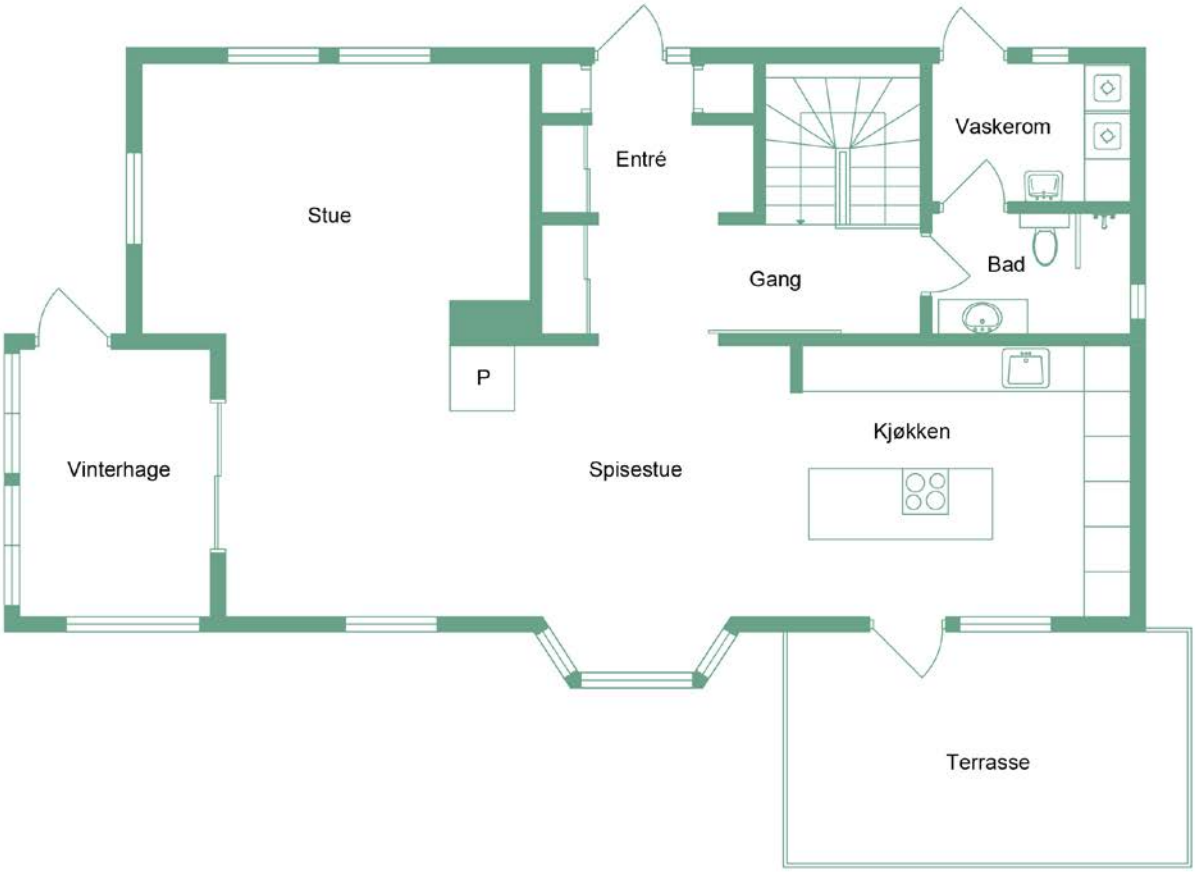
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Plantegning - 1. etasje



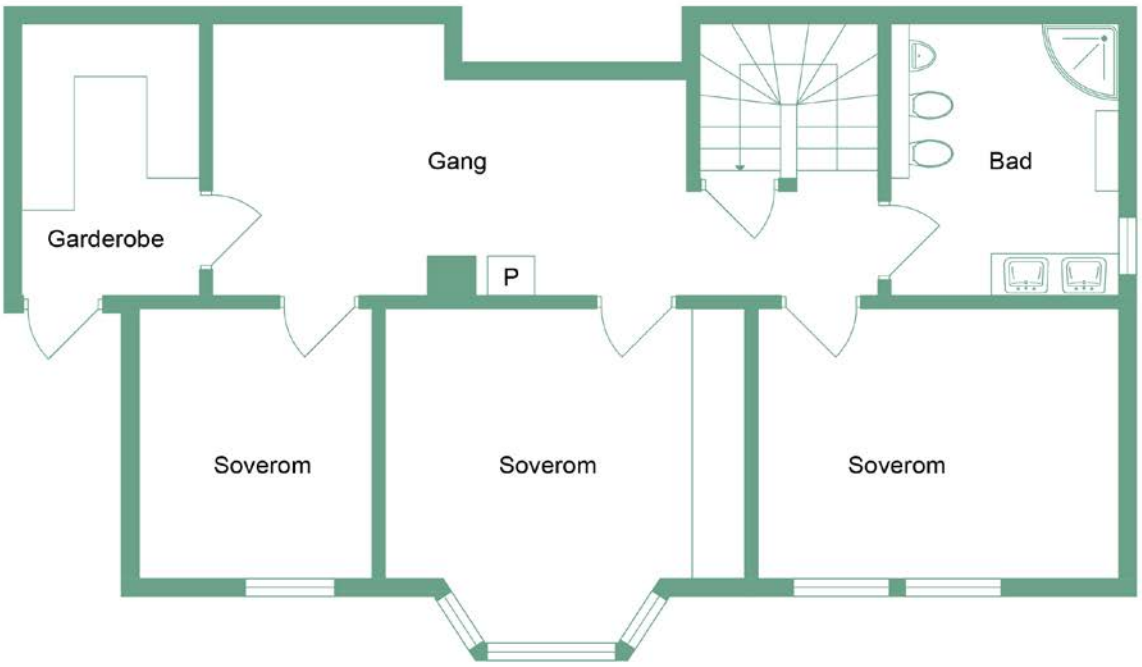
Nørvegjerdet 120

2 Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - Underetasjen



Nørvegjerdet 120

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

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

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

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

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



Vedlegg

NØRVEGJERDET 120

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggmeldte tegninger bolig
- Ferdigattest bolig
- Byggemeldte tegninger og søknad om IG garasje
- Ferdigattest garasje
- Tegninger levegg
- Melding om levegg
- Byggemeldte tegninger carport
- Melding om carport
- Godkjenning Tafjord Craft
- Byggemledte tegninger uthus/anneks.
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Enebolig

Nørvegjerdet 120 , 6009 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 139, bnr. 484

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1202 **Referansenummer:** DE1199

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1995.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:
Vinduene på boligens sørside er av nyere dato og fremstår i normal stand.
Resterende vinduer i boligen er fra byggeår og har normal alders- og bruksslitasje.
Ytterdør (2012) med vindusfelt, sidefelt og kodelås.
Vaskeromsdør (2012) med vindusfelt
Balkongskyvedør i aluminium mellom stue og utestue.
Balkongdører fra stue (2010) og utestue (2004).
Kjellerdør (ukjent alder) med vindusfelt.

Takkonstruksjon og taktekking:
Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 1995.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i ukjent dreneringsystem.
Takkonstruksjon som valmtak av W-takstoler i tre.
Undertak som sutak eller lignende.
Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Terrasser:
Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord (Møre Royal) og rekkverk i malt tre.
Det er også etablert flere terrassearealer rundt boligen med et samlet areal på ca. 95 m². Terrassebordene er i MøreRoyal.

INNVENDIG Gå til side

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Badene og vaskerom er flislagt.

VEGGER
- Tapet og malte slette overflater på veggene. På badene og vaskerommet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling og hvite himlingsplater. Panel på tørkerom i underetasje.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

PIPE
Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra 2015 i stue og original ovn i underetasjen.
Sotluke er plassert i underetasjen.

TRAPP
Innvendig trapp mellom etasjene er utført i tre med tette opptrinn.

INNERDØRER
Boligen har hvite slette innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.
Innredning med slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.
Speilskap med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett.
Vegghengt wc, pissoar og bide.
Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte på yttervegg.

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.
Innredning med profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

Vaskerom

Vaskerommet har flislagte gulv og vegger med slett hvitmalt himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask.
Innebygget varmtvannsbereder.
Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet

Beskrivelse av eiendommen

sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen (2015) fra HTH har lyse slette fronter og stein benkeplate.
Overskap på vegg over benkeplate.
Høyskap på den andre.
Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.
Integrert stekeovn, kombiovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på bod i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via aggregat plassert på loftet.
For øvrig benyttes naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i oppholdsrom og mulighet for lufting via vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom.

Sikringsskap er plassert på boden i underetasje og er utstyrt med jordfeilautomater, hovedbryter og strømmåler.
Det foreligger kontrollrapport fra Elsikkerhet Møre AS etter periodisk kontroll utført 06.03.2023.
Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	296 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen har ferdig attest datert 24.09.1996.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- I underetasjen er tidligere tørkerom, som på tegningene fremstår som et åpent areal med adkomst direkte utenfra, bygget om og innlemmet som et lukket rom i boligen.
- I hovedetasjen er det oppført en utestue/tilbygg på boligens vestside, som ikke fremgår av de godkjente plan- eller fasadetegningene.
- I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue fjernet, slik at rommene i dag har en mer åpen løsning enn det som er vist på tegningene.

Anneks

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

For bygget foreligger det kun fasadetegninger. Det er ikke fremlagt plantegninger som viser byggets innvendige planløsning eller rominndeling.

Dagens utførelse avviker fra de fremlagte fasadetegningene. Mot nord er det oppført et mindre tilbygg, hvor badet i dag er etablert. Dette tilbygget fremgår ikke av de innsendte tegningene.

I kommunens dokumentasjon fra 2005 er tiltaket omtalt og behandlet som uthus, og det er samtidig presisert at bygget ikke kan benyttes til beboelse. Dagens bruk og innredning som anneks, herunder etablert bad, kan derfor ikke bekreftes å være godkjent ut fra fremlagt byggesaksdokumentasjon. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen.

Carport

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

Fremlagte tegninger datert 21.03.2002 viser carport slik den fremstår i dag.

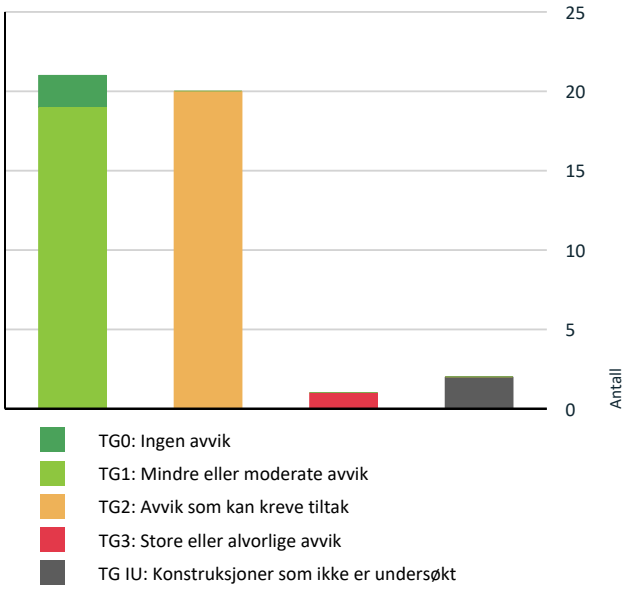
Garasje

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

Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2000 for oppføring av garasje.

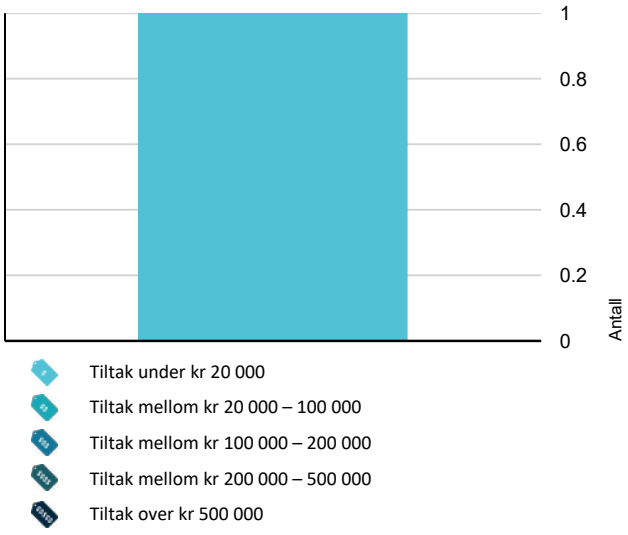
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Kjellerdør** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	3 vinduer i underetasjen er byttet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 1995.
Taket er besiktiget fra taket via drone.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taksteinen er noe slitt.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- TG 2 er satt på grunn av alder, slitasje og mosegroing på deler av yttertaket. Mose på taktekking er ofte et estetisk forhold, men kan i enkelte tilfeller bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid dersom det ikke følges opp. Det anbefales rengjøring og fjerning av mose som vedlikeholdstiltak.

Betongstein av denne type har en antatt levetid på 40-60 år.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Takvann føres ned i ukjent dreneringsystem.

Vurdering av avvik:
• Det registreres noen skader/bulker på nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Nedløpene bør følges opp og skiftes ved behov. Ved en fremtidig omlegging av taket vil det være naturlig å samtidig skifte ut beslag, takrenner og nedløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som valmtak av W-takstoler i tre.
Undertak som sutak eller lignende.

Det er kaldloft.
Adkomst via trappeluke til kaldloft.
Gulv er lagt stedvis.

Manglende gulv over alt og høyde på loft vanskeliggjør besiktigelse, men det er inspisert ved pipe og luftehatt.
Ikke registrert avvik.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Fasaden mot sør er skiftet og tilleggsisolert med 50mm.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene på boligens sørside er av nyere dato og fremstår i normal stand.
Det ble ikke registrert avvik på disse ved befaring.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Resterende vinduer i boligen er fra byggeår og har normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader utover det som kan forventes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes bytting av boligens eldre/originale vinduer i fremtiden.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
Ytterdør (2012) med vindusfelt, sidefelt og kodelås.
Vaskeromsdør (2012) med vindusfelt.
Balkongskyvedør i aluminium mellom stue og utestue.
Balkongdører fra stue (2010) og utestue (2004).

Ytterdøren og vaskeromsdøren er montert i 2015.

Vurdering av avvik:

• Balkongdør fra utestue til terrasse har avflassing og tydelig slitasje i nedre del av dørbladet.
Aluminiumsskyvedør har forholdsvis høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje på beslag, tetninger og bevegelige deler.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren fra utestuen bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling i nedre del.
Aluminiumsskyvedøren bør kontrolleres jevnlig med tanke på funksjon, tetthet, beslag og pakninger, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Tilstandsrapport









TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdør (ukjent alder) med vindusfelt.

Vurdering av avvik:

• Kjellerdøren har tydelig vær- og aldersslitasje, med avflassing av maling, oppsprekking i overflatebehandlingen og enkelte rust-/misfargingspunkter.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør vedlikeholdes med skraping, rengjøring og ny overflatebehandling.
Eventuelt bør utskifting av døren påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord (Møre Royal) og rekkverk i malt tre. Arealet er ca. 11 m². Det er adkomst fra kjøkken via balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vær- og aldersslitasje på trekonstruksjonen. På undersiden er det synlige misfarginger og tegn til fuktbelastning på enkelte bjelker og stolper. Det er også målt forhøyede fuktverdier i nedre del av enkelte stolper, og lokal begynnende nedbrytning kan ikke utelukkes.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonen bør vedlikeholdes med rengjøring og ny overflatebehandling. Stolper og bjelker med forhøyet fukt bør følges opp nærmere, og skadde partier bør utbedres eller skiftes ved behov.

TG3 utløses av forhøyede fuktverdier i nedre del av stolpene, kombinert med at treverket står i direkte kontakt med betong/underlag. Dette medfører høy risiko for videre fuktopptak og råteutvikling, og det er behov for tiltak for å heve treverket fra underlaget og sikre varig fuktsikring.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.







⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

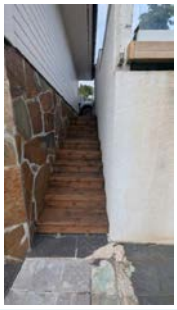
Boligen har en utvendig trapp mellom terrasse og garasje. Trappen er utført i betongkonstruksjon med terrassebord som trinn. Trappen ligger mellom bygningskonstruksjonene og fører mellom ulike nivåer på uteareal.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløpere i trappen for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Badene og vaskerom er flislagt.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER
- Tapet og malte slette overflater på veggene. På badene og vaskerommet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling og hvite himlingsplater. Panel på tørkerom i underetasje.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 10 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 18 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra 2015 i stue og original ovn i underetasjen.
Sotluke er plassert i underetasjen.

Tilstandsrapport





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med utforede/innkledde vegger vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Underetasjen er i hovedsak innredet med utforede trevegger mot betongvegger, og vegger mot nord, øst og vest ligger delvis mot tilbakefylt terreng.

Hulltaking er foretatt mot nord/vest på bod.

Vurdering av avvik:

• I nordvestre hjørne er det registrert synlige tegn til fuktbelastning, med misfarging og mikrobiell vekst på nedre del av vegg/overflater. Det er samtidig målt forhøyede fuktverdier i området. Ved kontroll gjennom inspeksjonshull i veggen er det også registrert forhøyede fuktverdier i bakenforliggende trekonstruksjon. Forholdet tyder på at konstruksjonen kan være utsatt for fukt over tid. Forholdet kan også skyldes eller forsterkes av mangelfull ventilasjon og redusert luftsirkulasjon, men fuktbelastning fra terreng/bakenforliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fuktbelastningen må avklares nærmere. Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for videre kontroll av treverk, isolasjon og bakenforliggende betongvegg. Eventuelt fuktskadede eller mikrobiologisk angrepne materialer må fjernes og skiftes. Videre må ventilasjon, utvendig drenering og fuktsikring vurderes, samt om innvendig oppbygning mot terreng bør endres for å redusere risikoen for nye fuktskader.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i tre med tette opptrinn. Trinnene er belagt med laminat. Trappen har hvitmalte vanger og rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.

Innredning med slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.
Speilskap med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett.
Vegghengt wc, pissoar og bide.

I følge gammel salgsoppgave er badet renovert i 2013 (uten nye varmekabler).







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2013. Sluket er ikke nærmere inspisert, da dusjkabinettets plassering og en støttefot som står på slukristen gjorde at risten ikke kunne fjernes ved befaring. Slukets utførelse og tilslutning mot membran er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.
Speilskap med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett.
Vegghengt wc, pissoar og bide.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte på yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Det presiseres at hulltakingen er utført i område med begrenset fuktbelastning.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.

Innredning med profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

I følge gammel salgsoppgave er badet renovert i 2011 (med nye varmekabler).

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

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

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtsone.
Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtsone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2011.

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

Konsekvens/tiltak
• TG2 settes på bakgrunn av våtrommets alder på over 15 år, og manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tilslutninger. Det foreligger imidlertid per i dag ingen synlige symptomer på lekkasje, fuktskader eller annen nedsatt funksjon. Vurderingen er derfor basert på alder, usikker dokumentasjon og økt risiko, ikke på påvist funksjonssvikt.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg. Dette er gjort fra kjøkkenet. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Det presiseres at hulltakingen er utført i område med begrenset fuktbelastning. Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot våtsoner, da disse grenser mot yttervegger og vaskerom.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagte gulv og vegger med slett hvitmalt himling.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask.
Innebygget varmtvannsbereder.

Vaskerommet er renovert 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet. Flisene fremstår som faste på befaringsdagen, og det er ikke observert sprekker i tilhørende fuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2015.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen (2015) fra HTH har lyse slette fronter og stein benkeplate.
Overskap på vegg over benkeplate.
Høyskap på den andre.

Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.
Integrert stekeovn, kombiovn, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin og 2 kjøleskuffer.

Komfyrvakt i himling og vannstoppsystem under oppvaskmaskinen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk i himlingen.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på bod i underetasjen.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via aggregat plassert på loftet.
For øvrig benyttes naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i oppholdsrom og mulighet for lufting via vinduer.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom. Berederen er innebygd og har derfor ikke vært fullt tilgjengelig for inspeksjon. Det er etablert to inspeksjonsluker som gir mulighet for begrenset innsyn til deler av installasjonen.

Det foreligger dokumentasjon som viser at berederen er fra 2015. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ved befaring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på boden i underetasje og er utstyrt med jordfeilautomater, hovedbryter og strømmåler.

Det er ikke registrert åpenbare synlige avvik i sikringsskapet ved befaring. Tilstand og funksjon på det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert, da dette krever kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Det foreligger kontrollrapport fra Elsikkerhet Møre AS etter periodisk kontroll utført 06.03.2023.
Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge tidligere saksopplysninger er det drenert rundt boligen med perforerte plastrør, og grunnmuren er fuktsikret utvendig med grunnmursplast. Dreneringen har en alder på over 30 år og må derfor vurderes ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet må også ses i sammenheng med registrert mulig fuktproblematikk i underetasjen. Eldre drenering kan ha redusert funksjon over tid, og det kan ikke utelukkes at deler av fuktbelastningen skyldes eller påvirkes av forhold ved drenering og utvendig fuktsikring. Ved videre utvikling av fuktproblemer bør drenering og fuktsikring undersøkes nærmere, og utskifting/oppgradering må påregnes ved behov.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt isolert plate på mark med fundamenter av betong på faste, drenerende masser. Grunnmuren er oppført i plasstøpt betong og er utvendig pusset/malt.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere sprekker i grunnmur/betongvegger, blant annet rundt vindusåpninger og i veggpartier ved terrasse. Enkelte sprekker går over større høyde og fremstår som tydelige. Det er også noe misfarging/fuktpåvirkning på enkelte utvendige flater.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene bør følges opp over tid for å kontrollere om det er bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales lokal utbedring med egnet reparasjonsmørtel og overflatebehandling. Dersom sprekkene utvikler seg, øker i bredde eller det oppstår nye sprekker, bør konstruksjonen vurderes nærmere av fagkyndig.









TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er bygget terrasse inntil husveggen flere steder og dermed ikke mulig å undersøke fall på terrenget fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er registrert flere løse og skadde fliser i utearealene på sørsiden av boligen.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• På terrassen mot vest er det registrert et parti med rekkverkshøyde på ca. 65 cm, som er lavt sammenlignet med dagens krav til rekkverkshøyde.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Det anbefales å montere håndløpere i trappen for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• På terrassen mot vest er det registrert et parti med rekkverkshøyde på ca. 65 cm, som er lavt sammenlignet med dagens krav til rekkverkshøyde.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Utleiebolig

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår i følge eldre takst datert 12.08.2014.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utvendig:
Annekset er oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og valmet tak tekket med betongstein og shingel. Bygget har malte trevinduer og ytterdør. Det er etablert et mindre tilbygg mot nord, hvor badet er plassert.
Under annekset er det et åpent kryperom med trebjelkelag over grunnen. Undersiden av bjelkelaget er i kledd med asfaltplater. Grunnen består av jord/stein og det ligger en del løse materialer og byggeavfall i kryperommet. Det er også synlige vann- og avløpsføringer under bygget.

Adkomsten og inspeksjonsmulighetene er begrenset på grunn av lav høyde. Det ble ikke registrert tydelige skader på de synlige trekonstruksjonene fra tilgjengelig inspeksjonsområde

Innvendig:
Annekset er innredet med oppholdsrom, kjøkken, soverom og bad. Innvendige overflater består hovedsakelig av malte panel -/platevegger og himlinger, samt laminat gulv og flislagte partier.
Kjøkkenet har innredning med benkeplate i tre, oppvaskkum, platetopp, stekeovn, ventilator og kjøleskap. Det er eget sikringsskap i bygget.

Badet er flislagt på gulv og vegger og har dusjsone med glassvegg, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår i følge tegninger.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carporten er oppført i trekonstruksjon med stolper og liggende trekledning på side-/bakvegg.
Taket er utført som saltak og tekket med takstein.
Konstruksjonen er åpen i front og den ene siden.
Gulvet består av asfaltert dekke, og carporten er tilknyttet asfaltert gårdsplass.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon over kjeller. Hovedetasjen har liggende trekledning, valmet tak tekket med takstein, to garasjeporter, egen inngangsdør og vinduer.
Innvendig er garasjerommet åpent og benyttes til parkering og lagring. Gulvet er utført i betong.

Garasjen er oppført med underetasje/kjeller. Underetasjen har adkomst fra utsiden og består av disponible kjeller-/lagerarealer. Det er registrert kjellerlukt og fuktige forhold i underetasjen. Dersom arealet skal benyttes aktivt, må det påregnes nærmere undersøkelser og rehabilitering, herunder vurdering av drenering, fuktsikring, ventilasjon og innvendige konstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/167 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Bod, Entré, Vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Andre bygg: Anneks, Carport, Garasje
Bruksareal andre bygg: 120 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 000 000**

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 950 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**400 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 950 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		2 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

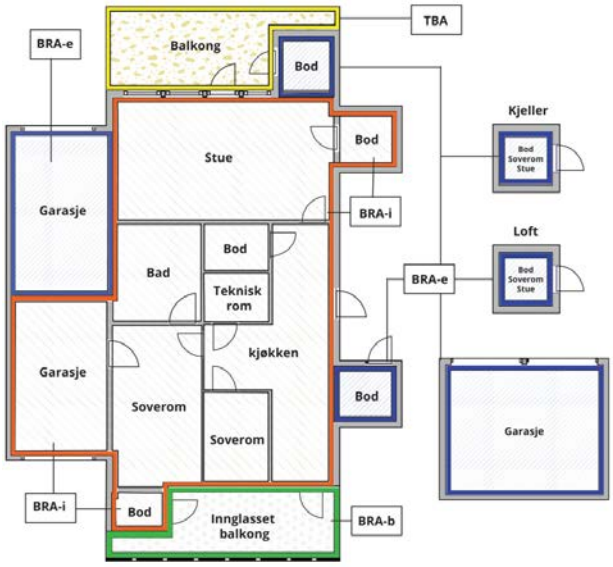
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	81			81	
Hovedetasje	86		9	95	95
SUM	**167**		**9**		**95**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
Hovedetasje	Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 24.09.1996.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- I underetasjen er tidligere tørkerom, som på tegningene fremstår som et åpent areal med adkomst direkte utenfra, bygget om og innlemmet som et lukket rom i boligen.
- I hovedetasjen er det oppført en utestue/tilbygg på boligens vestside, som ikke fremgår av de godkjente plan- eller fasadetegningene.
- I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue fjernet, slik at rommene i dag har en mer åpen løsning enn det som er vist på tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	32			32	
SUM	**32**				
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: For bygget foreligger det kun fasadetegninger. Det er ikke fremlagt plantegninger som viser byggets innvendige planløsning eller rominndeling.

Dagens utførelse avviker fra de fremlagte fasadetegningene. Mot nord er det oppført et mindre tilbygg, hvor badet i dag er etablert. Dette tilbygget fremgår ikke av de innsendte tegningene.

I kommunens dokumentasjon fra 2005 er tiltaket omtalt og behandlet som uthus, og det er samtidig presisert at bygget ikke kan benyttes til beboelse. Dagens bruk og innredning som anneks, herunder etablert bad, kan derfor ikke bekreftes å være godkjent ut fra fremlagt byggesaksdokumentasjon. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport med parkering.
Parkeringsarealet er på 19m².
Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger datert 21.03.2002 viser carport slik den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		42		42	26
Hovedetasje		46		46	
SUM		**88**			**26**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Gang, annet, lagerrom/bod	
Hovedetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2000 for oppføring av garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	484		0	1047.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nørvegjerdet 120

Hjemmelshaver
Skarbøvik Eli Bente, Rogne Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde i Nørvegjerdet nordøst for Høgskolen i Ålesund.
Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og butikk.
Ca 5 km til Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en tomt på ca. 1 047 m². Tomten fremstår som godt opparbeidet og beplantet, med plenarealer, hekker, busker og annen variert vegetasjon. Det er etablert flere uteoppholdsarealer med treterrasser rundt boligen.

Adkomst og gårdsplass er i hovedsak asfaltert, med gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1295409			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.

Forutsetninger

Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0160/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eli Bente Skarbøvik	Jan Rogne

Gateadresse
Nørvegjerdet 120

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: FRENDE

Polise/avtalenr.: 1295409

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0160/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing bad oppe og nede henholdsvis 2011 og 2013
Arbeid utført av	VI FIXER AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke da det var gjort av tidligere eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vet ikke da det var gjort av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært maur , ikke senere år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornyet alt elektrisk i forbindelse med oppussing i 2015.
Arbeid utført av	ACEL AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde el tilsyn 06.03.2023. Ingen mangler eller pålegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0160/26

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet terrasse bord fra vanlig immprignert til MøreRoyal på grunn av elde/slitasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0160/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0160/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Bente Skarbøvik	66c690a2e7b389697609 05e10073e1612bb7113a	16.09.2026 10:56:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Rogne	38c90d3b45b096aa204a 501ce79bffd0b6956b42	16.09.2026 10:53:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0160/26

- → 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

Nabolagsprofil

Nørvegjerdet 120 - Nabolaget Larsgård - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Brauta Linje 11	4 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	20 min

Skoler

Larsgården skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Aalesund International School (1-10 kl.) 136 elever, 9 klasser	18 min 1.7 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) 385 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Fagerlia videregående skole 960 elever, 65 klasser	14 min 1.2 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga 270 elever, 12 klasser	7 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Nedregårdsvegen - 2305	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

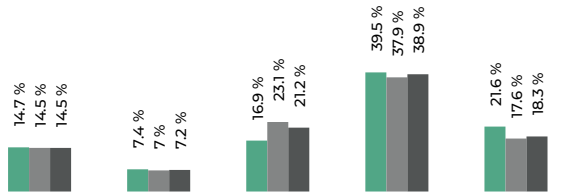
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larsgård	1 209	604
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torvteigen barnehage (0-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Rudolf Steinerbarnehagen Stjerneøye (0-... 35 barn	6 min 0.5 km
Barnas Hage Larsgården (0-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Eurospar Larsgården Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Kiwi Klokkersund Søndagsåpent	15 min 1.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 92/100

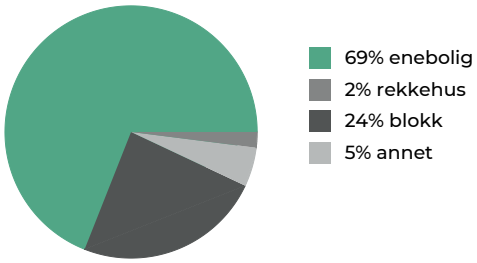
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Torvteigen balløkke	6 min
Ballspill	0.5 km
Larsgården Idrettspark	6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
Family Sports Club Nørve Key	14 min
Sprek365 Nørve	5 min

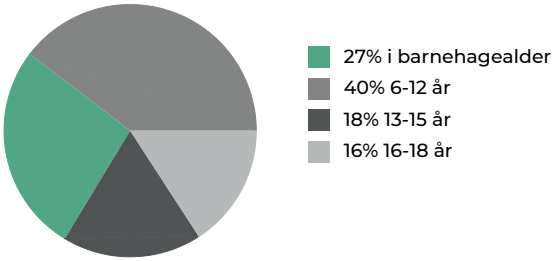
Boligmasse



Varer/Tjenester

Ålesund Storsenter	9 min
Apotek 1 Klokkersundet	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



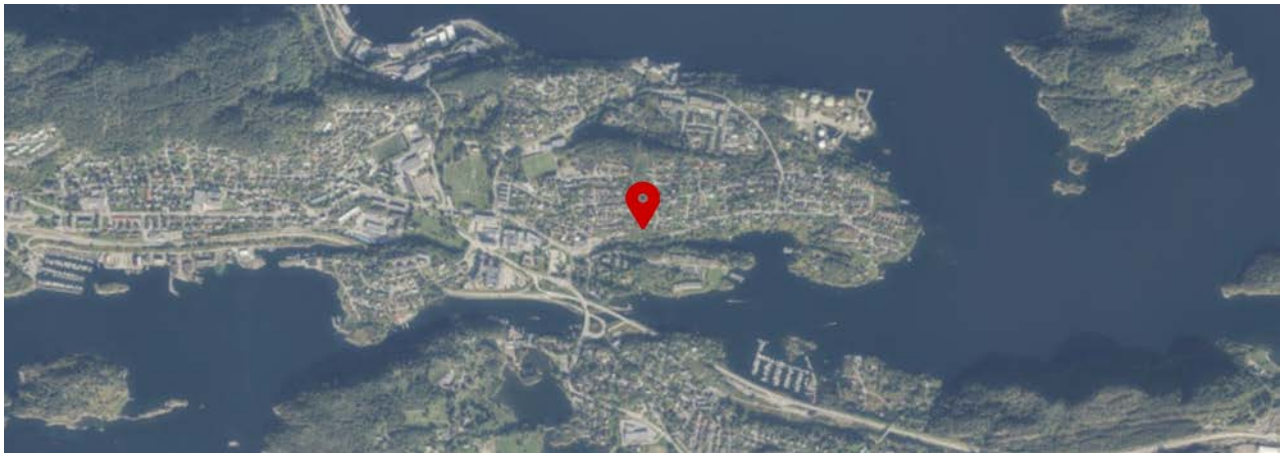
Familiesammensetning

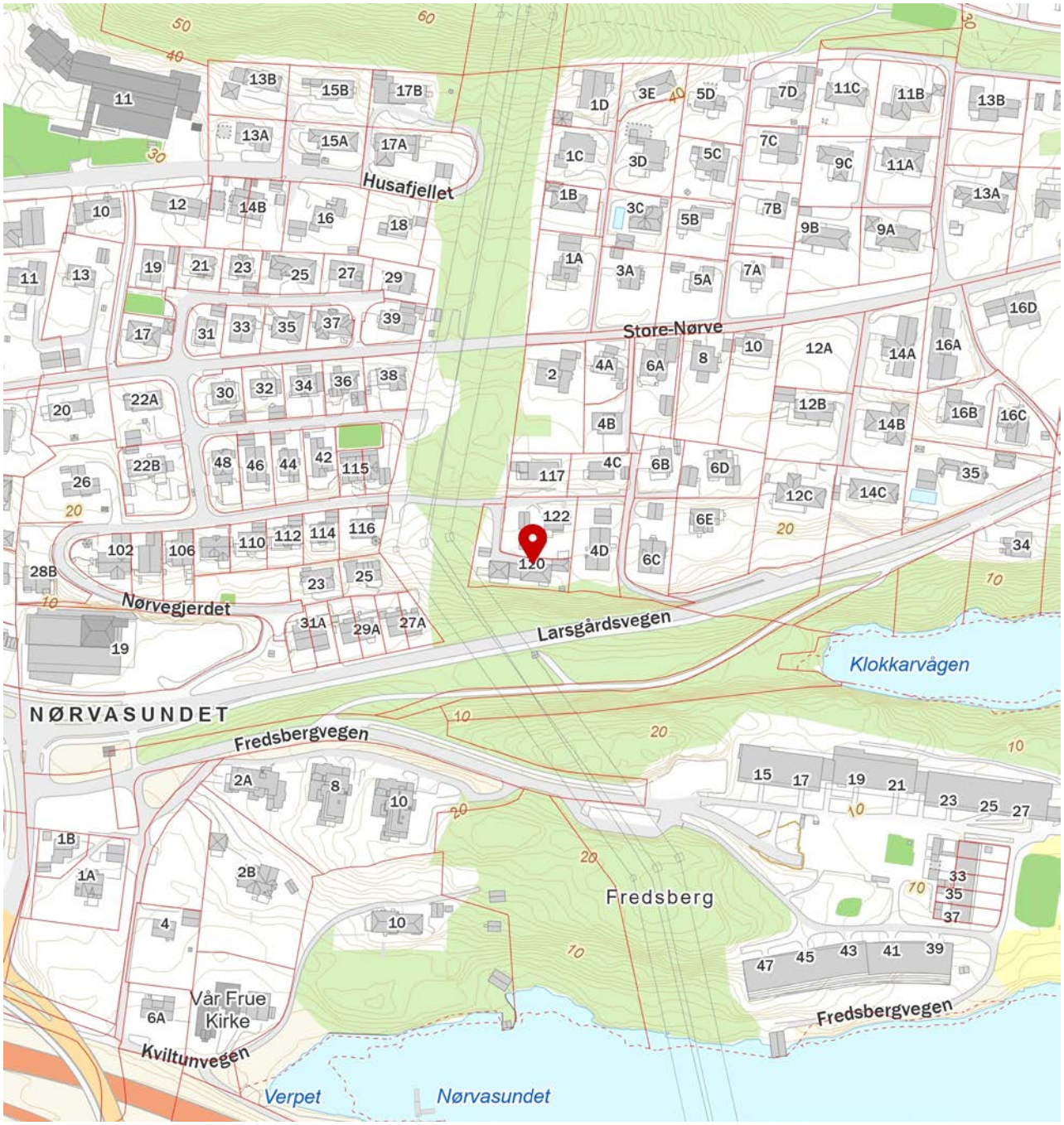


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ålesund brannvesen

ELI BENTE SKARBØVIK
NØRVEGJERDET 120
6009 ÅLESUND

Saksnummer	1035358
Dokumentdato	07.08.2024
Kontrolldato	07.08.2024
Saksbehandler	Andreas Vinje
Gnr/bnr.	139/484
Adresse	Nørvegjerdet 120
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Nørvegjerdet 120, bruksenhet H0101, 6009 ÅLESUND den 07.08.2024
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:
Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:
Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Andreas Vinje:
Telefon 47 76 97 34
E-post andreas.vinje@aabv.no.

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Andreas Vinje
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aalby.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aalby.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen



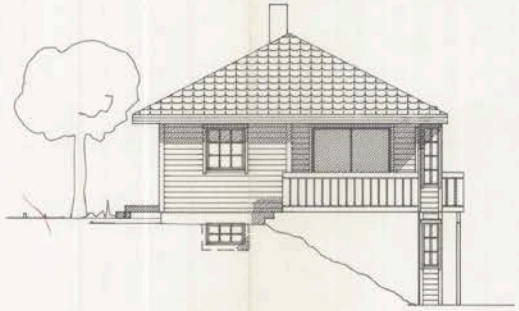
FASADE MOT SYD



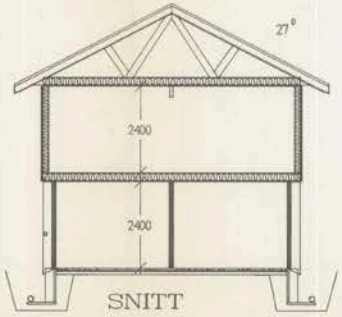
FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



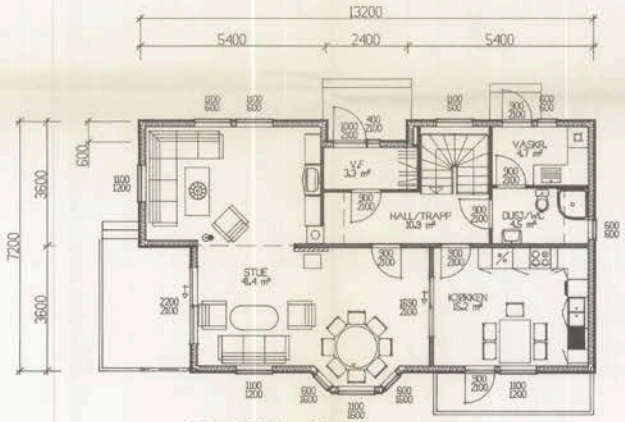
SNITT

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 651/94 dat. 10/8-94
☐ Brev dat.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
15 JULI 1994
JNR.: 94/3620
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 139/484 L42

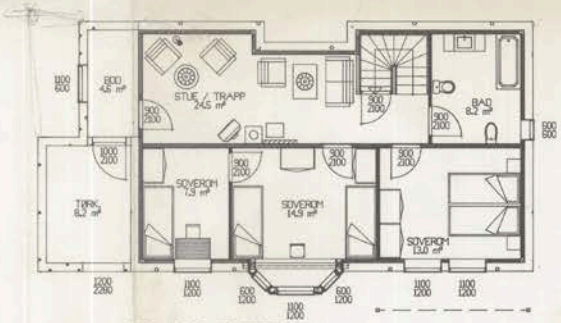
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
TITTEL:		FASADER OG SNITT	MÅL:	1:100
BYGGHERRE:		Paula og Sverre Solbakk	DATO:	29.06.94
BYGGEPLASS:			TEGN:	SL/ewe
ARKITEKT		LEITE OG HOWDEN a.s RAOSTUGT.6 6003 ÅLESUND TLF 70126750	SAK.NR:	94224
			PROSJEKT:	
		Sverre Roald a-s 6040 VIGRA 071-82 200	SAKSBEHANDLER:	Kartan Stang 2.

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM SVERRE ROALD A/S IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 1. ETG.

BTA = 89.5 m²
BRA = 82.5 m²



PLAN U.ETG.

BTA = 99.5 m²
BRA = 82.5 m²

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☐ Byggingssjefen
☒ Sak nr. 651/94 dat. 10/8-94
☐ Brev dat.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
15 JUL 1994
JNR.: 94/3620
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 139/484 C+2

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:	DATO.	TEGN.
TITTEL:	PLANER		MÅL:	1:100
BYGGHERRE:	Paula og Sverre Solbakk		DATO:	29.06.94
BYGGEPLASS:			TEGN:	SL/ewe
ARKITEKT	LEITE OG HOWDEN a.s RADSTUGT.5 6003 ÅLESUND TLF 70126750		SAK.NR:	94224
			PROSJEKT:	
	Sverre Roald a-s 6040 VIGRA 071-82 200		SAKSBEHANDLER:	
			Kjartan Sjong	1.

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM SVERRE ROALD A/S IKKE MEDVIRKER I.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

SOLBAKK SVERRE
STORE-NØRVE 4F

6009 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
S.SOLBAKK	RBM/96/882/139/0484	12.05.1996

GNR. 139 BNR. 484 - MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID, LEVEGG. EIER: SVERRE SOLBAKK - ADRESSE: STORE-NØRVE 4F

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre bygge-arbeider" datert 01.03.96 angående bygging av levegg på ovennevnte eiendom.

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

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

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

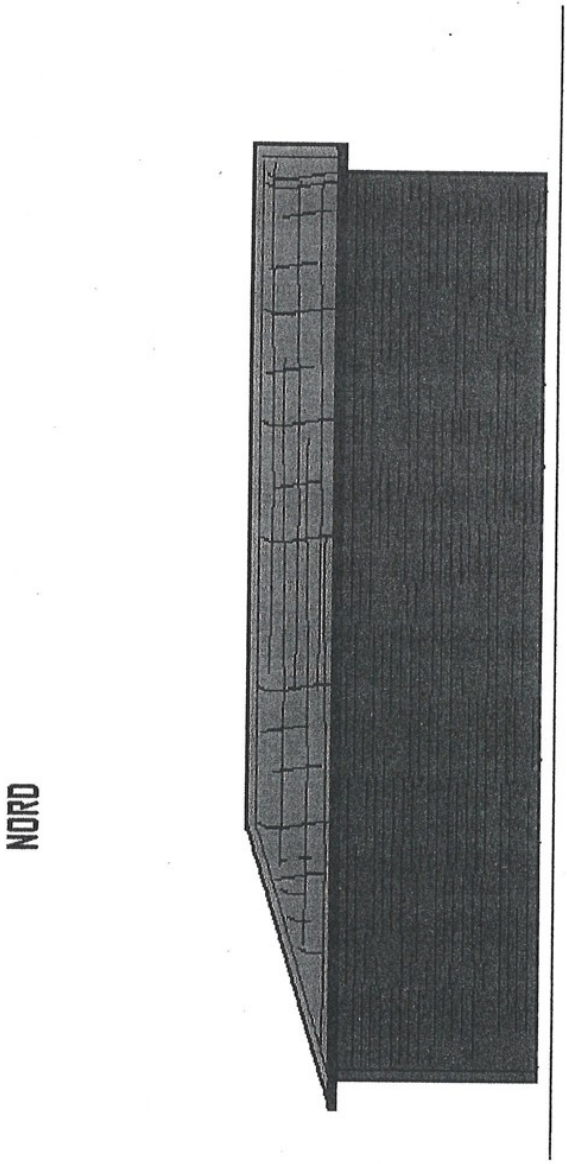
Ragnhild Bolli Moe
Ragnhild Bolli Moe
avd.ing.

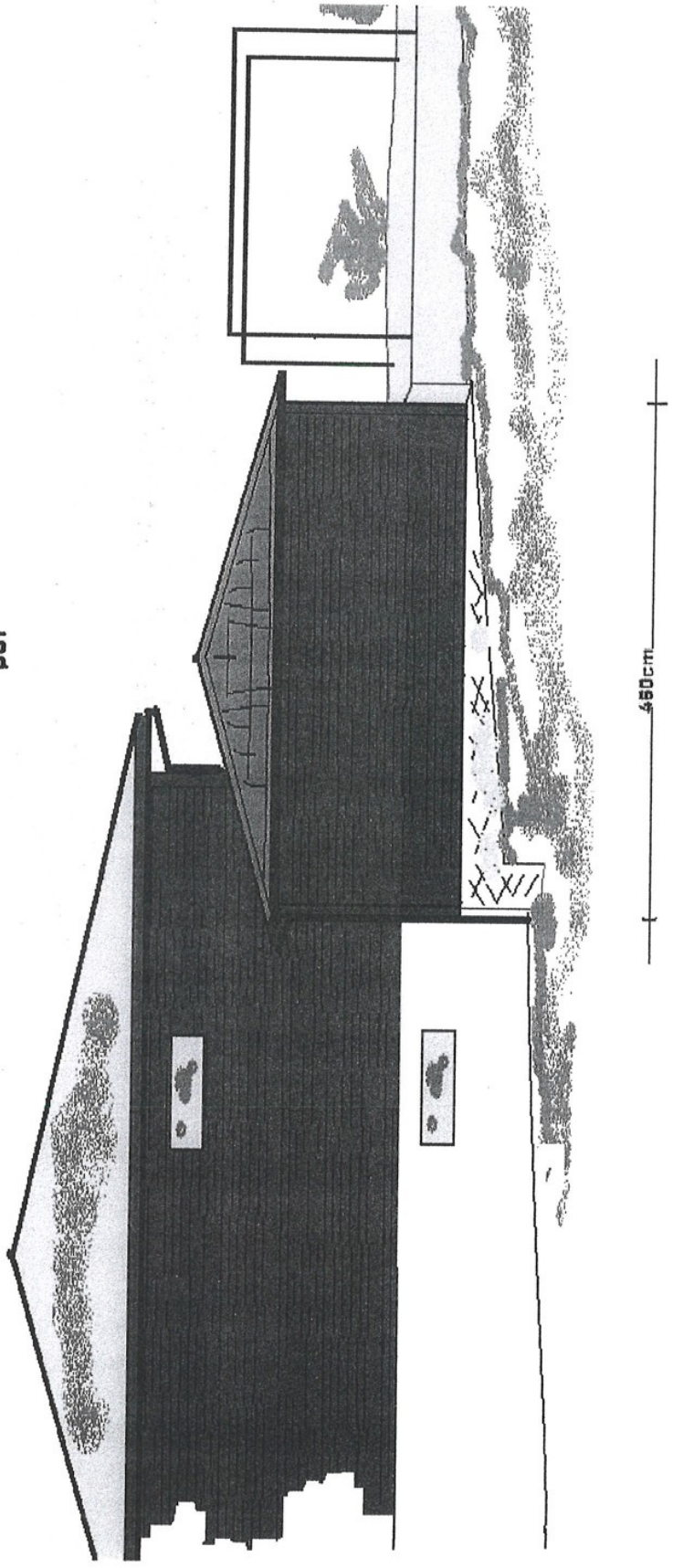
Ålesund kommune, Rådhuset, 6025 Ålesund
Telefon 70 12 19 19 - Telefax 70 11 23 60

(1)


N
2
139/42/0
4a
139/56/0
6a
139/54/0
6b
139/96/0
4b
4d
139/94/0
139/95/0
139/475/0
139/483/0
40
139/23/0
4c
139/93/0
6c
139/123/0
498 300
139/464/0
139/484/0
4f
120
139/466/0
126b
139/488/0
139/469
139/469/0
139/468/0
39/487/0
124b
24a
139/9/0
498 200
Fredsbergvegen
0 10 20 30 m
M 1:1 000
Tittel
SERVICETORGET V/V.NAALSUND
GNR 139 BNR 484
M 1:1000
Dato: 26.9.2005

(2)




OST
460cm

(4)

(5)

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

SOLBAKK, SVERRE
STORE NØRVE 4F

6009 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	ES/96/4274/139/0484	24.09.1996

F E R D I G A T T E S T
ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 99 NR.1

GNR. 139 BNR. 484 - ADRESSE: STORE NØRVE 4F
EIER: SVERRE SOLBAKK
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGHUS

Beliggenhet:	Bydel nr.04 Grunnkr. nr.0405
Søknad av:	26.06.94
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/ Bolig
Byggherre:	Sverre Solbakk
Anmelder:	Sverre Roald AS
Byggetillatelse:	10.08.94 (del.sak nr. 651/94)
Ansvarshavende:	Harald Wiig (mur) Bjørn Sætre (tre)
Igangsettingstillatelse:	17.08.94
Midlertidig brukstillatelse:	06.04.95

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

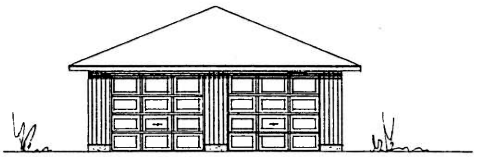
Jan Hansen
seksjonsleder

Egil Steinhovden
avd.ing.

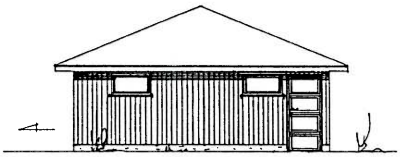
Gjenpart til: Berørte parter

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

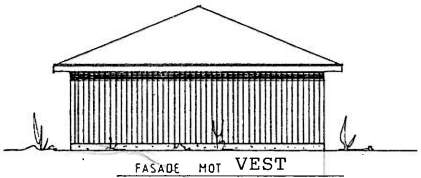
NB! GARASJEN ØNSKES BYGGET MED KJELLER !



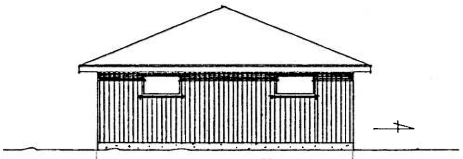
FASADE MOT NORD



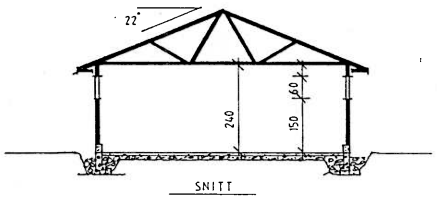
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

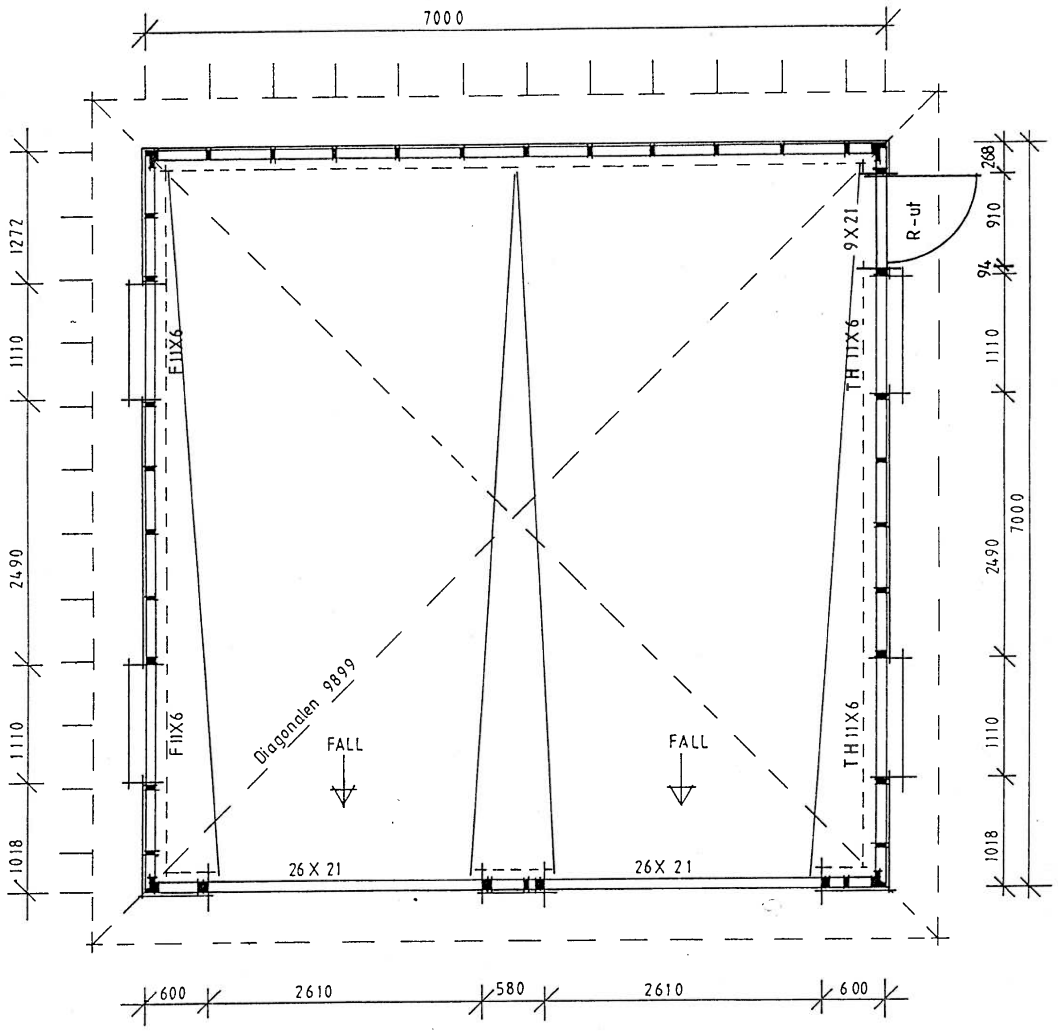


SNITT

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 5524
09.12.96
MAPPE NR. 139/484
ARK.NR. L42

		01.V.	29.03.93	B.Sætre
REV.	ANT.	REVIDERINGA GJELD	DATO	SIGN.
Roald Hus type GARASJE			MÅL: 1:50, 1:100	
TITTEL: PLAN, SNITT OG FASADER			TEGN.: B. Sætre	
BYGGHERRE: SVEINE SOLBAKK			DATO:	
BYGGEPLASS: 139/484			TILV.:	

Sverre Roald a-s
6040 VIGRA 071-82 200



PLAN 1:50

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 5624 09.12.96
MAPPE NR. 139/484
ARK.NR. L 42

EST

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
DIR. 12861 24.07.97
MAPPE NR. 97000/580
ARK.NR. 139/484 L42

ÅLESUND KOMMUNE,
TEKNISK SEKTOR,
ATT: AVD.ING. EGIL STEINHOVDEN.
ÅLESUND, 24. JULI 1997.

VEDR. DEL.SAK NR. 223/97 - DERES REF.: ES/96/5524/139/0484 DATERT 22.04.1997.

VISER TIL OVERNEVNTE KORRESPONDANSE MOTTATT APRIL D.Å.

DA BYGGEPLANENE FORELØPIG KUN ER PÅ "PLANLEGGINGSSTADIET" ER DET VANSKELIG FOR MEG Å GI KONKRETE SVAR PÅ EN DEL AV PUNKTENE UNDER VEDTAK 1-4. DETTE P.G.A. AT ENTREPRENØR FORELØPIG IKKE ER VALGT, EI HELLER ER KJELLER "ARKITEKTTEGNET". DENNE SKAL VÆRE HELT ENKEL, DVS. 7 X 7 METER MED DØR OG 1 ELLER 2 VINDU.

VIL IMIDLERTID GI FØLGENDE OPPLYSNINGER UNDER KOMMUNENS "VEDTAK"

1) BEKREFTER AT FORANSTÅENDE MERKNADER/BETINGELSER TAS TIL FØLGE, DET VIL SI; a) MINIMUMSAVSTAND TIL NÆRMESTE STRØMFØRENDE FASE ER MER ENN 6 METER!
   b) GULVET (PLATEN) I GARASJEN VIL DIMENSJONERES FOR DE LASTER SOM VIL OPPSTÅ. MEST SANNSYNLIG VIL DET BLI BRUKT SPENNBETONGPLATE.
   c) BEKREFTER OGSÅ AT DET VIL BLI STØPT DELEVEGG I KJELLER (SE VEDL. SKISSE).
   d) GARASJEN VIL STÅ I STIL MED BOLIGHUSET BÅDE STIL- OG HØYDEMESSIG. GRUNNMURSHØYDEN VIL IKKE OVERSTIGE GRUNNMURSHØYDEN PÅ BOLIG.

2) VEDLAGT OVERSENDES SKISSE AV GARASJE (KJELLER) SETT OVERFRA, (DA JEG REGNER MED AT TEGNINGER PÅ SELVE GARASJEBYGGET ER I ORDEN).

3) SOM NEVNT OVENFOR ER ENTREPRENØR FORELØPIG IKKE BESTEMT, MEN DET KAN BLI SNAKK OM SHS-BYGG (STENSETH/HANSEN/STENSETH).

4) VISER TIL OVENSTÅENDE.

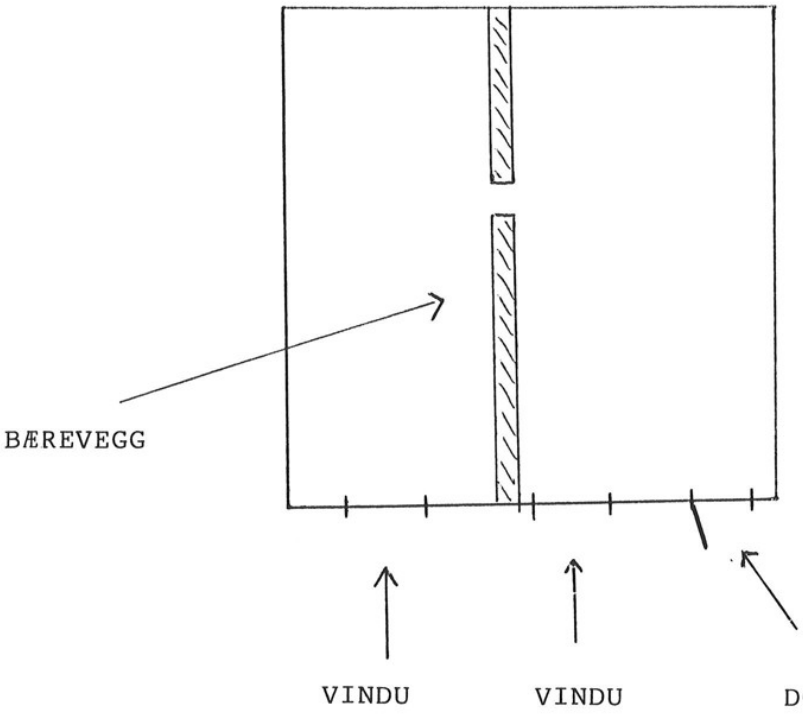
PUNKT A. KVITTERING FOR BETALT BEHANDLINGSGEBYR VEDLEGGES.

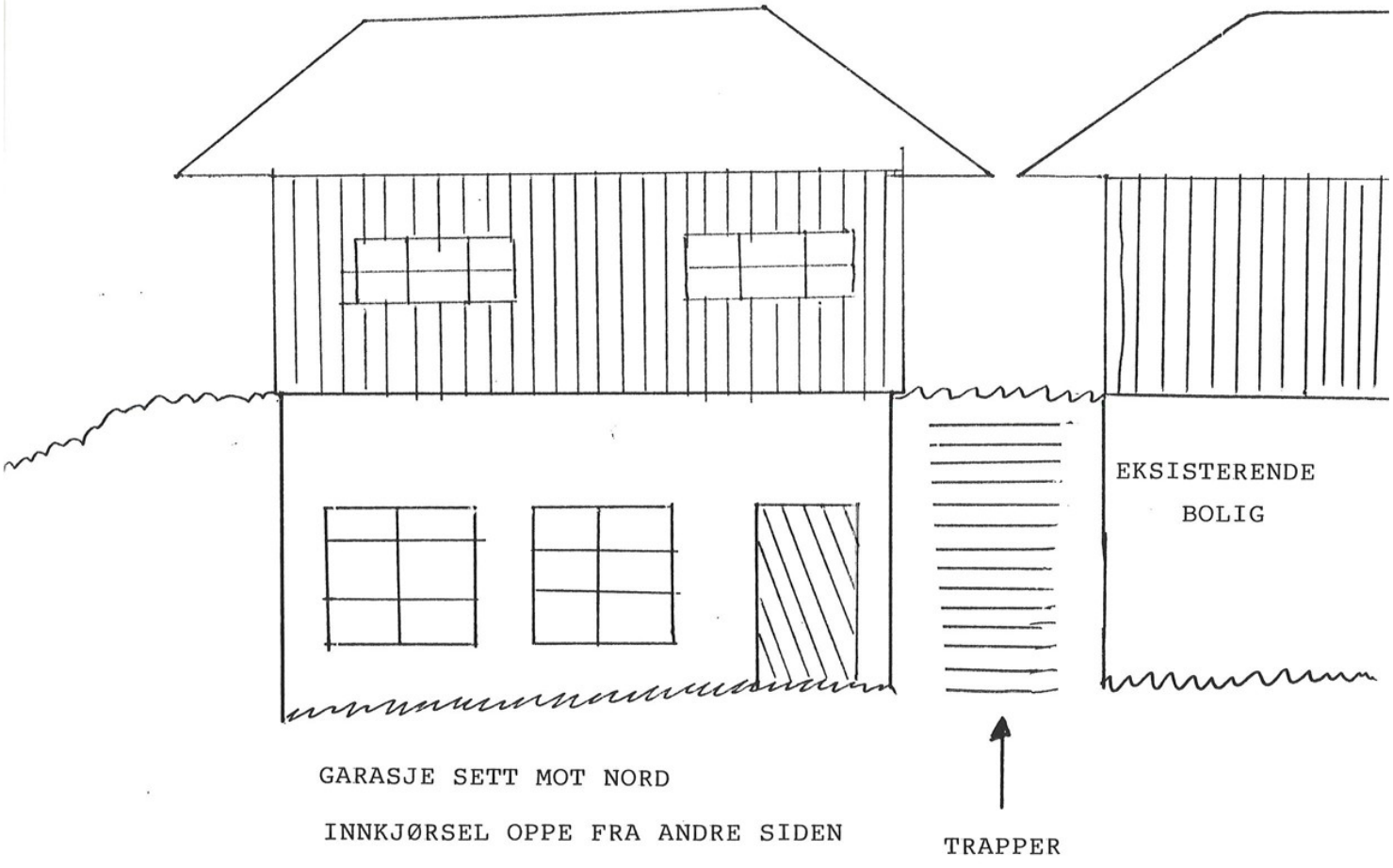
MED BAKGRUNN I OVERNEVNTE AVKLARINGER, ANMODER JEG OM AT SÆRSKILT IGANSETTINGSTILLATELSE GIS, IDET JEG MÅ FÅ KOMME TILBAKE ANG. ANSVARSHAVENDE NÅR DETTE ER AVKLART.

2 VEDL.

MED HILSEN,

SVERRE SOLBAKK
STORE-NØRVE 4F,
6009 ÅLESUND.
TEL: 70130500.
G.NR. 139/484.


KJELLERETASJE SETT OVENFRA.
BÆREVEGG
VINDU
VINDU
DØR


EKSISTERENDE
BOLIG
GARASJE SETT MOT NORD
INNKJØRSEL OPPE FRA ANDRE SIDEN
TRAPPER

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Sverre Solbakk
Store-Nørve 4F

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	PB/2000/11513/139/484 970001580	06.04.2000

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR 139 BNR. 484 - ADRESSE:STORE NØRVE 4F
EIER: SVERRE SOLBAKK
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE

Beliggenhet:	Bydel nr.04	Grunnkr. nr. 0405
Søknad av:	08.12.96	
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/garasje	
Byggherre:	Sverre Solbakk	
Anmelder:	Sverre Solbakk	
Byggetillatelse:	22.04.97	
Ansvarshavende:	Sverre Solbakk	
Igangsettingstillatelse:	22.05.98	
Midlertidig brukstillatelse:	18.08.98	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Per Bigseth
avd.ing.

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

ÅLESUND

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Sverre Solbakk
Store-Nørve 4F

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70162617

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	OA/2002/10109/139/484 200202106	22.04.2002

GNR. 139 BNR. 484 - MELDING OM TILTAK. CARPORT.
TILTAKSHAVER: SVERRE SOLBAKK - ADRESSE: STORE-NØRVE

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak" datert 02.04.02 angående oppføring av carport på ovennevnte eiendom.

For området gjelder reguleringsplan for Larsgården, endret reg.plan for en del av Fredsberg m/bestemmelser, stadfestet 24.06.71.
Carporten vil iht. planen bli liggende innenfor regulert fareområde (høyspent, kraftlinjer). Før saken vil kunne bli behandlet i kommunen må vi be Dem kontakte Tafjord Kraftnett for samtykke til beliggenheten.

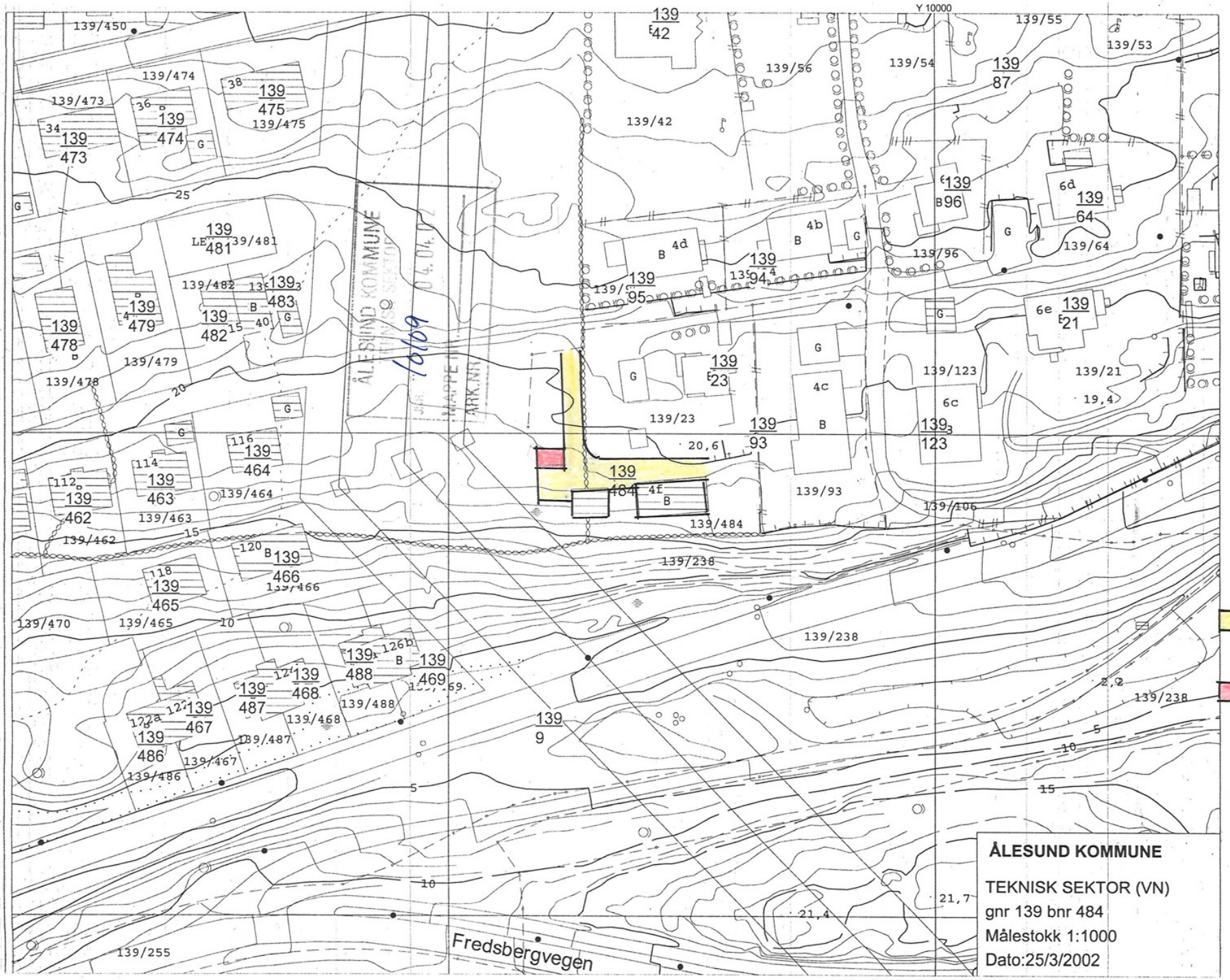
Forutsatt samtykke fra Tafjord Kraftnett, ansees arbeidet å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

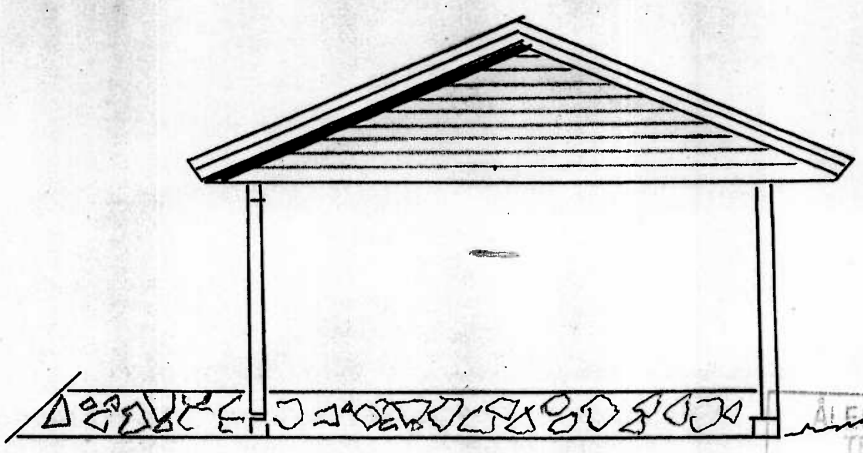
Saken ligger i bero til samtykke foreligger.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

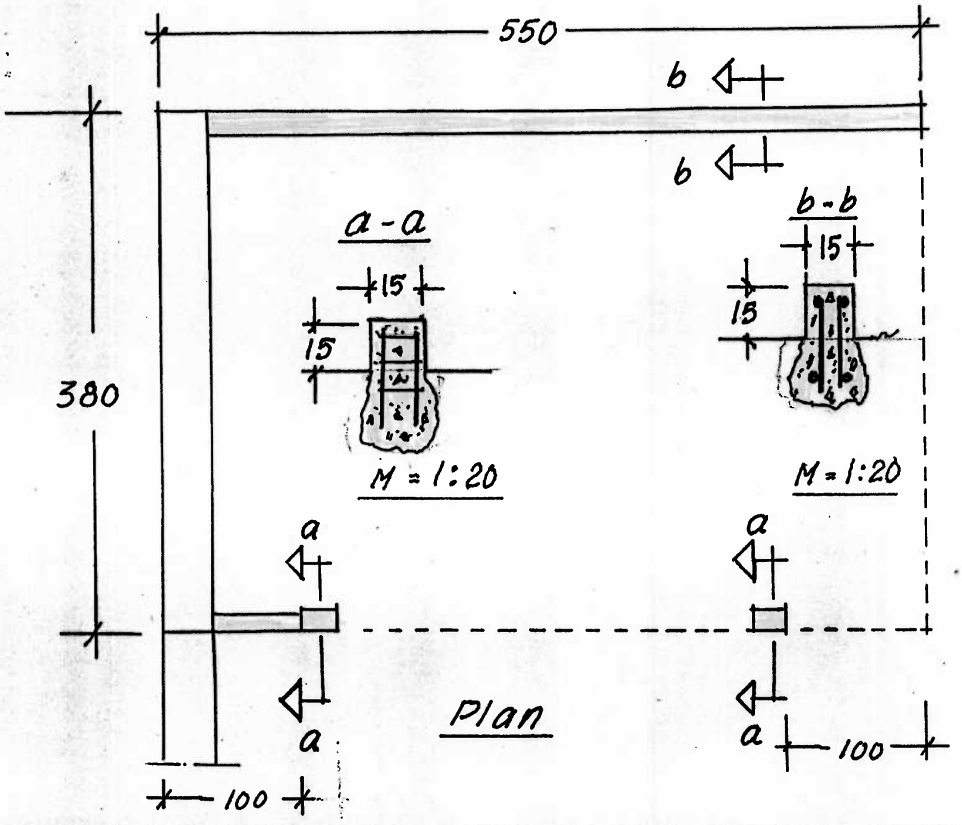
Ole Andersen
avdelingsingeniør


Y 10000
139/450
139/474
139/473
139/475
139/42
139/56
139/54
139/55
139/53
139/87
139/96
139/64
139/481
139/482
139/483
139/479
139/478
139/95
139/94
139/21
139/123
139/23
139/93
139/484
139/464
139/463
139/462
139/466
139/465
139/470
139/238
139/488
139/469
139/468
139/487
139/467
139/486
139/255
Fredsbergvegen
Trafikk-areal
Carport
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR (VN)
gnr 139 bnr 484
Målestokk 1:1000
Dato:25/3/2002



Fasade mot øst

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 10109 04.04.02
MAPPE NR.
ARK.NR.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
21.03.02	T.E.		1:50 1:20

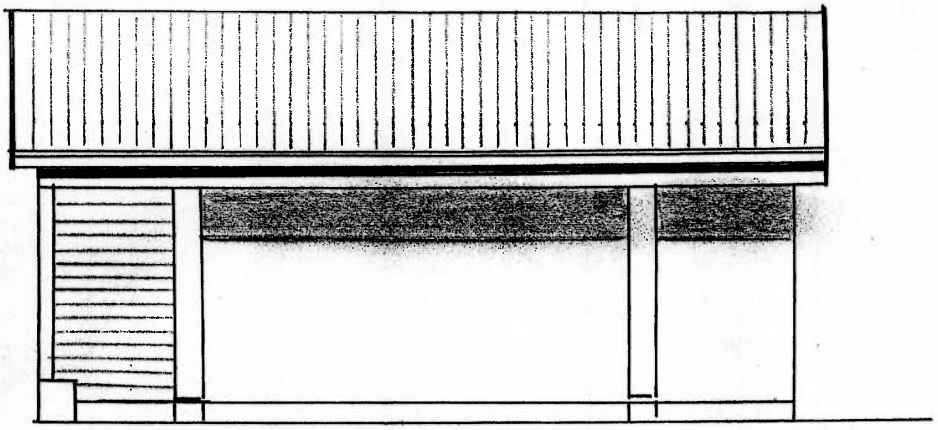
Store - Nørve 4 F

Carport.

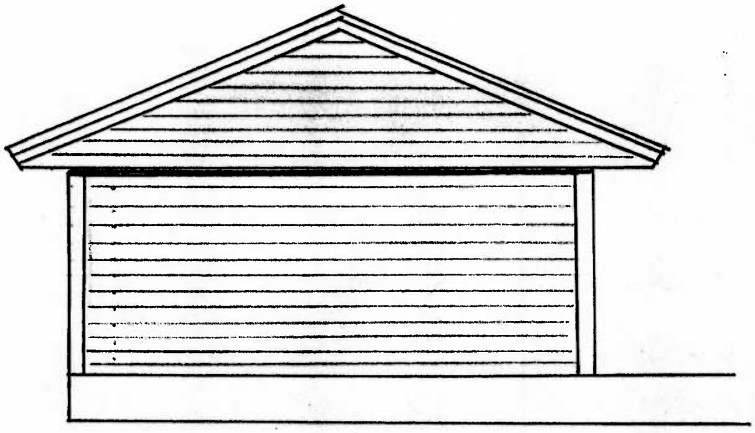
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

R.A. nr. 1446, NS 1402, NS 1417.



Fasade mot syd.



Fasade mot vest.

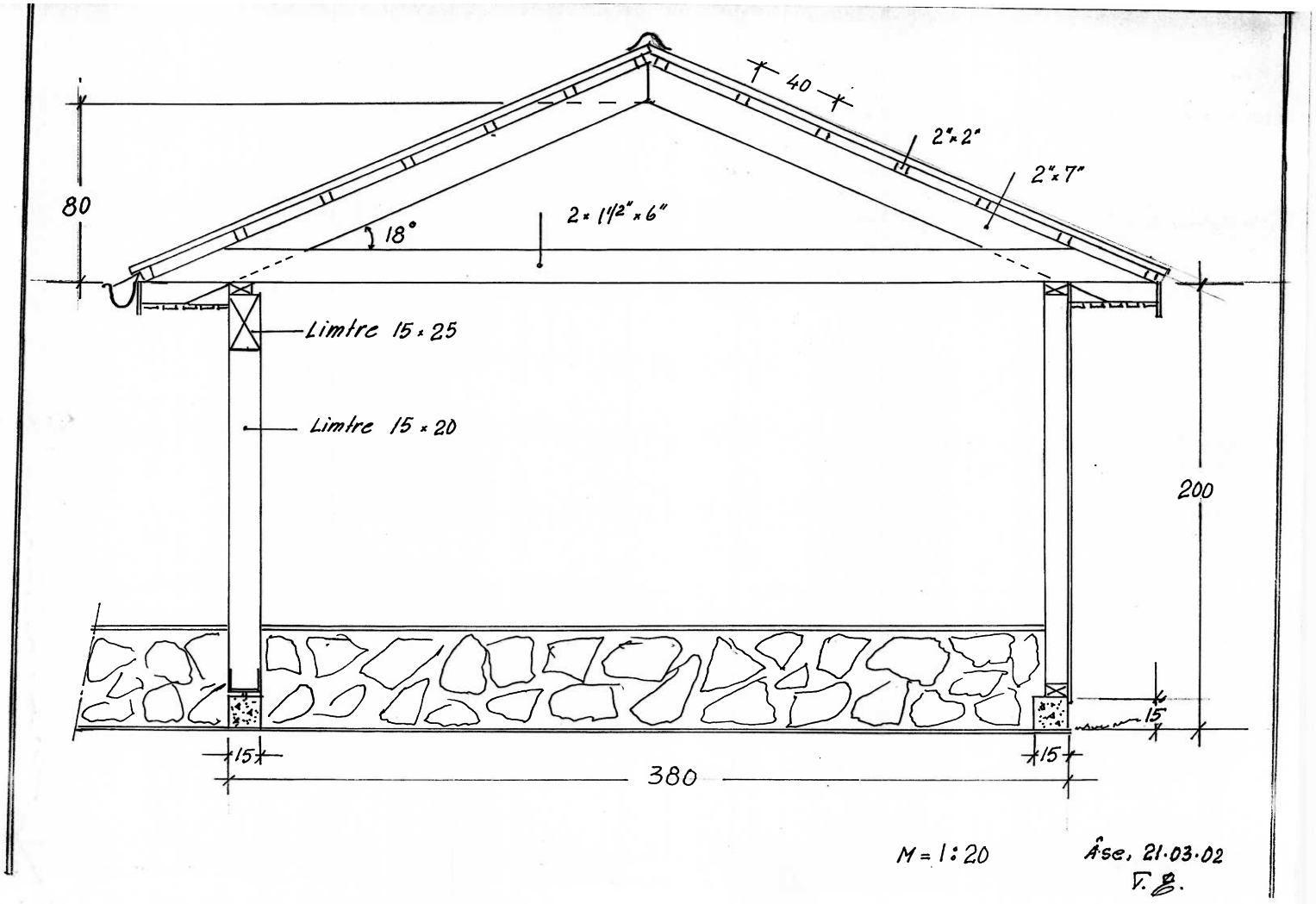
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
21.03.02	T.E.		1:50	

Store - Nørve 4F

Carport.

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:	


40
2"x2"
2"x7"
80
18°
2 x 1 1/2" x 6"
Limtre 15 x 25
Limtre 15 x 20
200
15
15
15
380
M = 1:20
Åse, 21.03.02
V. B.

Gnr. 139 bnr 484

Sverre Solbakk
Store-Nørve 4F
6009 Ålesund

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.:	Sted / Dato:
	29.04.2002	2001/000007 - 94-314-ID-HN	Ålesund, 10.05.2002

VEDR. BYGGING AV CARPORT

Viser til Deres brev datert 29.04.02 adg bygging av carport.

Tafjord Kraftnett AS har ikke noe i mot bygging av carport så fremt kravene i "Forskrifter for elektriske anlegg", blir fulgt.

Kopi av aktuelle regler som gjelder er vedlagt. Det er verdt å merke seg følgende: Minste direkte avstand mellom nærmeste fase (leder/tråd) og mindre viktig bygning skal være 5,5 meter. Minste avstand til andre bygninger (takutstikk, levegg festet til bygning og lignende) skal være 2 meter. ✓

ok.

Med hilsen
for **TAFJORD KRAFTNETT AS**

Idar Dahl
seksjonsleder - plan

2 vedlegg

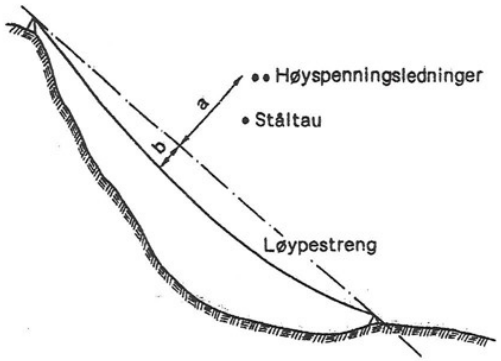
ÅLESUND KOMMUNE:

Ovenstående forskrifter er ok og blir overholdt.

S. Solbakk.

TAFJORD KRAFTNETT AS
Besøksadresse: Retirovn 4, 6019 Ålesund. Postadresse: Serviceboks 1, 6025 Ålesund. Telefon 70 10 07 00. Telefax 70 10 07 10
Foretaksregisteret: NO 977 461 863 MVA. E-post: adm.hoved@tafjord-kraft.no Internett: http://www.tafjord-kraft.no

Fig. 3.2



Ståltau eller bukker kan sløyfes når a ≥ b + 2 m

.8 Elektriske gjerder

Høyspenningsluftledninger må ikke føres nærmere tråder som tilhører elektriske gjerder, enn 6 m + s målt i vannrett retning dersom disse er ført høyere enn 1,5 m over marken. Kravene i pkt. 1 gjelder ikke ved slike kryssinger.

.9 Bygninger

Avstanden målt i vannrett retning mellom høyspenningsluftledninger og nærmeste bygningsdeler skal være minst 6m + s. Som bygningsdeler regnes også takutspring, terrasser o.l. Dette gjelder bygninger som bolighus, hytter, fabrikker, offentlige bygninger, forretningsbygg, skoler, låver, fjøs m.v. (Se forøvrig fotnote til tab. 3.5.)

Kryssing tillates over bygninger med ca. 50 m² grunnflate eller mindre, som ikke benyttes for boligformål og hvor det bare leilighetsvis og kortvarig oppholder seg mennesker (mindre viktige bygninger). Dessuten tillates kryssing over drivhus. Direkte avstand fra nærmeste fase ved høyeste ledertemperatur må være minst 5 m + s, og bygningen må være plassert i en avstand av minst 4 m fra andre bygninger. Kravene i pkt. 1 gjelder ikke ved slike kryssinger.

Kryssing tillates over garasje for en eller to biler plassert i

en avstand av minst 2 m fra andre bygninger. Kravene i pkt. 1 gjelder ikke ved slike kryssinger.

Kryssing tillates også over rekkegarasjer utført av ubrennbare materialer, med høyde ikke over 3 m og plassert i en avstand av minst 4 m fra andre byginger forutsatt at kravene i pkt. 1 er oppfylt.

Ved høyereliggende ledninger med store spennlengder og pilhøyder skal den horisontale avstand mellom nærmeste ledning og bygninger o.l. uten utsving av ledningen være minst 10 m, uavhengig av driftsspenningen. Det tillates da at ledningen svinger over bygninger o.l. såfremt ledningen ved ugunstigste belastningstilfelle og utsving ikke kommer disse nærmere enn 6 m. Ledningene i nærføringsspennet skal ha forsterket opphengning.

Ved særlig høytliggende ledninger (fjordspenn, spenn over dype dalsenkninger) skal den horisontale avstand mellom ledning og bygninger o.l. fastsettes av Elektrisitetstilsynet. Det samme gjelder ved særlig høye bygninger.

Veiledning:

Fortegnelse over brannklassifiserte byggevarer og bygningsdeler finnes i "Statlige byggebestemmelser Del 5". For øvrig vises til gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.

Bestemmelsen om nærføring av bygninger tar på den ene side hensyn til beskyttelse av bygningene mot nedfallende ledninger og til skjemmende ledningsføring. På den andre side tar den også hensyn til beskyttelse av ledningene ved brann i bygningene.

.10 Lagerplasser

Høyspenningsluftledninger må ikke komme nærmere

- bensinstasjoners soneklassifiserte områder og
- lagerplasser for eksplosjonsfarlige eller særlig brannfarlige stoffer,

enn 6 m + s målt i vannrett retning.

AVSTAND

Tabell 3.5
Avstander i m

		Blank line		PEX/PE-belagt line	
		Fase-line	Jord-line	Fase-line	Jord-line
1.	Høyde over marken	6,0 + s	4,0	6,0	4,0
2.	Høyde over snø og høyde ved islast	4,0 + s	3,0	4,0	3,0
3.	Direkte avstand fra terreng	5,0 + s	3,0	4,0	3,0
4.	Direkte avstand fra terreng ved 45 ° utsving	3,0 + s	2,0	3,0	2,0
5.	Direkte avstand fra busker/trær	3,0 + s	1,5	1,5	1,5
6.	Høyde over vei og parkeringsplass	7,0 + s	6,0	7,0	6,0
7.	Høyde over gangsti, fortau og sykkelsti	6,0 + s	5,0	6,0	5,0
8.	Høyde over jernbane og sporvei	10,5 + s	9,5	10,5	9,5
9.	Direkte avstand fra taubane eller løypestreng	4,0 + s	3,0	4,0	3,0
10.	Vannrett avstand fra campign-plasser, badeplasser o.l.	2,5 + s	2,5	2,5	2,5
11.	Vannrett avstand fra lekeplasser o.l. *)	6,0 + s	6,0	6,0	6,0
12.	Vannrett avstand fra idrettsanlegg o.l.	6,0 + s	6,0	6,0	6,0
13.	Tillegg til fri seilingshøyde ved kryss av farvann	2,0 + s	2,0	2,0	2,0
14.	Vannrett avstand fra bygning *)	6,0 + s	6,0	4,0	4,0
15.	Vannrett avstand fra bygning ved 45 ° utsving	3,0 + s	3,0	2,0	2,0
16.	Direkte avstand fra mindre viktig bygning	5,0 + s	3,0	4,0	3,0
17.	Loddrett avstand fra overkant lager	5,0 + s	4,0	5,0	4,0
18.	Høyde over marken ved innføring i bygning	5,0 + s	4,0	5,0	4,0
19.	Høyde over tak ved innføring i bygning	3,0 + s	3,0	3,0	3,0
20.	Høyde over marken ved apparat-anlegg uten inngjerding	5,0 + s	4,0	5,0	4,0
21.	Høyde over marken ved apparat-anlegg med inngjerding	3,0 + s	3,0	3,0	3,0
22.	Loddrett avstand ved kryssing av andre ledninger	4,0 + s	2,0	2,0	2,0
23.	Direkte avstand fra gate- og veilysarmaturer	4,0 + s	2,0	2,0	2,0

*) *Som ledd i en varsomhetsstrategi har Statens Strålevern anbefalt at det ved nærføring av boliger, skoler, barnehager og lekeplasser m.v. hvor det til stadighet oppholder seg barn, benyttes en minste horisontal avstand på 15 m ved 300 kV og 18 m ved 420 kV.*

For utfyllende forskrifter, se § 75.

Faktoren s er spenningsavhengig og framgår av nedenstående tabell.

Maksimal driftsspenning (kV)		Tillegg s (m)
1	- inntil 72,5	0
over 72,5	- inntil 145	0,5
over 145	- inntil 300	0,7
over 300	- inntil 420	1,0

Veiledning:

I veiledning til Byggeforskriften har Statens Strålevern bl.a. uttalt følgende:

" I senere tid er lavfrekvente magnetfelt kommet i søkelyset p.g.a. mistanker om at de kan gi helseproblemer av en eller annen art, selv om det i utgangspunktet dreier seg om så svake felt at det er vanskelig å se noen klar årsakssammenheng. Særlig har det vært fokusert på magnetfeltene fra kraftledninger. Det er imidlertid ingen fysisk forskjell på disse feltene og andre 50 Hz magnetfelt. Dersom slike felt skulle ha noen helsemessig betydning, vil de ha det uansett hvilken kilde som er opphav til feltene.

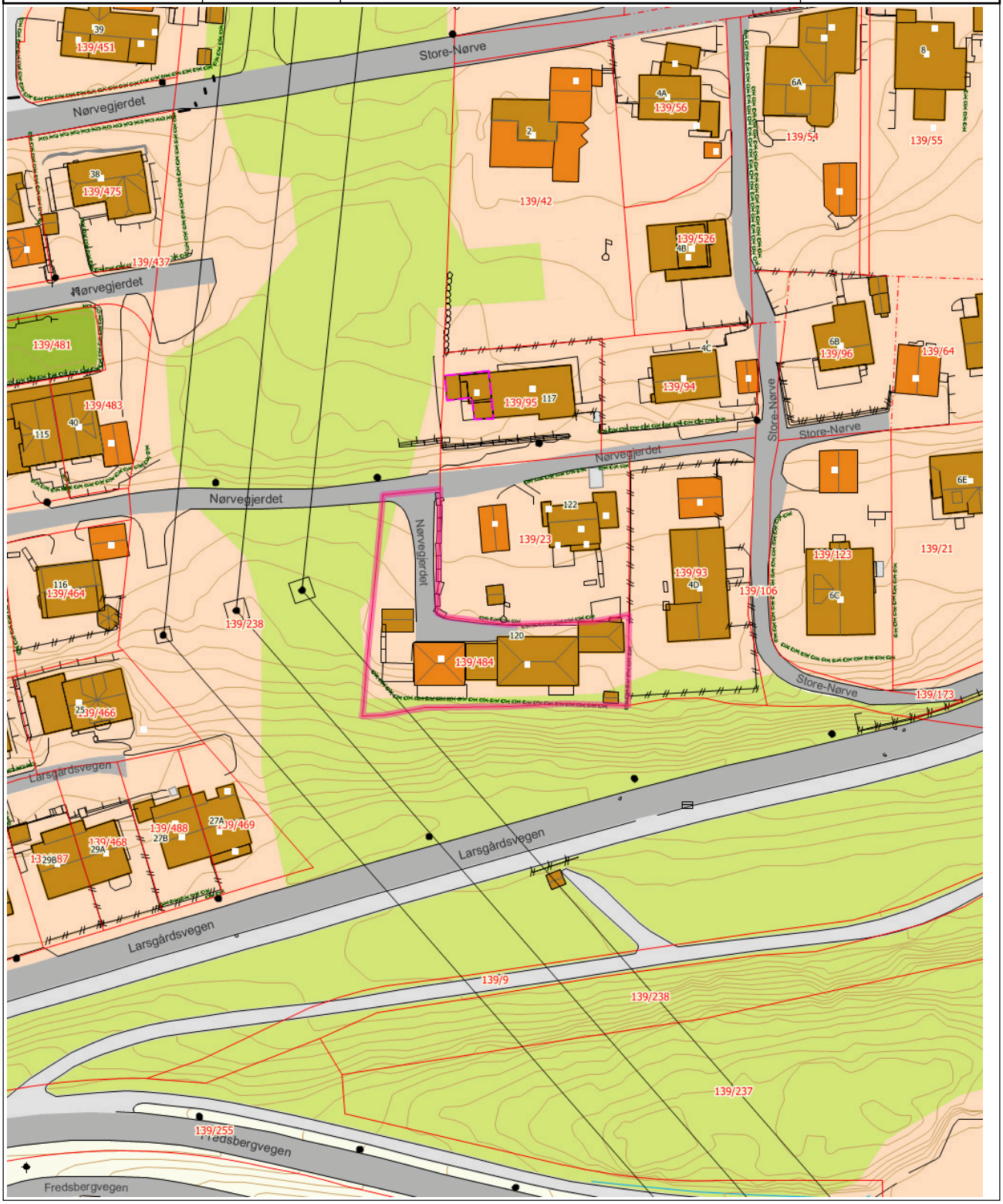
Visse vitenskaplige undersøkelser har antydet en statistisk sammenheng mellom magnetfelt fra kraftledninger og forekomst av kreft. Forskningen hittil har imidlertid ikke gitt svar på hvorvidt det i så fall er magnetfeltene fra kraftledningene som er den egentlige årsaken til denne sammenhengen. Forskningsresultatene viser heller ingen andre klare sammenhenger mellom slike mag-

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 484	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegjerdet 120 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

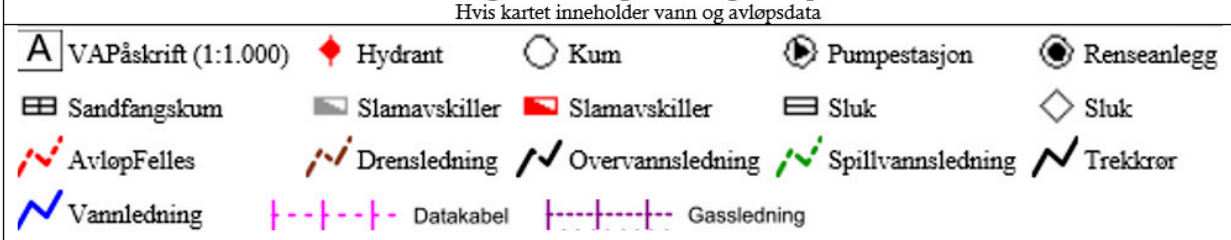
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Flaggstang
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Eiendomsteig
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Lekeplass
- Annet
- Bygningspunkt
- Masteomriss
- Grenselinje middels nøyaktig- skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Trapp
- Kanal og grøft
- Bebygd område

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

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 484	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegjerdet 120 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Masteomriss	Trase
Flaggstang	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Sluk
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

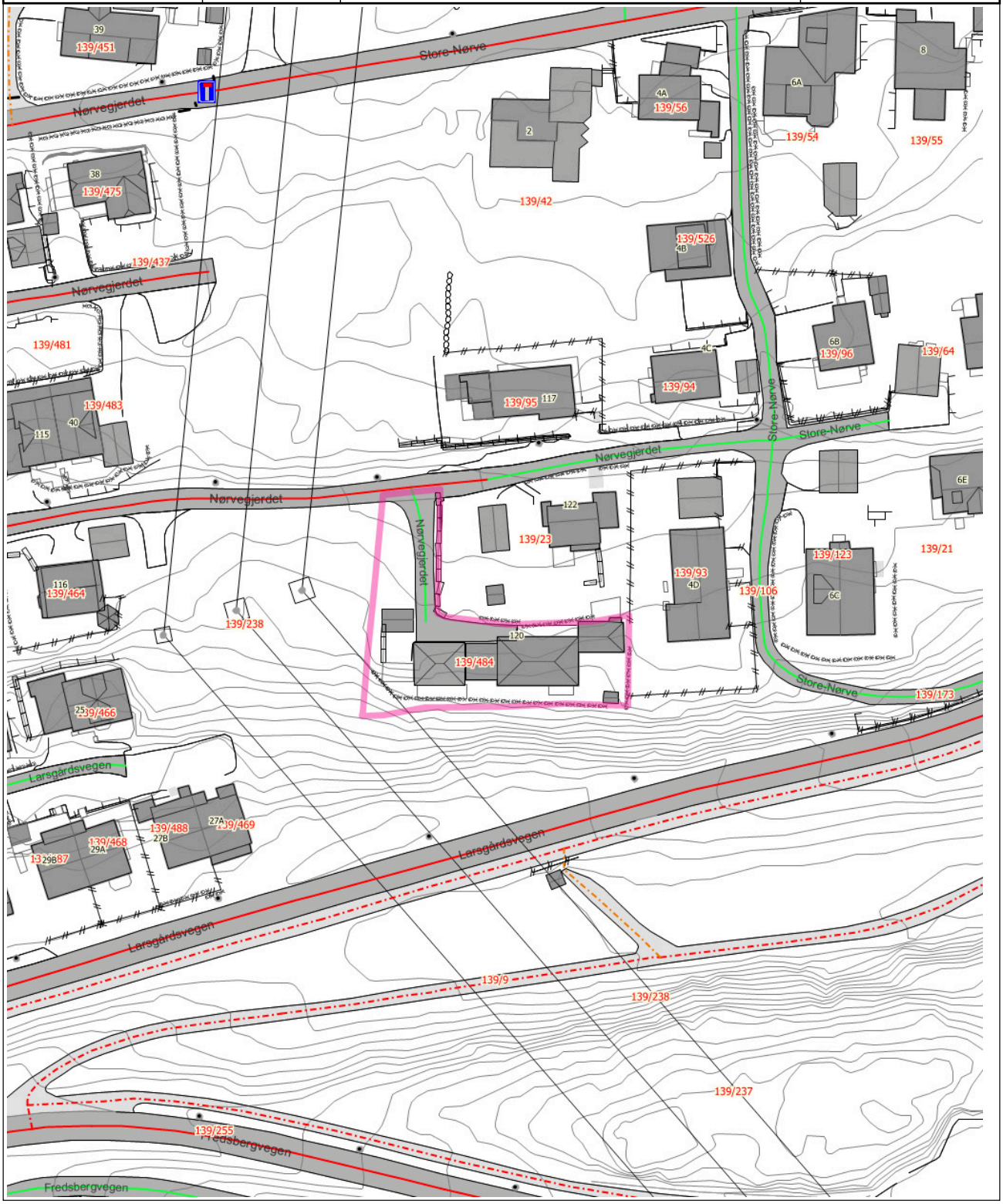
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 484	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegjerdet 120 6009 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

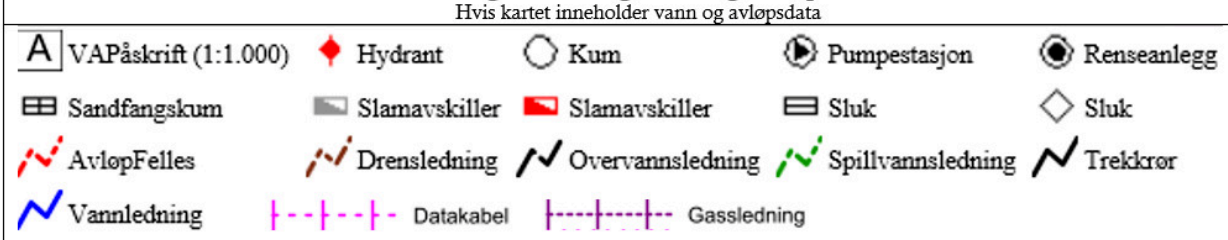
- Kommunalveg gatenavn.
- Gangveg
- Kjøreveg
- Mast
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Hekk
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Vegsperring NVDB vegnett+
- Gang- og sykkelveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- MurFrittstående
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- Bolig
- Veg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

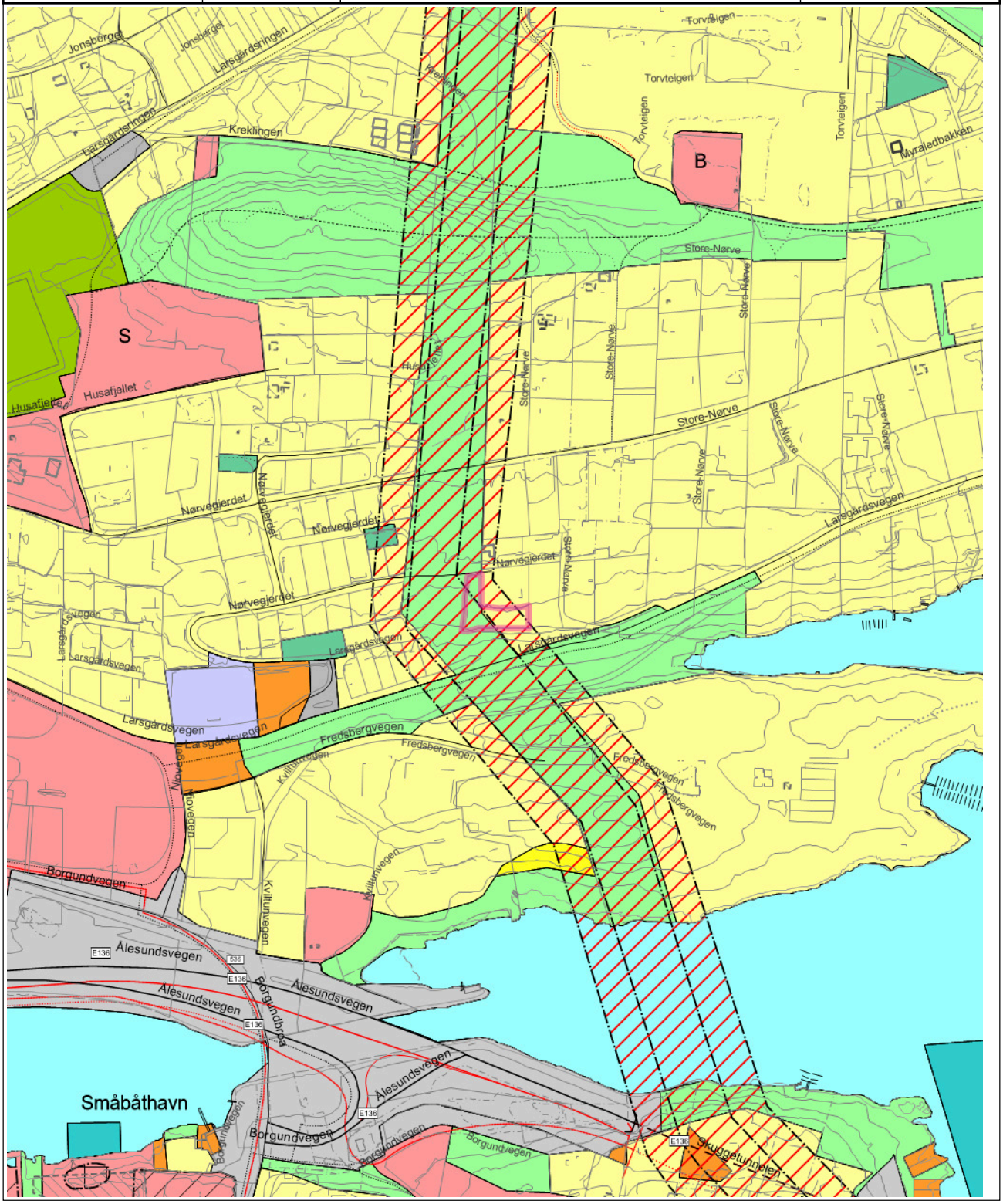


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 484	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nørvegjerdet 120 6009 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

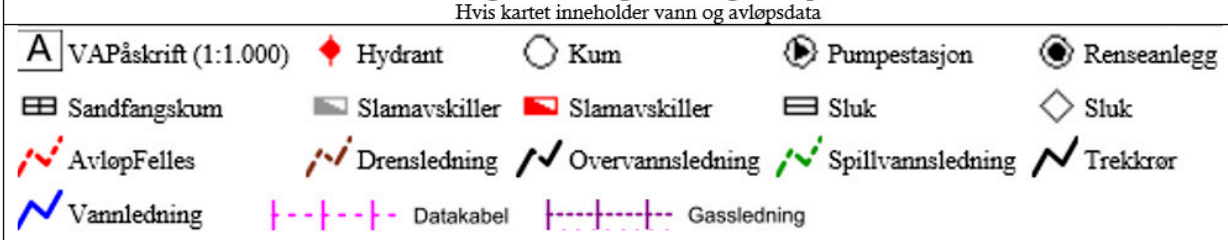
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - Tunnel - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

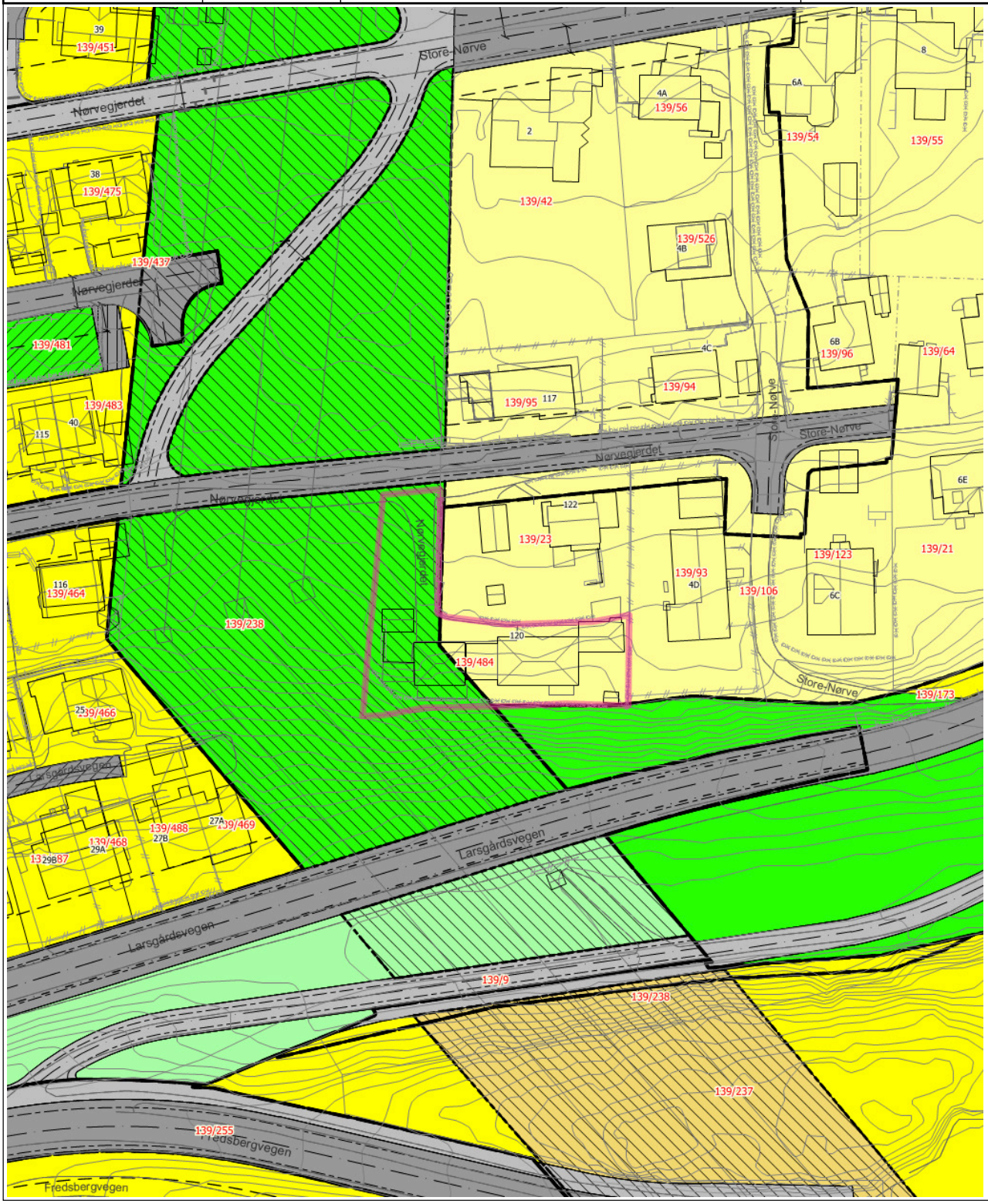
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 139	Bnr: 484	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nørvegjerdet 120 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

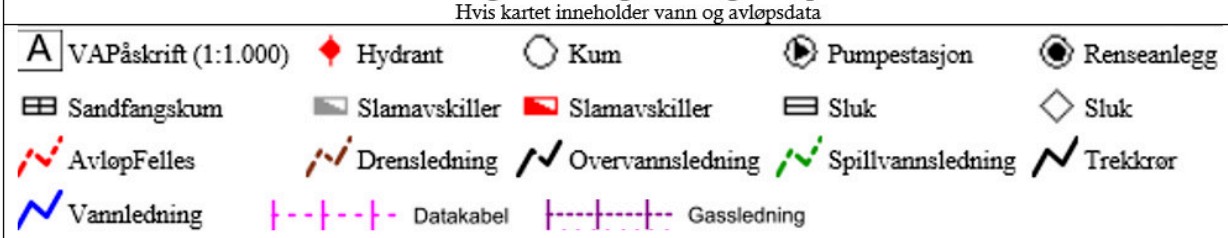
- Kommunalveg gatenavn.
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- VeggFrittstående
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Høyspenningsanlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Gate m/fortau
- Offentlig friområde
- Annet spesialområde
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Hekk
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Påskrift reguleringsplan
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert kjørefelt
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Masteomriss
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- MurFrittstående
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpFareGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gangveg
- Privat veg
- Felles lekeareal

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

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**139**	**484**	**0**	**0**

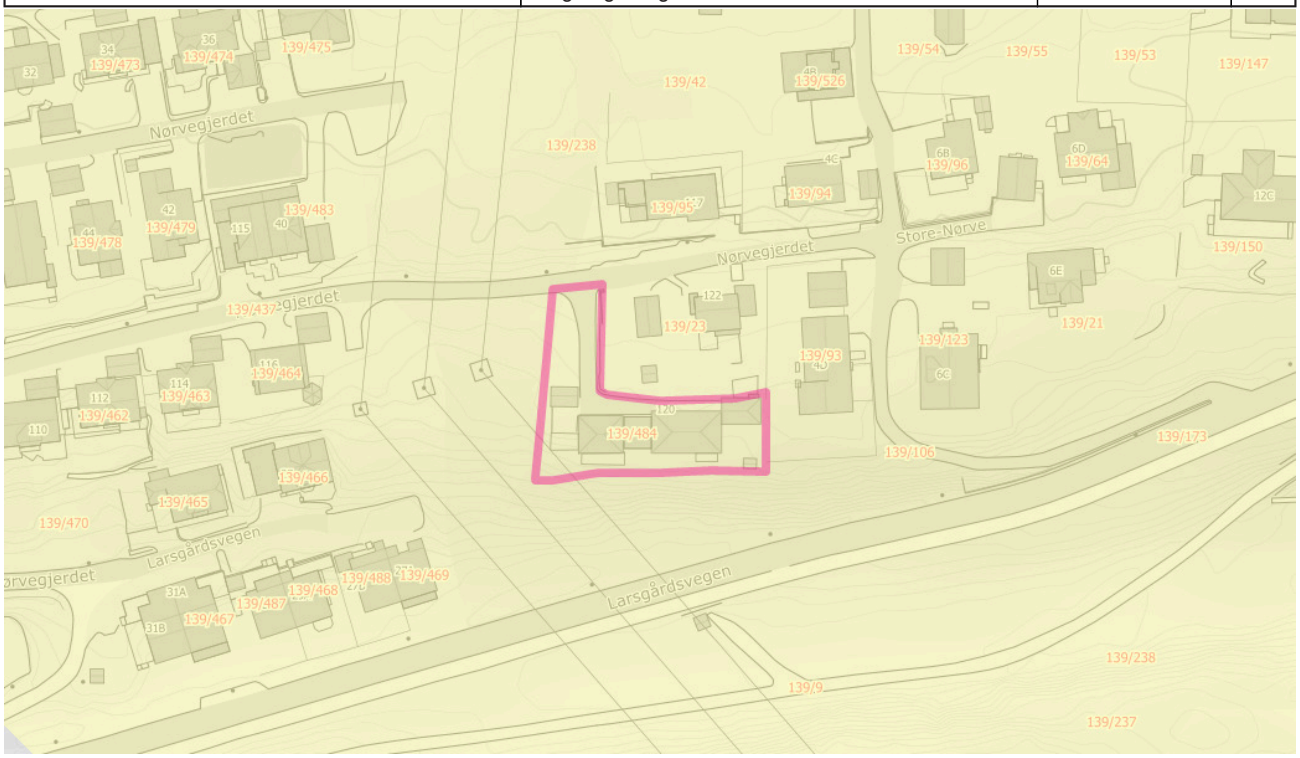
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale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

Berørte datasett (11)

- Tettsteder 2025
- Radon aktsomhet
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Løsmasser
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Vassdragsområde
- Flom aktsomhetsområder

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1047.81m^2

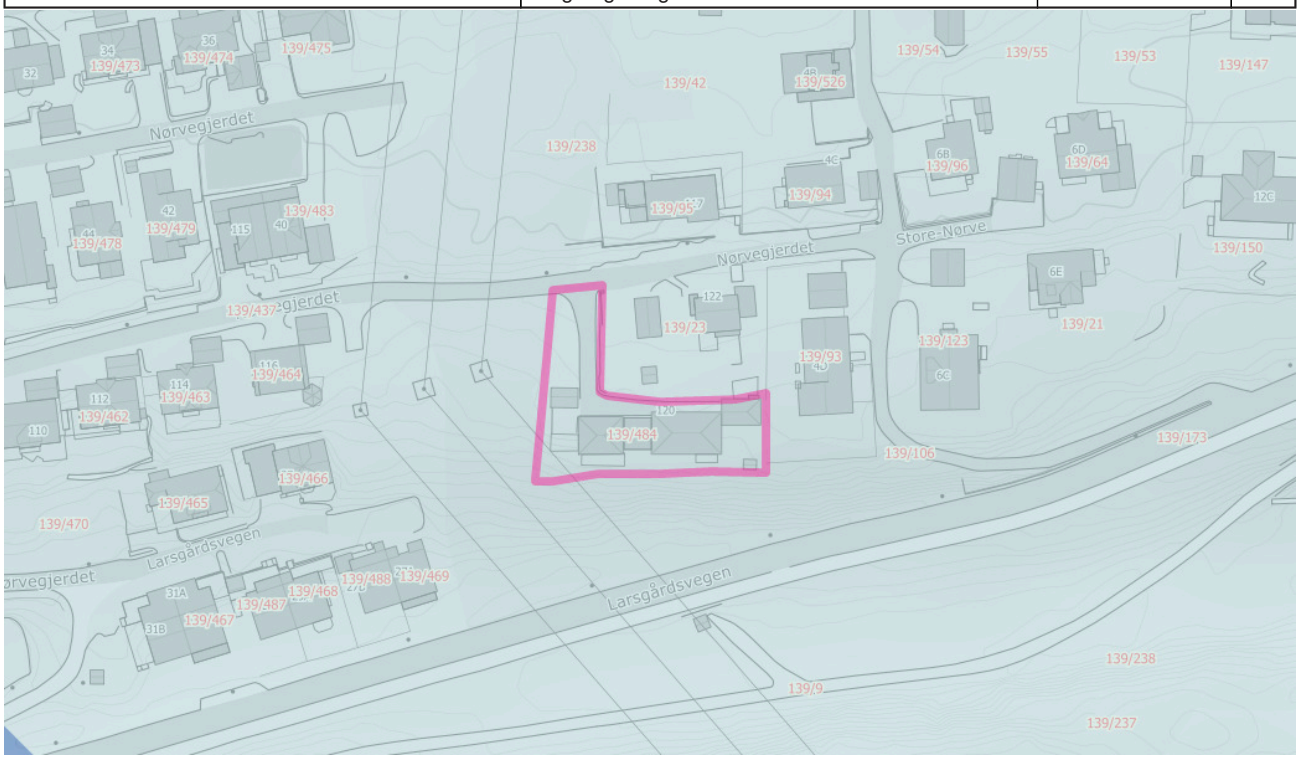
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		1047.81m^2

Tema uten treff:

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

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-08-30	Kart



Enkeltminner - Listeført Enkeltminner - Ikke fredet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Enkeltminner - Listeført	1	x		25.96m^2
Enkeltminner - Ikke fredet	1	x		93.63m^2

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Brannsmitteområder
Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer	

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-08-30	Kart



Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	2	x		119.58m^2

Tema uten treff:

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

Natur

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



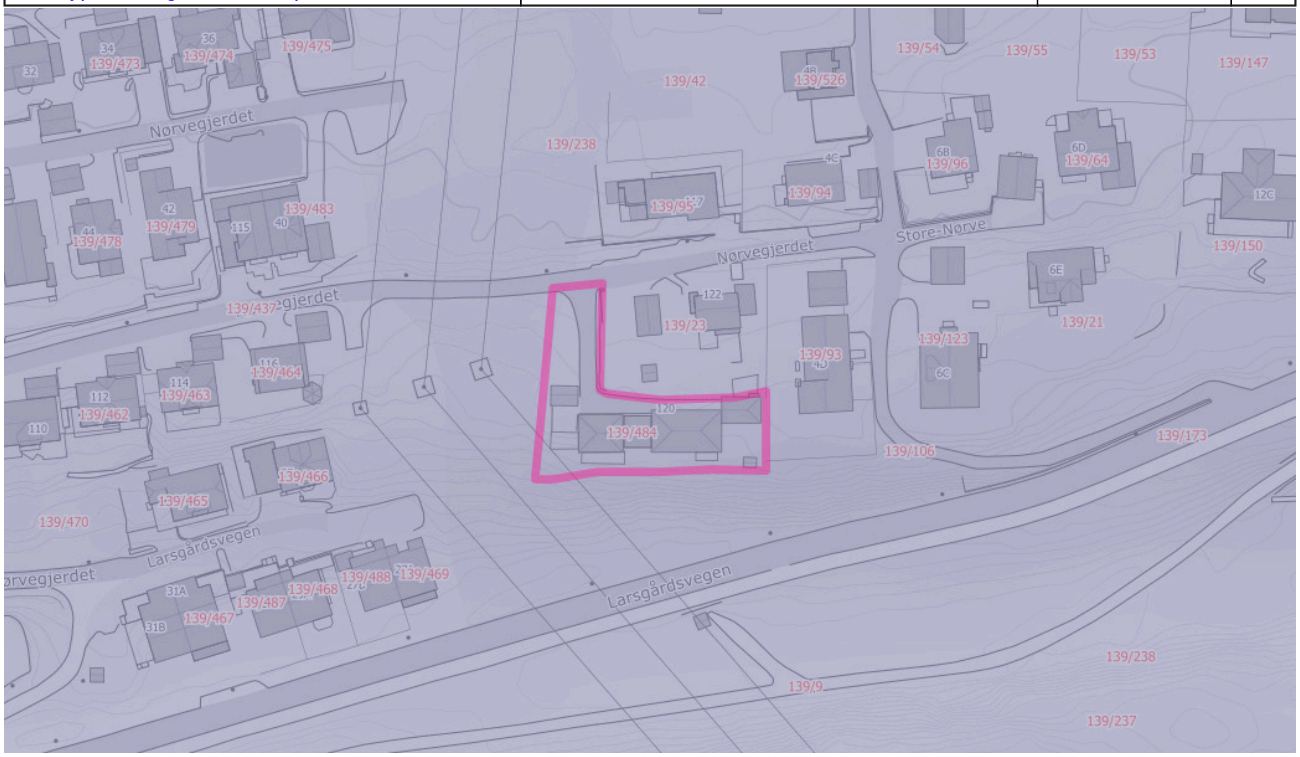
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1047.81m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1047.81m^2

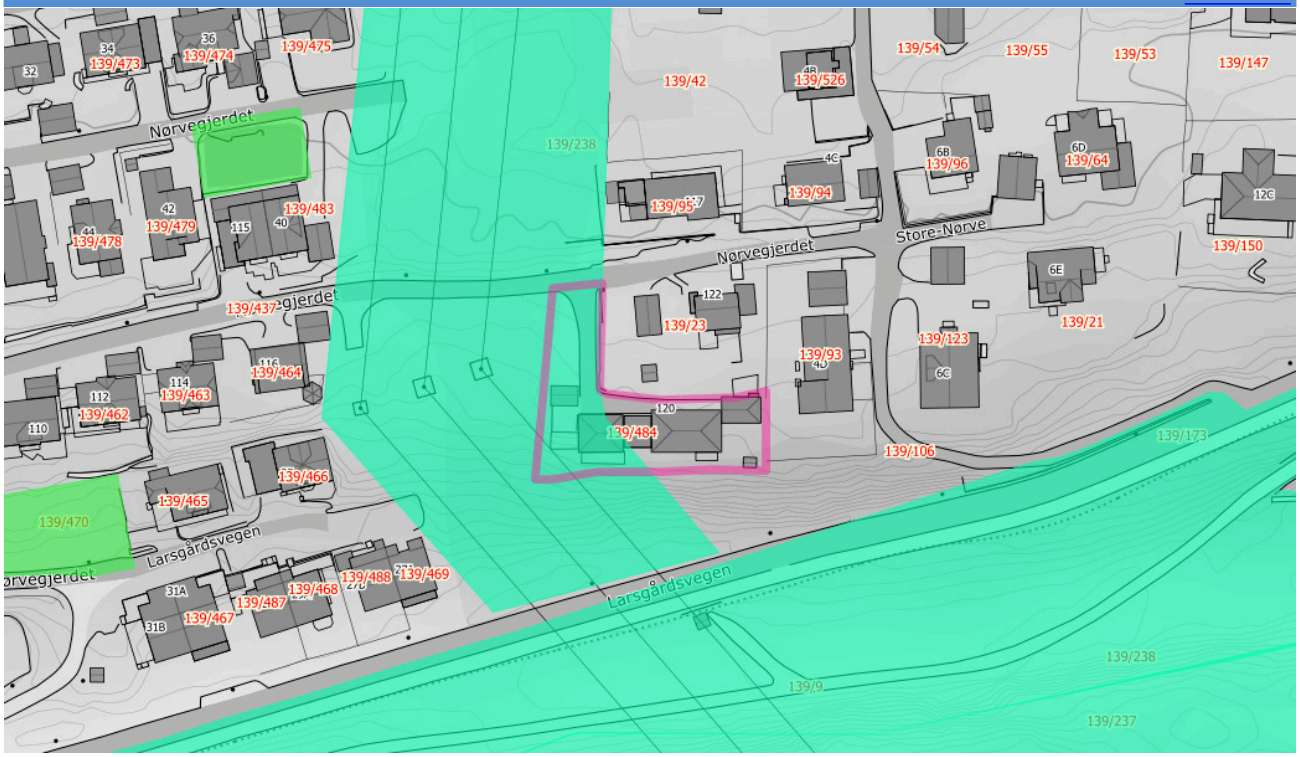
Tema uten treff:

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

Plan

Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017

Link til kart



Leike- og rekreasjonsområder Grøntkorridor Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grøntkorridor	1	x		563.73m^2

Tema uten treff:

Leike- og rekreasjonsområder	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 Link til kart



Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		1047.81m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

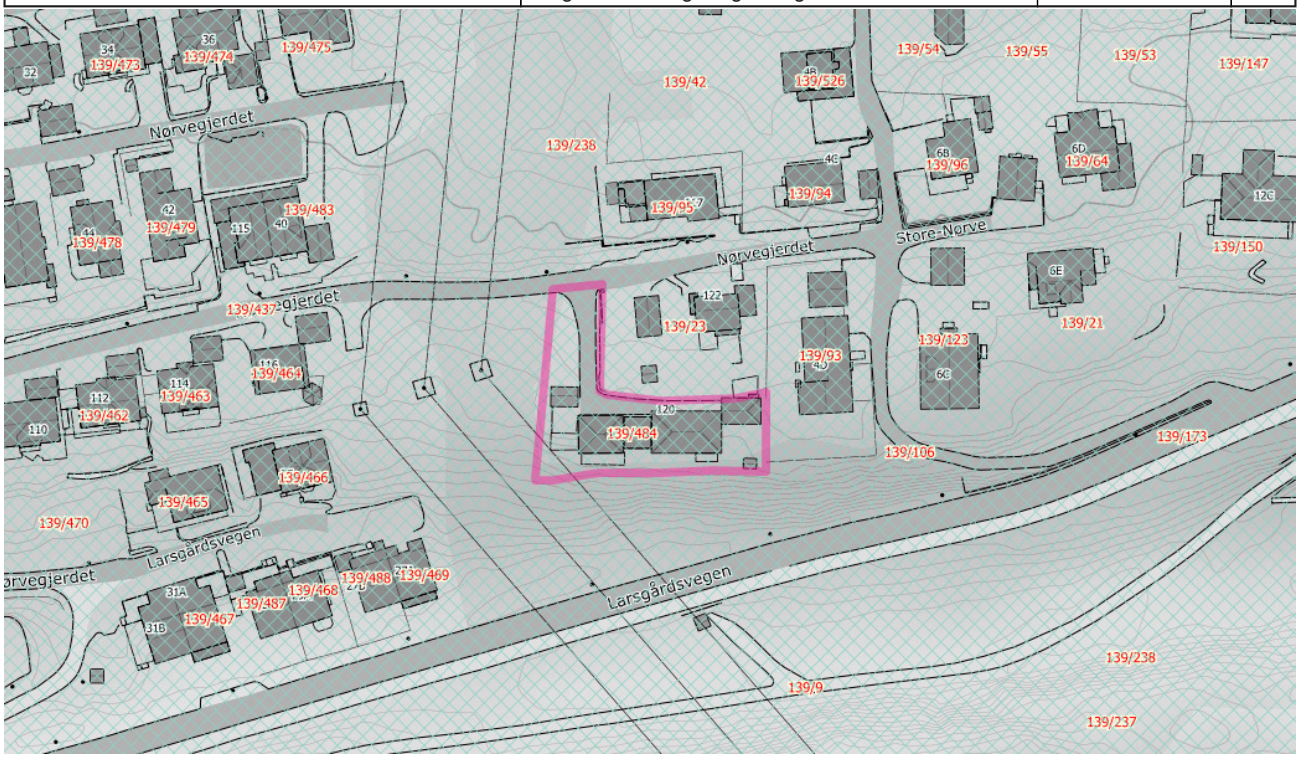
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

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



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1047.81m^2

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1047.81m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	139	484	0	0	1	1047.81m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	75.99m^2
Enebolig	1	222.09m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Friområde	Nåværende	563.73m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	484.08m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504209G	Larsgårdsbrauta	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	1.14m^2
1504270C	M.V.REG.ENDR.Vedr. felt BK 1 (innenfor Store Nørve og Larsgården)	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	557.71m^2
1504209	Store Nørve og Larsgården, endret reg.plan m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	488.96m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Offentlig friområde	558.85m^2
Frittliggende småhusbebyggelse	488.96m^2

Datasett uten treff/status ukjent (62)	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

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



Adresse	
Nørvegjerdet 120, 6009 ÅLESUND	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347817**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10161487**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **484**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
197,33

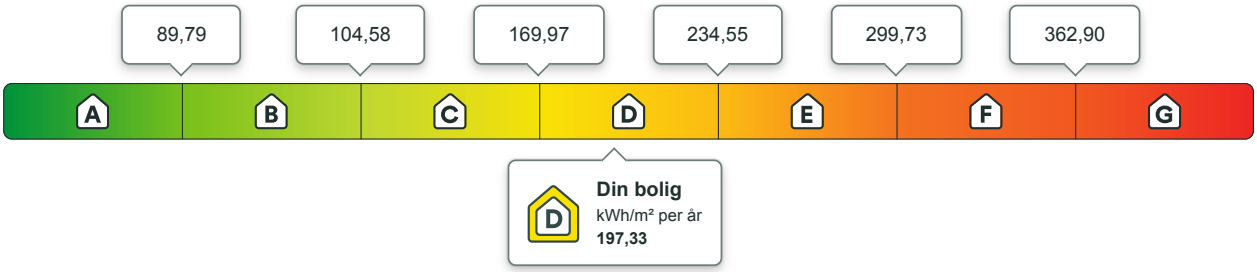
Nørvegjerdet 120, 6009 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
33 018,51	**187,97**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nørvegjerdet 120, 6009 ÅLESUND

Detaljering

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

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

Nørvegjerdet 120, 6009 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

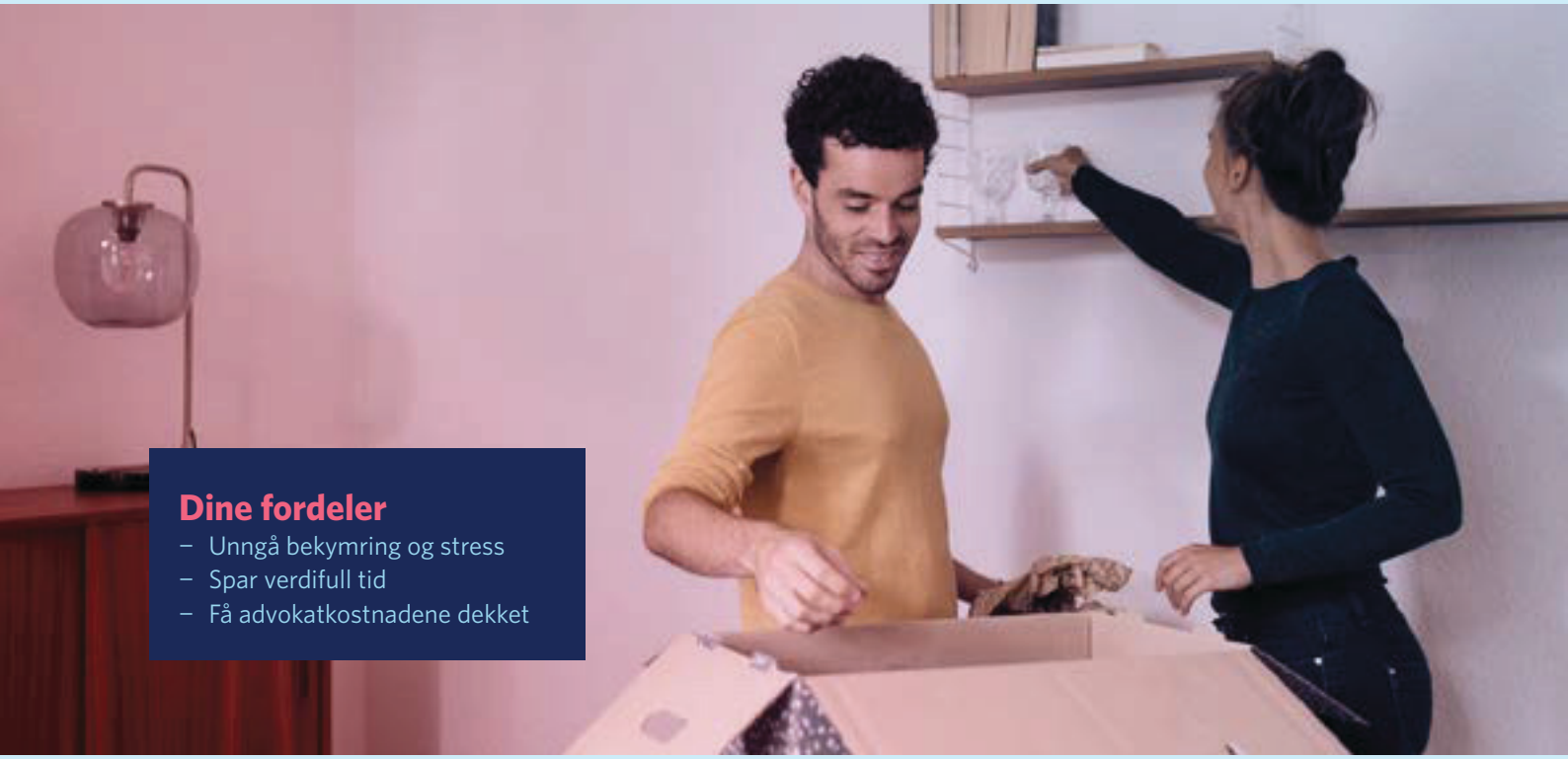
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

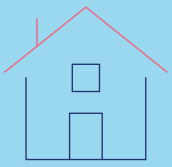
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0160/26
Adresse: Nørvegjerdet 120, 6009 ÅLESUND, gnr. 139, bnr. 484 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel
Tlf: 926 62 972
Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.09.2026

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/