

Vervgata 8

SENTRUM

notar



Prisantydning Kr 7 300 000,- Boligtype Flermannsbolig
BRA-i/BRA Total 144/226 kvm Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Vervgata 8

Klipra - Hel tomannsbolig med to pene leiligheter som har nydelig utsikt. Godkjent vedtak om bruksendring til 4 enheter

Adresse	Vervgata 8 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 7 300 000,-
Omkostninger	Kr 195 490,-
Totalpris	Kr 7 495 490,-
BRA-i/BRA Total	144/226 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Flermannsbolig
Byggeår	1957
Etasje	2

Velkommen til Vergata 8! Eiendommen er en hel tomannsbolig med 2 komplette leiligheter, råloft og uinnredet kjeller. Det foreligger godkjent vedtak på bruksendring til 4 enheter og fasadeendring. Loftet og underetasjen vil da kunne innredes som egne leiligheter. Vedtaket følger vedlagt i prospektet. Leilighetene har 2 soverom, holder god standard og fremstår som moderne og tiltalende. Leilighetene har balkong med nydelig utsikt sydover og hver sin carport. Eiendommen har sentral, men tilbaketrukket beliggenhet uten særlig støy. Bygningsmassen fremstår som godt vedlikeholdt og lettstelt.

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	29
Vedlegg	42
Budgivning	159

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

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





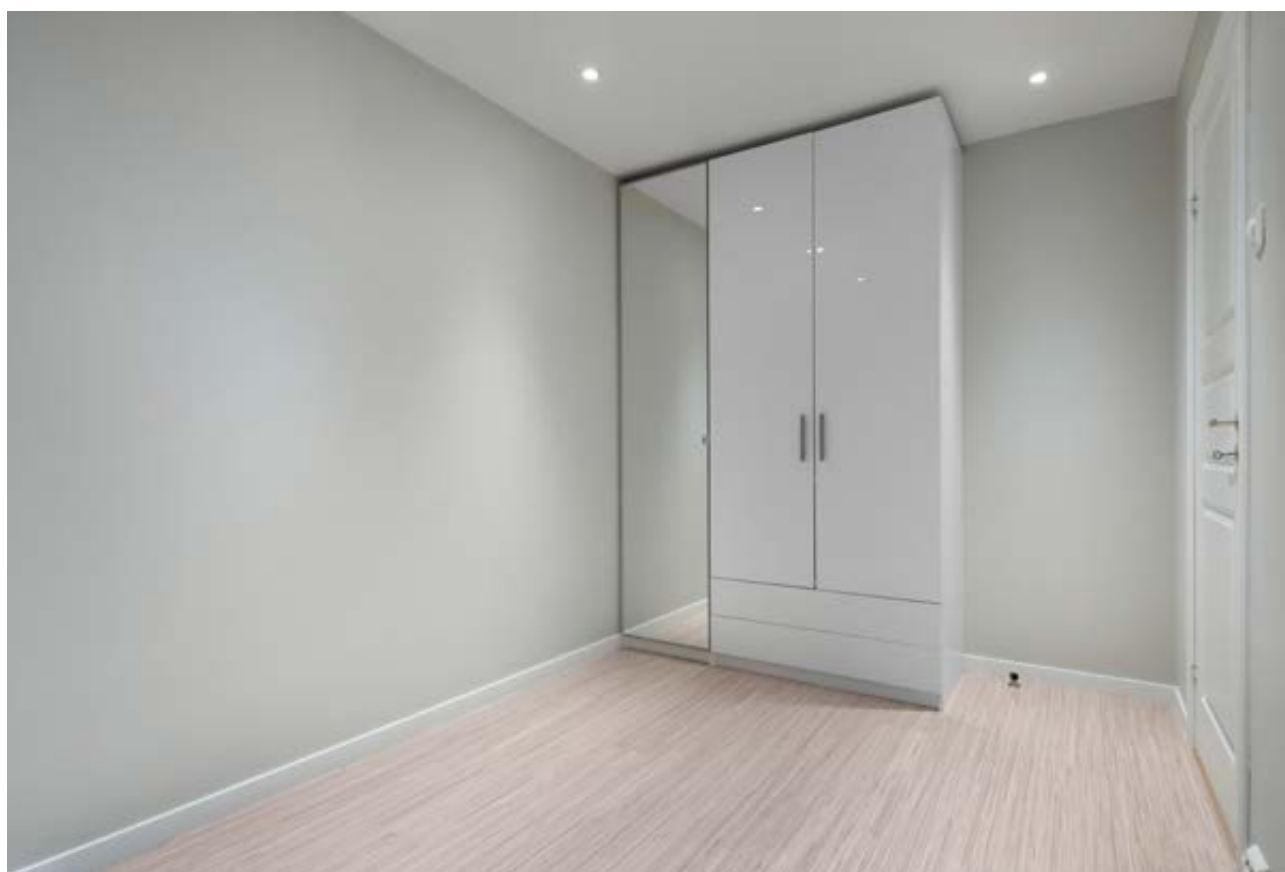










































Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

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

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

1-0007/26

SELGER

Kjetil Thorsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 201, bruksnummer 740, seksjonsnummer 1 og 2 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Flermannsbolig

ENERGIKLASSE

Snr. 1: Energifarge gul og bokstav D.

Snr. 2: Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 346 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med trapp på vestsiden av boligen til nordsiden hvor det er inngangsparti. Oppsatt mur mot tilstøtende hageareal. Forstøtningsmur i tomtegrense med flettverksgjerde mot nord. Opparbeidet felles hageareal med plen på sørsiden med gjerde mot veg. To carporter er etablert under hageareal med innkjøring fra sør. Leilighet i 1.etg og 2.etg disponerer hver sin carport.

TAKST

Tilstandsrapport datert 19.11.2025. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

1957

BYGGEMÅTE

UTVENDIG:

Bygget har skifertaktekking fra byggeår. Renner, nedløp og beslag av eldre dato i metall. Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre. Yttervegger har betong. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Leiligheten (snr 1) har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017/18, og et pvc vindu fra samme tid, og et mindre pvc vindu på bad. Det er et malt trevindu med 2-lags glass fra 1984 på ene soverom. Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør med 3-lags glass fra ca 2016. Leiligheten har en balkong med utgang fra stue på ca 3 m2. Den er støpt med tett murrekkverk. Grunnmur i betongkonstruksjoner.

Leiligheten (snr 2) har PVC vinduer med 2-lags glass fra ca 2011. Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass fra ca 2011. Leiligheten har en balkong med utgang fra stue på ca 3 m2. Den er støpt med tett murrekkverk.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN SNR 1

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kreve tiltak:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Utvendig > Vindu 1984

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. TG 2 gjelder rekkverksforholdet.

Balkongen er snødekt derfor begrenset vurderingsmulighet av selve balkongkonstruksjonen - TGIU på denne (ikke undersøkt på grunn av snø).

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Kryp kjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Oljetanken i kryp kjeller er ikke nedgravd og dermed ikke krav til sanering, men bør likevel sjekkes/saneres. Eier opplyser følgende i egenerklæring; "Parafintank synlig i kryp kjeller som er frakoblet og tømt av tidligere eiere". Det er noe fuktgjennomtrenging i kryp kjeller, men begrenset med treverk i kryp kjeller utover treluken mot sør. Begrenset med ventilering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Slik montering av rør i rør system med åpen

samlestokk utenom i våtrom er ikke i tråd med dagens anbefalte løsningee.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldre støpejernsrør på hovedstammer og i krypkjeller.

Anliggende for hele sameiet

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Avløp fra tanken går i et rør rett ned i gulvet/grunnen. Det er ukjent hvor avrenningsrøret går.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegg synes i leiligheten å være oppgradert i 2013/14 og utover. Det er påvist nyere sikringsskap i gang , ny måler i 2017. El anlegget er av nyere dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA
TILSTANDSRAPPORTEN SNR 2

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det har vært foretatt lokale utbedringer i 2019 av Blindheim Mekaniske AS, ny pipehatt samt innfesting av enkelte takstein.

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis noe rustskader på renner/rennekroker etc. Det har vært foretatt utbedring i 2019 med utskiftning av pipehat

Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- TG 2 gjelder rekkverksforholdet. Balkongen er snødekt derfor begrenset vurderingsmulighet av selve balkongkonstruksjonen – TGIU på denne (ikke undersøkt på grunn av snø).

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Oljetanken i kryp kjeller er ikke nedgravd og dermed ikke krav til sanering, men bør likevel sjekkes/saneres. Eier opplyser følgende i egenerklæring; "Parafintank synlig i kryp kjeller som er frakoblet og tømt av tidligere eiere". Det er noe fuktgjennomtrenging i kryp kjeller, men begrenset med treverk i kryp kjeller utover treluken mot sør. Begrenset med ventilering.

Innvendig > Innvendige dører

Det gjøres oppmerksom på at innvendig dør til ene soverom

er nokså smal ca 60 cm.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre støpejernsrør som hovedstammer og i kryp kjeller. Anliggende for hele sameiet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist noe dugg på innsiden av enkelte vinduer som tyder på noe mangelfull ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Varmtvannstanken er montert på råloft som er planlagt innredet som egen boenhet (egen seksjon).

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El anlegg synes i leiligheten å være fra 2006/11, utført av Acel AS. Det er påvist nyere sikringsskap i stue, ny måler i 2017. Det ligger bekreftelse fra Acel AS på at dokumentasjon/samsvarserklæring skal være overlevert eier i 2011, men disse har ikke dagens eier tilgang til. Det er ikke utført el-tilsyns kontroll siste 5 årene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er og noe svertesopp i silikonefuger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er smurt membran over klemring i sluk i dusjsonen, som umuliggjør vurdering hvorvidt membran/slukmansjett e.l. går under klemring.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dø

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller

alvorlige avvik:

Innvendig > Pipe og ildsted

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

VIKTIG

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

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

Svar .Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Seksjon 1: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2014. Storfjord Rør på bad. Seksjon 2: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2011. Arbeid utført av Se under.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Seksjon 1: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2014. Seksjon 2: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2011.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Seksjon 1: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2014. Storfjord Rør på bad. Seksjon 2: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2011. Arbeid utført av Se under.

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

Ja.

Beskrivelse: Blindheim Mekaniske AS monterte pipehatter og enkelte beslag i 2019 grunnet vanninntrenging på råloft. Mønebeslag bør byttes.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse :Seksjon 1: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2014. Tidligere eier var elektriker for Schneider.

Seksjon 2: Leiligheten ble totalrenovert av tidligere eier rundt 2011. ACEL AS på elektro.

Arbeid utført av Se under.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse Seksjon 1: Zaptec GO i garasje Seksjon 2: blå industrikontakt i garasje.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Utbedring av murpuss på fasade i 2019.

Arbeid utført av STMO AS.

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?

Ja.

Beskrivelse: Det foreligger godkjent rammesøknad for totalt 4 leiligheter i bygget.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Klipra, reg-plan Grensegata - Volsdalsbakken datert

03.10.1991. Deler av eiendommen er regulert til kjørevei (15,87 kvm).

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

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

OPPVARMING

Snr 1:

Gulvvarme i kjøkkengulvet samt på bad. Varmepumpe luft til luft montert i stue, ukjent alder. Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Snr 2:

Gulvvarme i gang og bad. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke i fellesgang i kjeller.

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

PARKERINGSFORHOLD

Leilighet i 1.etg og 2.etg disponerer hver sin carport. Installert Zaptec GO i carport på snr 1. Seksjon 2: blå industrikontakt.

VEI/VANN/KLOAKK

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

ADGANG TIL UTLEIE

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene kan leies ut hver for seg til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er gitt innflyttingsattest for Vervgata 8 datert 07.03.1957. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger en ferdigattest angående endring i bærekonstruksjon datert 19.09.2011. Dette gjelder endring i bærende konstruksjon mellom kjøkken og stue i leiligheten i 2.etasje. Vegg fjernes og det lages en stor åpning mellom kjøkken og stue.

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

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se vedlagt vedtak i salgsoppgaven for mer informasjon.

BYGGTEGNINGER:

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

På de nye godkjente byggemeldingstegningen fremgår en mulighet til et 3. soverom, endring til 3 soverom er ikke søknadspliktig tiltak. Videre utvidelse av balkong. For at disse tegningene skal være gyldige godkjente tegninger må forutsetninger/tiltak ihht søknaden gjennomføres og

ferdigattest rekvireres når det er gjort.

På tegning fra 1954 er soverom mot nord angitt som "kontor" i 1. etasje.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Leiligheten i 1. etasje inneholder bad, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.

Bod i underetasje.

Leiligheten i 2. etasje inneholder stue/kjøkken, 2 soverom, bad og gang.

Bod i underetasje.

Eiendommen har også i dag et rålokale både på loft og i underetasjen. Det foreligger en godkjent søknad om rammetillatelse angående bruksendring våtrom, endring i bæring, endring i brann- og lydsille og opprettelse av nye boenheter. Se eget punkt i salgsoppgaven for mer informasjon.

STANDARD

Snr 1:

Leiligheten har laminat og laminatflis på gulv, og malte innvendige vegger og himlingsplater/malte plater i innvendige tak med noe innfelt spottbelysning. Gulvvarme i kjøkkengulvet. Overflater er i stor grad fra 2012/13 og utover. Etasjeskille er av betong e.l.

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2013. Benkeplaten er av laminat, metallplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøll/fryseskap, integrert

oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Det er laminat på gulv med gulvvarme. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet er oppusset rundt 2013, ingen dokumentasjon., utført av tidligere eier. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige malte plater i innvendig tak med innfelt spottbelysning. Det har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin , dusjdører og vegghengt toalett. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

Tekniske installasjoner:

- Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i samlestokk i bod i underetasje. Det er en stoppekran i på samlestokk samt i kjeller for hele huset.
- Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, hovedstammer er påvist delvis å være støpejernsrør, det er påvist lufting over tak. Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.
- Varmepumpe luft til luft montert i stue, ukjent alder.
- Varmtvannstank for 1.etasje er en 200 l tank fra ca 1991 montert i felles kjellerbod.
- Det elektriske anlegg synes i leiligheten i stor grad å være fra ca 2013/14 og utover. Det er påvist nyere sikringsskap i gang , ny måler i 2017.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Snr 2:

Leiligheten har laminat og fliser på gulv, og malte innvendige vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Gulvvarme i gang. Leiligheten er innvendig oppusset i 2011 og utover. Etasjeskille er av betong e.l

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra sannsynligvis ca. 2011. Benkeplaten er av laminat, noe fasadestein på veggen over benkeplaten. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet er sist oppusset rundt 2011, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og

malte innvendige plater i innvendig tak med innfelt spottbelysning. Det har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin , dusjdører og vegghengt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner:

- Vannrørsystemet, fra sannsynligvis ca 2011 bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på badet.
- Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, hovedstammer er påvist delvis å være støpejernsrør.
- Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert på loft fra ca 2005.
- Det er montert trykktank i 2019
- El anlegg synes i leiligheten å være fra 2011, utført av Acel AS. Det er påvist nyere sikringsskap i stue, ny måler i 2017. Det ligger bekreftelse fra Acel AS på at dokumentasjon/ samsvarserklæring skal være overlevert eier i 2011, men disse har ikke dagens eier tilgang til.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 82 m²

BRA totalt: 226 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e:

4 kvm bod.

3 kvm bod.

40 m²: Rålokale - idag et stort rom

1. etasje

BRA-i: 72 m² Bad, gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bod.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og gang.

Loft

BRA-e: 35 m² Rålokale

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Balkong.

IKKE MÅLBARE AREALER

Carport er ikke måleverdig areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Snr 1:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

Snr 2:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Nei.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 300 000,-

VERDITAKST

Kr 7 750 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 37 544,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Feie- og tilsynsgebyr, vann, avløp og renovasjon samarbeid.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

EIENDOMSSKATT

Kr 8 296,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Snr 1:

Som primærbolig: kr 827 842

Som sekundærbolig: kr 3 311 368

Snr 2:

Som primærbolig: kr 714 916

Som sekundærbolig: kr 2 859 663

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 7 300 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 182 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

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

kr. 195 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 495 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

HEFTELSE

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

GRUNNDATA

2009/753581-1/200 08.10.2009 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

2020/863274-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 740 FNR: 0 SNR: 2

2024/56111-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 740 FNR: 0 SNR: 2

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

GRUNNBOKSDATO

15.01.2026

OM SAMEIET

Selger eier hele bygget og det praktiseres ikke noe sameie.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Bygården har 2 etasjer pluss underetasje og loft samt mindre krypkjeller under fremre del av underetasjen. To nye boenheter er omsøkt og godkjent opprettet i sameiet, én i kjeller og én på loft. Tiltaket omfatter bruksendring, etablering av våtrom, justering av brann- og lydsille, installasjon av pipe og vannbåren varme, samt fasadeendringer med nye balkonger, veranda og takutstikk. Det skal også utføres strukturelle endringer i bæring og vinduer. Eksisterende støttemur med garasje/carport skal oppgraderes. Tiltaket er søknadspliktig pbl § 20-1 a, b, c, d, f og g, og er prosjektert brannkonsept. Jfr vedtak fra 26.08.2025.

I denne verditaksten er det lagt I grunn som forutsetning at eiendommen vil bli resekasjonert fra dagens to boligseksjoner i fire boligseksjoner, der hele loftsetasjen og fremre del av underetasjen etableres som to nye boligseksjoner. Bakre del av underetasjen forutsees omgjort I fellesareal og boder I hver av de to eksisterende seksjonene. Carportene forblir tilhørende dagens snr 1 og 2. Forutsetningen innebærer at samtlige fire boenheter i bygningen inngår i seksjoneringen, og at kravet om full oppdeling etter eierseksjonsloven følges, samt at nødvendige offentligrettslige og tekniske krav I etablering av nye seksjoner og fellesarealer er oppfylt. I denne taksten inngår snr 3 (areal i fremre del av underetasje) og snr 4 (areal på loft). Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen. Standardforutsetninger om tilstandsrapport gjelder ikke i denne rapporten. Lokalene er pr idag IKKE en bolig, og dermed IKKE tilstandsvurdert etter forskriften "Tryggere bolighandel".

LEGALPANT

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

sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det

virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og

personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6–8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig

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

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

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

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

VERVGATA 8

- Tilstandsrapporter
- Verditakst
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Innflyttingsattest
- Ferdigattest på endring av bæringskonstruksjon
- Vedtak på nye boenheter samt søknadstegninger
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 201, bnr. 740, snr. 2

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 30.11.2025

Oppdragsnr.: 18845-2803

Referansenummer: AS6775

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

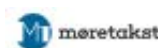
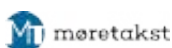


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

3-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i bygg fra 1957.

Eiendommen er et murhus med pr idag 2 ferdige leiligheter som er seksjonert, det er videre gitt rammetillatelse på to nye leiligheter; ei i underetasje og ei på loftet. Bygget vil da få 4 seksjoner/boenheter. Bygget har 2 etasjer + loft + underetasje + mindre krypkjeller. To carporter innskutt i hagen og utkjøring mot gate; en til snr 1 og en til snr 2.

Jamfør Rapportsammendrag.

Leilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak byggeår, nedløpsrør er avsluttet med rennestuss ukjent videre rørsystem. Ny pipehatt i 2019. Takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre. Yttervegger har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass fra ca 2011. Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass fra ca 2011. Leiligheten har en balkong med utgang fra stue på ca 3 m2. Den er støpt med tett murrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har laminat og fliser på gulv, og malte innvendige vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Gulvvarme i gang. Leiligheten er innvendig oppusset i 2011 og utover. Etasjeskille er av betong e.l. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke i fellesgang i kjeller. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Badet er sist oppusset rundt 2011, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige plater i innvendig tak med innfelt spottbelysning. Det har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjdører og vegghengt toalett. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra sannsynligvis ca 2011. Benkeplaten er av laminat, noe fasadestein på veggen over benkeplaten. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsstopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørsystemet, fra sannsynligvis ca 2011 bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på badet. Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, hovedstammer er påvist delvis å være støpejernsrør, det er påvist lufting over tak. Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft

gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert på loft fra ca 2005.

Det er montert trykktank i 2019

El anlegg synes i leiligheten å være fra 2011, utført av AceL AS. Det er påvist nyere sikringsskap i stue, ny måler i 2017.

Det ligger bekreftelse fra AceL AS på at dokumentasjon/samsvarserklæring skal være overlevert eier i 2011, men disse har ikke dagens eier tilgang til.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

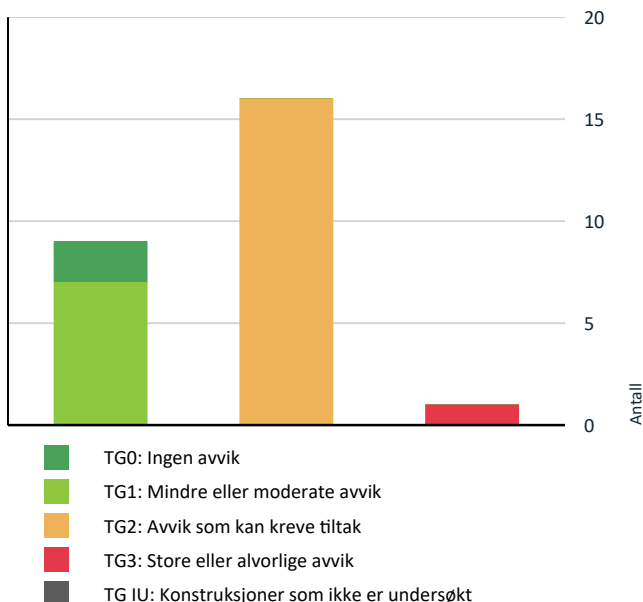
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På de nye godkjente byggemeldingstegningene fremgår bl.a. en utvidelse av balkong. For at disse tegningene skal være gyldige godkjente tegninger må forutsetninger/tiltak ihht søknaden gjennomføres og ferdigattest rekvireres når det er gjort.

Utifra dagens godkjente tegninger fra 1954 og fra 2011 (endring i bærekonstruksjon mellom stue/kjøkken) så stemmer dagens bruk med følgende unntak; bad er utvidet og soverom mot nord er på godkjente tegninger fra 1954 angitt "rom til framleie", men anses som soverom. Endringene er korrigert på tegning fra 2025.

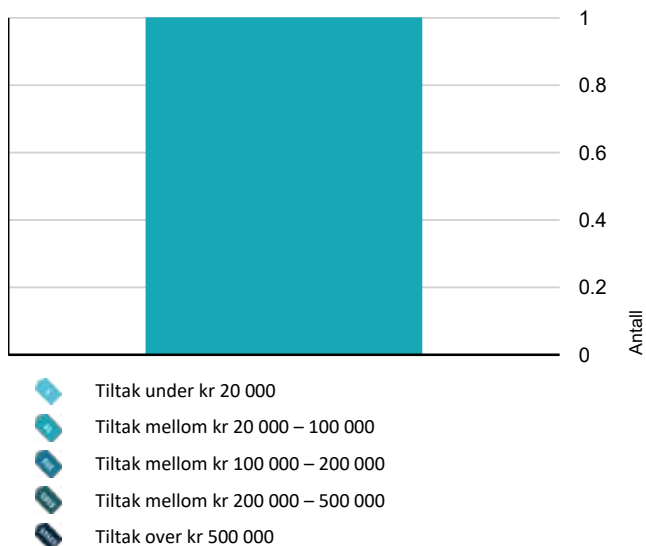
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble oppført i 1957. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet, i tillegg er medtatt konstruksjoner med særskilt nær tilknytning til objektet, slik som yttervegger, takteking, renner/beslag rundt selve boligen.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som bod og carport kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1957

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, men snødekt. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det har vært foretatt lokale utbedringer i 2019 av Blindheim Mekaniske AS, ny pipehatt samt innfesting av enkelte takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra i hovedsak byggeår, nedløpsrør er avsluttet med rennestuss ukjent videre rørsystem. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis noe rustskader på renner/rennekroker etc. Det har vært foretatt utbedring i 2019 med utskiftning av pipehatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vinduer

Leiligheten har PVC vinduer med 2-lags glass fra ca 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte vinduer bør justeres.

Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 2-lags glass fra ca 2011.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong med utgang fra stue på ca 3 m². Den er støpt med tett murrekkverk med høyde ca 87 cm.

Hull i hjørne koblet til taknedløp.

Det foreligger i byggesak fra 26.08.2025 godkjenning av utvidelse av balkong, jfr vedtaket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 gjelder rekkverksforholdet. Balkongen er snødekt derfor begrenset vurderingsmulighet av selve balkongkonstruksjonen - TGIU på denne (ikke undersøkt på grunn av snø).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkongen må undersøkes nærmere når den er snøfri.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminat og fliser på gulv, og malte innvendige vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Gulvvarme i gang. Leiligheten er innvendig oppusset i 2011 og utover.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i hall i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

Etasjeskille er av betong e.l.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning e.l.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke i fellesgang i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke, adkomst via utvendig enkel treluke.

Det er under fremre del en krypkjeller, denne har ingen særlig nær tilknytning til takstobjektet, men det er påvist at det står igjen en større eldre oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Oljetanken i krypkjeller er ikke nedgravd og dermed ikke krav til sanering, men bør likevel sjekkes/saneres. Eier opplyser følgende i egenerklæring: "Parafintank synlig i krypkjeller som er frakoblet og tømt av tidligere eiere".

Det er noe fuktgjennomtrenging i krypkjeller, men begrenset med treverk i krypkjeller utover treluken mot sør. Begrenset med ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Jfr avvik. Dette er anliggende for hele sameiet. Siden det er begrenset med treverk i krypkjeller vil risikoen for fukt/råteskader være begrenset.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at innvendig dør til ene soverom er nokså smal ca 60 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avviket lukkes må åpning økes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sist oppusset rundt 2011, ingen dokumentasjon.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige plater i innvendig tak med innfelt spottbelysning.

Det har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjdører og vegghengt toalett.

Tilstandsrapport



Oversikt bad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er vindu i våtsonen, men kompensert med dusjdører og materialer som tåler noe fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er og noe svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Silikonfuger bør byttes ut.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 35 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastluker og en smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk. Det er i hulltakingen påvist bruk av membranplater.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er smurt membran over klemring i sluk i dusjsone, som umuligjør vurdering hvorvidt membran/slukmansjett e.l. går under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Sluk bad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak kjøleskap mot vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsone ikke er mulig, da den grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra sannsynligvis ca 2011. Benkeplaten er av laminat, noe fasadestein på veggen over benkeplaten. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsstopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.



Oversikt kjøkken

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe dugg på innsiden av enkelte vinduer som tyder på noe mangelfull ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å unngå dugg på innsiden av vinduene, øke ventilkapasitet e.l.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, montert på loft fra ca 2005. Det er montert trykktank i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er montert på råloft som er planlagt innredet som egen boenhet (egen seksjon).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

I forbindelse med innredning av loft til egen boenhet må man påregne flytting av varmtvannstanken på loft.

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El anlegg synes i leiligheten å være fra 2006/11, utført av Acel AS. Det er påvist nyere sikringsskap i stue, ny måler i 2017.

Det ligger bekreftelse fra Acel AS på at dokumentasjon/samsvarserklæring skal være overlevert eier i 2011, men disse har ikke dagens eier tilgang til.

El anlegget er av nyere dato, arbeidet er opplyst utført av elektroinstallasjonsfirma. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsyns kontroll siste 5 år. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørsystemet, fra sannsynligvis ca 2011 bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på badet. Avrenningen går til rom med sluk. Kursene er merket, og det er en stoppekran i skapet for leiligheten, samt i kjeller for hele huset. Vurderingen er basert på rørenes materiale, alder og observasjoner gjort i rørskapet.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, hovedstammer er påvist delvis å være støpejernsrør, det er påvist lufting over tak. Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldre støpejernsrør som hovedstammer og i krypkjeller. Anliggende for hele sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jfr beskrivelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1957

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Til leiligheten tilhører enkel kjellerbod på ca 3 kvm.
Bod har betongkonstruksjoner på gulv, vegger og tak.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Til leiligheten tilhører åpen carport oppført i murkonstruksjoner.

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

72 m²/72 m²

Leilighet: Bad, Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod, Carport

Bruksareal andre bygg: 3 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 250 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etasje i mindre bygård fra 1957. Eiendommen ligger i Vervgata rett øst for selve Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg med leiligheter etc. Det er kort avstand til alle sentrumsfunksjoner i Ålesund sentrum, samt til barneskole og barnehage.

Leiligheten gjennomgikk en betydelig oppgradering i ca 2011, den ligger fint til med gode sol og utsiktsforhold mot sør. Jfr og forutsetninger angående reseksjonering av bygget, markedsverdi er basert på at en slik reseksjonering gjennomføres.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjellgata 7 ,6003 ÅLESUND 50 m² 1906 2 sov	20-08-2025	2 500 000	2 850 000		2 850 000	57 000
2 Parkgata 13 ,6003 ÅLESUND 57 m² 1930 2 sov	24-06-2025	2 950 000	2 950 000		2 950 000	48 361
3 Røysegata 29 ,6003 ÅLESUND 72 m² 1938 2 sov	22-06-2024	3 390 000	3 550 000		3 550 000	47 973
4 Grensegata 10 ,6003 ÅLESUND 66 m² 1910 2 sov	11-06-2025	2 950 000	2 950 000		2 950 000	44 697
5 Storledbakken 5C ,6003 ÅLESUND 64 m² 1958 2 sov	10-11-2025	2 450 000	2 815 000		2 815 000	43 984
6 Parkgata 26 ,6003 ÅLESUND 73 m² 1929 1 sov	13-05-2025	2 750 000	3 200 000		3 200 000	43 836
7 Grensegata 23 ,6003 ÅLESUND 60 m² 1951 2 sov	20-08-2025	2 500 000	2 500 000	35 680	2 535 680	42 261
8 Grensegata 23 ,6003 ÅLESUND 82 m² 1951 2 sov	13-02-2025	2 990 000	3 000 000	59 000	3 059 000	37 305

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader – bygget har i dag én eier og skal reseksjoneres – felleskostnadene er derfor ikke beregnet nøyaktig, kun anslått som ca. beløp

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
--	-----	-----------

Diverse	Kr.	100 000
---------	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 850 000
--------------------------------------	------------	------------------

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
--	-----	---	--------

Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000
--------------------------------	------------	---------------

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	150 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 030 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

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

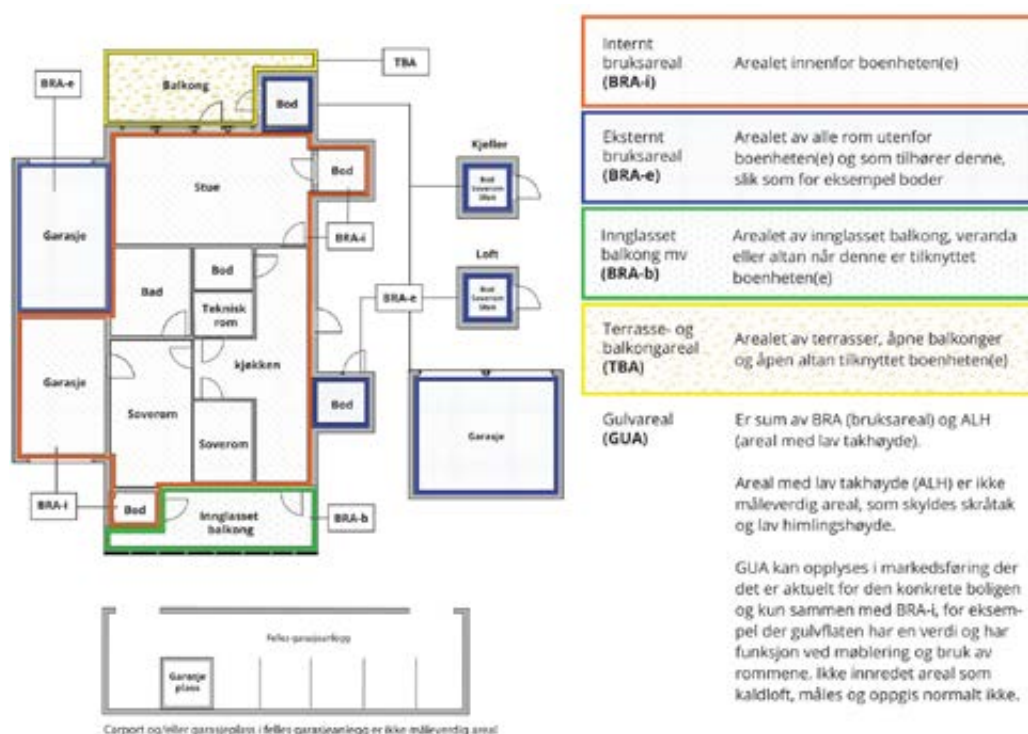
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72			72	3
SUM	72				3
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På de nye godkjente byggemeldingstegningene fremgår bl.a. en utvidelse av balkong. For at disse tegningene skal være gyldige godkjente tegninger må forutsetninger/tiltak iht søknaden gjennomføres og ferdigattest rekvireres når det er gjort. Utifra dagens godkjente tegninger fra 1954 og fra 2011 (endring i bærekonstruksjon mellom stue/kjøkken) så stemmer dagens bruk med følgende unntak; bad er utvidet og soverom mot nord er på godkjente tegninger fra 1954 angitt "rom til framleie", men anses som soverom. Endringene er korrigert på tegning fra 2025.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	72	0
Bod	0	3
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Kjetil Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	740		2	346.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vervgata 8

Hjemmelshaver

Thorsen Kjetil

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet. Dagens eierbrøk på 1/2, vil bli endret ved reseksjonering.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etasje i mindre bygård fra 1957. Eiendommen ligger i Vervgata rett øst for selve Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg med leiligheter etc. Det er kort avstand til alle sentrumsfunksjoner i Ålesund sentrum, samt til barneskole og barnehage.

Adkomstvei

Det er trappeadkomst til boligen fra Vervgata/Vannspringdalen fra sørvest. Vervgata er offentlig gate.

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

Tomta er opparbeidet med trapp på vestsiden av boligen til nordsiden hvor det er inngangsparti. Oppsatt mur mot tilstøtende hageareal. Forstøtningsmur i tomtengrense med flettverksgjerde mot nord. Opparbeidet felles hageareal med plen på sørsiden med gjerde mot veg. To carporter er etablert under hageareal med innkjøring fra sør. Leilighet i 1.etg og 2.etg disponerer hver sin carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.11.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring		Utkast til ny seksjonering	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.11.1954	Godkjente tegninger fra 1954, 2011 og 2025.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.09.2011	Ferdigattest endring bærekonstruksjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.1957	Innflyttingsattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AS6775>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 201, bnr. 740, snr. 1

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 30.11.2025

Oppdragsnr.: 18845-2804

Referansenummer: VE1434

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



mintakst.com

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

Norsk takst

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



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

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

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

MØRETAKT AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer

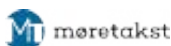


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



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 fuktøk.

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, annek, 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 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje i bygg fra 1957.

Eiendommen er et murhus med pr idag 2 ferdige leiligheter som er seksjonert, det er videre gitt rammetillatelse på to nye leiligheter; ei i underetasje og ei på loftet. Bygget vil da få 4 seksjoner/boenheter. Bygget har 2 etasjer + loft + underetasje + mindre krypkjeller. To carporter innskutt i hagen og utkjøring mot gate; en til snr 1 og en til snr 2.

Jamfør Rapportsammendrag.

Leilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har skifertaktekking fra byggeår. Renner, nedløp og beslag av eldre dato i metall. Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre. Yttervegger har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017/18, og et pvc vindu fra samme tid, og et mindre pvc vindu på bad. Det er et malt trevindu med 2-lags glass fra 1984 på ene soverom. Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør med 3-lags glass fra ca 2016. Leiligheten har en balkong med utgang fra stue på ca 3 m2. Den er støpt med tett murrekkverk. Grunnmur i betongkonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har laminat og laminatflis på gulv, og malte innvendige vegger og himlingsplater/malte plater i innvendige tak med noe innfelt spottbelysning. Gulvvarme i kjøkkengulvet. Overflater er i stor grad fra 2012/13 og utover. Etasjeskille er av betong e.l. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluke i fellesgang i kjeller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er oppusset rundt 2013, ingen dokumentasjon., utført av tidligere eier. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige malte plater i innvendig tak med innfelt spottbelysning. Det har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjdører og veggengt toalett. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2013. Benkeplaten er av laminat, metallplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjølfryseskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Det er laminat på gulv med gulvvarme. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i samlestock i bod i underetasje. Det er en stoppekran i på samlestock

samt i kjeller for hele huset.

Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, hovedstammer er påvist delvis å være støpejernsrør, det er påvist lufting over tak.

Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

Varmepumpe luft til luft montert i stue, ukjent alder.

Varmtvannstank for 1.etasje er en 200 l tank fra ca 1991 montert i felles kjellerbod.

Det elektriske anlegg synes i leiligheten i stor grad å være fra ca 2013/14 og utover. Det er påvist nyere sikringsskap i gang, ny måler i 2017.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På de nye godkjente byggemeldte tegningene fremgår en mulighet til et 3. soverom, endring til 3 soverom er ikke søknadspliktig tiltak. Videre utvidelse av balkong. For at disse tegningene skal være gyldige godkjente tegninger må forutsetninger/tiltak iht søknaden gjennomføres og ferdigattest rekvireres når det er gjort.

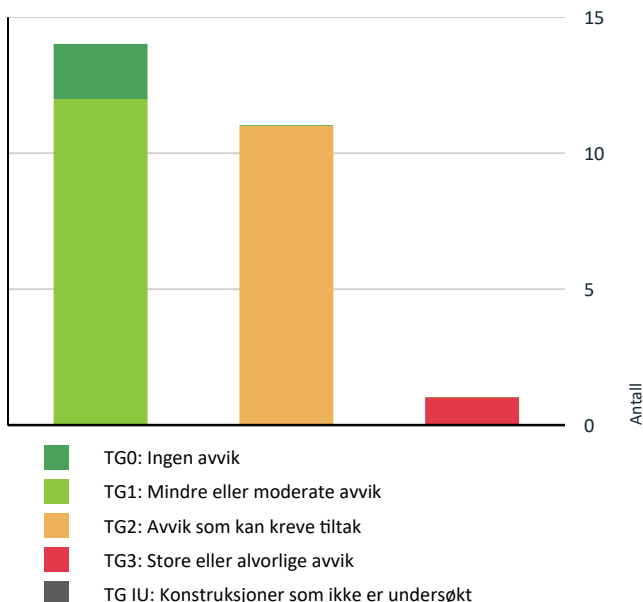
På tegning fra 1954 er soverom mot nord angitt som "kontor".

Bod

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

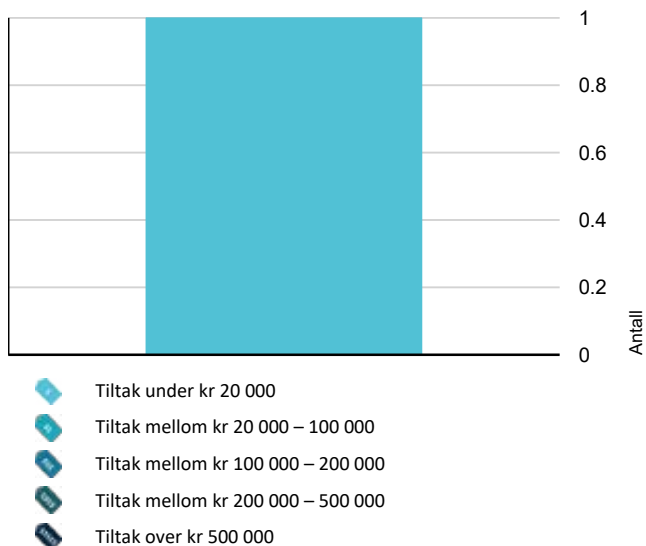
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen ble oppført i 1957. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet, i tillegg er medtatt konstruksjoner med særskilt nær tilknytning til objektet, slik som yttervegger, krypkjeller rundt selve boligen.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

To nye boenheter er omsøkt og godkjent opprettet i sameiet, én i kjeller og én på loft. Tiltaket omfatter bruksendring, etablering av våtrom, justering av brann- og lydsille, installasjon av pipe og vannbåren varme, samt fasadeendringer med nye balkonger, veranda og takutstikk. Det skal også utføres strukturelle endringer i bæring og vinduer. Eksisterende støttemur med garasje skal oppgraderes. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-1 a, b, c, d, f og g, og er prosjektert etter brannkonsept. Jfr vedtak fra 26.08.2025.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vindu 1984

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1957

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Det er kun vurdert den delen som har en særlig nær tilknytting til takstobjektet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017/18, og et pvc vindu fra samme tid, og et mindre pvc vindu på bad.

TG 2 Vindu 1984

Det er et malt trevindu med 2-lags glass fra 1984 på ene soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør med 3-lags glass fra ca 2016.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong med utgang fra stue på ca 3 m². Den er støpt med tett murrekkverk med høyde ca 87 cm.

Hull i hjørne koblet til taknedløp.

Det foreligger i byggesak fra 26.08.2025 godkjenning av utvidelse av balkong, jfr vedtaket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 gjelder rekkverksforholdet. Balkongen er snødekt derfor begrenset vurderingsmulighet av selve balkongkonstruksjonen - TGIU på denne (ikke undersøkt på grunn av snø).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkong må undersøkes nærmere når den er snøfri.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminat og laminatflis på gulv, og malte innvendige vegger og himlingsplater/malte plater i innvendige tak med noe innfelt spottbelysning. Gulvvarme i kjøkkengulvet. Overflater er i stor grad fra 2012 og utover.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.

Etasjeskille er av betong e.l.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning e.l.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Sotluke i fellesgang i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke, adkomst via utvendig enkel treluke.
Det er under fremre del en krypkjeller, denne har ingen særlig nær tilknytting til takstobjektet, men det er påvist at det står igjen en større eldre oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Oljetanken i krypkjeller er ikke nedgravd og dermed ikke krav til sanering, men bør likevel sjekkes/saneres. Eier opplyser følgende i egenerklæring; "Parafintank synlig i krypkjeller som er frakoblet og tømt av tidligere eiere".

Det er noe fuktgjennomtrenging i krypkjeller, men begrenset med treverk i krypkjeller utover treluken mot sør. Begrenset med ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Jfr avvik. Dette er anliggende for hele sameiet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset rundt 2013, ingen dokumentasjon., utført av tidligere eier.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige malte plater i innvendig tak med innfelt spottbelysning.

Det har innredning med servant, opplegg for vaskemaskin, dusjdører og vegghengt toalett.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversikt bac

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er vindu i våtsonen, men kompensert med dusjdører og materialer som tåler noe fukt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt over 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 36 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og en smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Det er i hulltakingen påvist bruk av membranplater.

Tilstandsrapport



Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken bak kjøleskap mot vaskemaskin. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9, tørt treverk.

Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjonen, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjonen ikke er mulig, da den grenser mot kjøkkeninnredning og yttervegg, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen.

Det henvises til vurderinger av våtrommet under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2013. Benkeplaten er av laminat, metallplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjølfryseskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Det er laminat på gulv med gulvvarme.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversikt kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i samlestokk i bod i underetasje. Det er en stoppekran på samlestokk samt i kjeller for hele huset. Eier opplyser om at arbeidet er utført av Storfjord Rørservice AS; "Rørlegger byttet sluk og la nye rør-irør" Vurderingen er basert på rørenes materiale, alder og observasjoner gjort ved samlestokk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Slik montering av rør i rør system med åpen samlestokk utenom i våtrom er ikke i tråd med dagens anbefalte løsningee.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, hovedstammer er påvist delvis å være støpejernsrør. Det er påvist lufting over tak. Eier opplyser om at arbeidet er utført av Storfjord Rørservice AS; "Rørlegger byttet sluk og la nye rør-irør" Vurdert utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder eldre støpejernsrør på hovedstammer og i krypkjeller.
Anliggende for hele sameiet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft montert i stue, ukjent alder.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank for 1.etasje er en 200 l tank fra ca 1991 montert i felles kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avløp fra tanken går i et rør rett ned i gulvet/grunnen. Det er ukjent hvor avrenningsrøret går.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegg synes i leiligheten å være oppgradert i 2013/14 og utover. Det er påvist nyere sikringsskap i gang, ny måler i 2017. El anlegget er av nyere dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynsrapport siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligge samsvarserklæring på arbeid utført på el-anlegg etter 1999.

Eier opplyser i egenerklæring følgende; "Hentet fra egenerklæringsskjema utfyllt av tidligere eier: - Nytt sikringsskap, egeninnsats".

Det anbefales en generell gjennomgang av anlegget av elektroinstallasjonsfirma e.l. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at kostnadsestimat kun gjelder selve el-kontroll, og ikke utbedring av eventuelle forhold avdekket gjennom el-kontrollen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Ukjent nøyaktig alder, men synes i stor grad å være endel fra 2013 og utover.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Utifra opplysninger i egenerklæring synes arbeidet å være gjort av tidligere, ingen dokumentasjon, ukjent kompetansenivå på tidligere eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jfr beskrivelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1957

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Til leiligheten tilhører enkel kjellerbod på ca 4 kvm.
Bod har betongkonstruksjoner på gulv, vegger og tak.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Til leiligheten tilhører åpen carport oppført i murkonstruksjoner. Det er montert el-bil lader.

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

72 m²/72 m²

Leilighet: Bad, Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Bod

Andre bygg: Bod, Carport

Bruksareal andre bygg: 4 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 150 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

3-roms selveierleilighet beliggende i 1.etasje i mindre bygård fra 1957. Eiendommen ligger i Vervgata rett øst for selve Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg med leiligheter etc. Det er kort avstand til alle sentrumsfunksjoner i Ålesund sentrum, samt til barneskole og barnehage.

Leiligheten gjennomgikk en betydelig oppgradering i 2012/14, den ligger fint til med gode sol og utsiktsforhold mot sør. Jfr og forutsetninger angående reseksjonering av bygget, markedsverdi er basert på at en slik reseksjonering gjennomføres.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjellgata 7 ,6003 ÅLESUND 50 m² 1906 2 sov	20-08-2025	2 500 000	2 850 000		2 850 000	57 000
2 Parkgata 13 ,6003 ÅLESUND 57 m² 1930 2 sov	24-06-2025	2 950 000	2 950 000		2 950 000	48 361
3 Røysegata 29 ,6003 ÅLESUND 72 m² 1938 2 sov	22-06-2024	3 390 000	3 550 000		3 550 000	47 973
4 Grensegata 10 ,6003 ÅLESUND 66 m² 1910 2 sov	11-06-2025	2 950 000	2 950 000		2 950 000	44 697
5 Parkgata 26 ,6003 ÅLESUND 73 m² 1929 1 sov	13-05-2025	2 750 000	3 200 000		3 200 000	43 836
6 Grensegata 23 ,6003 ÅLESUND 60 m² 1951 2 sov	20-08-2025	2 500 000	2 500 000	35 680	2 535 680	42 261
7 Vervgata 3 ,6003 ÅLESUND 85 m² 1916 2 sov	01-05-2025	3 250 000	3 225 000	57 063	3 282 063	38 613
8 Grensegata 23 ,6003 ÅLESUND 82 m² 1951 2 sov	13-02-2025	2 990 000	3 000 000	59 000	3 059 000	37 305

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader – bygget har i dag én eier og skal reseksjoneres – felleskostnadene er derfor ikke beregnet nøyaktig, kun anslått som ca. beløp

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 750 000
--------------------------------------	------------	------------------

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
--	-----	--------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
--	-----	---	--------

Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	40 000
--------------------------------	------------	---------------

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	120 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	130 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 920 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

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

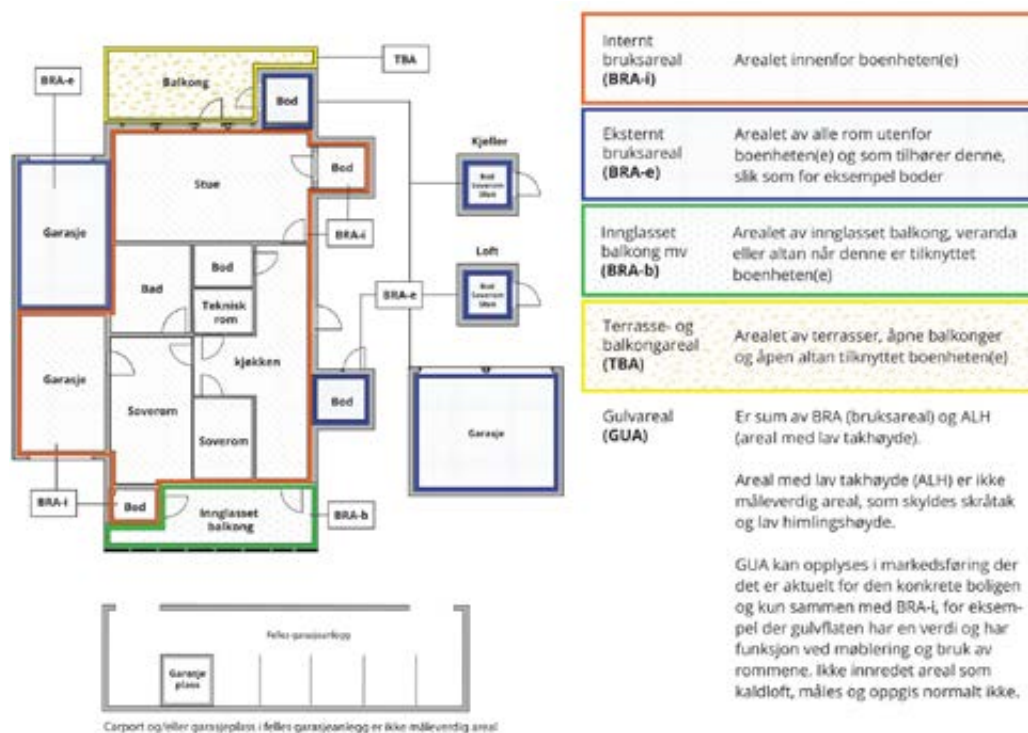
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	3
SUM	72				3
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På de nye godkjente byggemeldingstegningen fremgår en mulighet til et 3. soverom, endring til 3 soverom er ikke søknadspliktig tiltak. Videre utvidelse av balkong. For at disse tegningene skal være gyldige godkjente tegninger må forutsetninger/tiltak ihht søknaden gjennomføres og ferdigattest rekvireres når det er gjort. På tegning fra 1954 er soverom mot nord angitt som "kontor".

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	4
Bod	0	4
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Kjetil Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	740		1	346.1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vervgata 8

Hjemmelshaver

Thorsen Kjetil

Kommentar

Tomtearealet gjelder hele sameiet. Sameiebrøk på 1/2 vil bli endret i forbindelse med reseksjonering.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje i mindre bygård fra 1957. Eiendommen ligger i Vervgata rett øst for selve Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbygg med leiligheter etc. Det er kort avstand til alle sentrumsfunksjoner i Ålesund sentrum, samt til barneskole og barnehage.

Adkomstvei

Det er trappeadkomst til boligen fra Vervgata/Vannspringdalen fra sørvest. Vervgata er offentlig gate.

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

Tomta er opparbeidet med trapp på vestsiden av boligen til nordsiden hvor det er inngangsparti. Oppsatt mur mot tilstøtende hageareal. Forstøtningsmur i tomtengrense med flettverksgjerde mot nord. Opparbeidet felles hageareal med plen på sørsiden med gjerde mot veg. To carporter er etablert under hageareal med innkjøring fra sør. Leilighet i 1.etg og 2.etg disponerer hver sin carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.1957	Innflyttingsattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.11.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Godkjente tegninger fra 1954 og 2025.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	
2	24.11.2025	
3	24.11.2025	
4	24.11.2025	
5	25.11.2025	
6	30.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VE1434>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Verditakst

2 rålokaler godkjent for innredning til bolig
Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

Gnr 201: Bnr 740: Snr 3, 4
1508 ÅLESUND KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 21.11.2025

kr 1 650 000

1 Innholdsfortegnelse

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

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Oppsummering av eiendom og tomt

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

De to lokalene ligger et i underetasje og et på loft. De er vurdert samlet i rapporten, men markedsverdi stipuleres for hver enhet.

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

Oppsummering av verdivurdering:

Verdsettelsen bygger på sammenlignbar metode (ferdige enheter minus normal innredningskost og risiko). Det foreligger rammetillatelse fra Ålesund kommune (26.08.2025) for bruksendring, tilbygg, fasadeendring, våtrom, endringer i bæring, brann- og lydsille og opprettelse av boenheter, med vilkår. Anslått markedsverdi som ferdige enheter: snr. 3 (underetasje) ca. 40 m² ~ kr 2 250 000 og snr. 4 (loft) ca. 35 m² ~ kr 2 100 000.

Innredningskostnad er stipulert til ca. kr 25–27 000/m², samlet ca. kr 1 950 000, samt frikjøp parkering kr 200 000 + diverse.

Dagens markedsverdi som rålokaler:

snr. 3 ~ kr 900 000 (underetasje)

snr. 4 ~ kr 750 000 (loft)

med hensyntatt risikomargin for kjøper.

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

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

Kunde/rekvirent

Kjetil Thorsen

,

Formål med taksten

Verditakst i forbindelse med salg av to rålokaler godkjent til boligformål.

Egne forutsetninger

- To nye boenheter er omsøkt og godkjent opprettet i sameiet, én i kjeller og én på loft. Tiltaket omfatter bruksendring, etablering av våtrom, justering av brann- og lydsille, installasjon av pipe og vannbåren varme, samt fasadeendringer med nye balkonger, veranda og takutstikk. Det skal også utføres strukturelle endringer i bæring og vinduer.

Eksisterende støttemur med garasje/carport skal oppgraderes. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-1 a, b, c, d, f og g, og er prosjektert etter brannkonsept. Jfr vedtak fra 26.08.2025.

- I denne verditaksten er det lagt til grunn som forutsetning at eiendommen vil bli reseksjonert fra dagens to boligseksjoner til fire boligseksjoner, der hele loftsetasjen og fremre del av underetasjen etableres som to nye boligseksjoner. Bakre del av underetasjen forutsettes omgjort til fellesareal og boder til hver av de to eksisterende seksjonene. Carportene forblir tilhørende dagens snr 1 og 2. Forutsetningen innebærer at samtlige fire boenheter i bygningen inngår i seksjoneringen, og at kravet om full oppdeling etter eierseksjonsloven følges, samt at nødvendige offentligrettslige og tekniske krav til etablering av nye seksjoner og fellesarealer er oppfylt.
- I denne taksten inngår snr 3 (areal i fremre del av underetasje) og snr 4 (areal på loft).
- Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen. Standardforutsetninger om tilstandsrapport gjelder ikke i denne rapporten.
- Lokalene er pr idag IKKE en bolig, og dermed **IKKE** tilstandsvurdert etter forskriften "Tryggere bolighandel".

Verdi

kr 1 650 000

Dato verdsetting

21.11.2025

Befaringsdato

19.11.2025

Tilstede på befaringen

Frode Mauren og Kjetil Thorsen

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

25.11.2025



Frode Mauren

(Oppdrag: c146b157-1fa8-4541-ae50-af07c427ce38 - version 2)

Adresse: Vervgata 8, 6003 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 201: Bnr 740
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE



3

Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse – Vervgata 8, Ålesund (boligformål)

Kort om området

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

Boligrelevante kvaliteter

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

Infrastruktur og tilgjengelighet

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

Befolkningsgrunnlag

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

Avstander (ca.)

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

3.1 EIENDOMMER

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

Totalt areal 346.1m²

3.2 VERVGATA 8

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

BTA	82 m ²
BRA	75 m ²
Byggeår	1957
Kommune	1508
Gårdsnr.	201
Bruksnr.	740



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 201: Bnr 740

Seksjon 3

THORSEN KJETIL 100,0%

Seksjon 4

THORSEN KJETIL 100,0%

LOFTSETASJE

BTA	37 m ²	Seksjonen er et rålokale, tidligere vært noen boder/hybelrom, men er å anse som et rålokale som må innredes fra grunnen av.
BRA	35 m ²	

UNDERETASJE

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

Beskrivelse av byggstruktur/areal

De to lokalene ligger i en mindre bygård fra 1957.

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

I denne vurderingen inngår loft og fremre del av underetasje.

Takhøyde i underetasje er ca 2,40 m.

Beskrivelse av bygning

Utvendige forhold:

- Taktekkingen er av skifertakstein.

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

Innvendige forhold:

- **Loft**
 - Det er trebord på gulv.
 - I hovedsak åpne trekonstruksjoner i takkonstruksjon, noe plater,
 - Noe plater på enkelte vegger
- **Underetasje:**
 - Lokalet i underetasje er et stort rom med betonggulv
 - Vegger har treulittplater på innsiden av betongvegger.
 - Innvendig tak er betongdekke.
 - Det er en krypkjeller under lokalet i underetasje med adkomst via utvendig luke, det er betongdekke mellom kryperommet og rålokalet.

Tekniske installasjoner:

- På loft er montert en 120 l varmtvannstank som tilhører snr 2 i 2.etasje. Denne konstruksjonen/løsningen må ivaretas ved innredning av loftsarealet eller flyttes for eier av snr 4 sin regning.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Tomteforhold

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

Adkomst

- Eiendommen har adkomst fra Vervgata/Vannspringdalen

Vann

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

- Eiendommen ligger i område som er avsatt til bolig.

Kommuneplan

- Jfr over

Parkering

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

4

Verdivurdering

Adresse: Vervgata 8, 6003 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 201: Bnr 740
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

4.1 VERVGATA 8

Utifra objektets tilstand/formål anses IKKE en kontantstrømsanalyse med avkastningskrav å være relevant. Derfor benyttes mer en direkte sammenlignbar vurdering.

Dagens status:

- Begge lokalene er rålokaler som står foran full inredning til nye boliger.
- Det foreligger et vedtak fra Ålesund kommune datert 26.08.2025 som denne verditaksten bygger på;

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

SAK 856/25

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

"Delegert vedtak:

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

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

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

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

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

Det henvises ellers til saksutgreiinga i saken.

Vurdering /drøfting av markedsverdi:

Metode:

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

Adresse: Vervgata 8, 6003 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 201: Bnr 740
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

Anslått ca markedsverdi som ferdige enheter:

- Snr 3 i underetasje ca 40 kvm ca markedsverdi kr 2 250 000
- Snr 4 i loftsetasje ca 35 kvm ca markedsverdi kr 2 100 000

Innredningskostnader:

- Frikjøp av en stk parkeringsplass = kr 200 000
- Innredningskostnad stipuleres til ca kr 25 - 27 000 pr kvm = ca kr 1 950 000

Dagens markedsverdi - hensyntatt risikomarginer for kjøper:

- Snr 3 underetasje dagens markedsverdi som uinnredet lokale ca **kr 900 000**
- Snr 4 loftsetasje dagens markedsverdi som uinnredet lokale ca. **kr 750 000**

4.2 TEKNISK VERDI

Vervgata 8

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 384 540
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 800 000

Teknisk verdi Vervgata 8 **1 584 540**

Tomteverdi

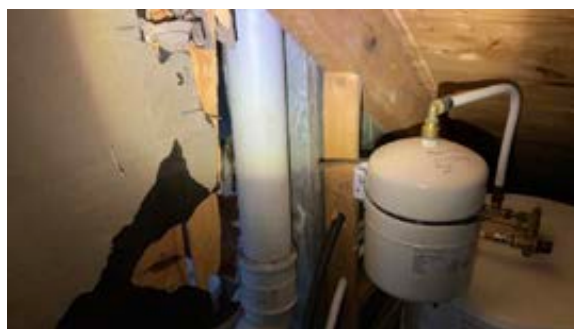
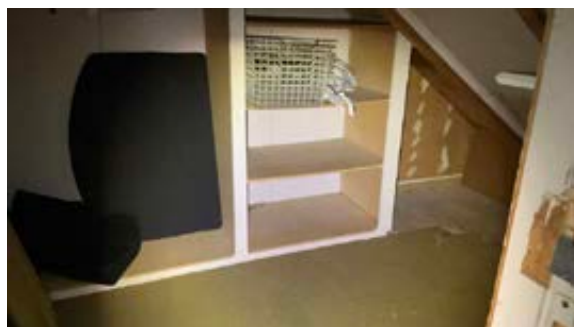
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning,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

Beregnet tomteverdi 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger **2 384 540**

Adresse: Vervgata 8, 6003 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 201: Bnr 740
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

5 Bilder



6 Forutsetninger

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

Verditakst

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

Arealmåling

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

Leiekontrakter etc

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

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

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintekst.com



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

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



Målestokk
1:1000





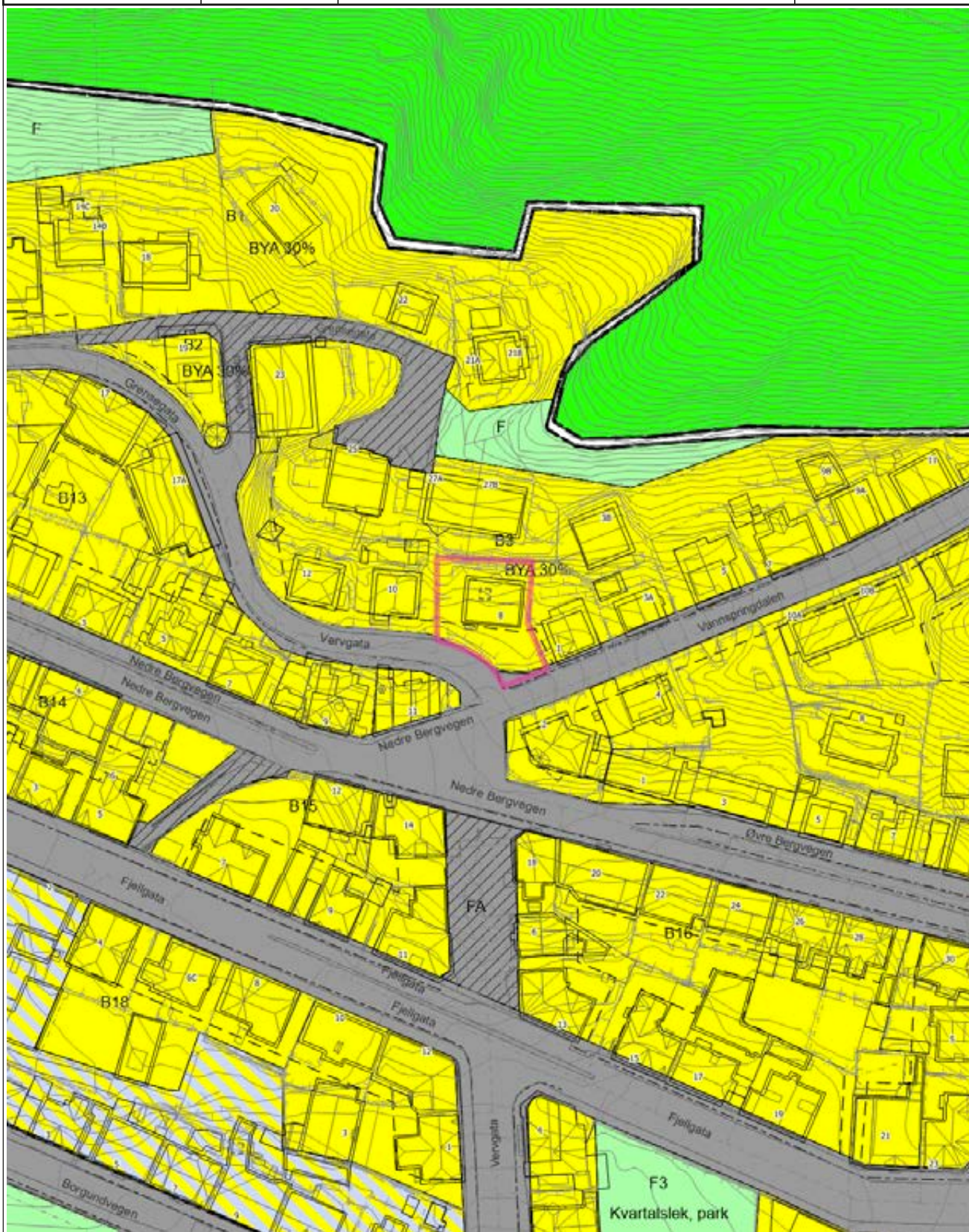
Ålesund kommune

Reguleringsplan

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



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

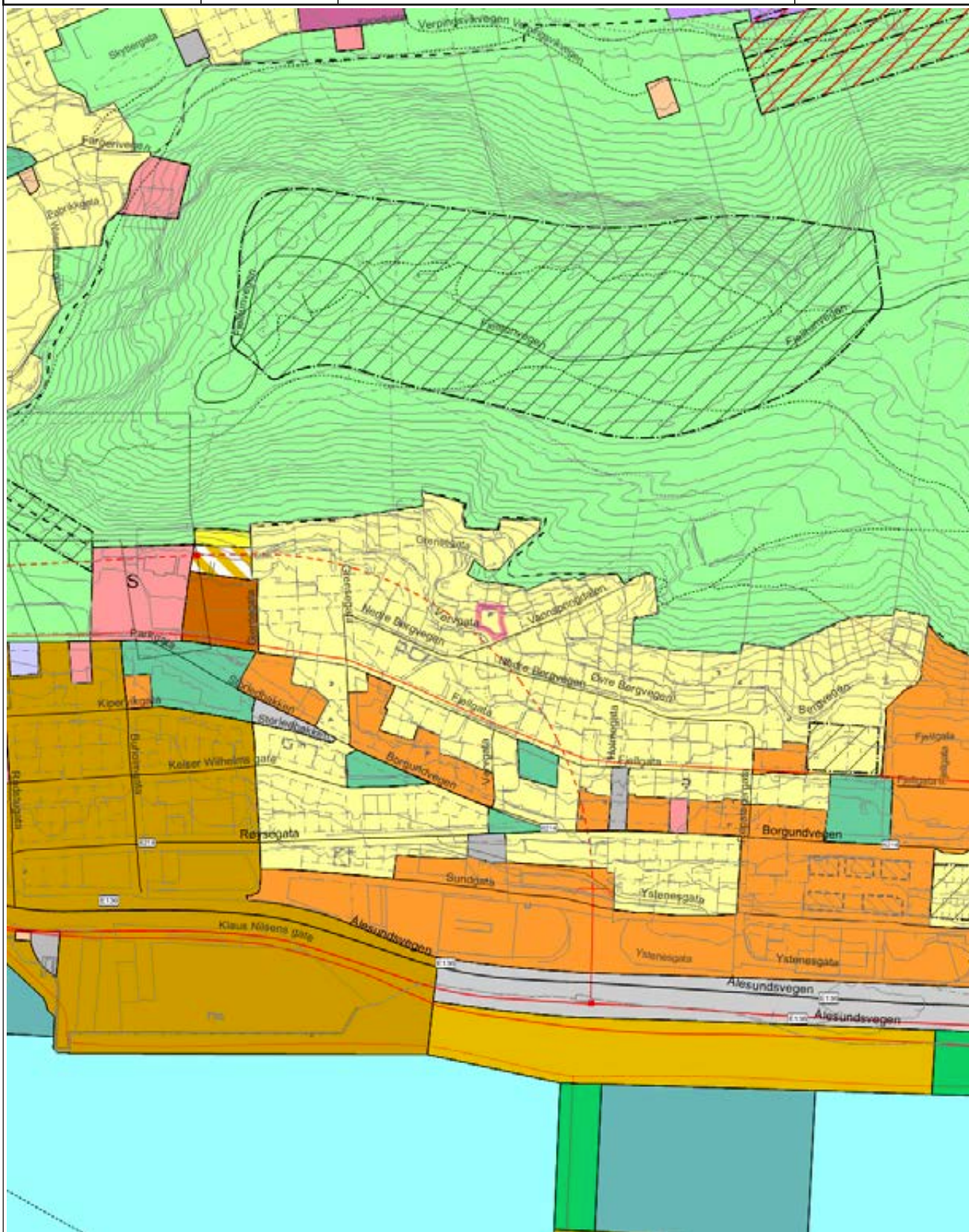
Eiendom: Gnr: 201 Bnr: 740 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Vervgata 8
6003 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

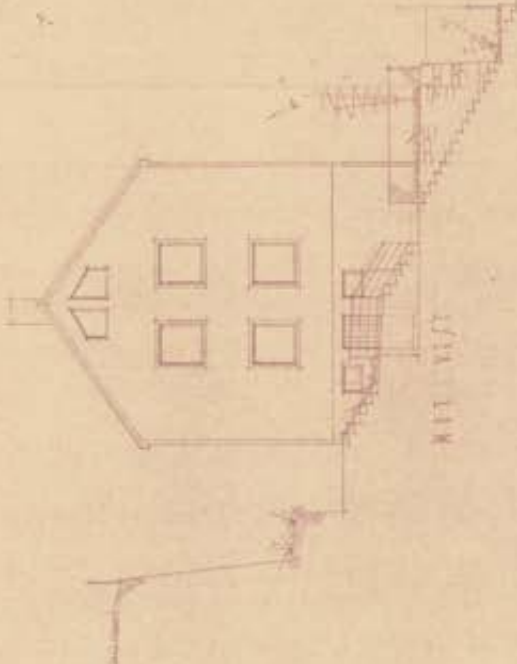
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

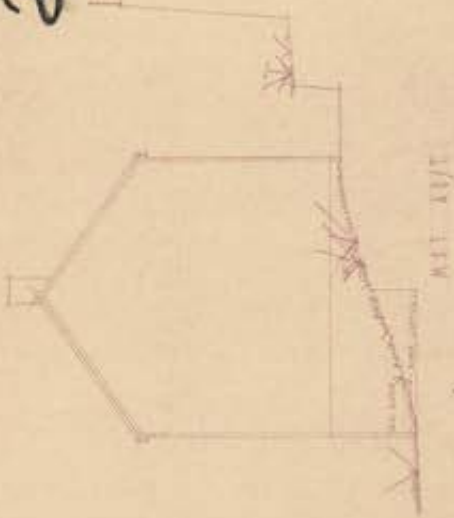
2



KUT. 1303



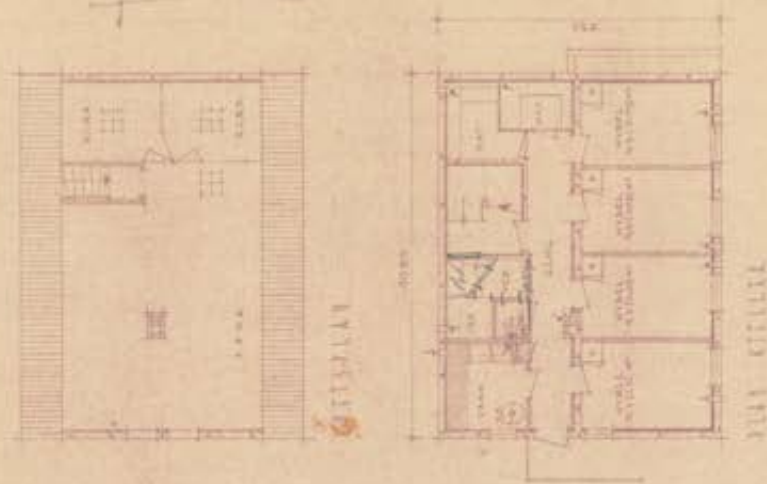
KUT. 1302



KUT. 1301

ALLEGHENY COUNTY, PENN.
 FOR 25¢ PER SHEET
 Plans of buildings
 and
 structures
 for
 the
 people
 of
 the
 county
 of
 Allegheny
 Penn.
 by
 J. H. WELLS
 ARCHITECT
 100 N. 3rd St.
 PITTSBURGH, PA.
 1900

3



452. *Alnus* *Alnus*
 453. *Alnus* *Alnus*
 454. *Alnus* *Alnus*
 455. *Alnus* *Alnus*
 456. *Alnus* *Alnus*
 457. *Alnus* *Alnus*
 458. *Alnus* *Alnus*
 459. *Alnus* *Alnus*
 460. *Alnus* *Alnus*
 461. *Alnus* *Alnus*
 462. *Alnus* *Alnus*
 463. *Alnus* *Alnus*
 464. *Alnus* *Alnus*
 465. *Alnus* *Alnus*
 466. *Alnus* *Alnus*
 467. *Alnus* *Alnus*
 468. *Alnus* *Alnus*
 469. *Alnus* *Alnus*
 470. *Alnus* *Alnus*
 471. *Alnus* *Alnus*
 472. *Alnus* *Alnus*
 473. *Alnus* *Alnus*
 474. *Alnus* *Alnus*
 475. *Alnus* *Alnus*
 476. *Alnus* *Alnus*
 477. *Alnus* *Alnus*
 478. *Alnus* *Alnus*
 479. *Alnus* *Alnus*
 480. *Alnus* *Alnus*
 481. *Alnus* *Alnus*
 482. *Alnus* *Alnus*
 483. *Alnus* *Alnus*
 484. *Alnus* *Alnus*
 485. *Alnus* *Alnus*
 486. *Alnus* *Alnus*
 487. *Alnus* *Alnus*
 488. *Alnus* *Alnus*
 489. *Alnus* *Alnus*
 490. *Alnus* *Alnus*
 491. *Alnus* *Alnus*
 492. *Alnus* *Alnus*
 493. *Alnus* *Alnus*
 494. *Alnus* *Alnus*
 495. *Alnus* *Alnus*
 496. *Alnus* *Alnus*
 497. *Alnus* *Alnus*
 498. *Alnus* *Alnus*
 499. *Alnus* *Alnus*
 500. *Alnus* *Alnus*

116. KRAVITZ
117. JAVIER, LEE WILNER
118. KRAVITZ, J. WILNER
119. KRAVITZ, J. WILNER
120. KRAVITZ, J. WILNER

Herrer Egil Mølver og Ole Stavik,
her.

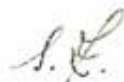
Ad Vervgt 8, her.

De meddeles herved innflytting i Deres nybygg, på
betingelse av at hovedinngang samt igjenstående planer-
ingsarbeid ute er utført innen 15. april 1957.
Inntil hovedinngangen er gjort i stand må kjellerinn-
gangen benyttes.

Ålesund byarkitektkontor, den 7. mars 1957.



Knut Siem Knudsen



Sigurd Krøvel

19/SEP/2011

Rambøll Norge As
Storgt. 25

6002 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf 70 16 26 23

Deres ref.

Vår ref.
LRL/11/2996-5/ 201/740

Dato:
19.09.2011

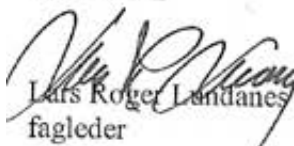
FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0304
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 740	
Søknad av:	01.07.11	
Bygningsnummer:	-	
Tiltakets art:	Endring i bærekonstruksjon	
Tiltakshaver:	Vidar Molvær	
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS	
Byggetillatelse:	18.07.11, del.sak nr. 705/11	
Igangsettingstillatelse	18.07.11	

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

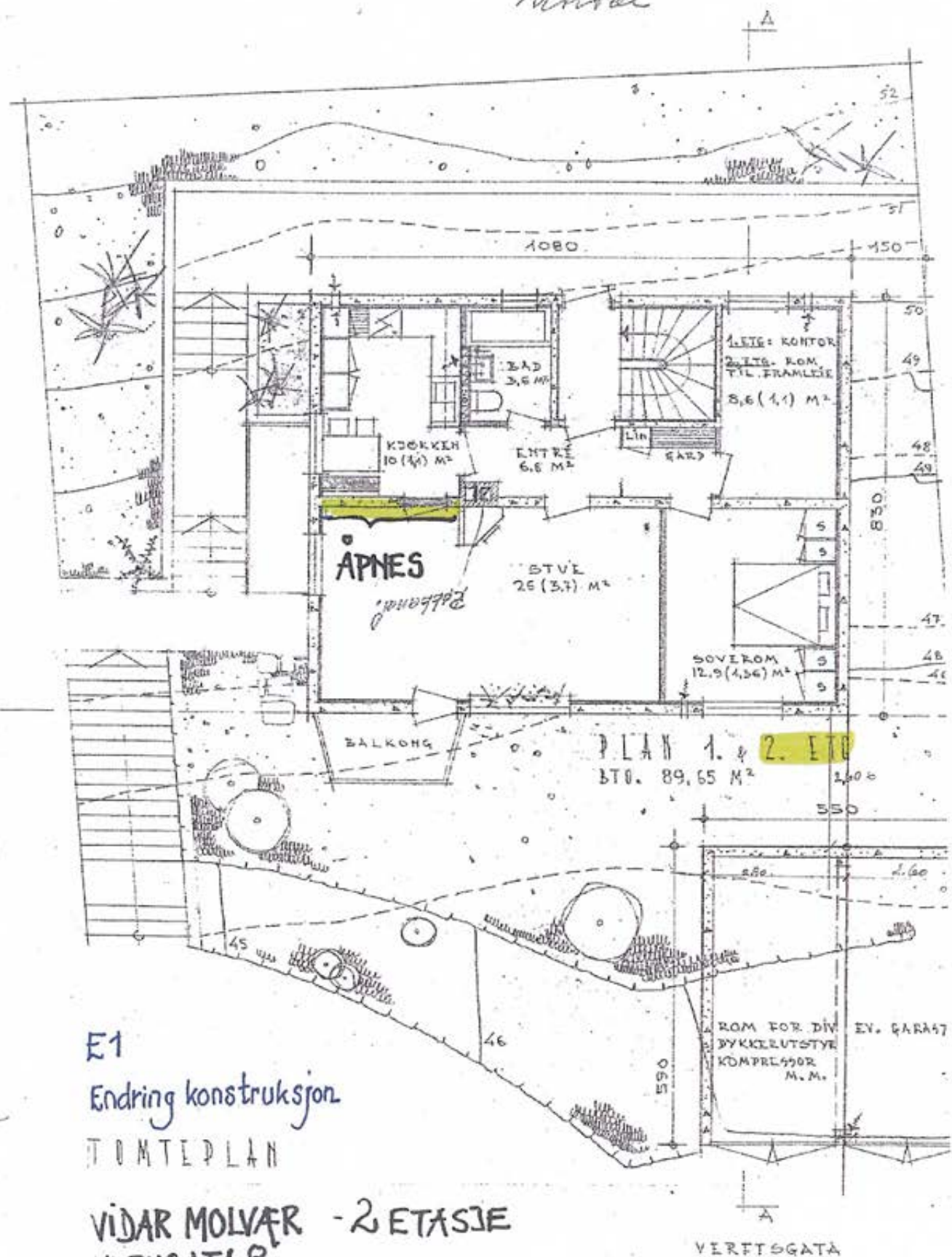
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1 .

Med hilsen



Lars Roger Lundanes
fagleder

Skinnheim glassonagata
Molvær



E1

Endring konstruksjon

TOMTEPLAN

VIDAR MOLVÆR - 2 ETASJE
VERVGATA 8
GNR 201 BNR 740

Artikon As
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Deres referanse:

Vår referanse:
23/7660, 25/97184

Arkivkode:
L42

Dato:
26.08.2025

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

Behandling:

Delegert sak nummer: 856/25

Dato: 26.08.2025

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

Delegert vedtak:

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

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

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

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

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

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

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

Saksopplysninger

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

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

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

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

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

Tiltaket er nabovarslet. Vi har mottatt 2 merknader.

Saken gjelder:

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

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

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

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

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

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

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

Planmessige forhold og dispensasjoner:

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

Dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad

Søkers begrunnelse:

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

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

Dispensasjon fra regulert byggegrense

Søkers begrunnelse:

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

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

Dispensasjon fra krav om tilbakeføring i § 2.23 i reguleringsbestemmelsene

Søkers begrunnelse:

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

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

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

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

Vår vurdering:

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

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

Den eksisterende boligen er et velbevart eksempel på etterkrigsmodernisme, med

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

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

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

Søkers begrunnelse:

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

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

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

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

Søknad om unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17)

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

TEK17 § 12-3 – Krav om heis

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

TEK17 § 13-2 – Ventilasjon i boliger

TEK17 § 13-6 – Lyd og vibrasjoner

TEK17 Kap. 14 – Energieffektivitet

Generelt om adgangen til å gi unntak fra byggteknisk forskrift

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

Vurderingen tar hensyn til:

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

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

Unntak fra TEK17 § 12-3 - Krav om heis

Søkers begrunnelse:

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

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

Søkers begrunnelse:

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

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

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

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

Søkers begrunnelse:

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

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

Unntak fra TEK17 § 13-6 - Lyd og vibrasjoner

Søkers begrunnelse:

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

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

Unntak fra TEK17 Kap. 14 – Energi

Søkers begrunnelse:

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

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

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

Vår vurdering:

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

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

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

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

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

Konklusjon:

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

Estetikk:

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

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

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

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

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

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

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

Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel:

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

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

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

Søkers svar på merknader:

Endring til én garasjeport vil ikke få konsekvenser for nabo.

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

Uttalelse fra statlige og regionale myndigheter

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

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

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

Uttalelse fra Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel

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

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

Parkering:

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

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

Ansvar og uavhengig kontroll:

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

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

Konklusjon

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

Andre opplysninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Lis Vikse
seniorrådgiver
Plan og bygning

Marie Fostvedt
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Kjetil Thorsen

Vervgata 8

6003

ÅLESUND

Vedlegg:

2_TEGN_TegningNyFasade_0_1953 - Søknadstegninger

3_KORR_Annet_Ledningsskart_0

4_KORR_Annet_Brannkonsept - Vervgata 8, Ålesund

22_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

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

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

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

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



Oppgradering

Vervgata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
201/740

Fase: Saknodtegninger
Dato: 28.05.2025
Arkitekt: MLV/NK/KSG



Eventuelle utvendige støffemurer og avsatter må sikres iht. forskrifter.

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

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

[illegible]

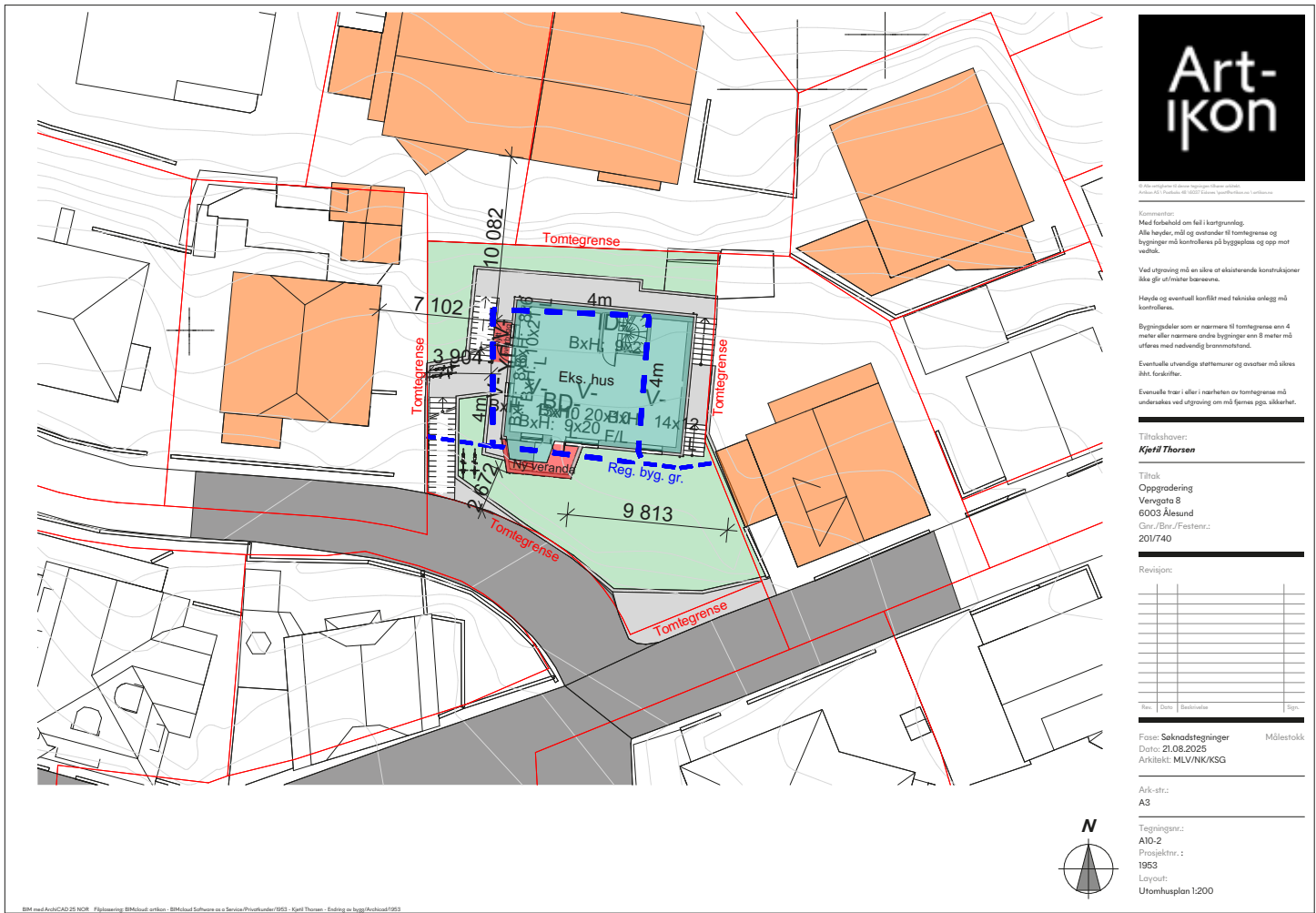
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

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

Målestokk
 1:500

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





© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Arkitekt: Kjetil Thorsen AS 2025. Denne tegningen er uoffisiell.

Kommisjonen:
Med forbehold om full kortgrunding.

Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot veritatt.

Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke går ut forsterk bæreener.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

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

Eventuelle utvendige støttemurer og avstøter må sikres ått, forankret.

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

Tittelarkshaver:

Kjetil Thorsen

Tittelark:

Oppgradering

Vergata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festn.: 20U740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

Fra: Saknottegninger Målestokk

Dato: 21.08.2025

Arkitekt: MLV/NK/KSG

Ark-str.: A3

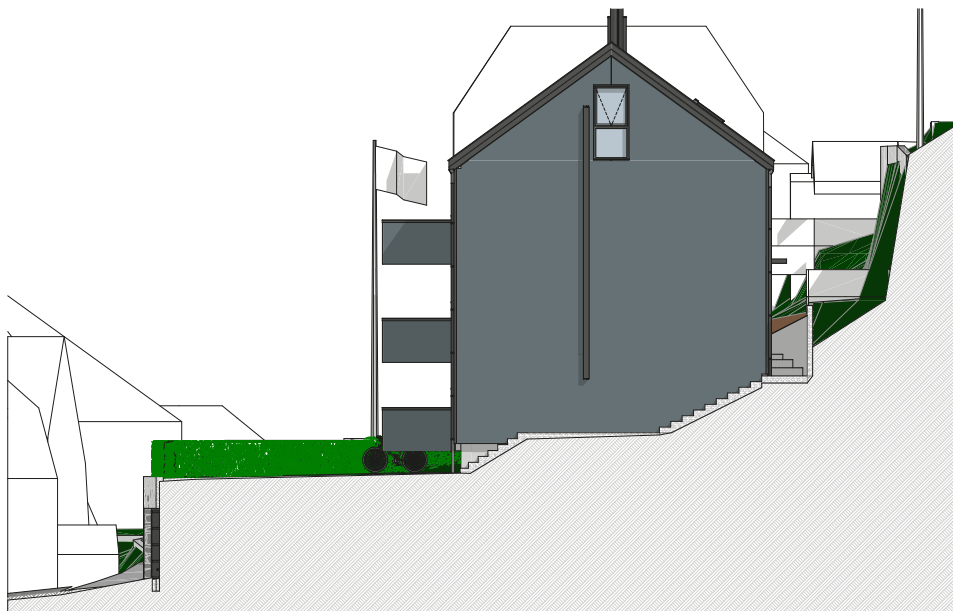
Tegningsnr.: A10-2

Prosjekt nr.: 1953

Layout:

Utomhusplan 1:200





1:100 Fasade Øst



© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Artikon AS, Postboks 40, 2007 Espen, Sørlandetregionen, Tvedestrand

Kommisjonen:
Med forbehold om full kortgrunding.
Alle høyder, mål og avstander til koteplan og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot veritatt.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

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

Eventuelle utvendige støttemurer og ansetter må sikres ått. forankrer.

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

Tittelshaver:

Kjetil Thorsen

Tittel:

Oppgradering

Vergata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festnr.:

201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

Fase: Salvnadtegninger

Dato: 21.08.2025

Arkitekt: MLV/NK/KSG

Målestokk

1:100

Ark-str:

A3

Tegningsnr.:

A40-05

Prosjekt nr.:

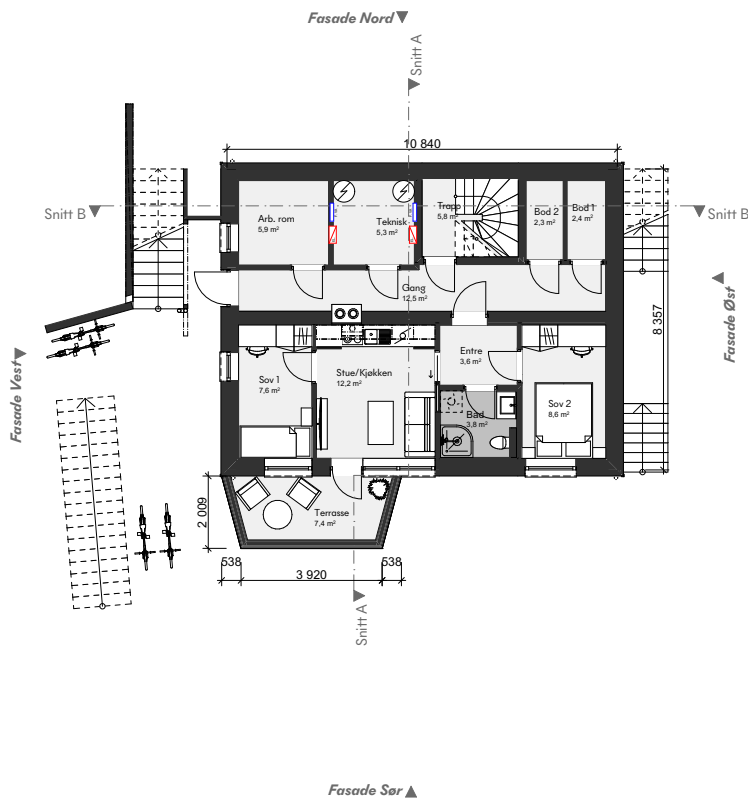
1953

Layout:

Fasade Øst



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



© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Artikon AS, Postboks 40, 2007 Espen, Sørlandetregionen, Tvedestrand

Kommentarer:

Ved utforming må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke blir utvasket bort.

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

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

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

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltektshaver:

Kjetil Thorsen

Tittel:

Oppgradering
Vergata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festn.:
201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

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

Målestokk
1:100

Ark-str.:

A3

Tegningsnr.:

A20-01

Prosjekt nr.:

1953

Layout:

Kjellerplan



© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Artikon AS, Postboks 40, 2007 Etnås, Sørlandetregionen, Norge

Kommentarer:

Ved utforming må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke går ut/mister bæreevne.

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

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

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

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:

Kjetil Thorsen

Tiltak:

Oppgradering

Vergata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festnrs.:

201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

Fase: Saknadsregninger

Dato: 21.08.2025

Arkitekt: MLV/INK/KSG

Målestokk

1:100

Ark-str:

A3

Tegningsnr.:

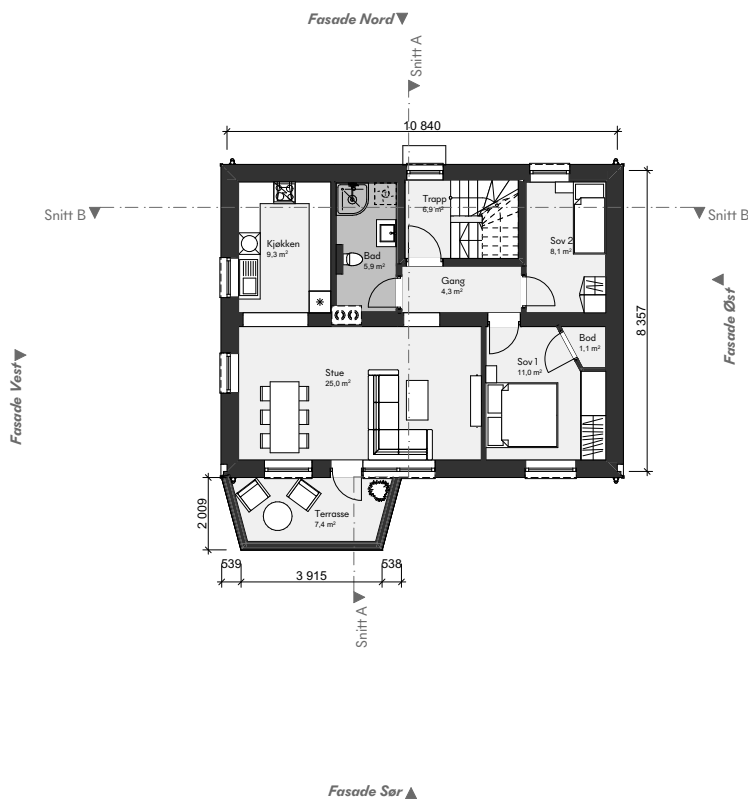
A20-03

Prosjektnr.:

1953

Layout:

Plan 2. Etasje





© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdes.
Artikon AS, Postboks 40, 2007 Egersund, Norge

Kommentarer:

Ved utforming må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke går ut/mister bæreevne.

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

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

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

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tittelshaver:

Kjetil Thorsen

Tittel:

Oppgradering

Vergata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festnr.:

201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

Fase: Saltnadtegninger

Dato: 21.08.2025

Arkitekt: MLV/NK/KSG

Målestokk

1:100

Ark-str.:

A3

Tegningsnr.:

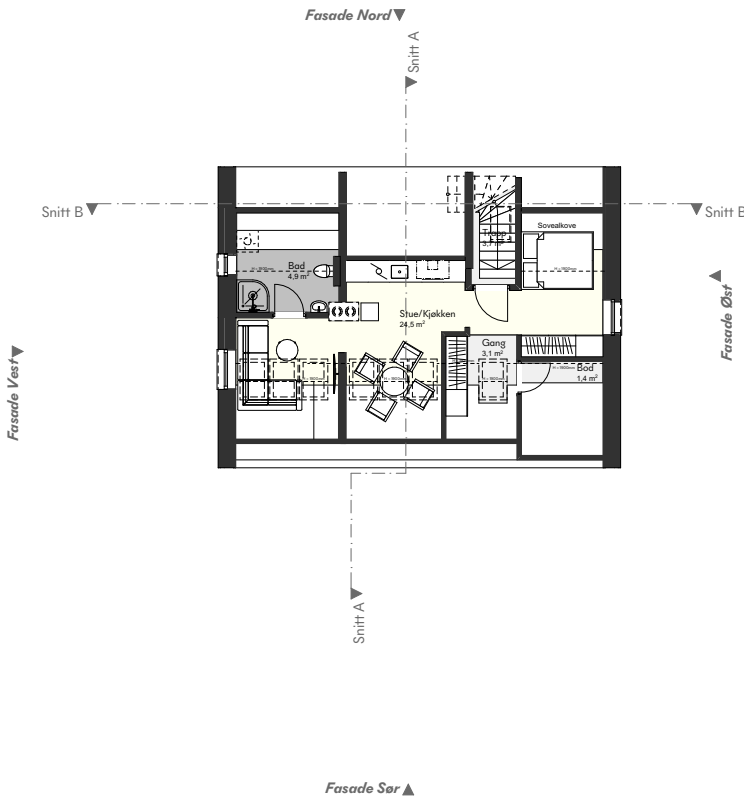
A20-04

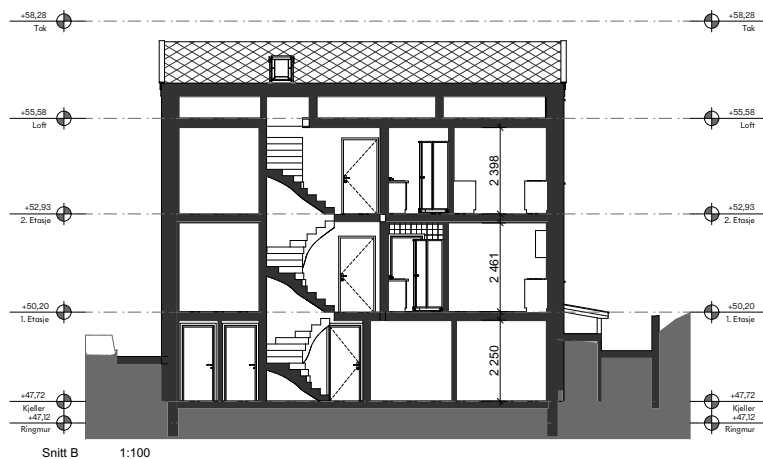
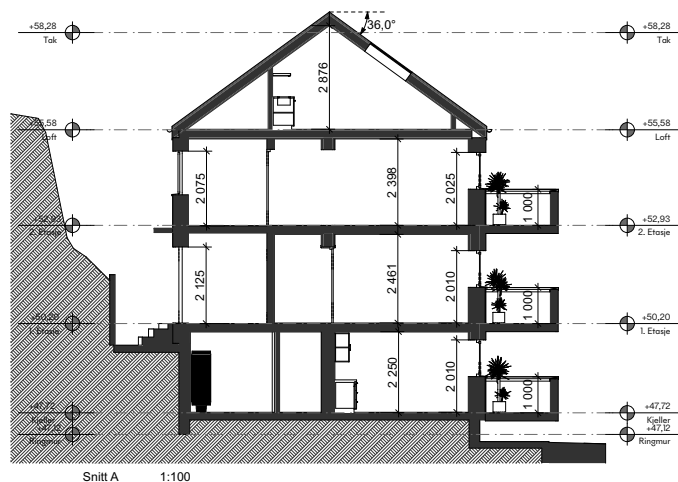
Prosjekt nr.:

1953

Layout:

Loftplan





© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Art-ikon AS, Postboks 40, 2007 Espen, Trondheim, Norge

Kommentar:

Ved utforming må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke blir utvasket bort.

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

Kapabilitet for eksisterende konstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bærer må vurderes nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for løser/ledninger/påføringer for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltektshaver:

Kjetil Thorsen

Tittel:

Oppgradering

Vergata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festnr.:

201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

Fase: Salvsedregninger

Dato: 21.08.2025

Arkitekt: MLV/NK/KSG

Målestokk

1:100

Ark-str.:

A3

Tegningsnr.:

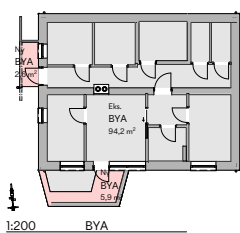
A30-01

Prosjekt nr.:

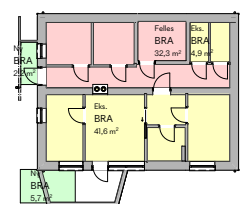
1953

Layout:

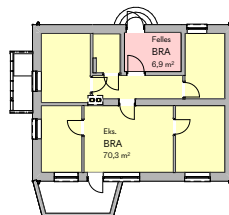
Snitt A og B



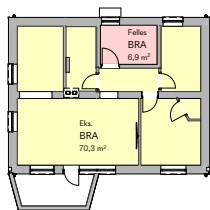
1:200 BYA



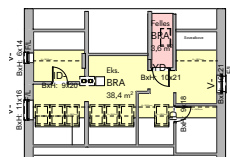
1:200 Kjeller BRA



1:200 1. Etasje BRA



1:200 2. Etasje BRA



1:200 Loft BRA

Avfallsplan kreves ved følgende:

Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygningen dersom tiltaket overskrider 300 m² BRA.

Vesentlig endring, herunder fasadeendring, eller vesentlig reparasjon av bygningen, riving av bygning eller del av bygning dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, endring eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygg- og rivingsavfall.

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

Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²						
	Eksisterende				Ny		
	Pr etasje	Felles	Åpent overbygg med og anlegg	Bygninger på tomt	Pr etasje	Utenadlig konstruksjoner	Åpent overbygg med og anlegg
Kjeller	46,5	32,3	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9
1. Etasje	70,3	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Etasje	70,3	6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Loft	38,4	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUM:	225,5	49,7	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9
BYA:	94,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,4

Tomtareal: 346,1 m²

Utnyttelsesgrad (29,64%)



© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Art-ikon AS, Postboks 40, 2007 Espen, Trondheim, Norge

Kommentar:
Ved utforming må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke går ut/risiker bæreevne.

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

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

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for løser/ledninger/påføringer for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:

Kjetil Thorsen

Tiltak:

Oppgradering

Vergata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festn.:

20U740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

Fase: Skisseprosjektering

Dato: 21.08.2025

Arkitekt: MLV/NK/KSG

Målestokk

1:200

Ark-
A3

Tegningsnr.:

A20-05

Prosjekt nr.:

1953

Layout:

Arealplan



© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Art-ikon AS, Postboks 40, 2007 Espen, Sørlandetregionen, Tvedestrand

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til kontingrens og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot verktø.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

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

Eventuelle utvendige støttemurer og avstøper må sikres åbnt, forankret.

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

Tittelskriver:
Kjetil Thorsen

Tittel:
Oppgradering
Verggata 8
6003 Ålesund
Gnr./Bnr./Festn.:
201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

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

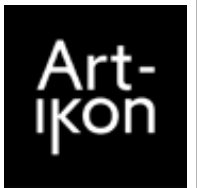
Målestokk
1:312,402
1:347,541

Ark-str:
A3

Tegningsnr.:
A40-01
Prosjekt: ,
1953
Layout:
3d perspektiv side)



Layout:
3d perspektiv side2



© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.
Artikon AS, Postboks 40, 2007 Espen, Sørlandetregionen, Tvedestrand

Kommisjonen:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til kantelementer og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot verktøyet.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

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

Eventuelle utvendige støttemurer og avstøper må sikres ått. forankringer.

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

Tittelshaver:

Kjetil Thorsen

Tittel:

Oppgradering

Verggata 8

6003 Ålesund

Gnr./Bnr./Festn.:

201/740

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Rev.

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

Målestokk
1:290,475
1:357,628

Ark-str:

A3

Tegningsnr.:

A40-03

Prosjekt nr.:

1953

Layout:

3d perspektiv side 3



Adresse

Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

Dato for energimerking

21.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248421

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

178921002

Gårdsnummer

201

Bruksnummer

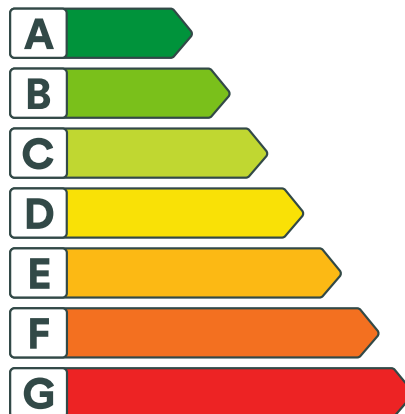
740

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1957

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

222,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

212,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 343 kWh



Vervgata 8, 6003 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 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: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Adresse

Vervgata 8, 6003 ÅLESUND

Dato for energimerking

21.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-248415

Bygningstype

Småhus

Byggsnummer

178921002

Gårdsnummer

201

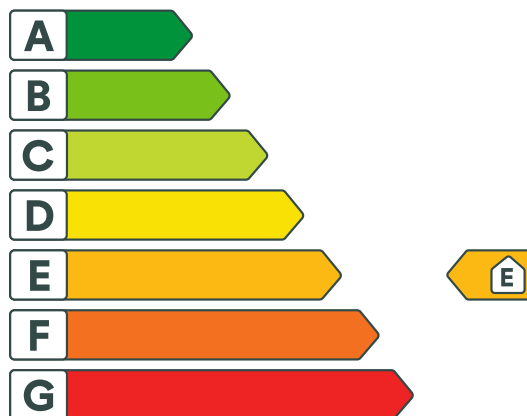
Bruksnummer

740

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1957

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

282,14 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

267,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 357 kWh

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

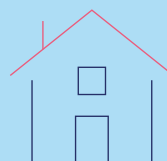
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0007/26

Adresse: Vervgata 8, 6003 ÅLESUND, gnr. 201, bnr. 740 og
740, snr. 2 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 45050453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/