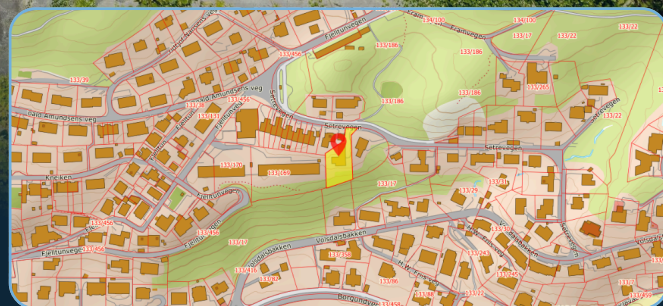




ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

# Setrevegen 35

6007 ÅLESUND



|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Matrikkel       | Gnr 133: Bnr 172     |
| Kommune         | 1508 ÅLESUND KOMMUNE |
| Byggear         | 1970                 |
| Befaringsdato   | 14.09.2026           |
| Takstingeniør   | Frode Mauren         |
| Oppdragsnummer  | 171                  |
| Referansenummer | STTAKAP4             |
| Rapportdato     | 27.09.2026           |

BRA-i  
259 m<sup>2</sup>

BRA-e  
47 m<sup>2</sup>

BRA-b  
0 m<sup>2</sup>

TBA  
135 m<sup>2</sup>

5  
TG3

21  
TG2

25  
TG1

0  
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3  
330 000 - 550 000

Vurdert markedsverdi  
**kr 10 700 000**



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet





møretakst

**TAKSTINGENIØR**

Frode Mauren  
frode@moretakst.no  
Tlf. 92236850

**AUTORISERT FORETAK**

Sunnmøre Eiendom Takst AS  
Org.nr 911810239



# Innhold

---

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 1 - Sammendrag/spesielle forhold              | 5  |
| 1.1 - Sammendrag                              | 5  |
| 1.2 - Spesielle forhold                       | 5  |
| 1.3 - Oppdragets mandat                       | 5  |
| 1.4 - Tilstand                                | 6  |
| 1.5 - Verdi                                   | 6  |
| 1.6 - Oppdrag                                 | 6  |
| 2 - Eiendom og bygninger                      | 8  |
| 2.1 - Beskrivelse av område                   | 8  |
| 2.2 - Eiendommer                              | 8  |
| 2.3 - Bygninger                               | 8  |
| 3 - Tilstandsrapport                          | 11 |
| 3.1 - Oppsummering                            | 11 |
| 3.2 - Enebolig                                | 13 |
| 3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg | 31 |
| 3.4 - Branntekniske forhold                   | 32 |
| 3.5 - Lovlighetsmangler                       | 32 |
| 4 - Verdivurdering                            | 34 |
| 4.1 - Oppsummering                            | 34 |
| 4.2 - Teknisk verdi                           | 34 |
| 4.3 - Sammenlignbare objekter                 | 34 |
| 5 - Bilder                                    | 36 |
| 6 - Vedlegg og kilder                         | 37 |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 7 - Forutsetninger          | 38 |
| 8 - Ansvarlig takstingeniør | 41 |
| 9 - Versjoner av rapporten  | 42 |



# 1 Sammendrag/spesielle forhold

## 1.1 Sammendrag

Setrevegen 35 er en innholdsrik enebolig over fem halvplan, beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Fjelltun/Volsdalen i Ålesund. Eiendommen har kort avstand til skole, idrettsanlegg, servicetilbud og Ålesund sentrum, samt gode forbindelser til tur- og rekreasjonsområder. Boligen har en betydelig og pent opparbeidet tomt med flere terrasser, gode utearealer og parkering på egen grunn. Eiendommen har svært gode sol- og utsiktsforhold. Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av boligens standard, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

## 1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1970. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag )
- Salget er basert på tvangsoppløsning av et sameie, egenerklæring er ikke utfyllt.

## 1.3 Oppdragets mandat

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

## 1.4 Tilstand

**5**  
TG3

**21**  
TG2

**25**  
TG1

**0**  
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3  
**330 000 - 550 000**

## 1.5 Verdi

Verdi:

**kr 10 700 000**

Dato verdsetting:

**18.09.2026**

## 1.6 Oppdrag

**Kunde/rekvirent**

Marianne Stenseth

**Formål med taksten**

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

**Befaringsdato**

14.09.2026

**Tilstede på befaringen**

Frode Mauren, Marianne Stenseth

**Takstingeniør**

**Frode Mauren**

frode@moretakst.no

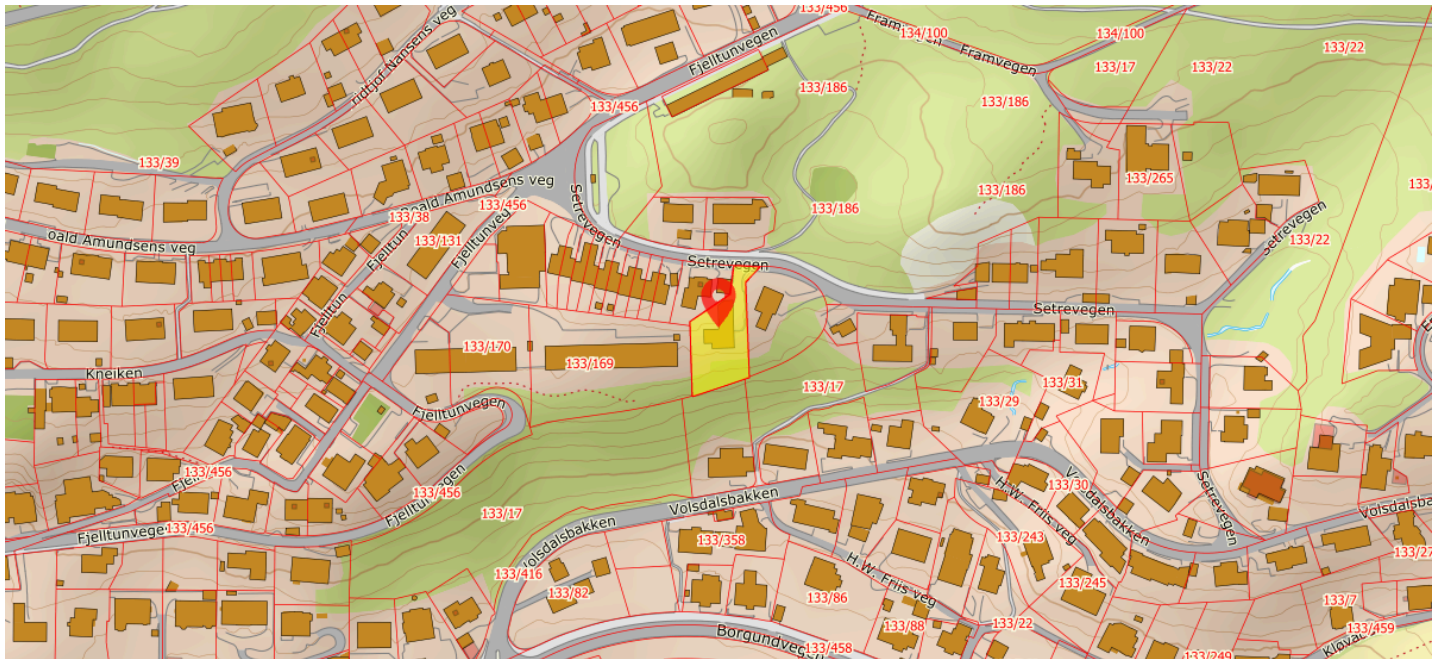
Tlf. 92236850

07.10.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 171 - version 6)



 Aktsomhetsområde

## 2 Eiendom og bygninger

### 2.1 Beskrivelse av område

Setrevegen 35 ligger på Fjelltun i et etablert og hovedsakelig boligpreget område på Fjelltun/Volsdalen. Nærområdet har kort avstand til Volsdalen skole, idrettsbane, lekeplasser og grøntområder, samt Volsdalen kirke. Det er også nærhet til dagligvarehandel og øvrige servicetilbud, mens Ålesund sentrum ligger ca 1,5 km unna. Området har gode forbindelser med buss og enkel tilgang til lokale tur- og rekreasjonsområder på Aksla.

### 2.2 Eiendommer

|                  |              |                       |                       |
|------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Matrikkel</b> |              | <b>Hjemmelshavere</b> |                       |
| Kommune          | 1508 ÅLESUND | STENSETH MARIANNE     | 1/2                   |
| Gårdsnummer      | 133          | SANDANGER EDGAR OVE   | 1/2                   |
| Bruksnummer      | 172          | <b>Tomteareal</b>     | 1135.5 m <sup>2</sup> |

Totalt tomteareal

1135.5 m<sup>2</sup>

### 2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

306 m<sup>2</sup>

Sum BRA-i 259 m<sup>2</sup>

Sum BRA-e 47 m<sup>2</sup>

Sum BRA-b 0 m<sup>2</sup>

Sum TBA 135 m<sup>2</sup>

#### 2.3.1 ENEBOLIG

##### Enebolig

Setrevegen 35  
6007 ÅLESUND

Byggeår: 1970





### 2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

#### UTVENDIGE FORHOLD

Enebolig over fem halvplan, med tre hovedetasjer og to underetasjer, oppført ca. 1970

Bygget er oppført i en bindingsverk- og betongkonstruksjon.

Fasader med stående og noe liggende trekledning fra ulike perioder, delvis utskiftet i 2015 og 2021. Det er opplyst om etterisolering av deler av tak- og sør/vest-vegger i 2015.

Vinduer hovedsakelig fra 2000-tallet, stort aluminiums/stål-vindusfelt mot sør fra 2015; blyglass i hall. Teak hoveddør, balkongdør ca. sent 1990-tall, tre-skyvedør i underetasje (1990) og to aluminiums-skyvedører fra 2015; leddport i tre.

Takkonstruksjon i tre, gjenbygget i sin helhet.

Yttertak med Decra-tekking fra 1990-tallet og ca. 2002 over garasjen; renner, nedløp og beslag i kobber. Overlys på kjøkken fra 2015.

Terrasse mot øst over utebod ca. 18 m<sup>2</sup> med nytt tettesjikt i 2026 og glass/aluminiumsrekkverk, støpt terrasse mot sørvest på ca. 42 m<sup>2</sup> med trerekkverk samt store områder med dekorbetong og plattinger med smijernsrekkverk.

#### INNENDIGE FORHOLD

Hovedetasje oppgradert i 2014/2015 med énstavs eikeparkett (20 mm) og fliser med gulvvarme; parkett i stue/kjøkken slipt i september 2026. Innvendige trapper mellom halvplan i tre med stålspiler.

Etasjeskiller i betong.

Underetasje delvis innredet på 2000-tallet med flisgulv med gulvvarme, malte/tapetserte vegger; teknisk rom med malt betonggulv.

Utebod under terrasse mot øst i murkonstruksjon. Svalgang/kryperom langs vestre del av underetasje med inspeksjonsluke fra platting nord.

#### VÅTROM

Bad øverste halvplan fra 2015 med flislagte vegger og gulv med gulvvarme, dusjnise med glassdør, badekar, vegghengt WC og innredning meservant; dokumentert utførelse fra 2015.

Bad i underetasje antatt fra slutten av 1990-tallet med fliser, gulvvarme, dusjvegger, WC og nyere innredning med servant, mekanisk avtrekk.

Vaskerom opprinnelig fra 1990-tallet med flislagt gulv og gulvvarme fra 2015, innredning med skyllekar fra 2015 og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Kjøkken fra 2015 med hvit, glatt innredning og ekstra høye skap, stein benkeplate og integrerte hvitevarer: kjølehjørne, stekeovn, induksjonstopp med ventilator, dampovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, fryseskap, varmeskuff og vinskap. Parkettgulv slipt i september 2026 i stue og kjøkken. Vannstoppsystem montert. Ventilator med kullfilter, i tillegg avtrekk via balansert anlegg ved kokesone.

#### SPESIALROM

Badstue fra 2005 med panelte vegger og himling, flislagt gulv, badstueovn og to ventiler.

Toalettrom i hovedetasje fra 2015 med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, hjørnesluk, servant og vegghengt WC.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjonsanlegg fra 2015. Luft-til-vann varmepumpe fra 2015 som også leverer varmtvann.

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom (el-varmekabler i ett soverom), rør dels fra 2002 og dels fra 2015 med fordelingsskap per etasje; dokumentasjon fra 2015.

Rør-i-rør vannledninger med fordelerskap i øverste etasje; vannmåler og stoppekran i teknisk rom.

Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.

Ildsteder med murt peis og heve-peisinnsats i stue samt vedovn i kjellerstue, tilknyttet mursteinspipe i tillegg ei lettklinkerpipe ved kjøkken (ikke i bruk)

#### TOMTEFORHOLD

Tomten er pent og betydelig opparbeidet fra 2002 med dekorbetong, forstøtningsmurer, skiferplatter, flere terrasseområder med smijernsrekkverk, noe plen, trappearrangement og utebelysning.

Drenering er fra byggeår.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med byggegrunn av fjell/sprengstein; forstøtningsmurer.

Nedgravd ca. 3 000 liters oljetank er opplyst tømt og spylt.

Eiendommen er i kommuneplan avsatt til boligformål, og gjeldende kart viser ikke hensynssoner for skred- eller flomfare.

### 2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

**Byggeår** 1970

Det er senere tilbygg i ca 1996, 2001 og 2014.

### 2.3.1.3 AREAL

Huset er bygget over fem halvplan. De tre øverste planene er definert som hovedetasjer mens de to nederste er underetasje.

| 1. etasje                   |                                                                                      | TBA: 95 m <sup>2</sup> | Sum BRA: 177 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)  | Toalettrom, Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken, Garderobe, Bad             |                        | 145 m <sup>2</sup>          |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Garasje                                                                              |                        | 32 m <sup>2</sup>           |
| Underetasje                 |                                                                                      | TBA: 40 m <sup>2</sup> | Sum BRA: 129 m <sup>2</sup> |
| Internt bruksareal (BRA-i)  | Bad, Bod, Soverom, Soverom, Badstue, Vaskerom, Garderobe, Kjellerstue, Kontor, Entré |                        | 114 m <sup>2</sup>          |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Utebod                                                                               |                        | 15 m <sup>2</sup>           |

### 2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

#### Tomtebeskrivelse:

- Tomten er betydelig og pent opparbeidet fra 2002 og utover med betydelig bruk av dekorbetong, forstøtningsmurer, skiferplatter etc. Flere terrasseområder med dekorbetong, betydelig med smijernsrekkverk, noe plen. Trappearrangement, utebelysning. Nedgravd 3000 l oljetank.

#### Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i område som i kommuneplan er avsatt til boligområde.

#### Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

#### Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har avkjørsel fra Setrevegen, bra med parkering på egen grunn.

#### Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 7 250
- Kommunale avgifter ca kr 21 000 - vannmåler varierer

### 3.1 Oppsummering

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

- TG3  
TG3  
TG3  
TG3  
TG3

[illegible]

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

|           |                                                                                                         |     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A.2.1.1   | Overflater – Vegger og himling                                                                          | TG1 |
| A.2.1.1   | Overflater – Vegger og himling                                                                          | TG1 |
| A.2.1.2   | Overflater – Gulv                                                                                       | TG1 |
| A.2.1.3   | Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger                   | TG1 |
| A.2.1.4   | Vann- og avløpsledninger inkludert sluk                                                                 | TG1 |
| A.2.1.5   | Ventilasjon                                                                                             | TG1 |
| A.2.1.5   | Ventilasjon                                                                                             | TG1 |
| A.2.1.6   | Sanitærutstyr/armaturer og innredning                                                                   | TG1 |
| A.2.1.9.1 | Dokumentasjon av vanntett sjikt                                                                         | TG1 |
| A.2.12.1  | Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte                                                            | TG1 |
| A.        | Rørinstallasjoner                                                                                       | TG1 |
| 2.13.4.1  |                                                                                                         |     |
| A.        | Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler) | TG1 |
| A.2.15.1  | Skadedyr og fuktkrevende insekter                                                                       | TG1 |
| A.2.2.2   | Overflater – Gulv                                                                                       | TG1 |
| A.2.2.4   | Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt                                                                     | TG1 |
| A.2.2.6   | Innredning                                                                                              | TG1 |
| A.2.3.2   | Overflater – Gulv                                                                                       | TG1 |
| A.2.3.3   | Ventilasjon                                                                                             | TG1 |
| A.2.4.1   | Overflater – Vegger og himling                                                                          | TG1 |
| A.2.5.1   | Overflater – Vegger og himling                                                                          | TG1 |
| A.3.17.1  | Yttervegg – Konstruksjon                                                                                | TG1 |
| A.3.17.3  | Vinduer og ytterdører fra 2015 og 2021                                                                  | TG1 |
| A.3.18.5  | Takvindu, takluker og overlys                                                                           | TG1 |
| A.3.20.2  | Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen             | TG1 |
| A.3.22.3  | Terrengforhold                                                                                          | TG1 |

**TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen.** Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

|          |                                                                    |      |
|----------|--------------------------------------------------------------------|------|
| A.2.1.8  | Kontroll i tilliggende konstruksjoner                              | TGiU |
| A.2.1.8  | Kontroll i tilliggende konstruksjoner                              | TGiU |
| A.2.1    | Våtrom (bad, vaskerom)                                             |      |
| A.2.1    | Vaskerom                                                           |      |
| A.2.1    | Våtrom (bad, vaskerom)                                             |      |
| A.2.10.1 | Innvendige trapper                                                 |      |
| A.2.14.1 | Radon                                                              |      |
| A.2.2    | Kjøkken                                                            |      |
| A.2.3    | Toalettrom                                                         |      |
| A.2.4    | Andre rom (eksklusive spesialrom)                                  |      |
| A.2.5    | Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)           |      |
| A.2.8    | Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) |      |
| A.2.9.1  | Ildsteder og skorsteiner inne i boligen                            |      |

- A.3.17 Yttervegg
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.21.1 Byggegrunn
- A.3.21.2 Fundamenter
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

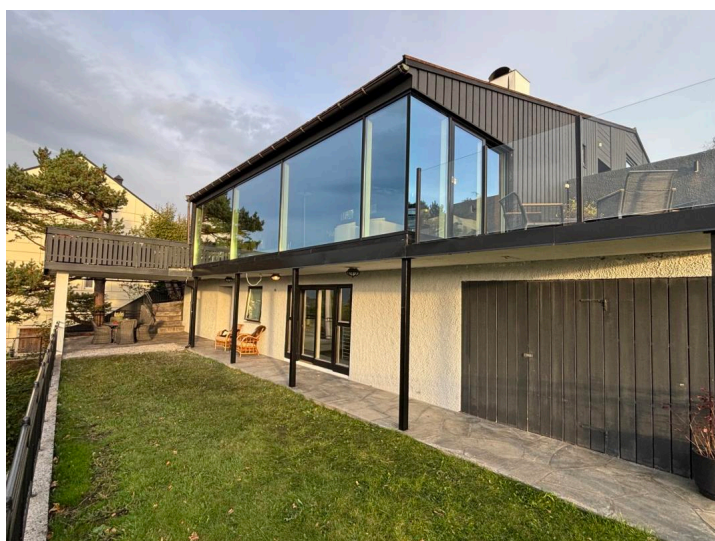
- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.3.20.2 Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

#### KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 330 000 - 550 000

**TG3**

## 3.2 Enebolig



Byggeår: 1970

### A.2 - Innvendig

#### A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

*Bad hovedetasje*

Årstall: 2015

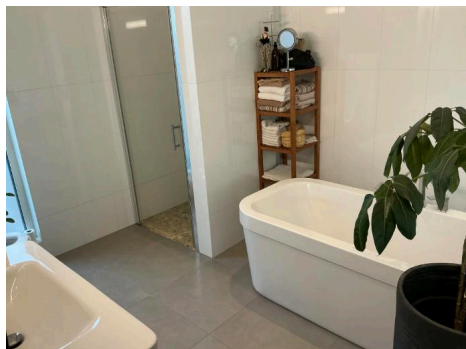
#### Beskrivelse:

Badet i øverste halvplan ble bygget nytt fra grunnen av i 2015. Det har flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med gulvvarme.

Badet er utstyrt med dusjnische med glassdør, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Vindu med frosted glassvegg ble montert i 2015.

Det foreligger dokumentasjon fra VB & TEAM AS - Villius Balciauskas fra 20-5-2015 med sjekklister og bilder.





#### TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

#### TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

##### Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på ca 16 mm fra slukrenne og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

##### Vurdering/Avvik:

- Det mangler fuger rundt sluket under badekaret. forholdet vurderes som et avvik.
- Det er påvist hakk i gulvflis, mest av estetisk art.

##### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fuger rundt sluk under badekar bør etableres eller utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og skade på tilstøtende konstruksjoner.

#### TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

##### Beskrivelse:

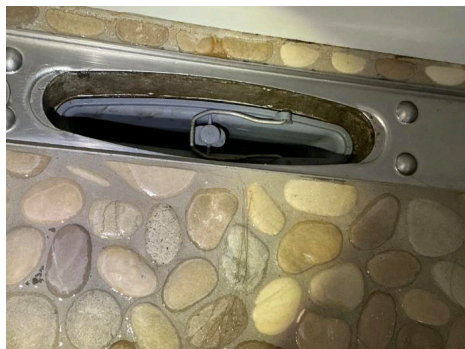
Det er smøremembran og plastsluk/slukrenne fra 2015, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Det foreligger dokumentasjon i form av sjekklister og bilder.

#### TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

##### Beskrivelse:

Det er plastsluk og slukrenne fra 2015 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



#### **TG1** A.2.1.5 - Ventilasjon

##### **Beskrivelse:**

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

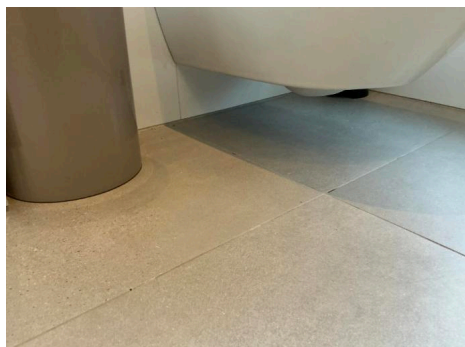
#### **TG2** A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

##### **Vurdering/Avvik:**

- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at lekkasjer ikke oppdages på et tidlig tidspunkt.

##### **Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Det anbefales å etablere synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne, da en eventuell lekkasje kan være vanskelig å oppdage og medføre skade på tilstøtende konstruksjoner.



#### **TGiU** A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### **Beskrivelse:**

Dusjonen grenser mot yttervegg og garasje slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot innredning med servant, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

#### A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

##### **TG1** A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

### Beskrivelse:

Det foreligger dokumentasjon fra VB & TEAM AS - Villius Balciauskas fra 20-5-2015 med sjekklister og bilder, dokumentasjon er vurdert som tilfredsstillende utifra NS 3600.2025 sine krav.

#### A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom

*Vaskerom underetasje*

Årstall: 1990

### Beskrivelse:

Vaskerommet er opprinnelig fra 1990-tallet, med tapetserte og panelte vegger.

Det ble lagt nytt, flislagt gulv med gulvvarme i 2015. Det er innredning med skyllekar fra 2015 samt opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon.



#### TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

#### TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

### Beskrivelse:

- Det er registrert avvik ved at rommet mangler sluk. Jamfør andre konstruksjoner.

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

*Vaskerom underetasje*

### Vurdering/Avvik:

- Erfaringsbasert funksjonstid for eventuelt vanntett sjikt på gulv er oppbrukt, og fremtidig funksjon er usikker grunnet alder på tettesjikt på vegg i våtsonen.
- Rommet mangler sluk, og det er ukjent om det er etablert tettesjikt på gulvet.
- Det er påvist trelister i overgangen mellom gulv og vegg, uten vanntett tilslutning.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av manglende sluk, ukjent/manglende tettesjikt og oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid må utbedring eller ombygging av gulv- og veggoppbygningen påregnes innen relativt kort tid. sluk må etableres. Nærmere undersøkelser må avklare konstruksjon og omfang, da det foreligger økt risiko for fuktskader og lekkasje til tilstøtende bygningsdeler.
- Trelister i overgangen mellom gulv og vegg bør fjernes og overgangen utbedres med egnet fuktsikker løsning.
- Kostnadsestimat gjelder etablering av tettesjikt på gulv og overgang gulv/vegg.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

#### TG3 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

### Vurdering/Avvik:

- Våtrommet har ikke sluk.

#### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må etableres sluk i våtrommet. Manglende sluk medfører risiko for manglende avrenning og vannskader.
- Kostnadsestimat gjelder etablering av sluk i rommet når en utfører det samtidig som tilliggende våtrom oppgraderes og tettesjikt på vaskerom, og ikke som et enkeltstående tiltak.

**Kostnadsestimat:** kr 50 000 - 100 000



#### TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

##### Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

#### TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

#### TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

##### Beskrivelse:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet våtsone grenser mot yttervegg.  
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

#### A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

#### TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

##### Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av eventuelt vanntett sjikt er ikke dokumentert. Det er ukjent om det er noe tettesjikt under fliser på gulv.

#### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet eller om slikt finnes. Oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres, og videre undersøkelser anbefales ved behov.

#### A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

*Bad underetasje*

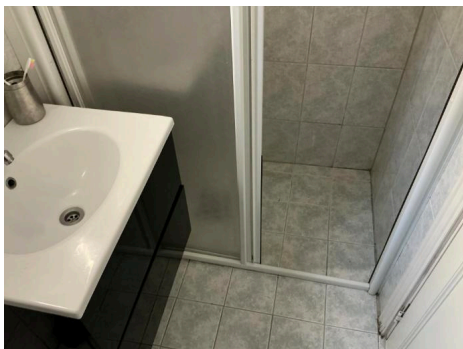
**Årstall:** 1995

##### Beskrivelse:

Bad i underetasjen har flislagte veggflater og malte innvendige tak, antagelig fra slutten av 1990-tallet. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, dusjvegger, WC og nyere innredning med servant.

Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Det er eldre støpejernssluk på rommet.



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

#### **Beskrivelse:**

Det er ukjent tettesjikt på badet, uansett av eldre dato. Det er eldre støpejernssluk.

#### **Vurdering/Avvik:**

- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid og fremtidig funksjon er høyst usikker på grunn av alder. Rommet er over 30 år, har eldre støpejernssluk og står foran full oppgradering.

#### **Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Full oppgradering av våtrommet med utskifting av vanntett sjikt og eldre støpejernssluk må påregnes innen relativt kort tid, da forventet funksjonstid er overskredet og tettesjiktets tilstand er høyst usikker.
- Dagens forhold medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader på tilstøtende bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres.

**Kostnadsestimat:** kr 200 000 - 300 000

### **TG3** A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### **Beskrivelse:**

Hulltaking er foretatt fra hall bak dusjsone. Det er i hulltakingen påvist fuktskader i veggplate inn mot badet.

#### **Vurdering/Avvik:**

- Det er påvist stående vann i veggplate inn mot våtsone på badet. Det kan ikke utelukkes at fukten også skyldes vanninntrenging utenfra.

#### **Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Det er påvist stående vann i veggplate mot våtsone, og omfattende utbedring må påregnes i løpet av relativt kort tid.
- Nærmere undersøkelser må gjennomføres for å avklare skadeomfanget og om vanninntrenging utenfra også bidrar til fuktforholdene.
- Kostnadsestimat er tatt under hovedkonstruksjon på våtrommet.



### A.2.10 - Innvendige trapper



## **HMS** A.2.10.1 - Innvendige trapper

### **Beskrivelse:**

Huset går over flere halvplan. Innvendige trapper har dels tette vegger/trinn og dels åpne trinn. Trekkverk med stålspiler. Rekkverkshøyde ca. 0,9 m. Åpning mellom spiler og opptrinn er ca. 14 cm.

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

### **Helse, miljø og sikkerhet:**

- Lysåpninger mellom spiler og opptrinn er ikke i henhold til kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres, men ikke krav.
- Det mangler håndløper. Håndløper bør monteres.

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

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

### **Beskrivelse:**

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, i samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 8 mm.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, i samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 9 mm.

Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetasje over en lengde på ca 2 m, i samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 18 mm.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i soverom i underetasje over en lengde på ca 2 m, i samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 10 mm.

Det er betongetasjeskille.

### **Vurdering/Avvik:**

- Det er registrert nivåforskjell mellom rom på mer enn 25 mm.
- Det er registrert lokale høydeforskjeller på mer enn 15 mm.

### **Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Nivåforskjeller mellom rom kan medføre ujevne gulv og økt snublefare; forholdet bør vurderes nærmere og utbedring planlegges ved behov.
- Det er registrert lokale høydeforskjeller over 15 mm, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang før eventuell avretting eller annen utbedring når rom en gang skal oppgraderes.

## A.2.12 - Ventilasjon generelt

### **TG1** A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

### **Beskrivelse:**

Balansert ventilasjonsanlegg montert i 2015. Anlegget er montert i teknisk rom.

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

### **TG2** A.2.13.1 - Vannledninger

### **Beskrivelse:**

Rør-i-rør-system med skap i gangen i øverste etasje med tilførsel til bad i øverste etasje og avrenning inn på badet.

Kursene er merket. Utført av Valderhaug Rørhandel AS. Vannmåler og stoppekran er plassert i teknisk rom.

Antakelig kobberrør til vann på de andre rommene med vannopplegg. Stoppekran og vannmåler i bod/teknisk rom.

### Vurdering/Avvik:

- Eldre kobberør har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Eldre kobberør har usikker fremtidig funksjon; rørene bør følges opp jevnlig og utskifting planlegges, da alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom i underetasje vil det være naturlig med utskiftning av røropplegg.



## TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

### Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast, men og innslag av eldre støpejernsrør.

### Vurdering/Avvik:

- Mindre deler av avløpsledningene er utført med støpejernsrør fra byggeåret. På grunn av alder over 35 år er det usikker fremtidig funksjon.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Mindre deler av avløpsledningene består av eldre støpejernsrør fra byggeåret, og fremtidig funksjon er usikker; jevnlig observasjon anbefales, samt planlegging av utskifting ved behov grunnet økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

## A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

### TG1 A.2.13.4.1 - Rørinstallasjoner

Årstall: 2002

### Beskrivelse:

Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom (el kabler i ett soverom). Røropplegg i gulv er dels rør fra 2002 og dels nye rør fra 2015. Fordelingsskap på hver etg. Det foreligger dokumentasjon på anlegget fra Comfort Valderhaug Rørhandel AS på arbeid fra 2015.

### TG1 A.2.13.4.2 - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

### Beskrivelse:

Det er montert luft-til-vann-varmepumpe i 2015 i boligen. Varmepumpen leverer også varmtvann. Vurdert utifra alder.

## A.2.14 - Radon

### HMS A.2.14.1 - Radon

### Beskrivelse:

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

### Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

## A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

### TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

#### Beskrivelse:

Det ble i 2013 påvist skrukkedyr i huset. Årsaken til at de kom inn ble lokalisert til mindre sprekk i mur i svalgang bak huset med påvist fuktskade i vegg. Årsak til fukt ble utbedret og råteskadet materiale skiftet ut. Etter dette har det ikke vært et problem iflg tidligere eier/ egenerklæring.

Det er ved befarng innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

## A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2015

#### Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har en hvit, glatt utførelse med ekstra høye skap. Benkeplate er i stein. Det er integrerte hvitevarer: kjølehjørne, stekeovn, induksjonstopp med ventilator, dampovn, mikrobølgeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, fryseskap, varmeskuff og vinskap.

Det er parkett på gulvet som er slipt opp igjen i sep-2026. Det er montert vannstoppsystem. Ventilator er med kullfilter, men det er i tillegg avtrekk via balansert anlegg fra kokesonen.



Oversikt kjøkken

### TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

### TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

### TG1 A.2.2.6 - Innredning

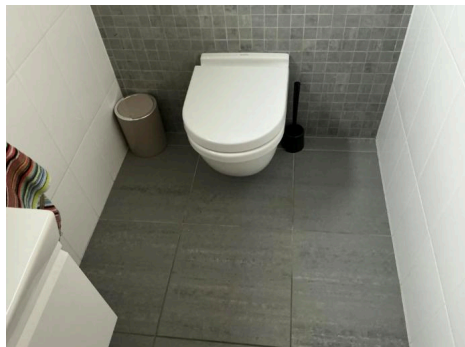
## A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Årstall: 2015

### Beskrivelse:

Toalettrommet i hovedetasje ble pusset opp i 2015 og har flislagte gulv og vegger. Det er gulvvarme og hjørnesluk i gulvet. Innredning med servant og vegghengt WC. Avtrekk fra balansert anlegg med luftespalte.

Rommet har en begrenset tilstandsvurdering av gulvoverflate, ventilasjonsløsning og håndtering av lekkasje fra innebygde systerne, og ikke en full vurdering etter NS 3600.2025



#### TG1 A.2.3.2 - Overflater – Gulv

#### TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

#### TG2 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

### Vurdering/Avvik:

- Det er ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne. Dette medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke synliggjort lekkasjevann fra innebygget systerne. Forholdet bør undersøkes nærmere og følges opp, da en eventuell lekkasje kan medføre skjulte fuktskader.

## A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

### Beskrivelse:

Hovedetasjen ble pusset opp i 2014/2015. Det er énstavs eikeparkett (20 mm) og fliser med gulvvarme på gulv. Parkett i stue og kjøkken er slipt opp igjen i sep-2026. Veggflater og innvendige tak er malt. Det er en frostet glassvegg mellom bad og soverom. Garderobedelen på soverommet har god innredning.

Garasjen i 1. etasje ble tilbygd i 2002 og har betonggulv samt malte vegger og innvendige tak.

Eier opplyser om at det er foretatt innvendig etterisolering av hovedetasje i 2014/15, ikke mulig å kontrollere.

#### TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

#### TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

### Vurdering/Avvik:

- Det er registrert områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Områder med bom flis og riss eller sprekker i fuger bør undersøkes nærmere og utbedres, da forholdet kan medføre løse fliser og videre skadeutvikling.

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

### Beskrivelse:

I underetasjen ble den bakre delen innredet på 2000-tallet. Her er det flislagt gulv med gulvvarme, tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Teknisk rom har malt betonggulv uten gulvvarme og malte vegger. I den nedre delen er det flislagte gulv med gulvvarme, malte eller tapetserte vegger.

Utebod under terrasse mot øst har murkonstruksjoner, i tak er det himlingsplater.

#### TG1 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

#### TG2 A.2.5.2 - Overflater – gulv

### Vurdering/Avvik:

- Det er registrert områder med bom under flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det gjenstår enkelte steder finish i form av listverk etc.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bom i flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger bør utbedres, da forholdet kan medføre videre sprekkdannelse i konstruksjon.
- Gjenstående finish bør fullføres.

#### TG2 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

### Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt i garderobesrom mot nordvest, i øvre del av underetasjen. Det er i konstruksjonen påvist sponplater, plast, isolasjon og mur.

### Vurdering/Avvik:

- Konstruksjonen av sponplater, plast, isolasjon og mur vurderes å ha skaderisiko grunnet avvik fra faglig anbefalt oppbygging. Det er ikke anbefalt idag å bruke plast i en slik konstruksjon.
- Det er målt forhøyet fuktverdi på ca. 17-18 vektprosent i treverk i nedre del av konstruksjonen. Nivået ligger rett under risikonivået for dannelse av fuktskader.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare omfanget av fuktbelastningen og eventuell skadeutvikling, det er måltfuktverdi på ca. 17-18 vektprosent, som ligger rett i underkant av risikonivåer.
- Bruk av plast i konstruksjonen medfører skaderisiko ved eventuell fukt, og konstruksjonen bør følges opp med kontroll og nødvendige fuktreducerende tiltak for å begrense risikoen for videre skadeutvikling.
- Det henvises også til hulltaking bak dusjsone på bad i underetasje, det kan ikke utelukkes at deler av det høye fuktnivået her kan komme utenfra.

## A.2.7 - Kryp kjeller

#### TG2 A.2.7.2 - Kryp kjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

### Beskrivelse:

Det er bak den vestlige delen av underetasje en svalgang/kryperom mellom kjellermur og fjellet. Den har inspeksjonsmulighet via en stålluke på platting mot nord. Det er foretatt inspeksjon kun fra lukeområde. Der er påvist to svanehalser som lufting.

Formålet med denne svalgangen er å redusere fuktbelastningen inn mot grunnmur, det er ikke noe formål ved konstruksjonen at selve kryperommet skal være "tørt".

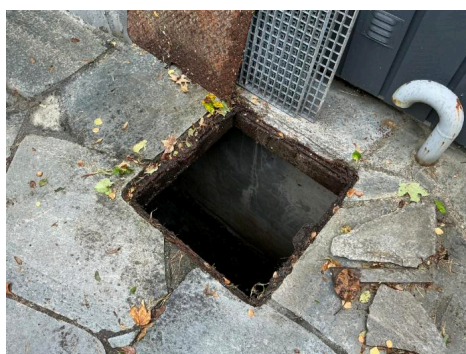


### Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fritt vann/overflatevann i svalgangen/krypkjeller, hvor vann renner ned langs synlig fjell. Dette er i utgangspunktet en naturlig følge av konstruksjonens drenerende funksjon, men fuktbelastningen bør vurderes opp mot risiko for svekkelse av armeringen i betongplaten, hvor det er antydning til synlig armering. Det gis derfor TG 2 og ikke TG 3, utifra formålet med selve konstruksjonen.
- Svanehalser har noe rustskader.
- Det er kun betong/fjell i konstruksjonen uten noe organisk materiale, dette anses som en god løsning.
- I 2013 ble det foretatt tiltak i svalgangen i forbindelse med inntrenging av fuktighet/skrukketroll jamfør punkt under "Skadedyr og fuktkrevende insekter"

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kryperommet/svalgangen skal redusere fuktbelastningen mot grunnmuren, og vannsig på synlig fjell kan derfor være normalt; det er likevel antydning til synlig armering i betongplaten.
- Synlig armering og avskalling kan føre til videre armeringskorrosjon, økende betongavskalling og behov for mer omfattende betongrehabilitering dersom forholdet ikke utbedres



## A.2.8 - Badstue - Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) Badstu

Årstall: 2005

### Beskrivelse:

Badstuen er innredet i 2005 og har panelte vegger og himling. Flislagt gulv og badstueovn. Det er påvist to ventiler. Rommet har en begrenset tilstandsvurdering av konstruksjonsoppbygging, ventilasjonsløsning og badstueovn, og ikke en full vurdering etter NS 3600.2025.

### TG2 A.2.8.3 - Vurder konstruksjonsoppbygging

### Beskrivelse:

Ukjent konstruksjonsoppbygging som ligger utsatt til, med yttervegger på tre sider og våtrom mot den fjerde vegg. Hulltaking er derfor ikke mulig.

### Vurdering/Avvik:

- Det er målt forhøyet fuktighet på ca. 17–18 vektprosent i panel inn mot badstuen, hvor ytterhjørnet er særlig utsatt.

#### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Nærmere undersøkelser av den ukjente konstruksjonsoppbygningen anbefales, da det er målt forhøyet fuktinnhold på ca. 17–18 vektprosent i panel mot badstuen, særlig ved utsatt ytterhjørne; videre fuktbelastning kan medføre skade på konstruksjonen.

#### **TG2** A.2.8.5 - Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn med mer)

##### Vurdering/Avvik:

- Tekniske anlegg har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

#### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Badstuovn er over 15 år, og fremtidig funksjon er usikker. Jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da det kan oppstå funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

### A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

#### A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

##### Beskrivelse:

Lettklinkerpipe fra 1990-tallet og mursteinspipe fra byggeåret. Murt peis med lift-up innsats i stuen i hovedetasjen og vedovn i kjellerstue, begge disse er tilkoblet mursteinspipe. Det er påvist sotluke til lettklinkerpipe i kjøkken i hovedetasje, og to luker i mursteinspipen mot øst.

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



### A.3 - Utvendig

#### A.3.17 - Yttervegg

### Beskrivelse:

Bygget er oppført i en mur-/bindingsverkskonstruksjon som var vanlig på byggetidspunktet. Det er opplyst om at det i 2015 ble foretatt etterisolering i deler av takkonstruksjon og veggkonstruksjon mot sør og vest. Dette er utelukkende basert på opplysninger og er ikke kontrollert.

Fasadene er kledd med stående bordkledning fra forskjellige tidsepoker. En del av kledningen ble skiftet ut i 2015 og 2021. Det er også mindre felt med liggende kledning.

### Vinduer:

I øvre plan er det i hovedsak vinduer fra 2000-tallet. På badet er det et PVC-/aluminiumsvindu med 2-lags glass. I de øvrige rommene er det malte trevinduer fra cirka 2002. Det er også et blyglassvindu i hallen. Mot sør er det et nytt, stort vindusfelt i aluminium/stål med 3-lags glass fra 2015.

### Ytterdører:

Malt balkongdør mot vest, fra slutten av 1990-tallet. Hovedytterdøren er i teak. Det er en skyvedør i tre fra 1990 i underetasjen, samt to nye aluminiumsskyvedører fra 2015 i hovedetasjen, begge med 3-lags glass. Det er også en leddport i tre, en malt ytterdør i kjelleren.

## TG1 A.3.17.1 - Yttervegg - Konstruksjon

### Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon og i betongkonstruksjoner. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

## TG2 A.3.17.2 - Yttervegg - Kledning

### Vurdering/Avvik:

- Det er stedvis slitt kledning og skader på overflatebehandlingen.
- Det er ikke avklart om kledningen har tilstrekkelig gnagesikring (musetetting).

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør foretas nærmere kontroll av om det er etablert gnagersikring, og manglende sikring bør monteres for å redusere risikoen for at skadedyr trenger inn i konstruksjonen.
- Stedvis slitt og skadet kledning bør vedlikeholdes, da skader i kledning og overflatebehandling kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Slitasje og svak overflatebehandling gir redusert beskyttelse mot værpåvirkning og kan over tid medføre fuktopptak, oppsprekking og råteskade.

## TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

*Trevinduer og dører*

Årstall: 1995

### Vurdering/Avvik:

- Vinduer og enkelte dører/leddport har punktvis material- og overflateskader, og står foran vedlikehold.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vinduer og enkelte dører bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å begrense videre slitasje og materialskader.

## TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører fra 2015 og 2021

*Aluminiumsvinduer og dører fra 2015 og 2021*

Årstall: 2015

## A.3.18 - Yttertak

## TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

### Beskrivelse:

Takkonstruksjon i tre fra byggeår. Ingen inspeksjonsmulighet av selve konstruksjonen - gjenbygget i sin helhet. Vurdert utifra visuelle observasjoner innenfra i huset.

### Vurdering/Avvik:

- Det er usikker ventilering eller lufting av yttertaket, da konstruksjonen ikke er tilgjengelig for kontroll.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare ventilering og lufting av yttertaket, da konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Mangelfull lufting kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader.

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

Årstall: 1990

### Beskrivelse:

Decra-taktekking fra to perioder: Tekkingen er fra 1990-tallet, mens tekkingen over garasjedelen er fra ca. 2002. Renner, nedløp og beslag er i kobber. Alder er ukjent. Nedløpene er ført ned i slukrenne. Videre rørsystem er ukjent. Taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og fra stige ved takfot og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

### Vurdering/Avvik:

- Det er registrert deformasjoner i nedløp ved terrasse mot sør
- Det er påvist endel bulker i Decra takplatene på taket, stedvis også noe mose, særlig på et område mot sørvest.
- Undertak er eldre enn 18 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Deformerte nedløp ved terrasse mot sør og bulker i takplater bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde tilfredsstillende avrenning og tetthet.
- Taktekking og tilhørende beslag er eldre, og det bør følges med på utviklingen samt planlegges for fremtidig utskifting ved behov.
- Det bør gjennomføres faglig takinspeksjon fra taknivå under forsvarlige forhold, særlig av overgangene, beslag, deformerte partier og nedløp. Videre vedlikehold/utskifting må planlegges ut fra funn og utvikling



## A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

### Beskrivelse:

Det er stige-trinn for feier rundt pipene basert på tilgang med stige i nærheten av pipene. Taket har ru taktekkning med takvinkel under 27 gr, ikke behov for snøfangere.

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



#### **TG2** A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

##### **Beskrivelse:**

Ene pipen fra byggeår er mursteinspipe fra byggeår som utvendig er kledd med pipehatt i metall, lettklinkerpipe mot vest er kledd med stein.

Pipens munning skal normalt føres minimum 0,8 m over mønet. Dersom den ikke føres over mønet, skal avstanden til takflaten eller dens forlengelse være minst 3,0 m, samtidig som pipemunningen ligger minst 0,8 m over takflaten. Visuelt synes pipene å tilfredsstille dette, men ikke foretatt nøyaktig måling.

##### **Vurdering/Avvik:**

- Det er registrert andre avvik ved skorsteiner over tak. Aldersvurdering for takteking gjelder også pipebeslag og øvrige tilhørende beslag.

##### **Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Pipebeslag og tilhørende tetninger er fra byggeårene og har begrenset gjenværende levetid; jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for lekkasje.

#### **TG1** A.3.18.5 - Takvindu, takluker og overlys

Årstall: 2015

##### **Beskrivelse:**

Overlysvindu på kjøkken fra 2015 med 2-lags glass.

#### **A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende**

#### **TG2** A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

##### **Beskrivelse:**

Det er terrasse mot øst på ca 18 kvm over utebod, det er lagt nytt tettesjikt på denne i 2026, det er montert glass/aluminiumsrekkverk med høyde cirka 1,05 m.

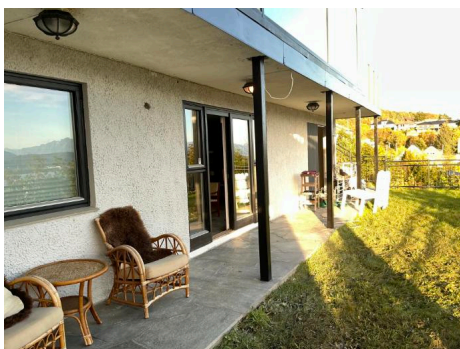
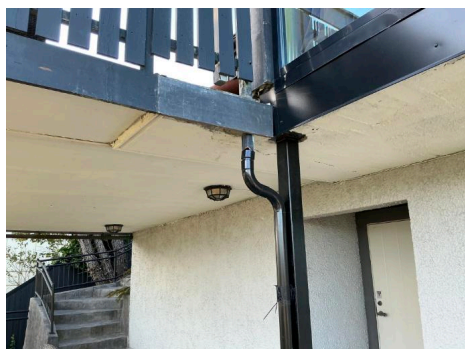
Det er videre en støpt terrasse på ca 42 kvm, trekkverk med høyde ca 1 m. Det har vært foretatt lokal utbedring av skadet betong ved taknedløp i sep-2026.

##### **Vurdering/Avvik:**

- Terrasse mot øst ligger over utebod, det har tidligere her vært endel fuktgjennomtrenging gjennom betongplaten, himlingsplater i uteboden er nå fjernet, selv om det nå er lagt nytt tettesjikt vil det ta lang tid før betongplaten tørker ut.
- Det har nylig vært foretatt lokal utbedring av synlig armering/skader på betong ved taknedløp på terrasse ut fra stue mot sørvest, det er ukjent om all synlig armering er skjult av betong etter utbedring (montert trebord utenpå), det er mindre sprekker i betong på undersiden, må jevnlig observeres.

##### **Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- På grunn av fuktighet i betongplaten vil en måtte regne med endel malingsavskalling i tiden fremover, gjenkledning av taket bør ikke skje før en har fått tørket ut betongplaten.
- Ved eventuell synlig armering på undersiden av terrasser er det viktig at disse blir lokalt utbedret. Synlige sprekker må jevnlig observeres for utvikling, lokal utbedring anbefales.



### A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

#### **TG1 HMS** A.3.20.2 - Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

##### Beskrivelse:

Store områder med dekorbetong med terrasse mot vest på ca 34 kvm, støpte betongplatter på ca 38 kvm mot sør utenfor underetasje, delvis overbygget. Murte kanter/murer, smijersrekkverk etc. Høyde på rekkverk 0,98 m.

##### Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets høyde er stedvis ikke i henhold til kravene som gjaldt på befaringstidspunktet, rett under dagens krav på 1 m. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



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

#### A.3.21.1 - Byggegrunn

##### Beskrivelse:

Byggegrunn er fjell/sprengstein.

#### A.3.21.2 - Fundamenter

##### Beskrivelse:

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

#### **TG2** A.3.21.3 - Grunnmur

##### Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i betong, utvendig pusset og malt.



#### Vurdering/Avvik:

- Det er registrert mindre, lokale områder med overflateskade i form av mindre sprekker og riss i grunnmurens puss. Forholdet vurderes som normalt lokalt vedlikehold.

#### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Mindre områder med sprekker og riss i overflaten bør utbedres ved lokal reparasjon og overflatebehandling. Forholdet vurderes hovedsakelig som et vedlikeholdsbehov, men manglende utbedring kan føre til videre overflateskader.

### TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse:

Drenering fra byggeår. Det er bak underetg i den vestlige delen en svalgang med utvendig luke i platt. Dette ansees som en god løsning som begrenser fuktbelastningen direkte mot mur betydelig. Jamfør vurdering kryperom.

#### Vurdering/Avvik:

- Dreneringen er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, over 25 år.

#### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke påvist funksjonssvikt, men løsningen har usikker framtidig funksjon. Fuktforhold i kjeller/underetasje bør følges, og drenering bør vurderes ved tegn til fuktinntrenging eller ved framtidig terrengarbeid.

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

#### A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse:

Endel forstøtningsmurer, dekorbetongmurer, montert rekkverk. Stor forstøtningsmur i fremkant med stålrekkverk på.

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

### TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

#### Beskrivelse:

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er betydelig og pent opparbeidet fra 2002 og utover med betydelig bruk av dekorbetong, forstøtningsmurer, skiferplatter etc. Flere terrasseområder med dekorbetong, betydelig meter med smijersrekkverk, noe plen.

Forsøtningsmurer er brukt som kompenserende fallforhold mot mur/bygning.

### TG3 A.3.22.7 - Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

#### Beskrivelse:

Det er i tidligere rapport opplyst om at det er en nedgravd 3000 l oljetank - som er opplyst å være tømt og spylt, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Tanken ligger under gårdsplass ved inngangsdør, med tilkomst fra lysgrav.

#### Vurdering/Avvik:

- Nedgravd oljetank på ca. 3 000 liter er ikke i bruk og skal være tømt og spylt, men det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent sanering. Tanken må saneres eller dokumentasjoin på sanering fremskaffes.

#### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjent sanering av den nedgravde oljetanken; sanering må utføres og dokumenteres, da det ellers kan foreligge risiko for forurensning og fremtidige pålegg.
- Kostnadsestimatet gjelder godkjent sanering, ikke fjerning av tanken.

**Kostnadsestimat:** kr 30 000 - 50 000

### A.3.23 - Geologiske forhold

#### A.3.23.1 - Skredfare

**Beskrivelse:**

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

#### A.3.23.2 - Flomfare

**Beskrivelse:**

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

## 3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Ja

Dato for inspeksjon: 03.03.2022

Referansenummer: 250471

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?

Ja

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?

Nei

Det elektriske anlegget i boligen ble sist kontrollert av Det lokale eltilsyn (DLE) i 2022, altså for mindre enn 5 år siden. Tilsynsrapporten fra DLE er fremlagt med avvik, som i september 2026 er utbedret av EL24 AS. Det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget fra bygningssakkyndigs side .

### SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

Det er noe oppgradert anlegg i hovedetg og deler av u.etg i 2014/15 utført av HM Elektro AS. Innmat i sikringsskap (automatsikringer) er skiftet ut noen år tidligere . Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på dette arbeidet.

Det foreligger samsvarserklæring fra 18.9.2026 fra EL24 AS på retting av avvik i tilsyn i 2022.

### BEHOV FOR KONTROLL

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

Nei

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

### 3.4 Branntekniske forhold

#### Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

### 3.5 Lovlighetsmangler

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

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

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

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

Det foreligger flere tegningssett fra 1969/71. Den siste versjonen legges til grunn i underetasje. I tillegg kommer tilbyggstegninger fra 1996, 2001 og 2014.

I de opprinnelige tegningene fremgår det en utleiemulighet (hybelleilighet), denne er endret i ettertid.

I underetasjen er det i dag gjort følgende endringer:

- Bod som på tegningen ligger mot vest, er innredet som badstue.
- Te-kjøkkenet på tegningen er i dag innredet som vaskerom.
- Uteboden mot øst fremstår på tegningen som et åpent, overbygd areal. Det er i dag montert dør i front, og arealet er innredet som et rom.
- I de bakre delene på øvre nivå i underetasjen er det i dag innredet soverom, kontor og garderobe. Denne delen er på tegningen angitt som «IKKE UTGRAVD».

I hovedetasjen:

- I de bakre delene av boligdelen er det gjort endringer i størrelsen på bad og soverom, samt etablert garderobe og åpning mellom stue og kjøkken i front. Ingen av disse bruksendringene krever søknad. Det er gjort endringer i bærekonstruksjonen ved endring på kjøkken, utført og beregnet av fagfolk ifølge eier, men endring av bærekonstruksjon krever søknad, det er ikke søkt om dette.
- Garasjen er byggemeldt som «carport», men er angitt som «garasje» på tegningen - uten port.

Det ble i aug. 2026 søkt om å formalisere bruksendringene gjennom en forenklet søknad, det vil si kun bruksendring uten ansvarsretter. Søknaden ble avslått av kommunen fordi innredningen av øvre del av underetasjen er utført i et areal som på tegningen er angitt som «ikke utgravid». Dersom endringene skal formaliseres, må det utarbeides en ny søknad til

kommunen med ansvarlig søker og ansvarlig utførende for endringene i det «ikke utgravde» arealet. Det er i forbindelse med bruksendringssøknaden utarbeidet tegninger som viser husets innredning i idag.

## 4 Verdivurdering

### 4.1 Oppsummering

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Dato verdsetting      | 18.09.2026 |
| Estimert markedsverdi | 10 700 000 |

Enebolig på egen eiertomt fra 1970, beliggende i Setrevegen på Fjelltun like nordøst for Ålesund sentrum. Nærområdet består av eneboliger samt noen mindre boligblokker og konsentrert bebyggelse. Innkjøring fra Fjelltunvegen direkte til garasjen, som ligger på samme nivå som hovedinngangen. Gode sol- og utsiktsforhold. Kort avstand til sentrum.

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

### 4.2 Teknisk verdi

#### Enebolig

|                                                                                                            |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | 9 600 000   |
| Diverse tillegg                                                                                            | 800 000     |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | - 3 200 000 |

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Teknisk verdi Enebolig</b> | <b>7 200 000</b> |
|-------------------------------|------------------|

#### 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 | 4 500 000 |
|---------------------|-----------|

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger</b> | <b>11 700 000</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------|

### 4.3 Sammenlignbare objekter

| Eiendom                                                                  | Salgsdato  | Prisantydning | Salgspris | Pris pr. m <sup>2</sup>             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-----------|-------------------------------------|
| Kristoffer Randers veg 16, 6007 ÅLESUND<br>Byggeår: 1973      Soverom: 4 | 09/05/2025 | 6 800 000     | 6 400 000 | 35 955<br>Areal: 178 m <sup>2</sup> |
| Svingen 16, 6008 ÅLESUND<br>Byggeår: 1952      Soverom: 4                | 05/03/2026 | 7 800 000     | 8 350 000 | Areal: 0 m <sup>2</sup>             |



|                                                                                         |            |           |           |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Emanuel Mohns veg 16, 6007 ÅLESUND<br>Byggeår: 1979                      Soverom: 3     | 09/06/2024 | 6 900 000 | 6 900 000 | 38 547<br>Areal: 179 m² |
| Fjelltun 19A, 6007 ÅLESUND<br>Byggeår: 1909                      Soverom: 5             | 10/09/2024 | 5 500 000 | 5 620 000 | 31 573<br>Areal: 178 m² |
| Fjellgata 71, 6007 ÅLESUND<br>Byggeår: 1964                      Soverom: 3             | 02/21/2024 | 5 150 000 | 4 500 000 | 25 862<br>Areal: 174 m² |
| Kristoffer Randers veg 3, 6007 ÅLESUND<br>Byggeår: 1956                      Soverom: 3 | 06/19/2025 | 6 500 000 | 6 400 000 | 29 907<br>Areal: 214 m² |
| Setrevegen 11, 6007 ÅLESUND<br>Byggeår: 1957                      Soverom: 3            | 11/18/2024 | 5 390 000 | 5 250 000 | 33 654<br>Areal: 156 m² |
| Borgundvegen 217 B, 6008 ÅLESUND<br>Byggeår: 2023                      Soverom: 4       | 04/20/2026 | 8 400 000 | 8 400 000 | Areal: 0 m²             |
| Volsdalsbakken 18, 6007 ÅLESUND<br>Byggeår: 1969                      Soverom: 4        | 10/29/2025 | 6 690 000 | 6 500 000 | 26 749<br>Areal: 243 m² |

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Gjennomsnittlig kvadratmeterpris | 44 115 kr |
|----------------------------------|-----------|

## 5 Bilder



## 6 Vedlegg og kilder

| Navn                             | Dato       | Kommentar | Vedlagt |
|----------------------------------|------------|-----------|---------|
| Tegninger                        | 06.03.1969 |           | Nei     |
| Brukstillatelse                  | 29.12.1970 |           | Nei     |
| Tegning - tilbygg                | 10.03.1996 |           | Nei     |
| Tegning tilbygg garasje          | 15.08.2001 |           | Nei     |
| Dokumentasjon våtrom<br>1.etasje | 10.05.2015 |           | Nei     |
| Kommunale avgifter               | 13.09.2026 |           | Nei     |
| Kommuneplan kart                 | 13.09.2026 |           | Nei     |
| Situasjonskart                   | 13.09.2026 |           | Nei     |

# 7 Forutsetninger

## Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

### FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

### TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

### BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

### VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

### ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

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

## TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

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

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

## AREAL

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

## DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

**referansenivå** - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

**avvik** - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

**symptom** - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

**faglig god utførelse** - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

**bolig** - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

**fellesdel** - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

**småhus** - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

**bygningsdel** - del av bygning eller annet byggverk

**vanninstallasjon** - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

**erfaringsbasert funksjonstid** - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

**usikker fremtidig funksjon** - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt

**fuktskade** - uakseptabel følge knyttet til fukt

**forhøyet fuktnivå** - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

**kritisk fuktnivå** - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

**råte** - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

**muggsopp** - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

**skadedyr** - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

**fuktkrevende insekter** - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

**sprekk** - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

**riss** - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

**bom flis** - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

**flis med hul lyd** - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

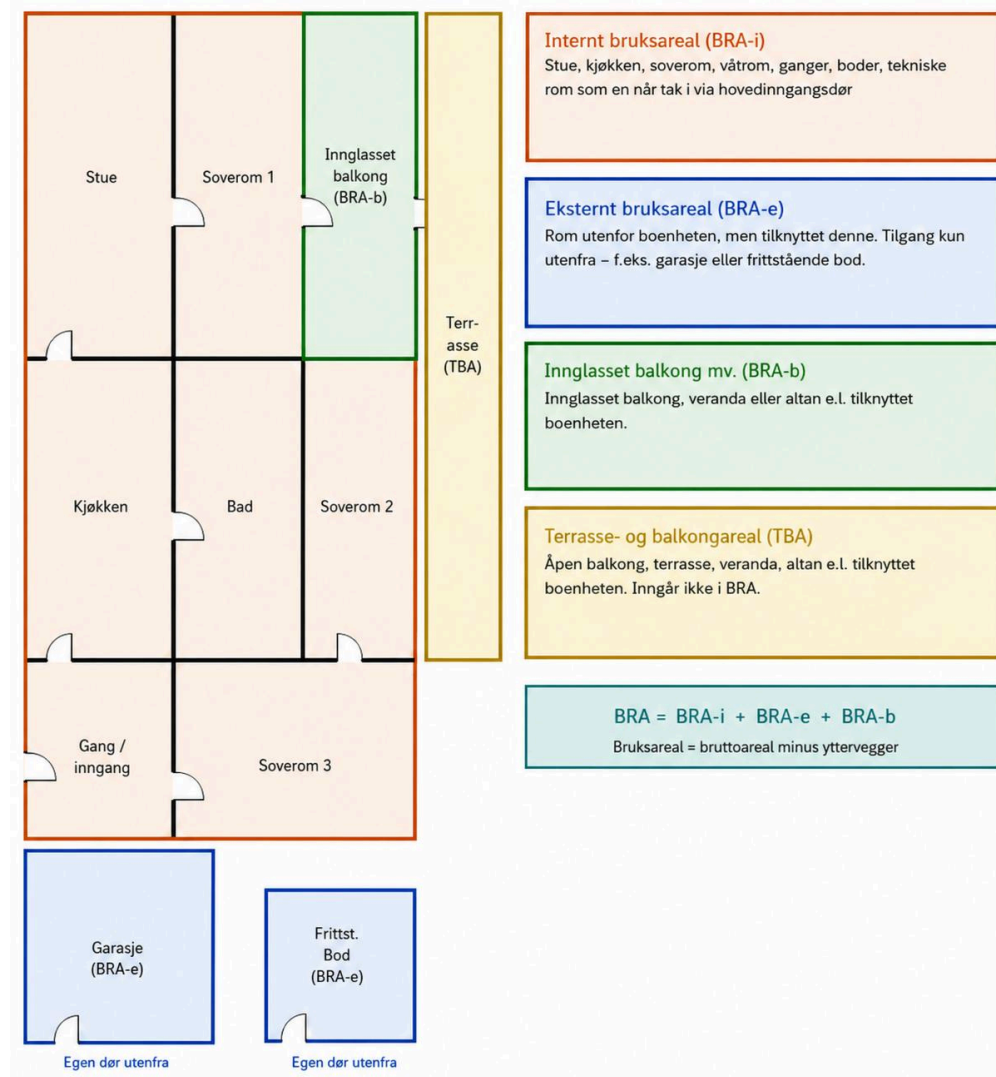
**normal slitasjegrad** - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

## AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger



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



### Hva er måleverdig areal?

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

### Nøyaktighet og markedsverdi

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

### Bruksendring og brannceller

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



## 8 Ansvarlig takstingeniør

### NORSK TAKST

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

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

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

### MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



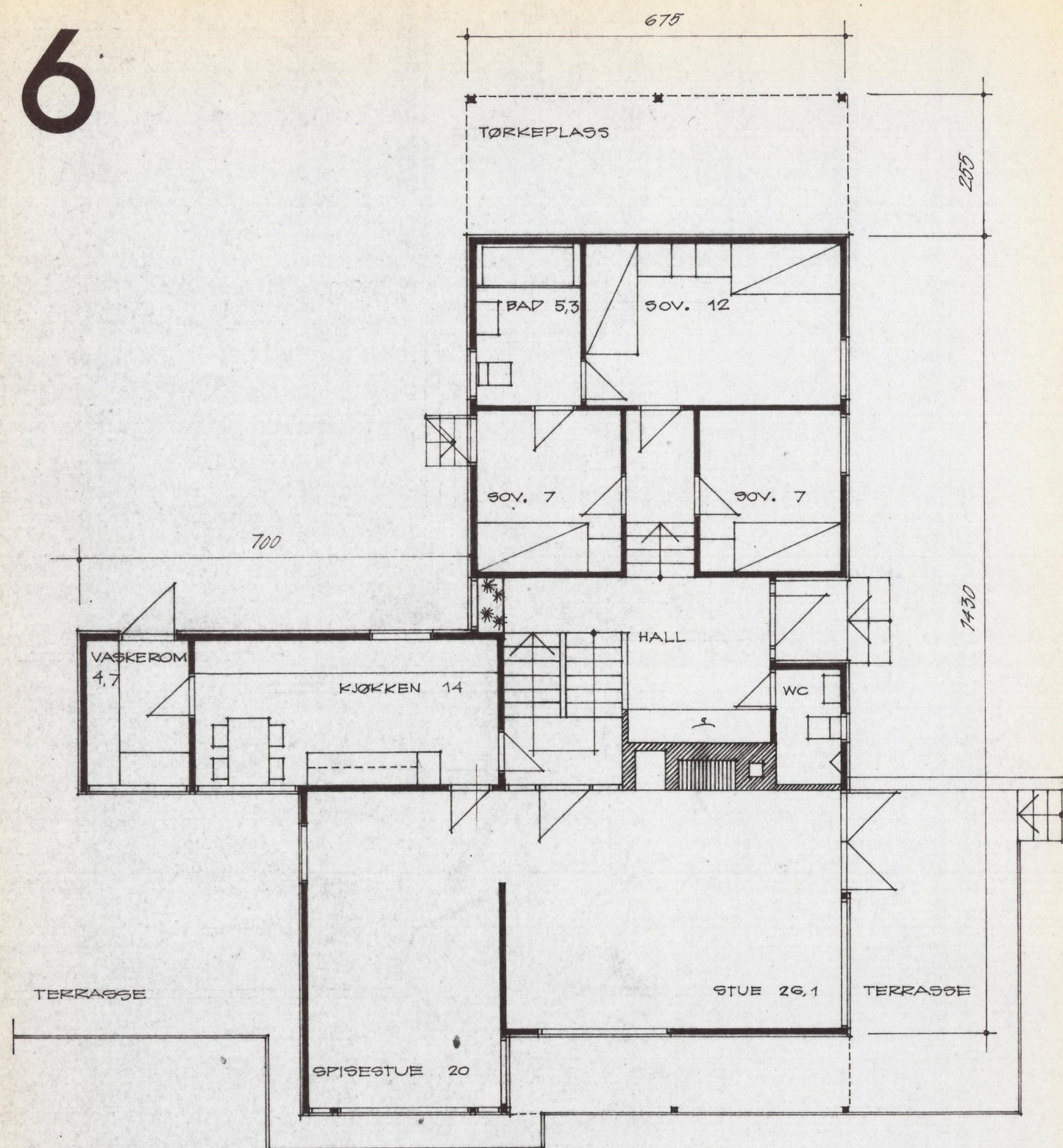
Norsk takst

## 9 Versjoner av rapporten

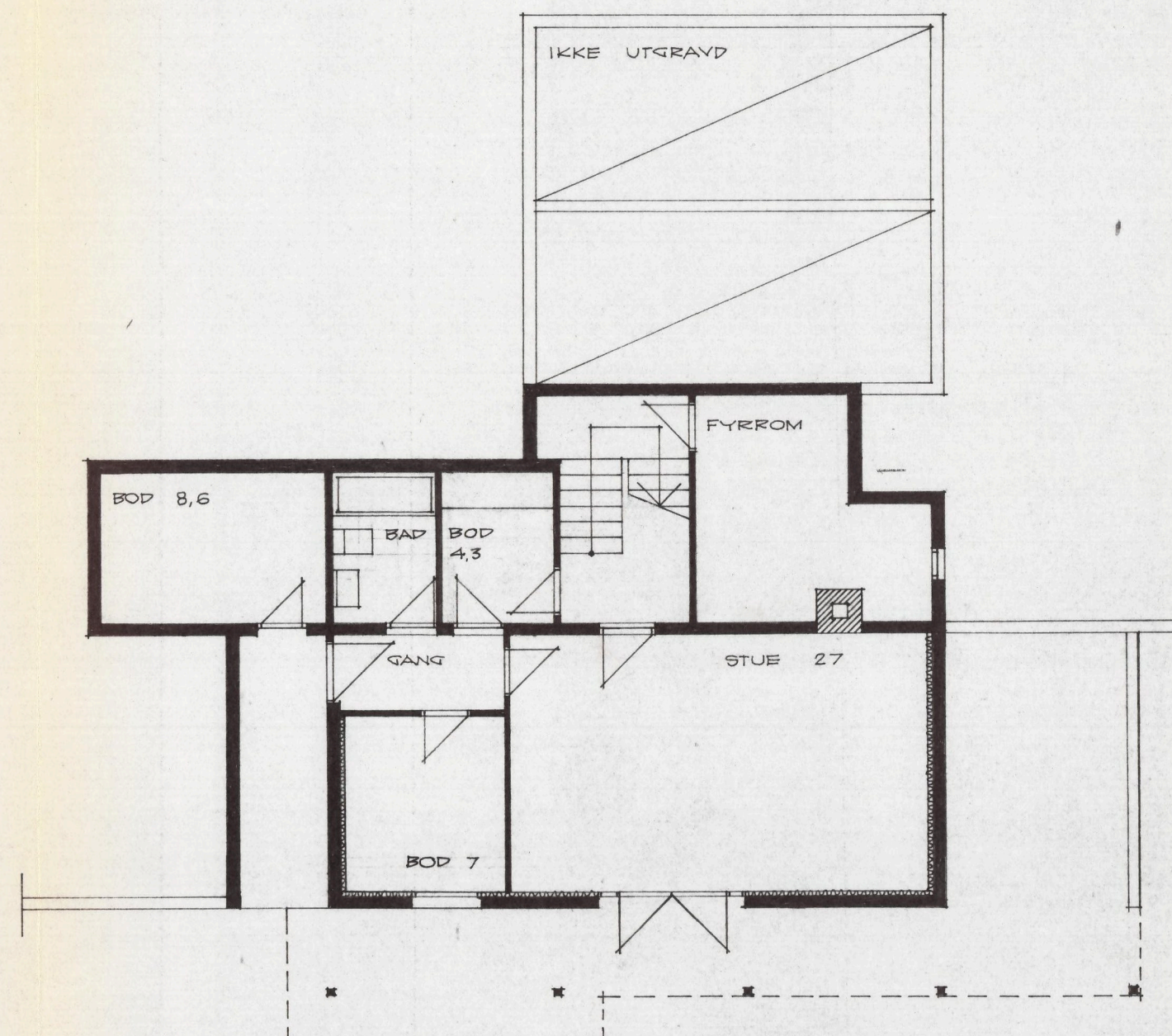
| Versjon | Dato       | Beskrivelse |
|---------|------------|-------------|
| 1       | 27.09.2026 |             |
| 2       | 01.10.2026 |             |
| 3       | 01.10.2026 |             |
| 4       | 01.10.2026 |             |
| 5       | 02.10.2026 |             |
| 6       | 07.10.2026 |             |



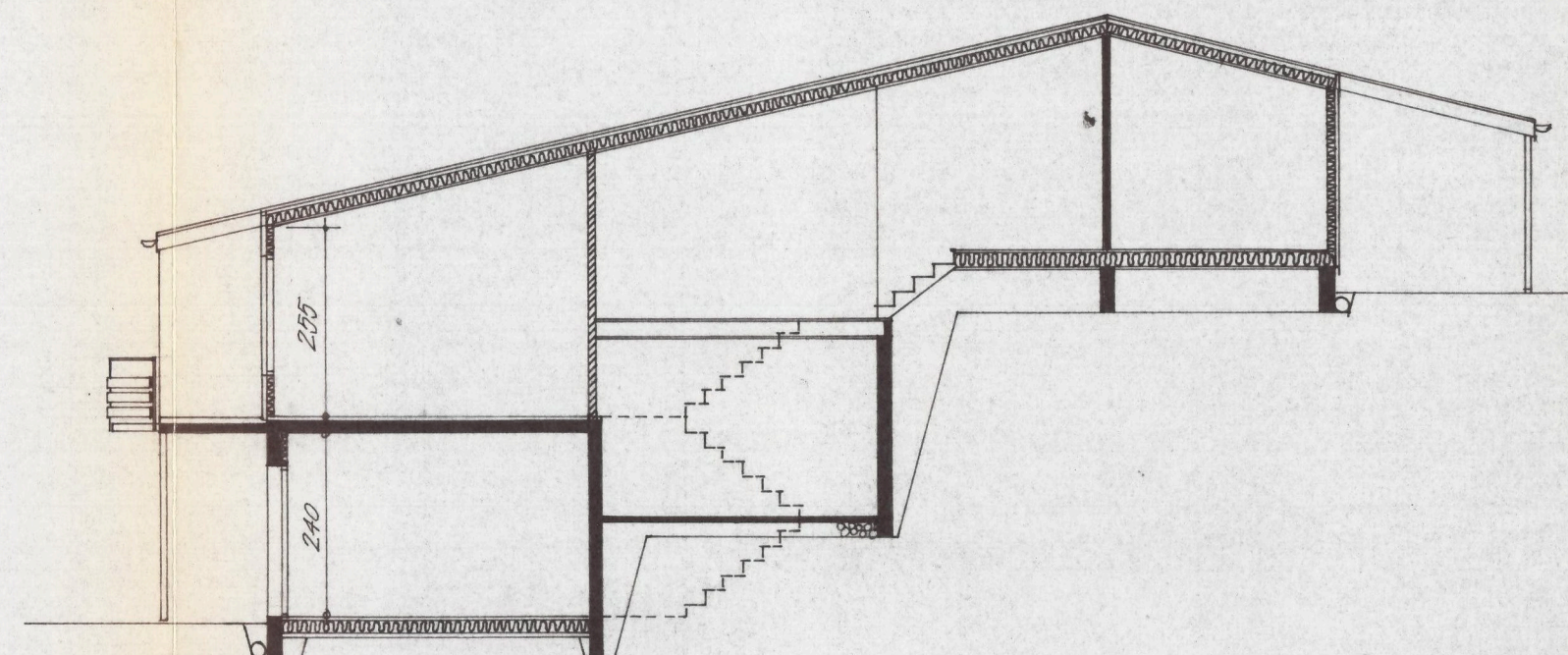
6



HOVEDETG.



UNDERETG.



SNITT

GODKJENT  
Ålesunds bygningsråd  
6/3-69 Sak nr. 153/69

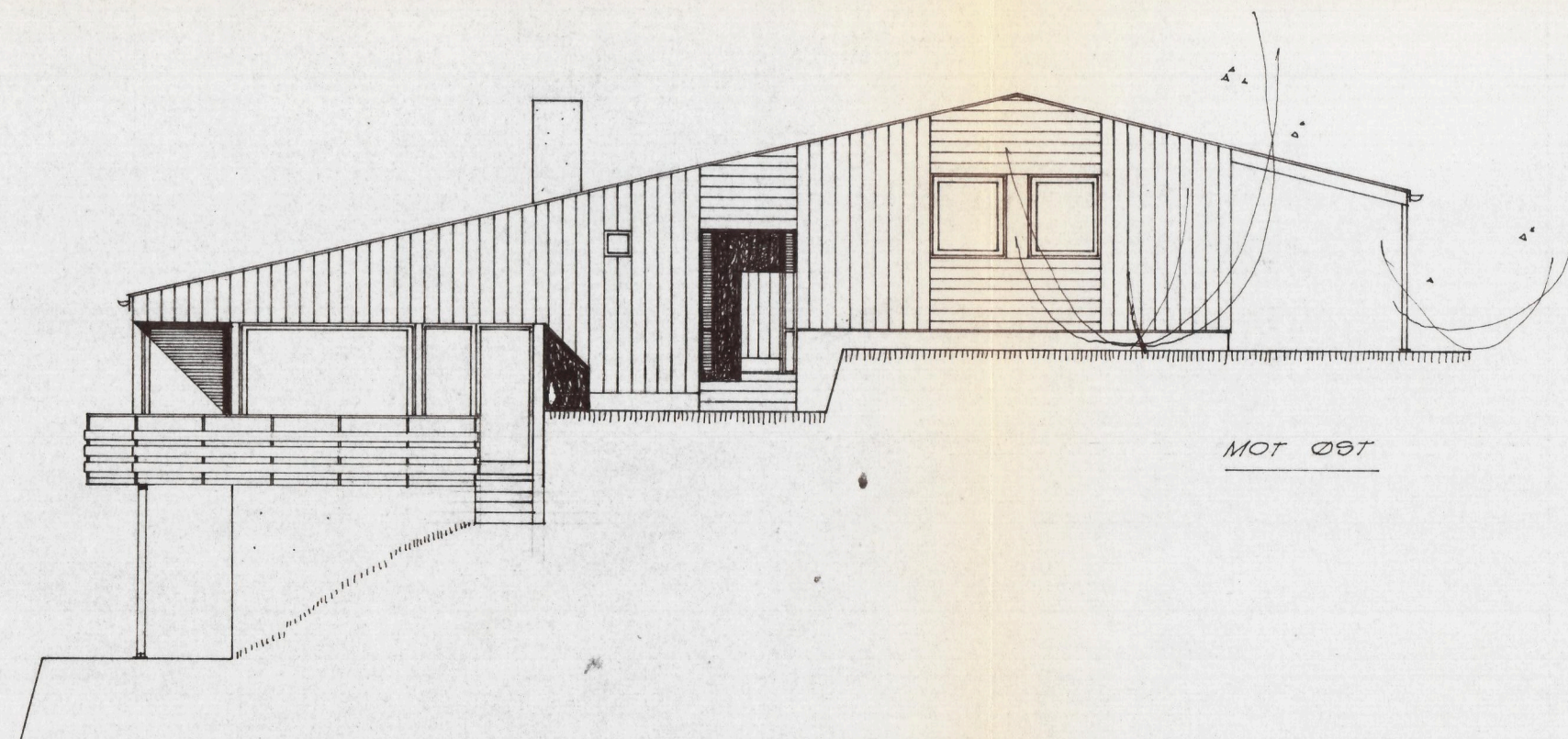
Vg. ty

H.R. ADVOKAT TRYGVE GJØRTZ

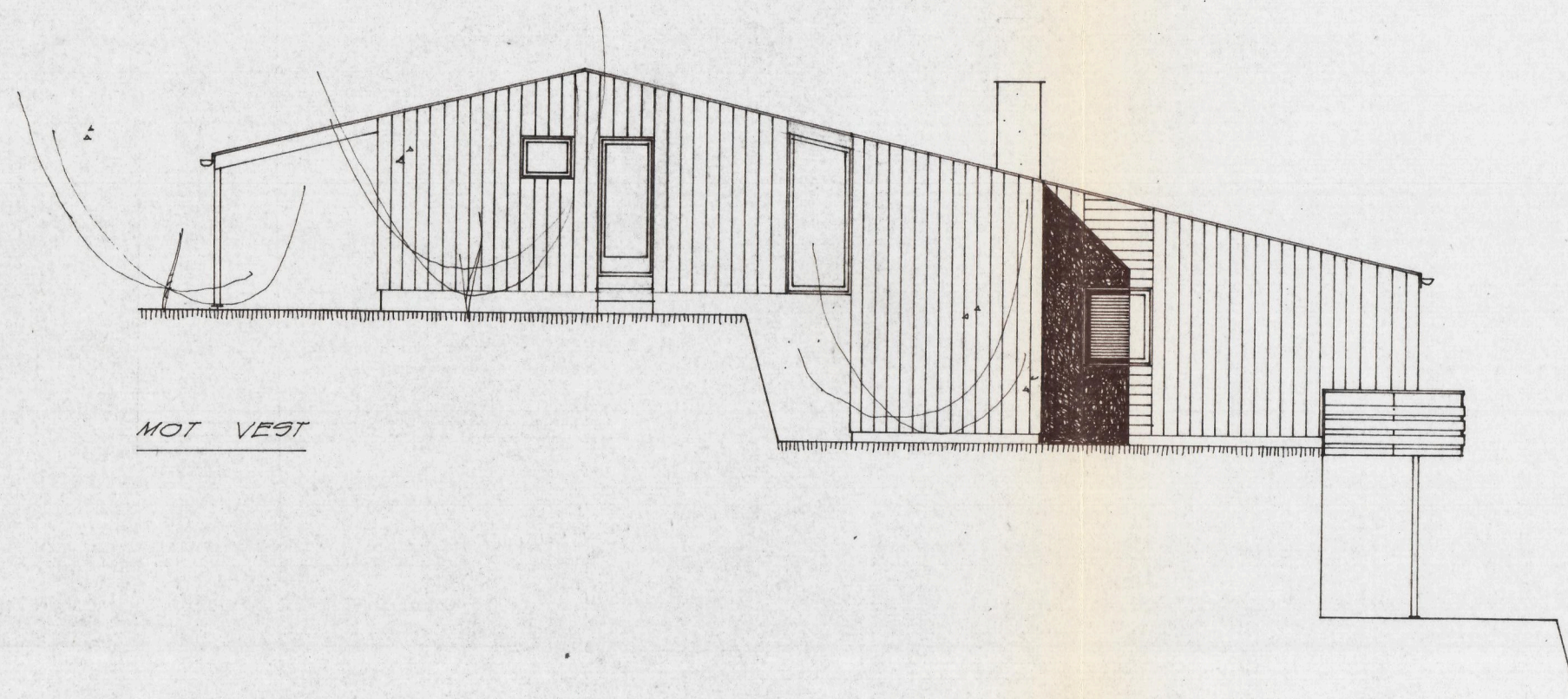
ENEBOLIG , FJELLTUNVEGEN 57, ÅLESUND  
PLANER OG SNITT  
MÅL 1/100  
ÅLESUND, 13. 2. 1969

ØVERKE MOGSTAD  
ARKITEKT MNAL

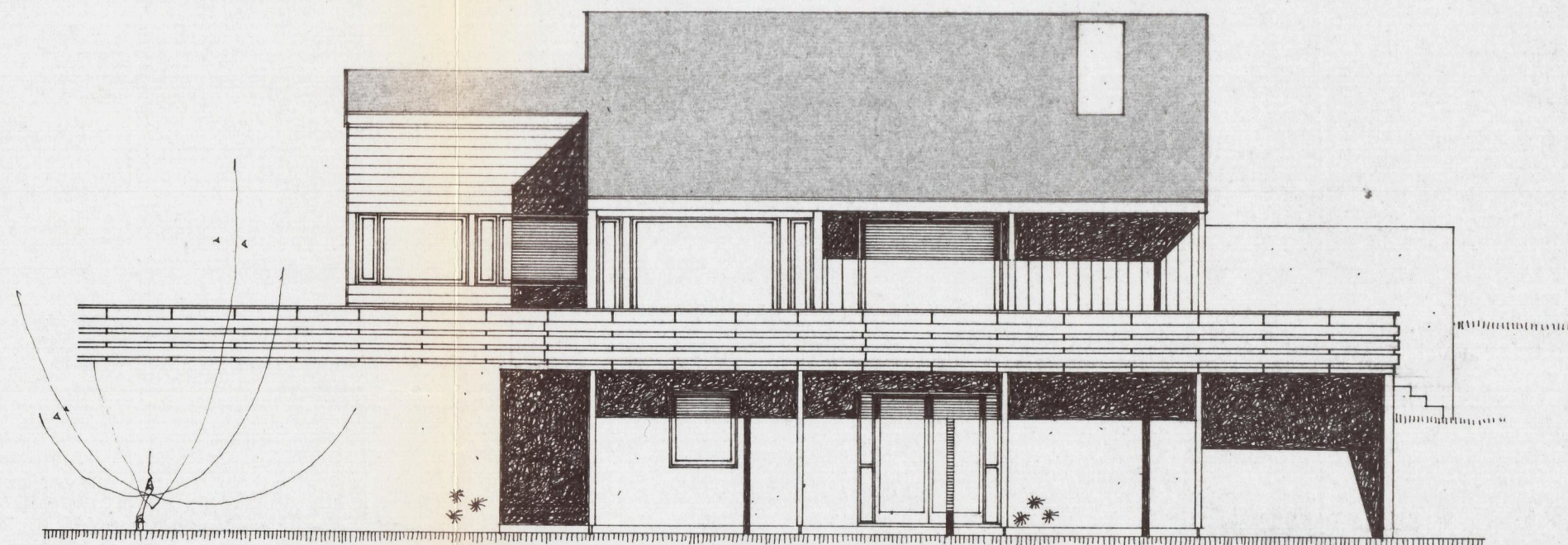




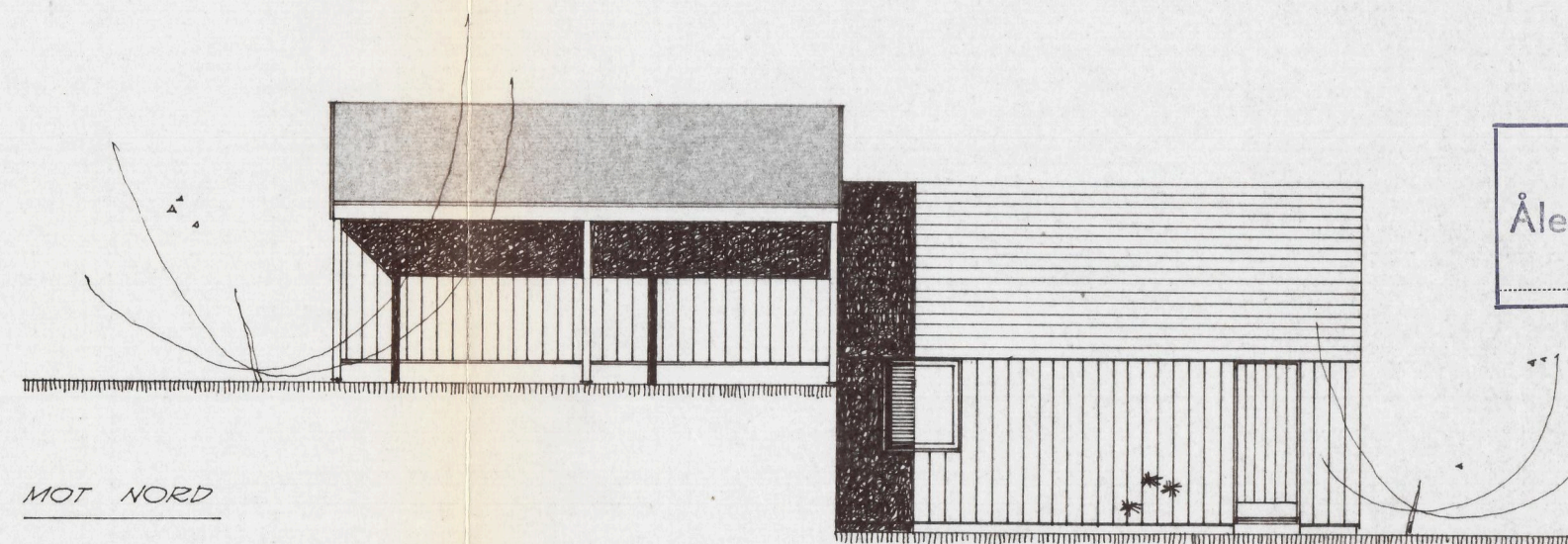
MOT ØST



MOT VEST



MOT SYD



MOT NORD

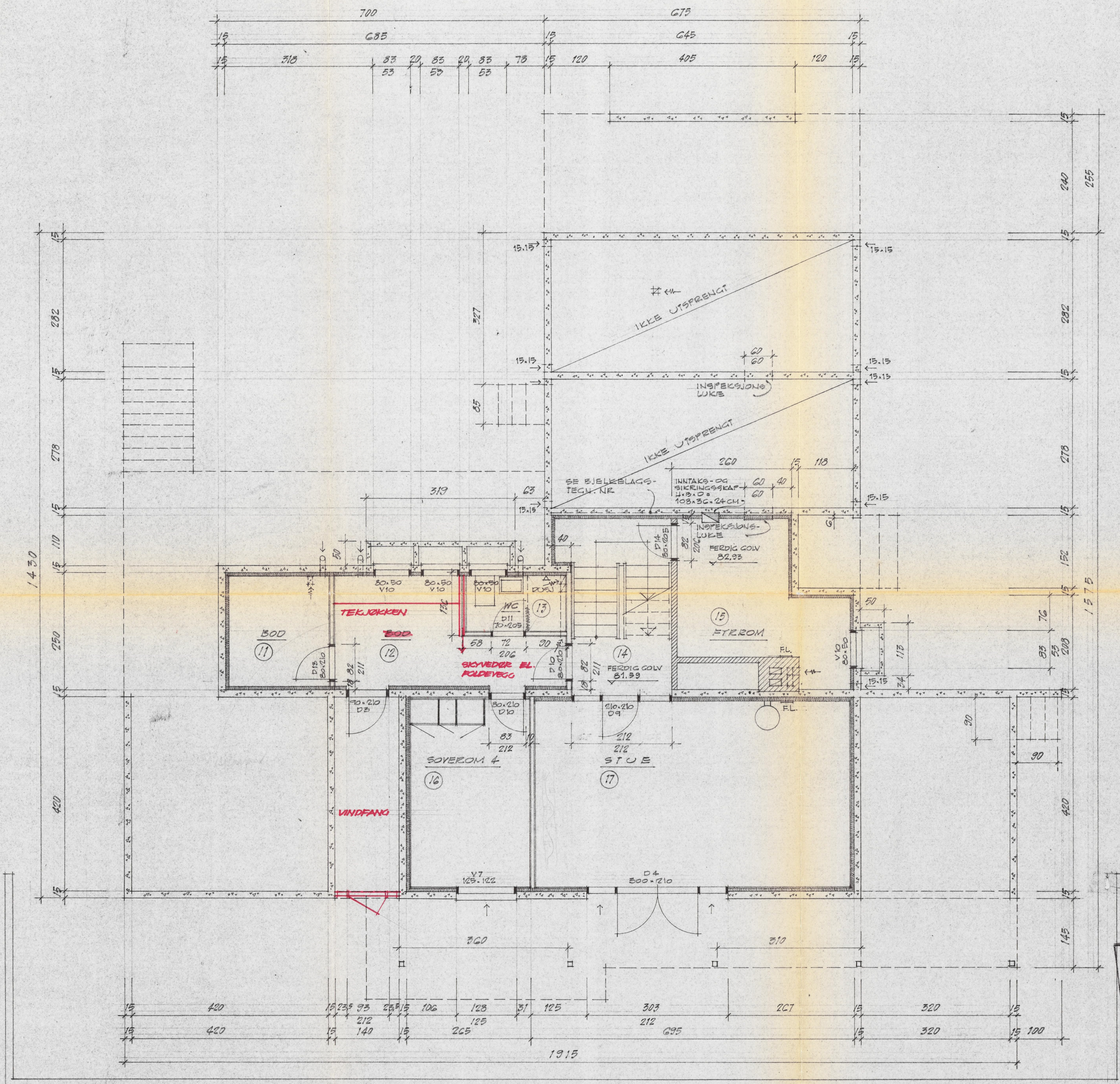
GODKJENT  
Ålesunds bygningsråd  
6/3-69 Sak nr. 153/69

Vgth

H.R. ADVOKAT TRYGVE GJØRTZ

ENEBOLIG , FJELLTUNVEGEN 57, ÅLESUND  
FASADER  
MÅL 1/100  
ÅLESUND, 13.2.1969  
SVERKE MOGSTAD  
ARKITEKT MNAL





GODKJENT  
Ålesunds bygningsråd  
1. Sek nr. 118

18-1-71

87

H.R. ADVOKAT TRYVE GJØRTZ

ENERGOLIG - RIELTUNVEGEN 57, ÅLESUND  
PLAN AV KJELLER  
MÅL 1/50  
ÅLESUND, 1.6.1968

SVENKE MOGSTAD  
ARKITEKT MÅL

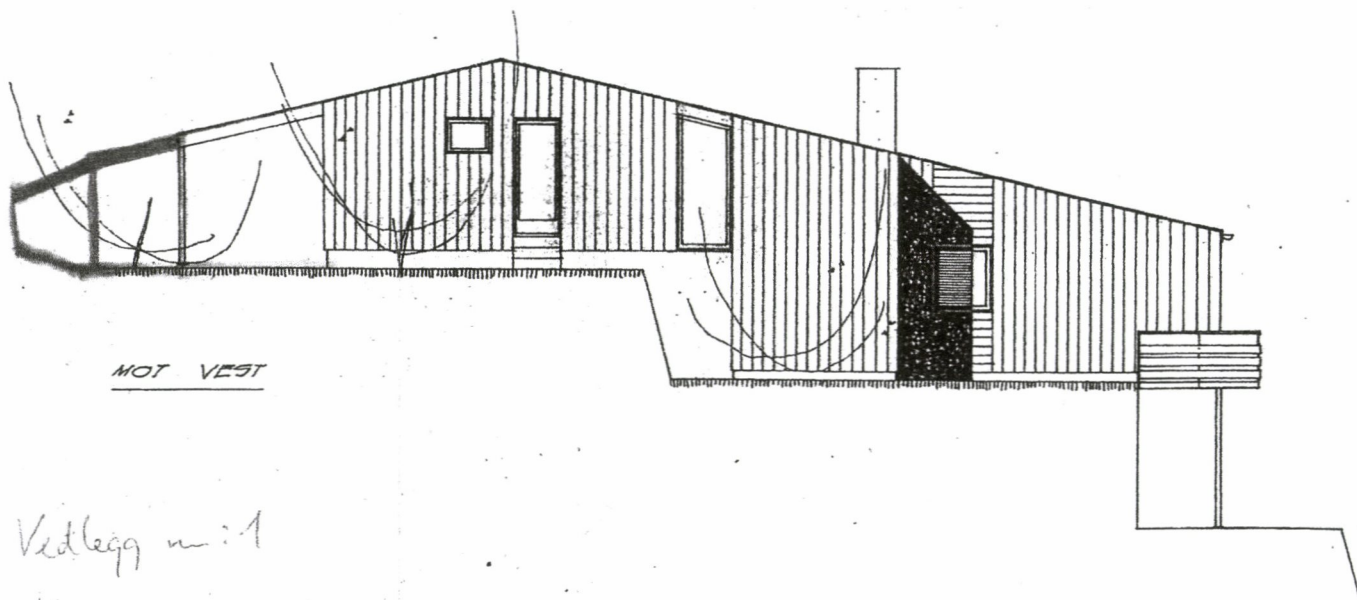
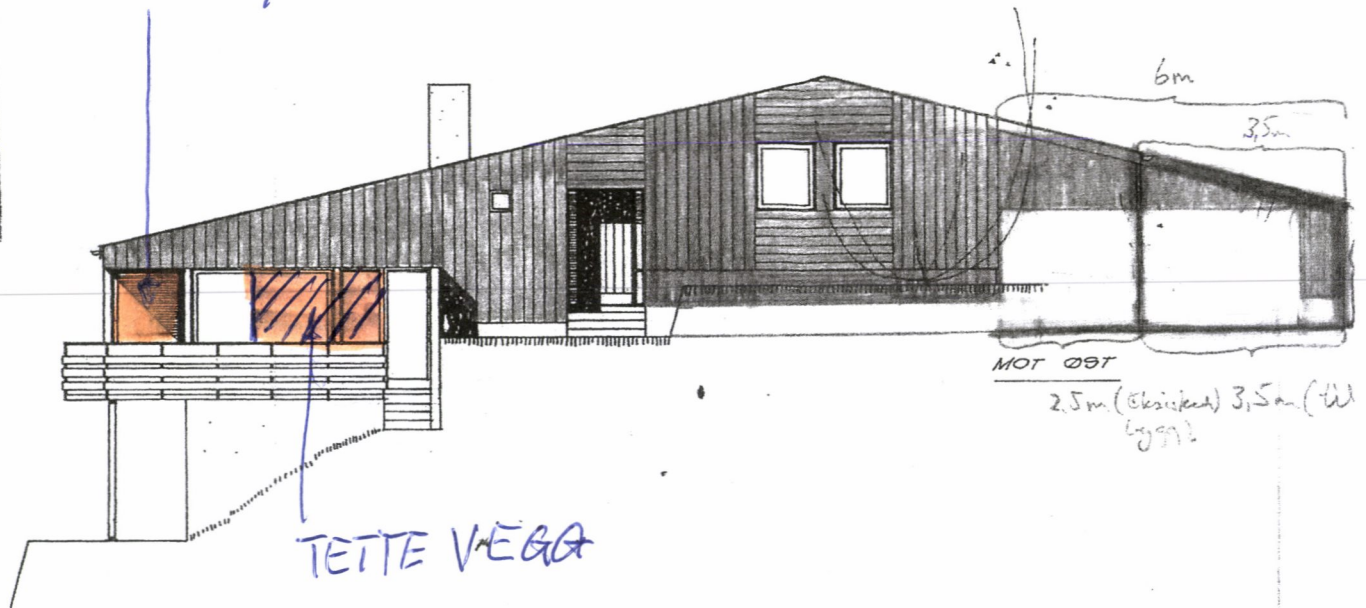
RETTET 18.1.1971 SM



4

# FREMFØRING AV VEGG PÅ OVERBYGD VERANDA

TEKNISK SEKSJON  
JNR. 25780 15.08.01  
MAPPE NR.  
ARK.NR.

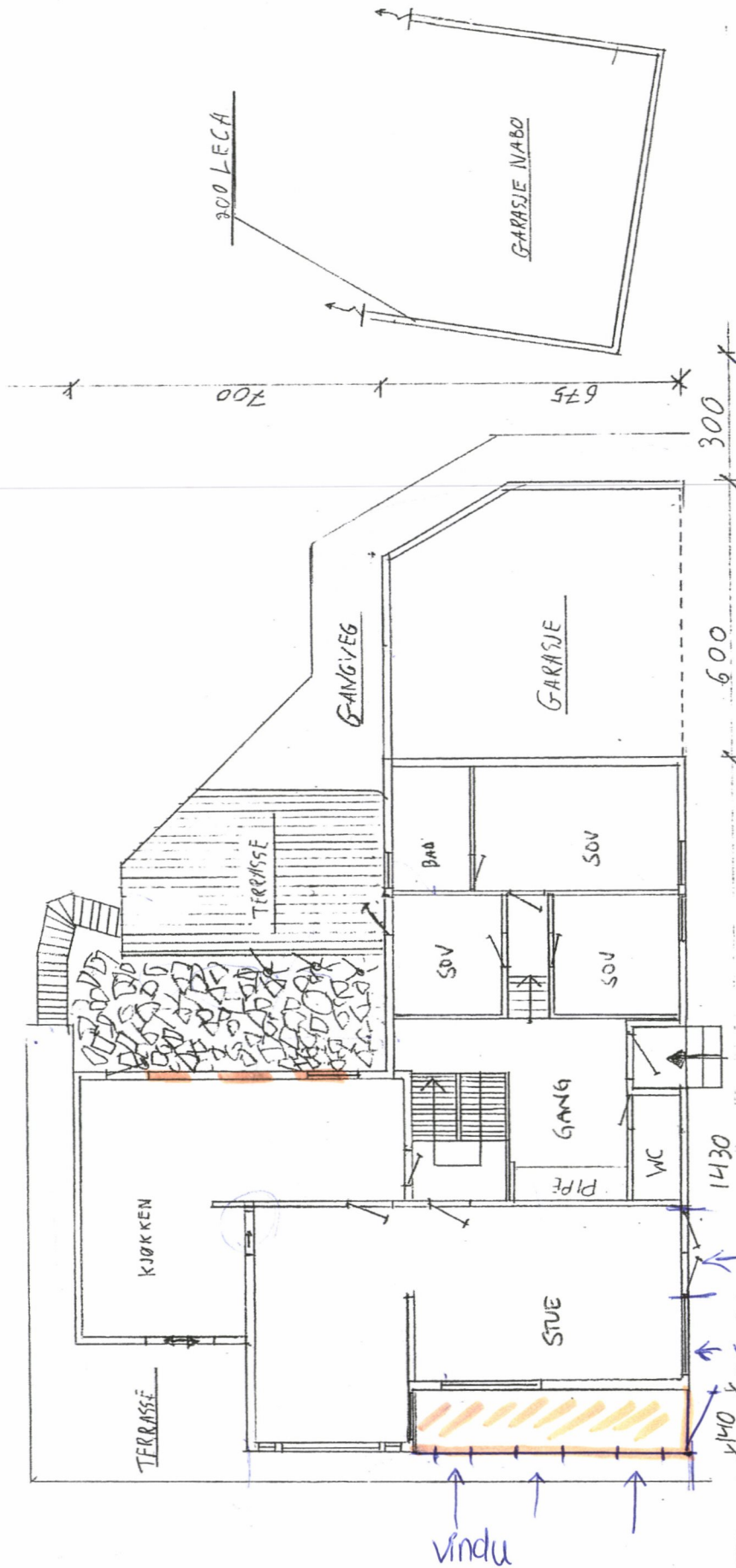


Vedlegg nr: 1

Kopi Kommunalt Arkiv

Målestokk 1:100

NY



|               |       |          |
|---------------|-------|----------|
| Bent          | 4:100 | 30.07.01 |
| Vedlegg w. 2. |       |          |

Tette vegg

vindue

Glassdør

vindu

14

5



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISKE ETATER  
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Herr Trygve Gjørtz

Adr.: Tollbugt. 6, Ålesund.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er  
gitt for

Deres boligbygg oppført på eiendommen Fjelltnunvegen 57

På følgende betingelser:

1. Hevedør fra barnerom avstenges inntil trapp er montert utvendig.
2. Der monteres selvlukker på dør til fyrrom, selvlukkende branndør klasse A-10 monteres mellom fyrrom og blindkjeller.

Øvrige resterende arbeider er:

Innredning av tekjökken, montering av gelender eller gjerde på  
forstøtningsmur mot syd, delvis planeringsarbeid.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: 30/12-71.

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 29/12-70.

Kjell Fjærtøft  
Kjell Fjærtøft

Arnvid Godøy  
bygningskontrollør

Deres referanse:

Vår referanse:

23/9028, 23/139725

Arkivkode:

L42 133/174

Dato:

09.11.2023

**Gbnr. 133/174 - Vedtak - Setrevegen 37 - fasadeendring og påbygg****Behandling:**

Delegert sak nummer: 1025/23

Dato: 09.11.2023

Tiltak: fasadeendring og påbygg  
Byggested: Gbnr. 133/<174 Setrevegen 37  
Areal: BYA: 195m2 %-BYA: 33,82  
Tiltakshaver: Kåre Lynghjem  
Ansvarlig søker: Leite Og Howden Arkitekt- Og Ingeniørkontor As  
Søknad komplett: 21.08.2023

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for Ålesund § 2.2, samt unntak fra TEK17 §§ 13-1, 13-2 og 13-5, jf. plan- og bygningsloven § 31-4, søknad om fasadeendring og påbygg. Tiltaket er godkjent som vist på vedlagte tegninger.

**Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**

**Saksopplysninger**

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut til boligbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader. Hjemmelshaver av Gbnr. 133/187 er ukjent, både på søknadstidspunktet og vedtakstidspunktet. Varsling kan derfor unnlates i tråd med plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-32, første ledd, siste punktum. Ålesund kommune, v/Miljø og samferdsel har svart at de ikke har merknader til tiltaket.

**Vurderinger****Saken gjelder:**

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
E-post: [postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Telefon:  
Sentralbord: 70 16 20 00  
Direkte: 90 26 42 89

Nettside:  
[alesund.kommune.no](http://alesund.kommune.no)  
Organisasjonsnummer:  
920 415 288



Vi viser til søknad om rammetillatelse mottatt hos oss 21.08.2023 . Søknaden var komplett 21.08.2023.

Det er søkt om fasadeendring og påbygg. Nærmere beskrevet endring i takform fra skråtak og halvetasje til flatt tak og full etasje, samt endring fra saltak til takterrasse for deler av eneboligen. Det skal etterisoleres og gjøres andre enøk-tiltak for å sikre gode bokvaliteter for fremtiden.

Ut fra tegningene fremgår det at det ikke gjøres endringer i eksisterende underetasje og hovedetasje. Samtidig endres mye av overetasjen i forbindelse med påbygget/heving til full etasje uten skråtak.

Det er søkt om dispensasjon fra plankrav i kommunedelplan, og unntak fra TEK17.

Totalt %-BYA er 33,82.

#### **Planmessige forhold og dispensasjoner:**

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.2 om krav til detaljregulering før tiltak. Søknaden er som følger:

Setrevegen 37 er en enebolig som ligger på Fjelltun i Ålesund kommune. Boligen har tidligere blitt ombygd i 1972 og 1986, og det er nå planer om å etterisolere dagens bygningsmasse, samt gjøre om takform fra saltak til flatt tak for å øke brukbart areal i 2. etasje.

Hensikten bak kommuneplanens bestemmelse §2.2 er å gi kommunen et verktøy for å sikre at utviklingen som skjer i kommunen er i tråd med kommuneplanen. Vi vurderer at hensikten bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt da tiltaket er av begrenset størrelse og endrer ikke tomtens funksjon.

Fordelene utveier klart ulempene ved å innvilge denne dispensasjonen. Prosessen rundt en detaljregulering er meget tidkrevende og kostbar, og vil i praksis kun være en stadfesting av eksisterende arealformål gitt i kartet til kommuneplanen hvor tomten er satt av til boligformål. Kommunen vil heller ikke få oversikt over hvordan boligfeltet utvikler seg som helhet igjennom detaljregulering av en enkel tomt. For å få denne oversikten kreves det at hele boligfeltet reguleres i en plan, noe som vil være et uforholdsmessig stort krav til en privatperson for å kunne oppgradere et eksisterende hus til dagens standard. Innvilgelse av dispensasjon vil føre til forbedringer med hensyn til miljø, da et eldre bygg blir mer energieffektivt. Helse og sikkerhet vil ikke bli påvirket.

#### Generelt om adgangen til å gi dispensasjon

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 annet ledd oppstiller to vilkår for at dispensasjon lovlig skal kunne gis. For det første kan dispensasjonen ikke gis dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg kreves det at «fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

### Vesentlighetsvurderingen

Spørsmålet er om dispensasjon til fasadeendring og påbygg som omsøkt, vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område.

Dispensasjonen gjelder et tiltak i et etablert og utbygd boligfelt. Mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan er dermed allerede avklart. I dette tilfellet medfører tiltaket at den eksisterende boligen blir høyere, og endrer takform. Maks tillatt gesimshøyde og takform blir ofte avklart i en reguleringsplan. En endring til flatt tak vil imidlertid ikke medføre at boligen skiller seg ut, da det er utbredt med flate tak i både sør og vest for boligen. Gesimshøyden blir 7,9 meter, og er derfor innenfor 8 meter, og utløser derfor ikke plankravet som følger av pbl. § 29-4, første ledd, siste punktum. Videre endres ikke utnyttelsesgraden av eiendommen ved å tillate dispensasjon for å gjennomføre tiltaket.

Det er dessuten tale om et mindre tiltak, som ikke kan sies å få større virkninger for området. Videre vil dispensasjonen i dette tilfelle ikke innebære endringer i arealformålet til kommunedelplanen, som er avsatt til boligbebyggelse.

Dette tilsier at dispensasjon til tiltaket ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen i kommunedelplanen for Ålesund § 2.2, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

### Fordel-/ulempevurderingen

Videre vurderes det om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. I denne vurderingen må det foretas en interesseavveining, hvor det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Ifølge forarbeidene vil det være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Prop. 169 L (2020-2021) s. 55.

Et påbygg som medfører at en eksisterende bygning blir høyere kan ofte anses som en ulempe for naboer i bakkant. En reguleringsplan med høydebestemmelser ville gjort det mer forutsigbart for naboer. I dette tilfellet ligger naboene i bakkant i høyre terreng, og økningen i høyde vil ikke medføre noen nevneverdig ulempe med tanke på utsikt, lys og luft.

Av både miljø- og ressurs hensyn er det en fordel å få oppgradert/modernisert allerede eksisterende eneboliger. Oppgradering, fasadeendring og påbygg er et mindre omfattende tiltak som øker boligens standard og brukbarhet.



Fordelene vurderes som klart større enn ulempene ved at det ikke settes i gang et omfattende arbeid som en planprosess er, for å oppgradere eksisterende enebolig.

#### Konklusjon dispensasjon

Ettersom vilkårene er oppfylt, gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 2.2 om krav til detaljregulering før tiltak, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

#### **Unntak fra tekniske krav:**

Det er søkt om unntak etter pbl. § 31-4 fra TEK17 §§ 13-1, 13-2 og 13-5.

Det følger av pbl. § 31-4 at ved tiltak på eksisterende byggverk kan kommunen gi unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. I vurderingen skal det legges vekt på følgende:

- a) Byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) Forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) Fordeler som oppnås med tiltaket

#### Søknad om unntak fra TEK17 § 13-1 generelle krav til ventilasjon, og § 13-2, ventilasjon i boligbygning

Det søkes unntak fra de generelle krav til ventilasjon. Dette kravet er ikke mulig å oppfylle uten etablering av balansert ventilasjon. Montering av balansert ventilasjon vil medføre store og plasskrevende installasjoner i denne type bolig. Da eventuelle nye ventilasjonskanaler med tilbehør ikke kan integreres i eksisterende etasjeskillere, vil dette medføre en del innkassinger, påforinger av vegger og nedsenking av himling i noen soner. Løsning blir mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken, samt lufting av oppholdsrom via ventiler og åpningsbare vindu. Dette vil etter vår vurdering gi en hensiktsmessig tilnærming til kravet, og krav til helse, miljø og sikkerhet blir ivaretatt

#### Vår vurdering

Vi er enige i søkers vurdering. Mekanisk ventilasjon, samt lufting via ventiler og åpningsbare vindu reduserer de negative konsekvensene ved å gi unntak. Den eksisterende boligen ble tatt i bruk i 1960, og ble påbygget i 1986. Eneboligen er ikke vernet, tiltaket er varig, og oppgraderingen vil øke boligens tekniske tilstand. Fordeler som oppnås med tiltaket er å oppgradere og øke boligens standard og brukbarhet. Det vurderes som forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, og kommunen gir med dette unntak fra TEK17 §§ 13-1, om generelle krav til ventilasjon, og 13-2, ventilasjon i boligbygning, jf. pbl. § 31-4 første ledd.

#### Søknad om unntak fra TEK17 13-5 radon

Det er ikke etablert radonsperre i eksisterende kjeller. Det vil være en uforholdsmessig omfattende arbeidsoperasjon å montere dette i denne type bygning. Vi søker derfor unntak fra kravet. Det vil bli foretatt målinger av radon. Dersom målingene utløser krav om tiltak, vil det bli utført nødvendig kompensierende tiltak. Dette vil etter vår vurdering være en hensiktsmessig måte å imøtekomme kravet på, og krav til helse, miljø og sikkerhet blir ivaretatt.

### Vår vurdering

Vi viser til vurderingen ovenfor når det gjelder pbl. § 31-4, første ledd, bokstav a og c. Det må påpekes at det ikke er omsøkt noen endringer i underetasjen, og ved søknad om bruksendring av rom i kjelleren ville unntaket i TEK17 § 1-2 nr. 8 kommet til anvendelse, og krav i TEK17 § 13-5 andre og tredje ledd ville vært unntatt, men første ledd gjeldende. Videre er bokstav b oppfylt ved at det gjøres målinger av radon, og dersom målingene utløser krav om tiltak vil det bli utført nødvendige kompenserende tiltak.

Det vurderes som forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, og kommunen gir med dette unntak fra TEK17 § 13-5, jf. pbl. § 31-4 første ledd.

### **Estetikk:**

Vår vurdering er at fasadeendringen 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:**

Bygget er godkjent med gesimshøyde på 7,9 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen er som vist på situasjonsplan.

Det er innhentet nabosamtykke fra gbnr. 133/175 «til å etterisolere og gjøre andre enøk-tiltak i en avstand av 3,8 meter til vår felles nabogrense, se situasjonsplan 06.03.2023.»

Vi forutsetter at branntekniske krav til tiltaket blir overholdt, og godkjenner byggverkets plassering nærmere nabogrense enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4, tredje ledd, bokstav a.

### **Parkering:**

To parkeringsplasser i eksisterende garasje.

### **Ansvar og uavhengig kontroll:**

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

### **Konklusjon**

Vi godkjenner tiltak som omsøkt, og gir dispensasjon fra kommunedelplanens § 2.2, samt unntak fra TEK17 §§ 13-1, 13-2 og 13-5.

### *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 23/9028» og gbnr. 133/174.

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/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/>

Med hilsen  
Silja Øvrelid  
Verksemdsleiar

Lis Vikse  
seniorrådgiver  
Byggesak og oppmåling

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Vedlegg:**

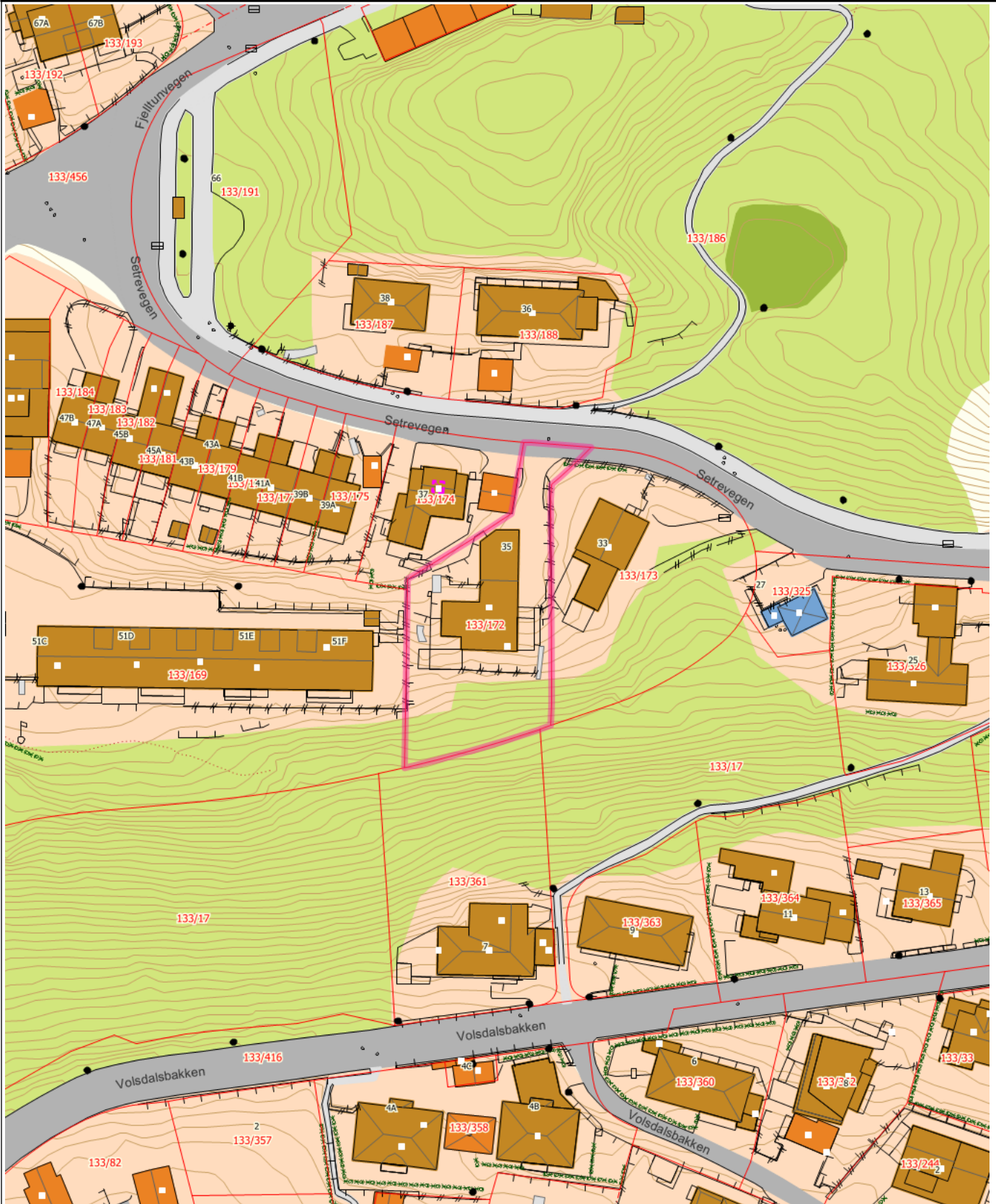
8\_KART\_Situasjonsplan\_22119-A.10.2.01-Situasjonsplan.pdf  
9\_TEGN\_TegningEksisterendePlan\_22119-Eksisterende tegninger.pdf  
10\_TEGN\_TegningNyFasade\_22119-A.40.2.02-Fasade Sør og Øst.pdf  
11\_TEGN\_TegningNyFasade\_22119-A.40.2.01-Fasade Nord og Vest.pdf  
12\_TEGN\_TegningNyPlan\_22119-A.20.2.03-Etasjeplan.pdf  
13\_TEGN\_TegningNyPlan\_22119-A.20.2.02-Hovedplan.pdf  
14\_TEGN\_TegningNyPlan\_22119-A.20.2.01-Kjeller.pdf  
15\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_22119-A.42.2.01-Snitt.pdf  
20\_ANKO\_Gjennomføringsplan.pdf



|             |                               |          |        |        |
|-------------|-------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 133                      | Bnr: 172 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Setrevegen 35<br>6007 ÅLESUND |          |        |        |
| Annen info: |                               |          |        |        |



Målestokk  
1:1000

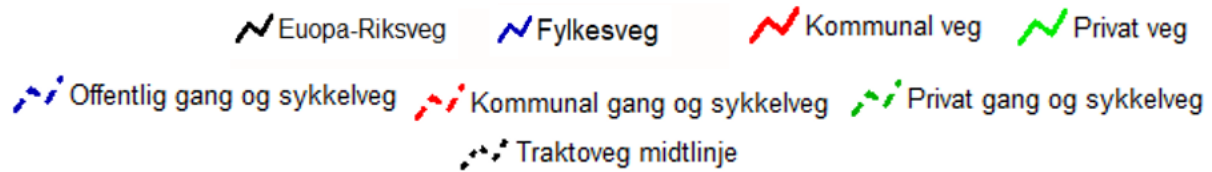




# Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

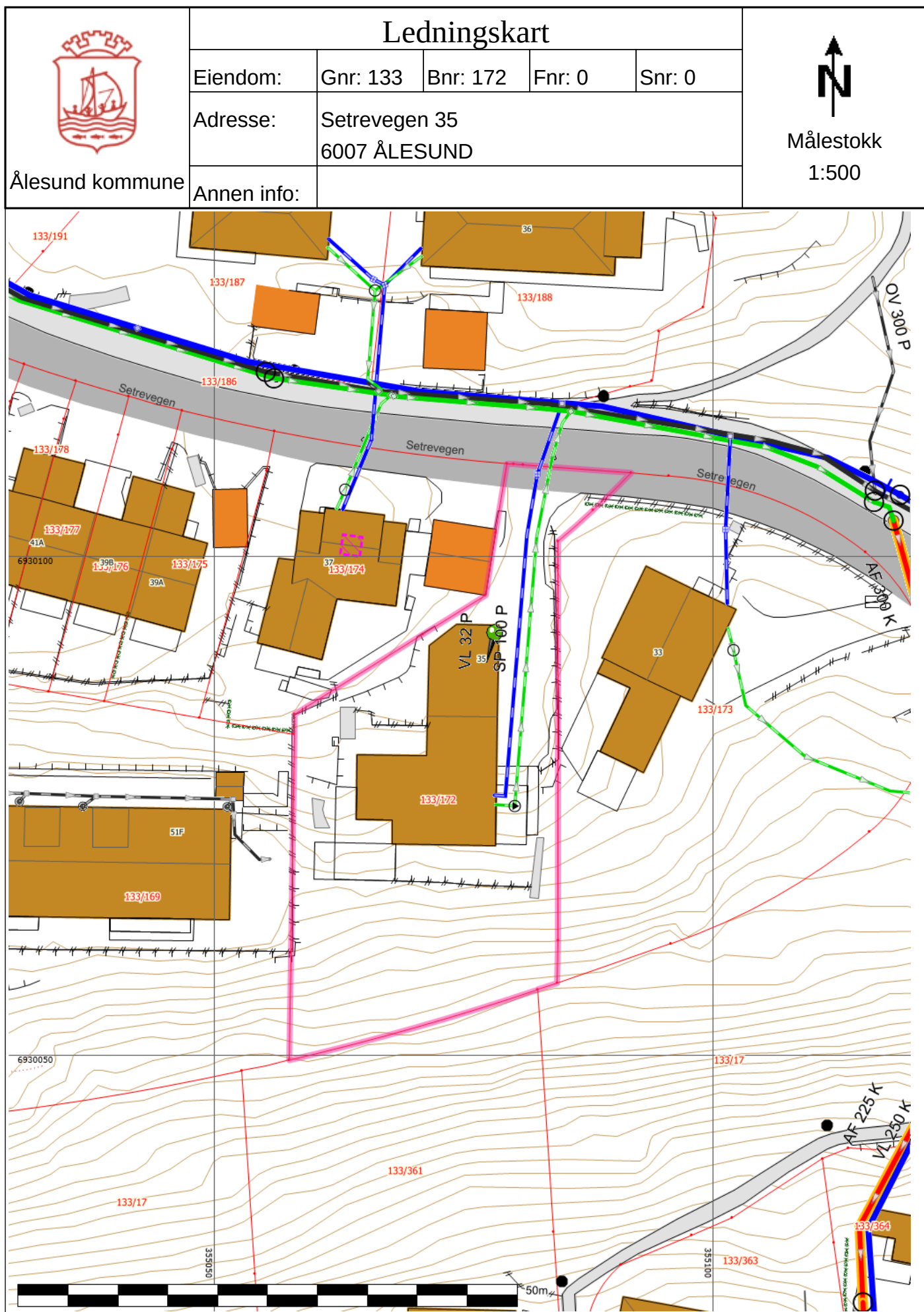
**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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





# Tegnforklaring

|                                                                                   |                       |                                                                                   |                           |                                                                                     |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | Kommunalveg gatenavn. |  | Byggetiltak Ca. angivelse |  | Gatelys (belysningspunkt)   |
|  | Mast                  |  | Grensepunkt               |  | Grenselinje nøyaktig måling |
|  | Hekk                  |  | Gjerde                    |  | Loddrett mur                |
|  | Bygningsdelelinje     |  | Bygningslinje             |  | Mønelinje                   |
|  | Takkant               |  | Taksprang                 |  | Trapp inntill bygg          |
|  | Veranda               |  | Takkant Annen Bygning     |  | Annet vegareal avgrensning  |
|  | Vegdekkekant          |  | Sti                       |  | Udefinerte bygg             |
|  | Bolig                 |  | Garasje, carport og uthus |  | Sluk                        |
|  | Kumlokk               |  | Gang- og sykkelveg        |  | Veg                         |
|  | Trapp                 |  | Høydekurve 1m Ålesund     |  | Eiendomsteig                |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



TILBYGG PÅ KJØKKEN

385 cm



DATO:

10.03.96

TEGN:

O.S.

MÅL:

1:50

BYGGHERRE:

SISSEL AALAND

TEGN. VISET  
FASADE

KJØKKEN TILBYGG

Fjelltorv 57

Gar 133

Bnr 172

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

JNR. 1133 15.03.96

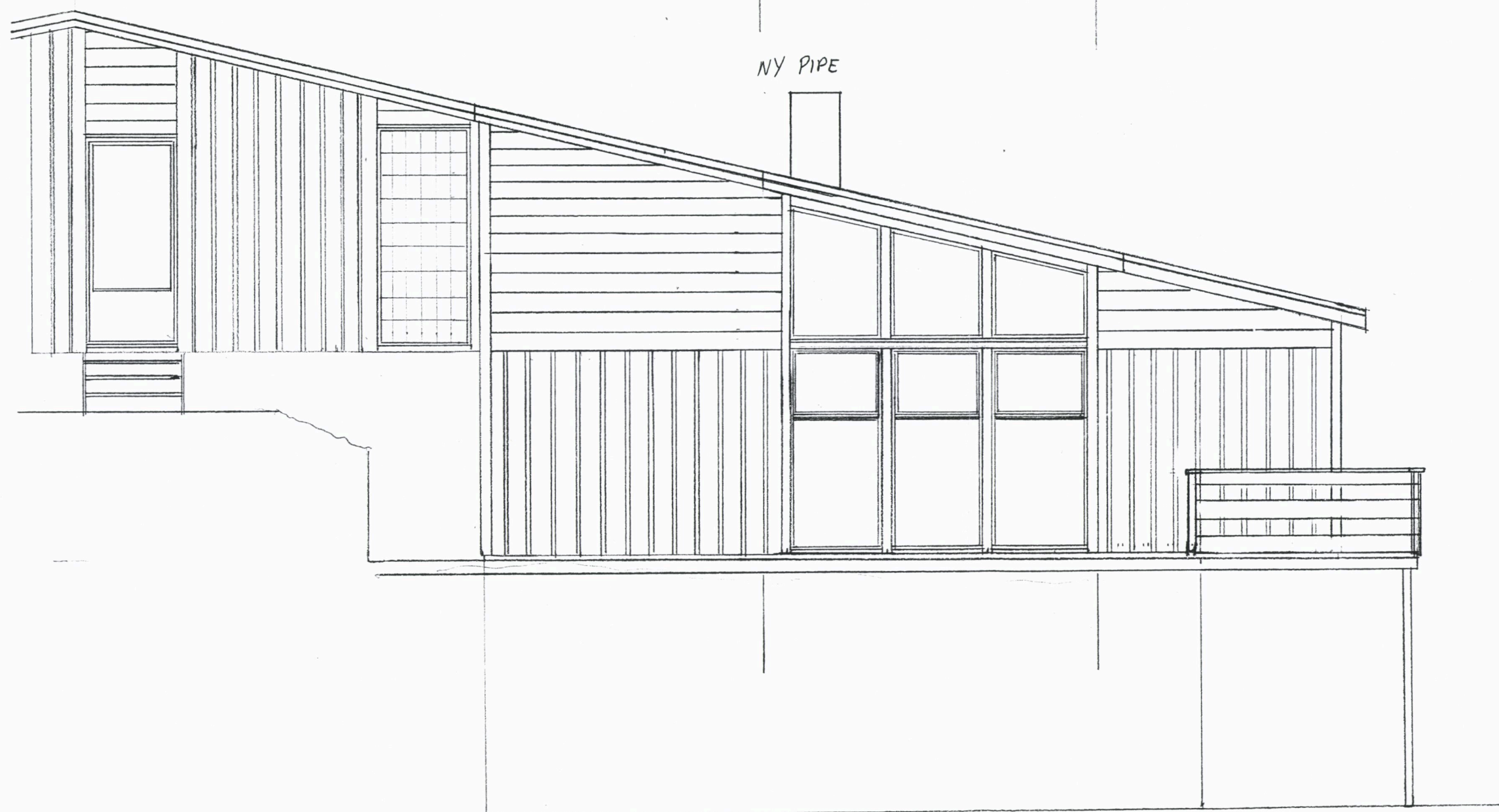
MAPPE NR. 133/172

ARK.NR. L42

TILBYGG PÅ KJØKKEN

330 cm

NY PIPE



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

JNR. 1133 15.03.96

MAPPE NR. 133/172

ARK.NR. L 42

DATO

07.03.96

TEGN.

O.S.

MÅL

1:50

BYGGERE:

SISSEL AARAND

TEGN VISER:

FASADE  
KJØKKEN TILBYGG

Fjellkviv 57

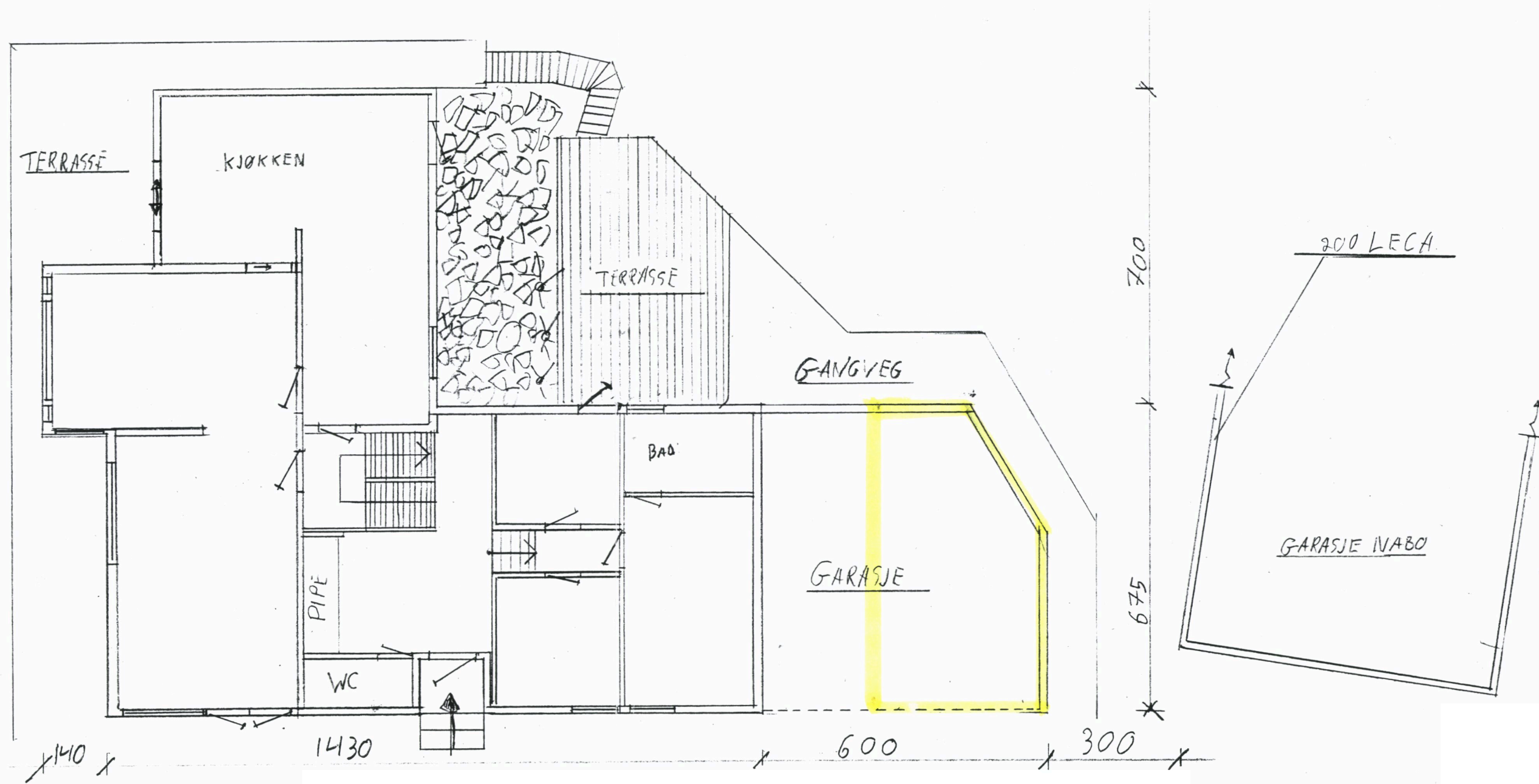
Grnr 133/ Bnr 172







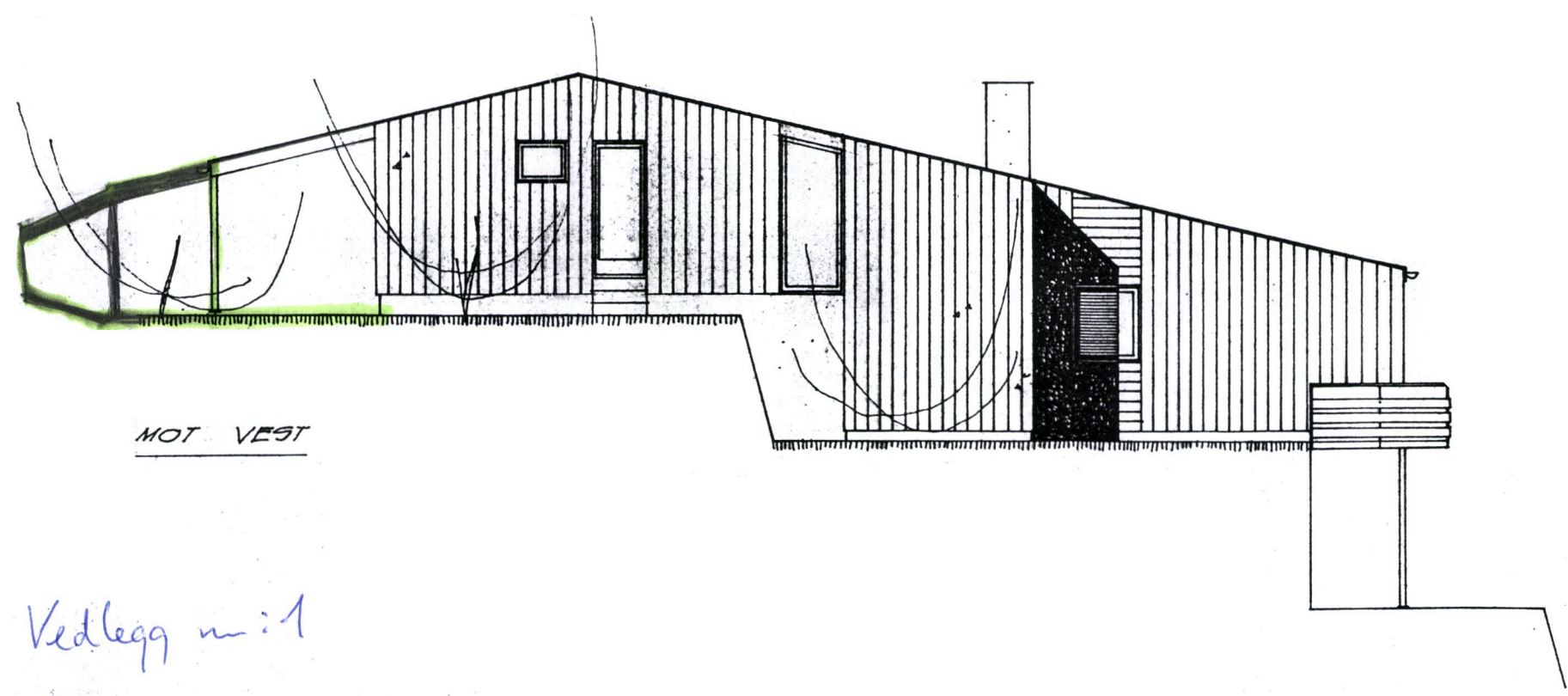
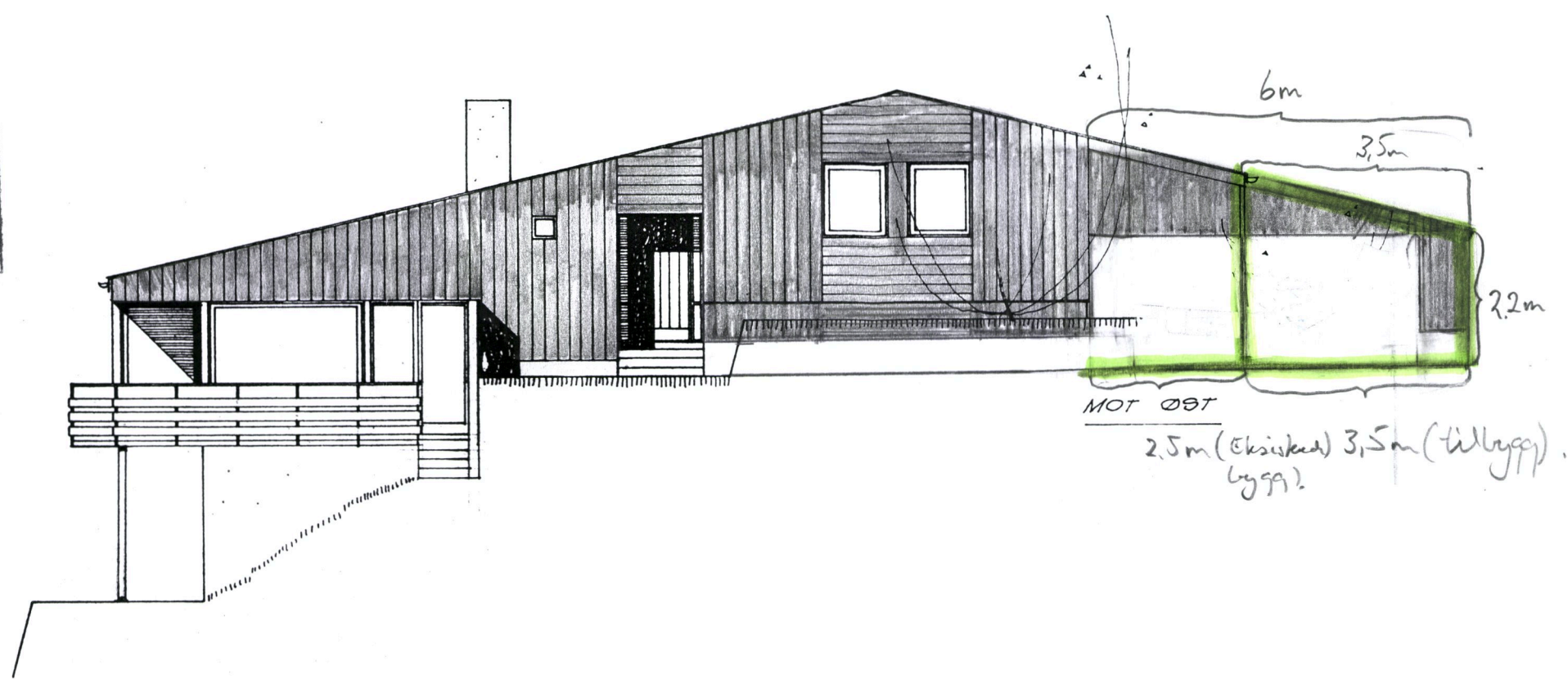
ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 25780 15.08.01  
MAPPE NR. \_\_\_\_\_  
ARK.NR. \_\_\_\_\_



|               |       |          |
|---------------|-------|----------|
| Rev. 1        | 1:100 | 30.07.01 |
| Vedlegg w. 2. |       |          |



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 25780 15.08.01  
MAPPE NR. \_\_\_\_\_  
ARK.NR. \_\_\_\_\_



Vedlegg nr: 1  
Kopi Kommunalt Arkiv  
Målestokk 1:100



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISKE ETATER

Kontor, Nervesund  
Postboks 410 - 6001 ÅLESUND  
Telefon 35 766

Vestplan A/S  
v/ ark. S. Mogstad  
Keiser Wilhelmsgt 22

6000 ÅLESUND

VED SVAR GI OPP:

KF/rbm

DATO

18.1.1971

FJELLTUNVEIEN 57, EIER TRYGVE GJØRTZ. TILLEGGSANMELDELSE.

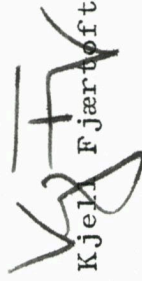
En viser til Deres brev av 13.1.71, hvor De anmelder en del forandringer i underetasjen på ovenfor nevnte bolig. Forandringene er anført med rød farge på tegning, datert 1.6.69, rettet 13.1.71.

Med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

Korrigerte tegning i samsvar med anmeldelsen godkjennes. Ytterdør i vindfang bør trekkes noe tilbake, slik at en opp når overdekket inngangsparti.

Innredningen i underetasjen godkjennes som hybel-leilighet.

Bygningssjefen i Ålesund

  
Kjell Fjærtøft

Gjenpart: T. Gjørtz, Fjelltnvn. 57, her.





## ÅLESUND KOMMUNE

Marianne Stenseth  
Fjelltunvegen 57

6007 ÅLESUND

Vann, avløp og renovasjon

Saksbehandler:

Egil Hoel

Tlf. 70 16 27 43

Deres referanse:

Vår referanse:  
19/2030-1 19/24480

Arkivkode:  
133/172

Dato:  
25.03.2019

### Gnr. 133 bnr. 172 - Fossil oljefyring er forbudt fra 2020

Fra 01.01.2020 vil det ikke lenger være tillat å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av bygninger. Vi sender deg påminnelse om dette fordi det er registrert at det er brukt olje eller parafin til oppvarming av din bolig.

#### Forbud

Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger ble fastsatt av Klima- og miljødepartementet og Olje- og energidepartementet 28. juni 2018. Selve forbudet gjelder fra 01.01.2020. Forskriften er vedlagt.

#### Ansvarlig

Bestemmelsen slår fast at både eier og bruker av fyringsanlegget er ansvarlige for å overholde forbudet mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger.

#### Tilsynsmyndighet

Norges vassdrags- og energidirektorat fører tilsyn med det som går på forsyningssikkerheten. Kommunen fører tilsyn med øvrige bestemmelser i forskriften.

#### Gebyr

Kommunen kan fastsette forskrift om gebyr for kontrolltiltak som gjennomføres for å sikre at bestemmelsene i forskriften blir fulgt. Gebyrene skal samlet ikke overstige kommunens kostnader. Gebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

Inntil videre har Ålesund kommune bare et årsgebyr for tilsyn/kontroll av nedgravde oljetanker, i henhold til *gebyrregulativ for myndighetsutøvelse etter forurensningsregelverket*. Dette gebyret blir belastet så lenge kommunen ikke har mottatt melding om at tanken er fjernet eller at det mottas dokumentasjon på at tanken er tømt, renses og eventuelt gjenfylt for de som har fått dispensasjon til dette.

### **Unntak**

I fritidsboliger, hytter og fyrstasjoner utenfor strømnettet vil det fremdeles være tillat å bruke fossil fyringsolje og parafin. Det samme gjelder for industribygninger. Driftsbygninger i landbruket og sykehus får noen ekstra år, til 2025, på å gjennomføre tiltakene.

Kommunen kan i enkelttilfeller gjøre unntak fra forbudet dersom særlige grunner foreligger. Eier eller bruker av fyringsanlegget må søke til kommunen om unntak. Det er kommunen som skal vurdere om kravet til særlige grunner er oppfylt. Kommunen har imidlertid ingen plikt til å gi unntak, og kommunen kan sette vilkår for unntaket.

### **Rådgiving og eventuell økonomisk støtte**

Du kan søke ENOVA ( [www.enova.no](http://www.enova.no) ) om støtte når du skal bytte ut oljefyren med alternative varmekilder. Du kan få støtte frem til 31.desember 2019. Når forbudet trer i kraft i 2020 avsluttes støtten til oljeutfasing helt.

### **Meldeplikt til kommunen**

Den ansvarlige for en nedgravd oljetank skal gi skriftlig melding om tanken til kommunen. Blir en nedgravd oljetank tatt ut av bruk, skal den ansvarlige gi skriftlig melding om dette til kommunen. Digitalt skjema for å melde om kontroll, tømning, fjerning og dispensasjon, finner du på kommunens hjemmeside: *Selvbetjening → Skjemabank → Vann og avløp → Nedgravd oljetank* .

Ta gjerne kontakt for spørsmål.

Med hilsen  
Rose Mari Refsnes  
teamleder

Egil Hoel  
kontrollingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

### **Vedlegg:**

[https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-06-28-1060\\_q=Forb](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-06-28-1060_q=Forb)





**ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR**

GRÆSDAL SISSEL AALAND  
ØWREGATA 26

6004 ÅLESUND

ARKIV

Deres ref.  
S.AA.G.

Vår ref.  
JH/96/1133/133/0172

Dato  
29.04.1996

**GNR. 133 BNR. 172 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE  
AV KJØKKEN OG VERANDA (MELDING)  
EIER: SISSEL AALAND GRÆSDAL - ADRESSE: FJELLTUNVN. 57**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre bygge-  
arbeider" datert 14.03.96 angående bygging av veranda og  
utviding av kjøkken på ovennevnte eiendom.

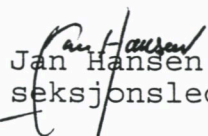
Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og  
bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

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

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

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

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Jan Hansen  
seksjonsleder



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Svein Erik Welle  
Fjelltunveien 57  
6007 ÅLESUND

Saksbehandler  
Per Bigseth  
Tlf 70162624

Deres ref:

Vår ref:  
PB/2001/25780/133/172 200102092

Dato:  
30.08.2001

**GNR. 133 BNR. 172 - MELDING OM TILTAK. TILBYGG.  
EIER: SVEIN ERIK WELLE - ADRESSE: FJELLTUNVN.57**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 15.08.01 angående bygging/påbygg av carport på ovennevnte eiendom.

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

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

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

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

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

  
Per Bigseth  
avdelingsingeniør





Ålesund bygningsråd, møte

/ 19

Arkitekt Sverke Hogstad  
Tollbugt. 8

## ÅLESUND

VEDR. ANN. ENEBOLIG I FJELLTUNV. 57 FOR ADV. TRYGVE GJØRTZ

### ANMELDSELSEN

Arkitekt Sverke Hogstad anmelder enebolig for adv. Trygve Gjørtz i Fjelltuv. 57.

Huset tenkes oppført i en etg. med utgravd kjeller.

### REGULERINGSMESSIG

På vedkommende område er stadfestet regulering. Tomten er utskilt, men det foreligger ikke målebrev. Huset kan tilkøbles off. vann og kloakk.

Adkomst fra fylkesveg T-393.

Det er søkt vegkontoret om avkjørselstillatelse. En går ut fra at den eneste mulige avkjørsel må bli som antydnet på situasjonsplanen. Denne tjener i dag som adkomst til parselen nord-vest for omtalte parsel. En anser det derfor unødvendig å avvente svar fra vegkontoret, da den i søknaden også er anbefalt godkjent som antydnet.

Avkjørselen må utformes i samsvar med vegvesenets krav.

### PLANLØSNING

Huset skal avtrappes i terrenget, og er tenkt oppført med stående og delvis liggende panel og møneta.

Det er inntegnet stue i underetg., men ikke antydnet foreskr. lufting i h.h.t. vedtekt til bygningslovens § 104.8.

Da en går ut fra at en enkelt stue, som i dette tilfelle, ikke kan anses som rom til varig opphold og arbeid mot grunnen skal utføres med mager påstep på fjell, dampsperrsjikt, 10 - 15 cm leca og 5 cm armert påstep, mener en at lufting ikke er nødvendig.

### SPES. FORHOLD

Søknad om dispensasjon fra bygn.lovens § 70 for bygging 2,5 m fra naboeiendom mot nord-vest ble behandlet i bygningsrådet den 5.12.68, sak 1231/68, denne ble anbefalt og oversendt departementet som nå har innvilget den, jfr. brev av 3.1.69.

Kloakkledningen må legges over naboeiendommer. Det må derfor innsendes tinglyst erklæring som gir rett til eventuell framtidig reparasjon og vedlikehold.



Side

Sak nr.

Saken behandles av

G. nr.

B. nr.

Ålesund bygningsråd, møte

/ 19

## VEDTAK:

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne den anmeldte onebolig på ovenfor nevnte betingelser.

Huset plasseres etter bygningssjefens anvisning.

Huset må ikke tas i bruk før det foreligger godkjenning fra bygningskontrollen.

Ålesund bygningsråd  
Bygningssjefen

Vg. Tjartum  
konst.

Utlagt 7/3-69





ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

**SAKSPAPIR**  
**DELEGERT SAK**

---

**Gnr. 133 bnr. 172 - Tilbygg - Bente Fyelling - Fjelltunvegen 57**

**Dokumentinformasjon:**

|                                              |             |               |                     |
|----------------------------------------------|-------------|---------------|---------------------|
| <i>Saksbehandler:</i>                        | ArkivsakID: | 14/1216       | <i>Avgjøres av:</i> |
| Trine Røkke Hammerås                         | JournalID:  | 2014017859    |                     |
| <i>Tlf:</i> 70 16 26 29                      | Arkiv:      | GBR - 133/172 |                     |
| <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no |             |               |                     |

**Behandling:**

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Delegasjonssaksnr: 238/14 | Dato: 13.03.2014 |
|---------------------------|------------------|

**Vedtak:**

Søknad om tillatelse datert 25.02.20134 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at eventuell økning av golvflaten vil medføre økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

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

**Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Postboks 1521, 6025 Ålesund.**

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

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

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

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

**Saksopplysninger:**

|                |               |                      |
|----------------|---------------|----------------------|
| Beliggenhet:   | Bydel nr.: 03 | Grunnkrets nr.: 0307 |
| Adresse:       | Gnr. 133      | Bnr. 172             |
| Søknad av:     | 25.02.2014    |                      |
| Tiltakets art: | Fasadeendring |                      |
| Tiltakshaver:  | Bente Fylling |                      |

For området gjelder arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

**Vurderinger:**

Søknaden gjelder gjentetting av vindu på huset sørside, samt fremføring av vegg på overbygd altan på husets sør-østlige del. Tiltakene ansees som små, og bygningsmyndigheten ser og kunne godkjenne tiltakene som omsøkt.

Tiltaket oppfyller kravene i pbl § 20-2 og er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting.

Lars Roger Lundanes  
fagleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*





Ålesund kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune                | Gnr        | Bnr        | Fnr      | Snr      | Adresse                     |
|------------------------|------------|------------|----------|----------|-----------------------------|
| 1508 - Ålesund kommune | <b>133</b> | <b>172</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | Setrevegen 35, 6007 ÅLESUND |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                                                 | Areal                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                   | Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017) | 1133.89m <sup>2</sup> |

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Ja

|              |                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------|
| 1508 1504212 | Fjelltun, endret reg. for Truskeren- Fjelltunvegen (4.5.1973) |
|--------------|---------------------------------------------------------------|

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

## KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.





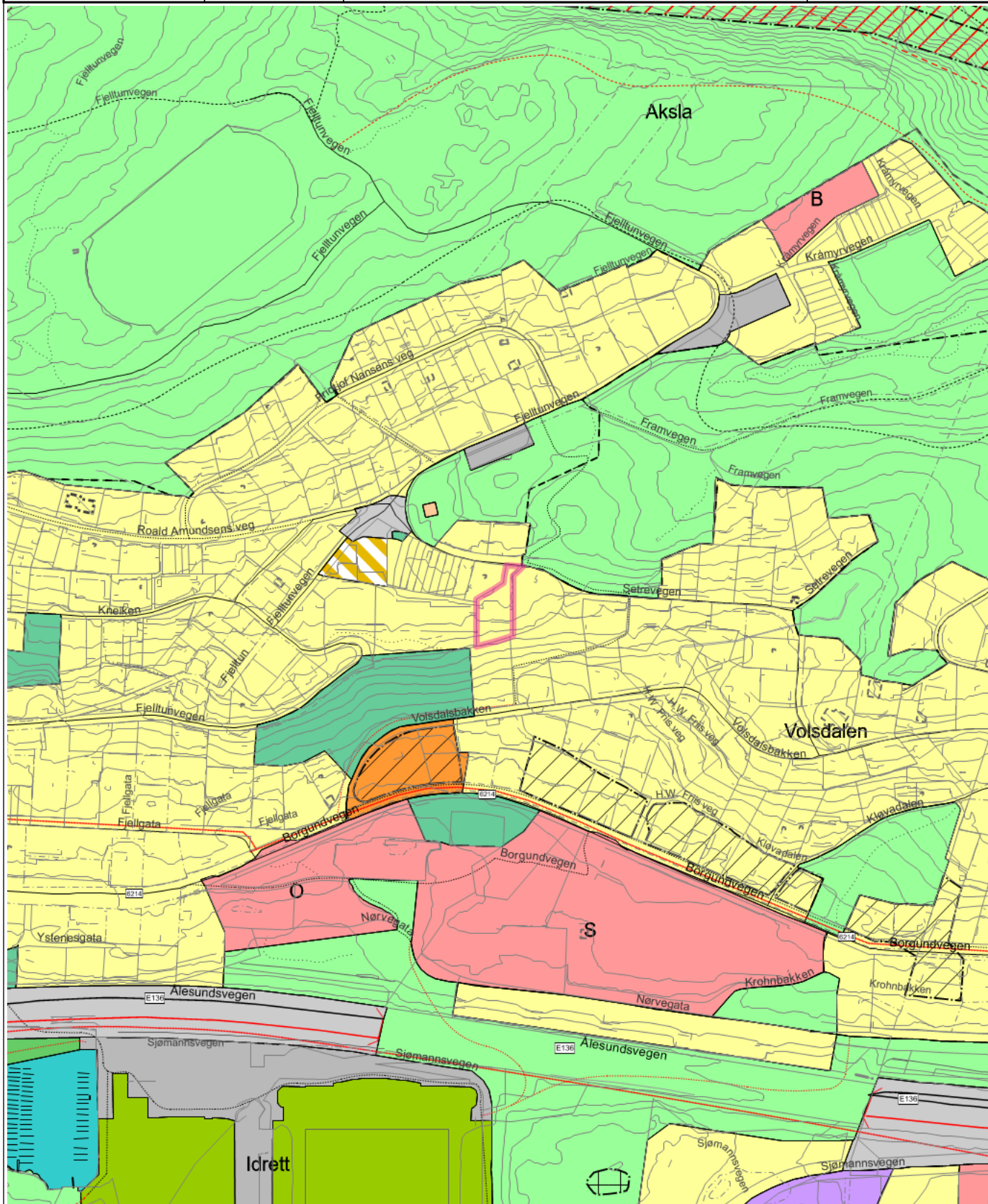
Ålesund kommune

## Kommunedelplan

|             |                               |          |        |        |
|-------------|-------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 133                      | Bnr: 172 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Setrevegen 35<br>6007 ÅLESUND |          |        |        |
| Annen info: |                               |          |        |        |



Målestokk  
1:4000



# Tegnforklaring

| Europavegboks                                                                                                                                            | Riksvegboks                                                                                                                                   | Fylkesvegboks                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Europaveg gatenavn..                                                                                                                                     | Riksveg gatenavn..                                                                                                                            | Fylkesveg gatenavn..                                                                                                                                                         |
| Kommunalveg gatenavn..                                                                                                                                   | Privatveg gatenavn..                                                                                                                          | Sti                                                                                                                                                                          |
|  Vegbom                                                                 |  Eiendomsgrense_nøyaktigh<1<br>5                             |  Eiendomsgrense generert                                                                  |
|  Eiendomsgrense_nøyaktigh>1<br>5                                        |  Eiendomsgrense fiktiv                                       |  Skjerm                                                                                   |
|  Flytebrygge landgang                                                   |  Flytebrygge utligger                                        |  Idrettsanlegg                                                                            |
|  Frittstående mur                                                       |  Loddrett mur                                                |  Skjerm                                                                                   |
|  Voll                                                                   |  Byggetiltak Ca. angivelse                                   |  Byggetiltak Ca. angivelse                                                                |
|  Forsenkningskurve Ålesund                                              |  Høydekurve 5m Ålesund                                       |  Elvekant                                                                                 |
|  Elv og bekk                                                            |  Kanal og grøft                                              |  Kystkontur tekniske anlegg                                                               |
|  Kystkontur                                                             |  Takkant                                                     |  Byggetiltak Ca. angivelse                                                                |
|  KpOmråde kommunedelplan<br>gjeldende                                   |  Bygg godkjent revet                                         |  KpBestemmelseGrense                                                                      |
|  KpBestemmelseOmråde                                                   |  Fjernveg - På bakken -<br>Nåværende                        |  Fjernveg - På bakken -<br>Fremtidig                                                     |
|  Fjernveg - Tunnel -<br>Nåværende                                     |  Fjernveg -Tunnel - Fremtidig                              |  Hovedveg - På bakken -<br>Nåværende                                                    |
|  Hovedveg - På bakken -<br>Fremtidig                                  |  Hovedveg - Tunnel - Fremtidig                             |  Samleveg - På bakken -<br>Nåværende                                                    |
|  Atkomstveg - På bakken -<br>Nåværende                                |  Sykkelveg - På bakken -<br>Fremtidig                      |  Gangveg - På bakken -<br>Fremtidig                                                     |
|  Gangveg - På bakken -<br>Nåværende                                   |  Turveg/turdrag - På bakken -<br>Nåværende                 |  Turveg/turdrag - På bakken -<br>Fremtidig                                              |
|  Grense for arealformål                                               |  Grense for angitt hensynsoner                             |  Grense for båndleggingssoner                                                           |
|  Grense for faresoner                                                 |  Bevaring kulturmiljø                                      |  Båndlegging etter lov om<br>kulturminner - Nåværende                                   |
|  Høyspenningsanlegg (inkl<br>høyspentkabler)                          |  Annen fare                                                |  Boligbebyggelse - Nåværende                                                            |
|  Bebyggelse for offentlig eller<br>privat tjensteyting -<br>Nåværende |  Næringsbebyggelse -<br>Nåværende                          |  Idrettsanlegg - Nåværende                                                              |
|  Andre typer anlegg -<br>Nåværende                                    |  Uteoppholdsarealer -<br>Nåværende                         |  Bebyggelse og anlegg<br>kombinert i samsvar med<br>angitte bestemmelser -<br>Nåværende |
|  Boligbebyggelse - Fremtidig                                          |  Samferdselsanlegg og teknisk<br>infrastruktur - Nåværende |  Parkering - Nåværende                                                                  |
|  Trase for teknisk infrastruktur -                                    |  Grønnstruktur - Nåværende                                 |  Friområde - Nåværende                                                                  |



Nåværende

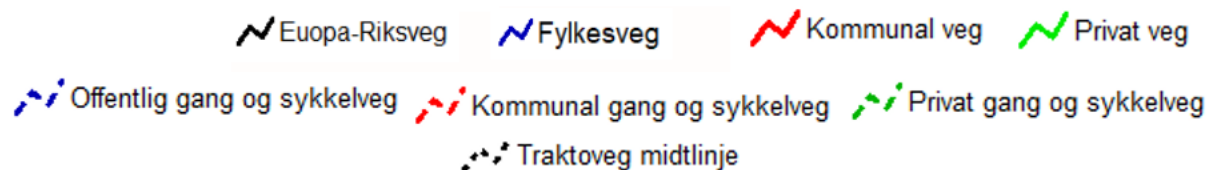


Grønnstruktur - Fremtidig



Småbåthavn - Nåværende

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



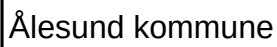
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

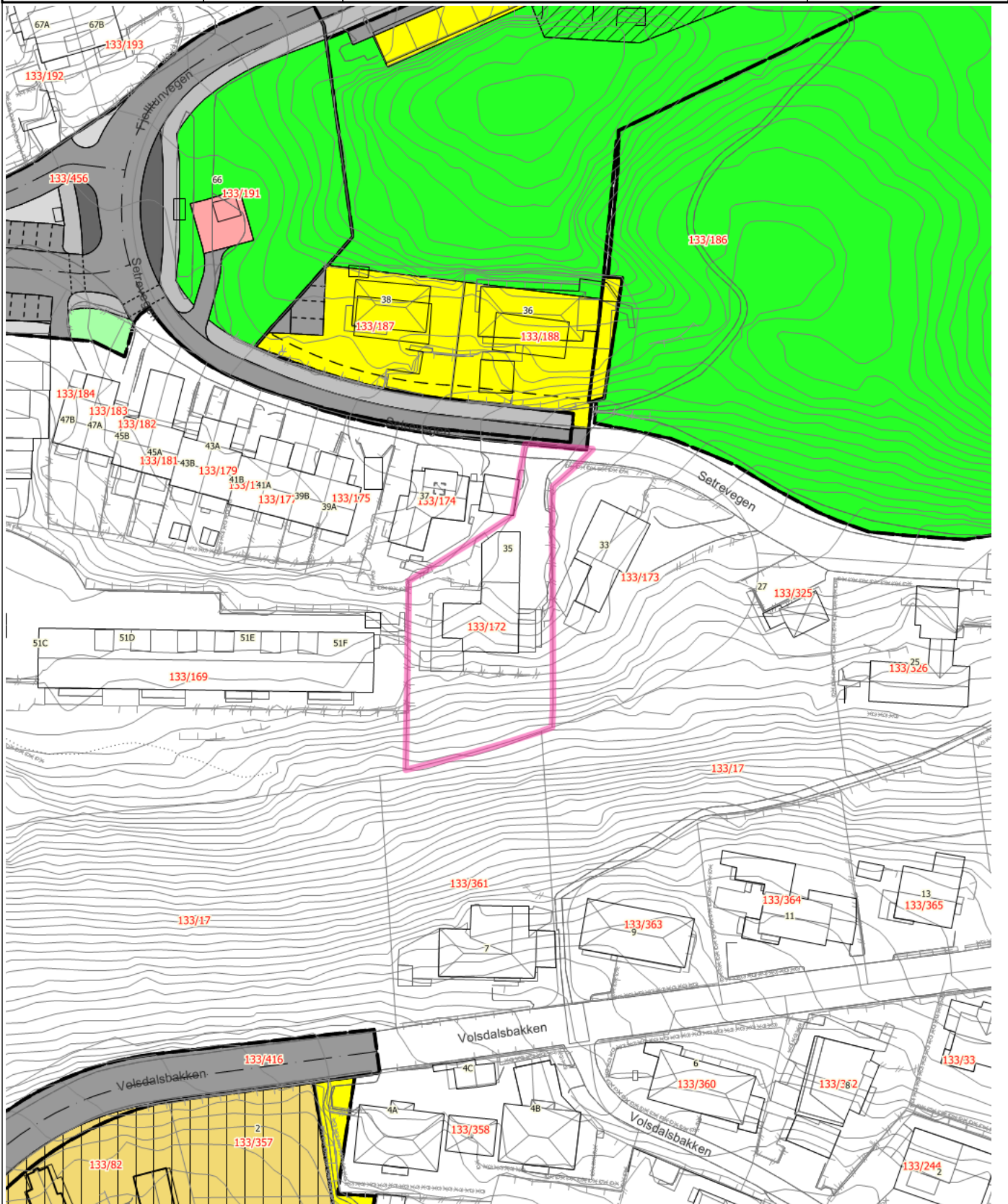
|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b> Barnehage     | <b>N</b> Næring / Håndverk / Lager |
| <b>BS</b> Brannstasjon | <b>PF</b> Plasskrevende varer      |
| <b>O</b> Deponi        | <b>P</b> Parkering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



|             |                               |          |        |        |
|-------------|-------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 133                      | Bnr: 172 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Setrevegen 35<br>6007 ÅLESUND |          |        |        |
| Annen info: |                               |          |        |        |



Målestokk  
1:1000

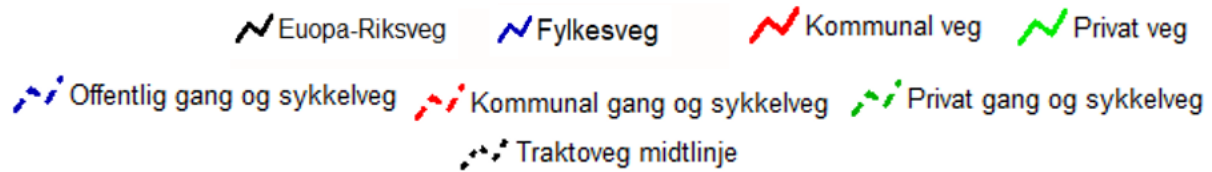




# Tegnforklaring

|                                                                                                                     |                                                                                                                          |                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Kommunalveg gatenavn.             |  Privatveg gatenavn.                    |  Bygningslinje                    |
|  Mønelinje                         |  Takkant                                |  Taksprang                        |
|  Trapp inntill bygg                |  Veranda                                |  Sti                              |
|  Eiendomsgrense_nøyaktigh<1<br>5   |  Eiendomsgrense_nøyaktigh>1<br>5        |  Eiendomsgrense fiktiv            |
|  VeggFrittstående                  |  Hekk                                   |  MurFrittstående                  |
|  MurLoddrett                       |  Gjerde                                 |  Frittstående mur                 |
|  Loddrett mur                      |  Annet vegareal avgrensning             |  Vegdekkekant                     |
|  VegAnnenAvgrensning               |  GangfeltAvgrensning                    |  AnnetVegarealAvgrensning         |
|  Vegdekkekant                      |  VegAnnenAvgrensning                    |  Byggetiltak Ca. angivelse        |
|  Høydekurve 1m Ålesund             |  RpOmråde vedtatt linje - på<br>grunnen |  RpOmråde vedtatt - på<br>grunnen |
|  Påskrift reguleringsplan          |  RpGrense                               |  RpFormålgrense                   |
|  Regulert tomtegrense              |  Byggegrense                            |  Planlagt bebyggelse              |
|  Bebyggelse som inngår i<br>planen |  Regulert senterlinje                   |  Regulert kant kjørebane          |
|  Regulert parkeringsfelt         |  Regulert fotgjengerfelt              |  Bevaringsområde                |
|  Boligområde                     |  Garasje                              |  Offentlig trafikkområde        |
|  Kjøreveg                        |  Annen veggrunn                       |  Gang-/sykkelveg                |
|  Parkeringsplass                 |  Bussholdeplass                       |  Offentlig friområde            |
|  Park                            |  Kommunalteknisk virksomhet           |  Annet spesialområde            |
|  Felles lekeareal                |                                                                                                                          |                                                                                                                      |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



### Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

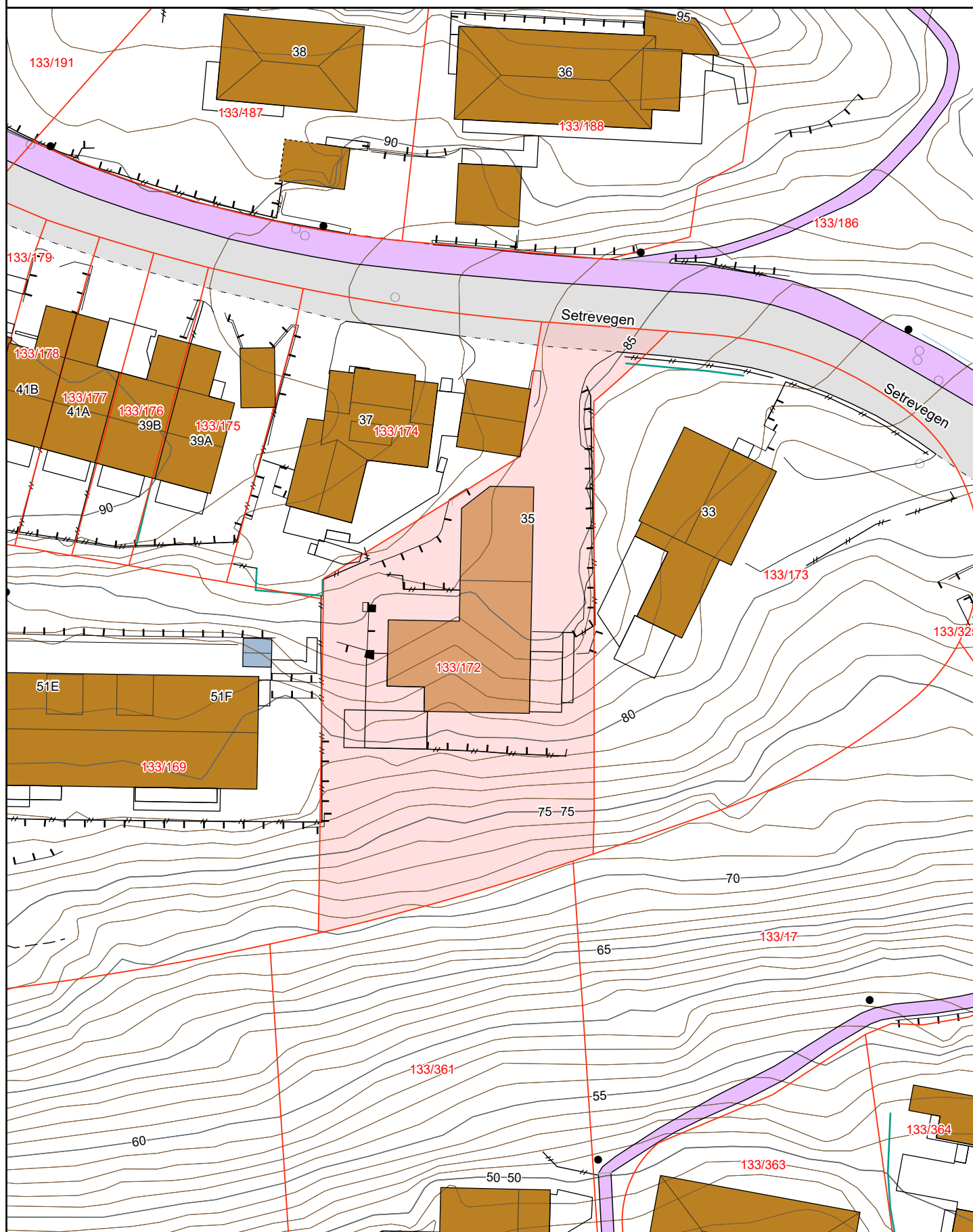


# Oversiktskart



Adresse: **Setrevegen 35, 6007 Ålesund**  
Gnr/Bnr: **1508/133/172/0/0**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 1136 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransdato: 24.07.2026



# Matrikkelkart



Adresse: **Setrevegen 35, 6007 Ålesund**  
Gnr/bnr: **1508/133/172/0/0**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 1136 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 24.07.2026

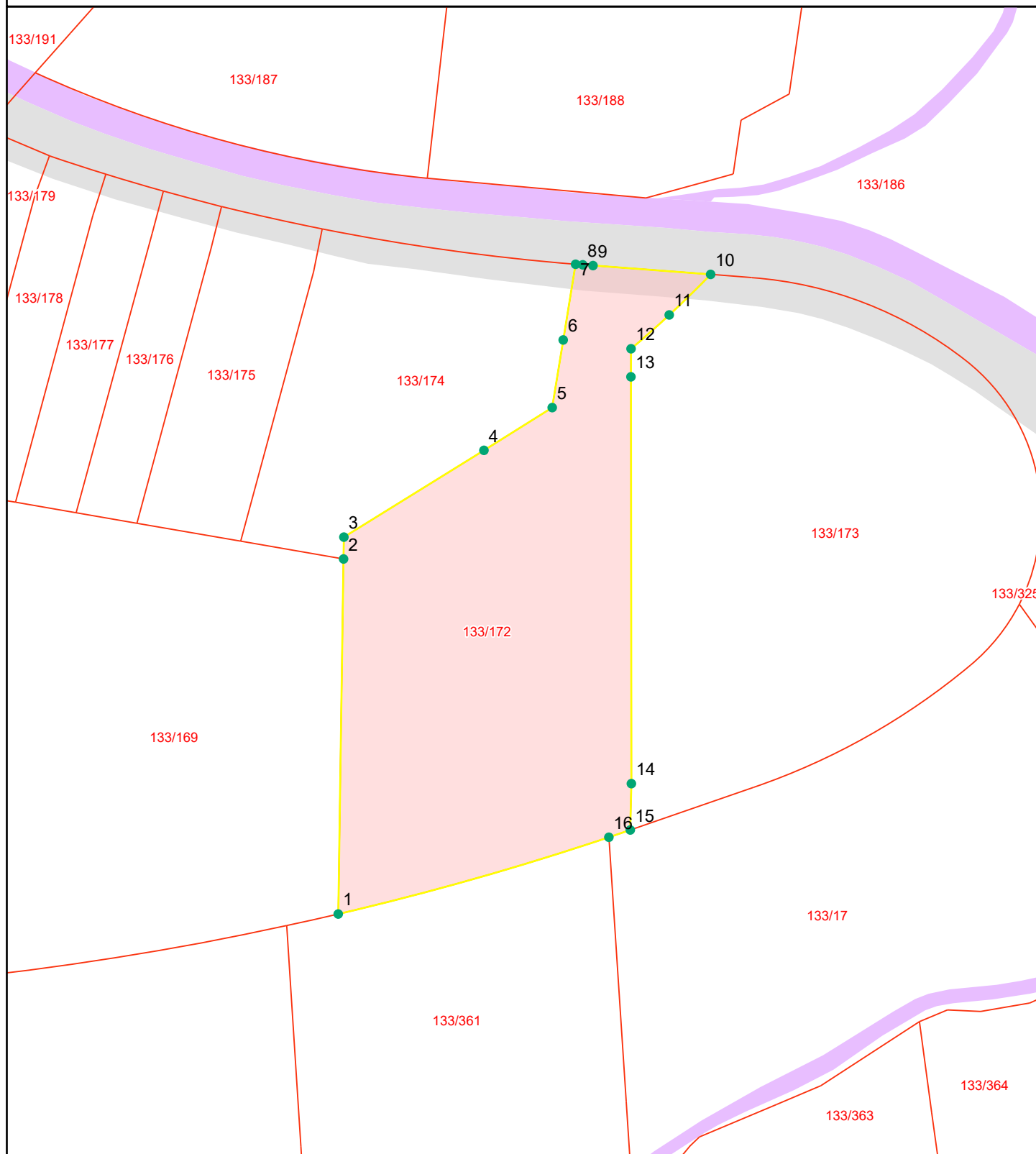


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1136 m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype                | Målemetode  | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius  |
|-------|------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|-------------|------------------|--------|---------|
| 1     | 6930049.54 | 355057.52 | Ikke spesifisert      | Geometrisk hjelpepunkt         | Terrengmålt | 14               | 32.73  | 0       |
| 2     | 6930082.19 | 355058.01 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 2.01   | 0       |
| 3     | 6930084.2  | 355058.04 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 15.19  | 0       |
| 4     | 6930092.18 | 355070.92 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 7.43   | 0       |
| 5     | 6930096.11 | 355077.2  | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 14               | 6.32   | 0       |
| 6     | 6930102.33 | 355078.21 | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 14               | 7.07   | 0       |
| 7     | 6930109.29 | 355079.35 | Ikke spesifisert      | Geometrisk hjelpepunkt         | Terrengmålt | 14               | 0.66   | 0       |
| 8     | 6930109.24 | 355080.01 | Ikke spesifisert      | Geometrisk hjelpepunkt         | Terrengmålt | 14               | 0.94   | 0       |
| 9     | 6930109.17 | 355080.95 | Ikke spesifisert      | Geometrisk hjelpepunkt         | Terrengmålt | 14               | 10.87  | 0       |
| 10    | 6930108.36 | 355091.77 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 5.34   | 83.855  |
| 11    | 6930104.63 | 355087.96 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 4.7    | 78.344  |
| 12    | 6930101.52 | 355084.45 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 2.59   | 0       |
| 13    | 6930098.94 | 355084.44 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 37.49  | 0       |
| 14    | 6930061.53 | 355084.48 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 4.27   | 0       |
| 15    | 6930057.27 | 355084.38 | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Terrengmålt | 14               | 2.09   | 0       |
| 16    | 6930056.6  | 355082.41 | Fjell                 | Bolt                           | Terrengmålt | 14               | 25.94  | 278.204 |

# Vegstatuskart

Kommune: Ålesund

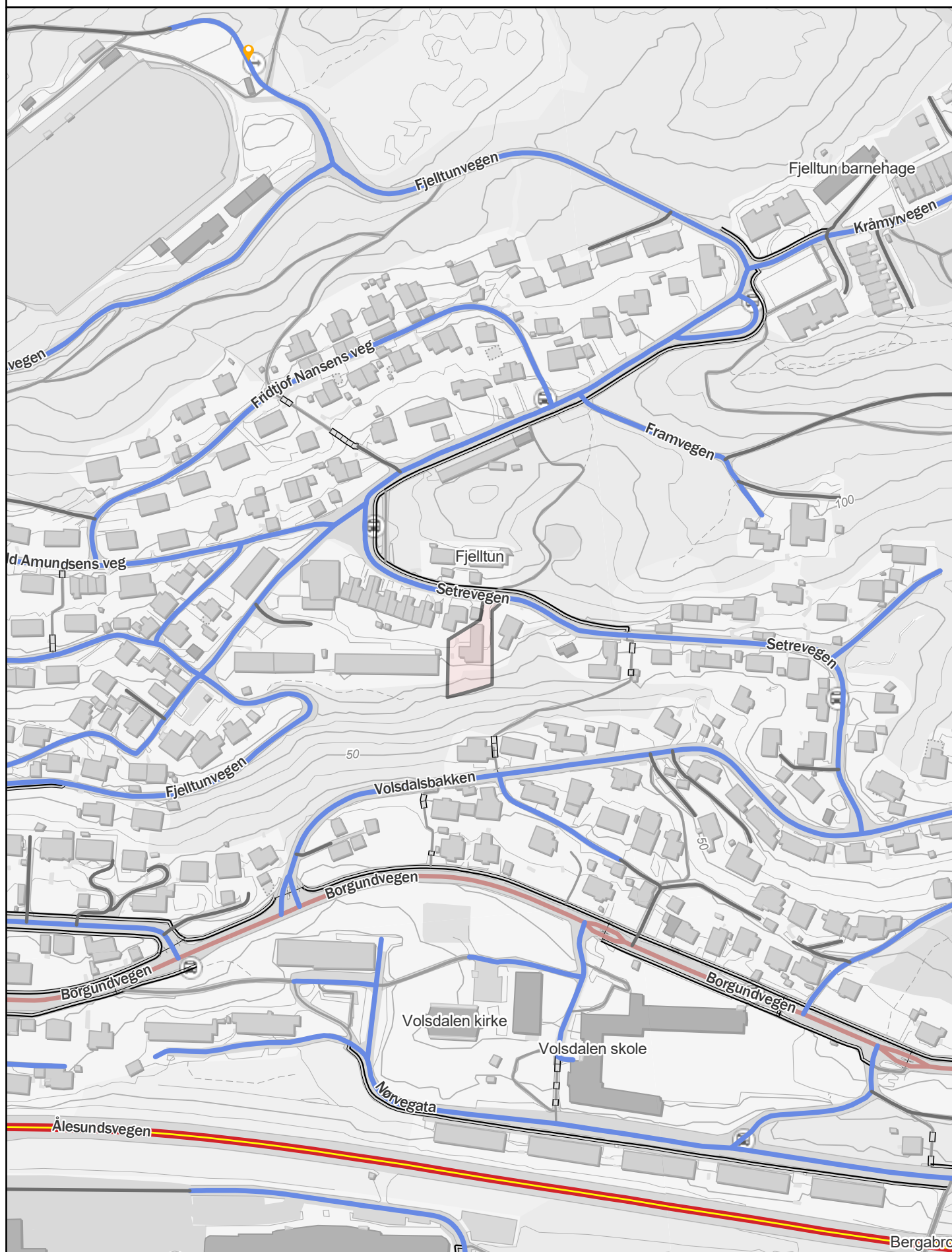
Matr.nr. : 133/172/0/0

Adresse: Setrevegen 35, 6007 Ålesund

ePlassen

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 24/07/2026





# Tegnforklaring

## Valgt eiendom

 Valgt eiendom

## Vegsperring

-  Svingbom; hevebom; bom
-  Betongblokk
-  Bussluse
-  Rørgelender
-  Stein
-  stolpe
-  Annen type vegbom/sperring
-  Ikke oppgitt
-  Annen type, eller datafeil

## Bilveg (Veglenke)

-  Europaveg
-  Europaveg på bru
-  Europaveg i tunnel

-  Riksveg
-  Riksveg på bru
-  Riksveg i tunnel
-  Fylkesveg
-  Fylkesveg på bru
-  Fylkesveg i tunnel
-  Kommunal veg
-  Kommunal veg på bru
-  Kommunal veg i tunnel
-  Privat veg
-  Privat veg på bru
-  Privat veg i tunnel
-  Skogsbilveg
-  Skogsbilveg på bru
-  Skogsbilveg i tunnel
-  Annen, eller feilklassifisert veg

## Andre vegtyper (Veglenke)

-  Bilferje
-  Fortau
-  Gågate
-  Gangfelt
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Gang- og sykkelveg
-  Sti
-  Sykkelveg
-  Trapp
-  Traktorveg
-  Passasjerferje
-  Sykkelfelt
-  Annen - eller typebetegnelse

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.07.2026 10:19



## Eiendom 1508-133/172

|            |              |                  |                   |                   |     |
|------------|--------------|------------------|-------------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  |              | Etablert dato    | 27.09.1968        | Andel             |     |
| Type       | Grunneiendom | Oppgitt areal    | 1134,6 (Målebrev) | Tinglyst          | Ja  |
| Kommunenr  | 1508         | Beregnet areal   | 1135,5            | Anmerket klage    | Nei |
| Gårdsnr    | 133          | Har festegrunner | Nei               | Kulturminne       | Nei |
| Bruksnr    | 172          | Punktfeste       | Nei               | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr    |              | Seksjonert       | Nei               |                   |     |
| Seksjonsnr |              |                  |                   |                   |     |

## Adresser (1)

| Adresse       | Poststed     | Grunnkrets | Valgkrets                          | Kirkesogn                    |
|---------------|--------------|------------|------------------------------------|------------------------------|
| Setrevegen 35 | 6007 Ålesund | Fjelltun   | Nørvøy,<br>Nørvasund Og<br>Hatlane | Ålesund og<br>Volsdalen sokn |

## Forretninger (6)

| Dato       | Type                       | Enhet        | Rolle    | Arealendring |
|------------|----------------------------|--------------|----------|--------------|
| 27.09.1968 | Kart- og delingsforretning | 1508-133/172 | Mottaker | 1054         |
|            |                            | 1508-133/17  | Avgiver  | -1054        |
| 21.03.1972 | Grensejustering            | 1508-133/174 | Avgiver  | -56,6        |
|            |                            | 1508-133/172 | Mottaker | 56,6         |
| 01.12.1989 | Grensejustering            | 1508-133/172 | Mottaker | 24           |
|            |                            | 1508-133/174 | Avgiver  | -24          |
| 15.11.2012 | Annen forretningstype      | 1508-133/172 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/90  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/399 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/8   | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/361 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/431 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/91  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-134/10  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/6   | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/118 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/169 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/325 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/85  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/28  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/17  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/86  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/11  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/358 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/84  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/363 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/364 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/173 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/88  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-134/314 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/418 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-134/7   | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/360 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/29  | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/186 | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/5   | Berørt   | 0            |
|            |                            | 1508-133/396 | Berørt   | 0            |



| Dato       | Type          | Enhet        | Rolle    | Arealendring |
|------------|---------------|--------------|----------|--------------|
|            |               | 1504-0/0     | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/13  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/395 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/381 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/328 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/82  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/83  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/81  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/116 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/77  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/170 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/79  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/458 | Mottaker | 18217,8      |
|            |               | 1508-133/365 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/326 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/22  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/357 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/280 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/419 | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/87  | Berørt   | 0            |
|            |               | 1508-133/89  | Berørt   | 0            |
| 01.01.2020 | Omnummerering | 1508-133/172 | Mottaker | 0            |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 1508-133/172 | Mottaker | 0            |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

|             |             |                             |               |                             |
|-------------|-------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Bygningsnr  | 178941895   |                             | Sefrak        | Nei                         |
| Gruppe      |             |                             | Kulturminne   | Nei                         |
| Status      | Tatt i bruk |                             | Vannforsyning | Nei                         |
| Igangsatt   |             | Areal, bolig (bruk/brutto)  | Avløp         | Tilkn. off. vannverk        |
| Tatt i bruk | 29.12.1970  | Areal, annet (bruk/brutto)  | Oppvarming    | Elektrisk, Annen oppvarming |
|             |             |                             | Energikilde   | Elektrisitet, Biobrensel    |
| Boliger     | 2           | Areal, totalt (bruk/brutto) | Har heis      | Nei                         |
| Etasjer     | 2           | Areal, (bebygde/ubbygde)    |               |                             |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 167 | 5       | 1       | 2      | Kjøkken     |
| U0101   |         | Underetasje | 58  | 2       | 1       | 1      | Kjøkken     |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 1         | 141/0                      | 0/0                        | 141/0                       |
| U01    | Underetasje | 1         | 84/0                       | 0/0                        | 84/0                        |



Ålesund kommune

## Alle datasett (DOK)

### MATRIKKELENHET

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

|                        |     |     |   |   |
|------------------------|-----|-----|---|---|
| 1508 - Ålesund kommune | 133 | 172 | 0 | 0 |
|------------------------|-----|-----|---|---|

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

### Berørte datasett (11)

[Tettsteder 2025](#)

[Marin grense](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

[Vassdragsområde](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

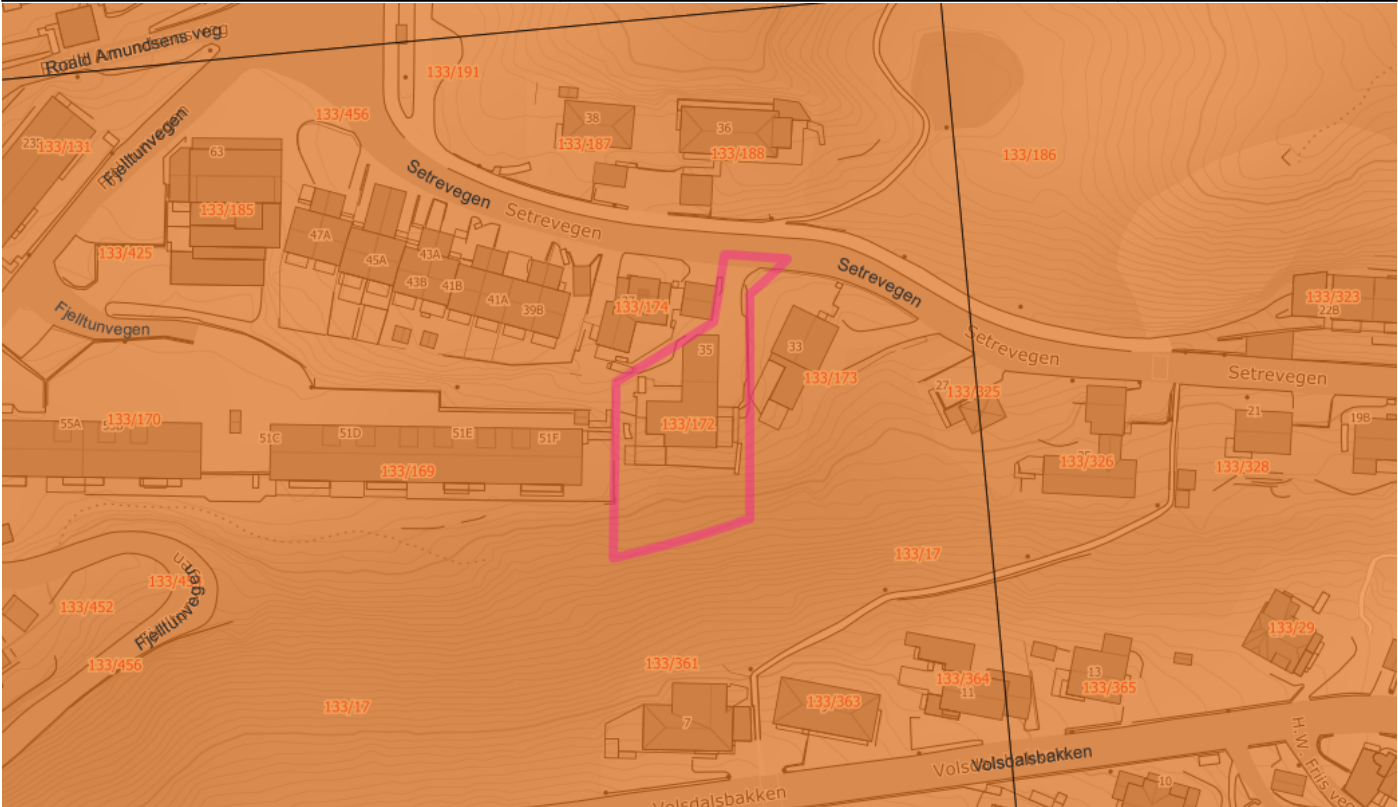


| Datasett        | Kilde                  | Oppdatert dato |      |
|-----------------|------------------------|----------------|------|
| Tettsteder 2025 | Statistisk sentralbyrå | 2025-11-13     | Kart |

Tettsted

| Analysesetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Tettsted      | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

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



125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)

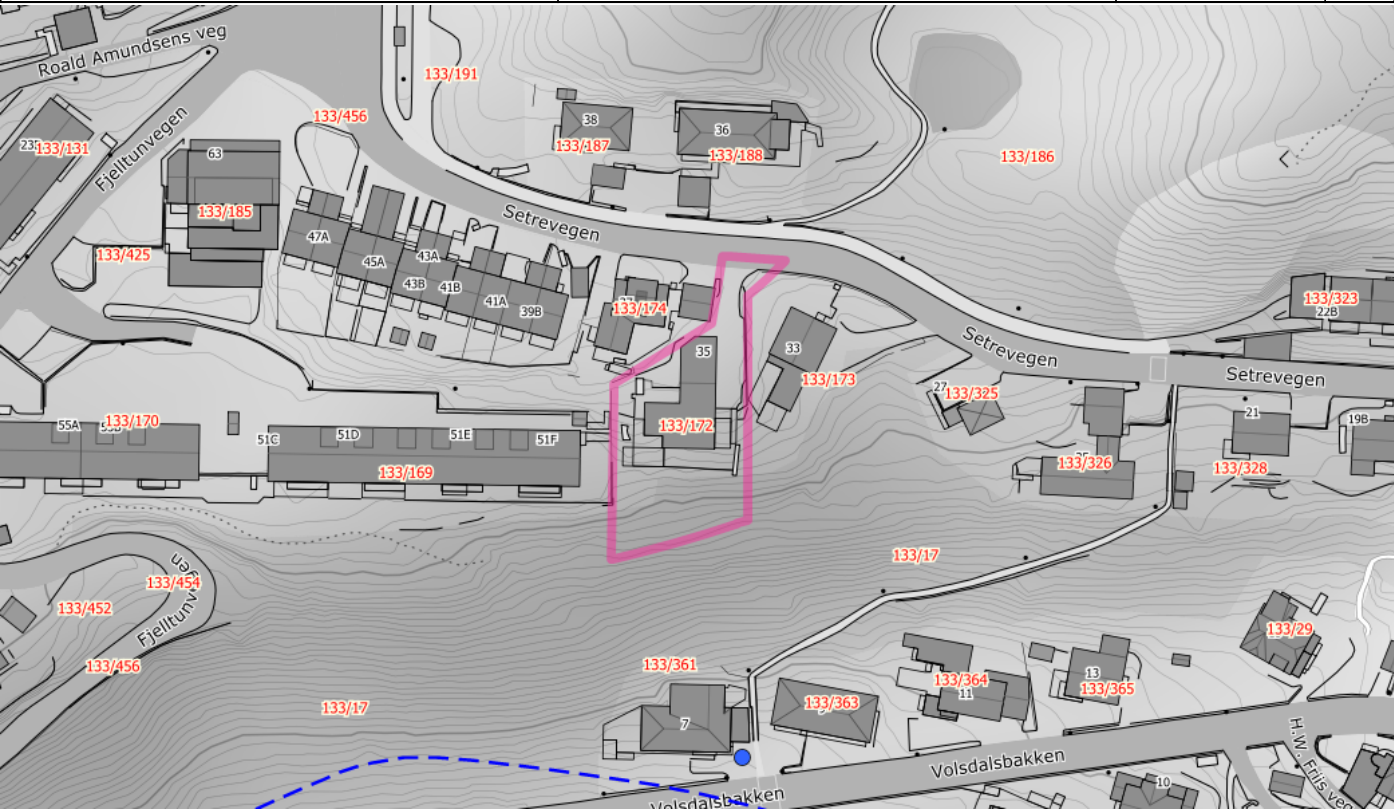
| Analysetema                                  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2) | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                               |                                                 |                                                |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)               | 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)           | 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)      |
| 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2) | 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2) | 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2) |



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



 Energibrønn, Fjell

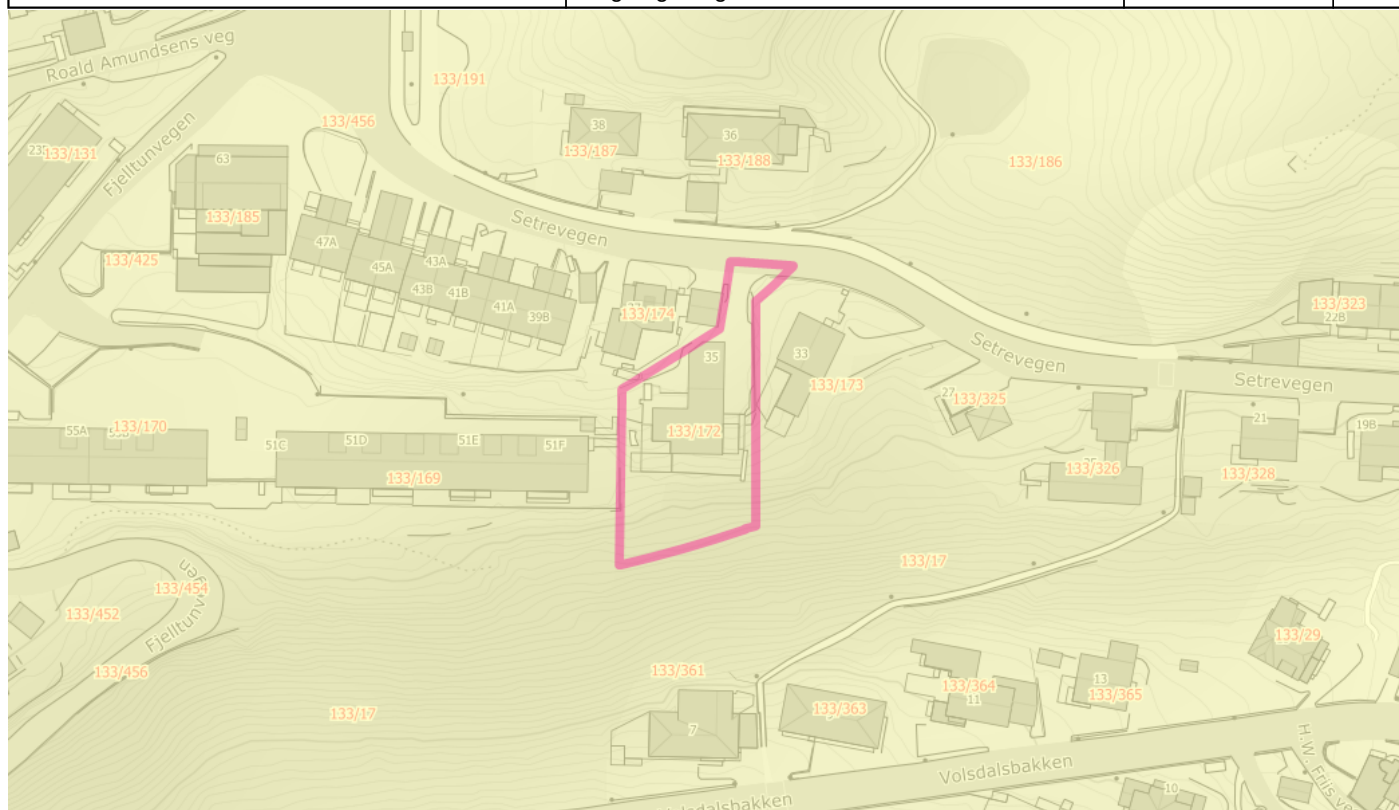
 Marin grense, modellert

| Analyssetema            | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Areal over marin grense | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

| Analysetema                       | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

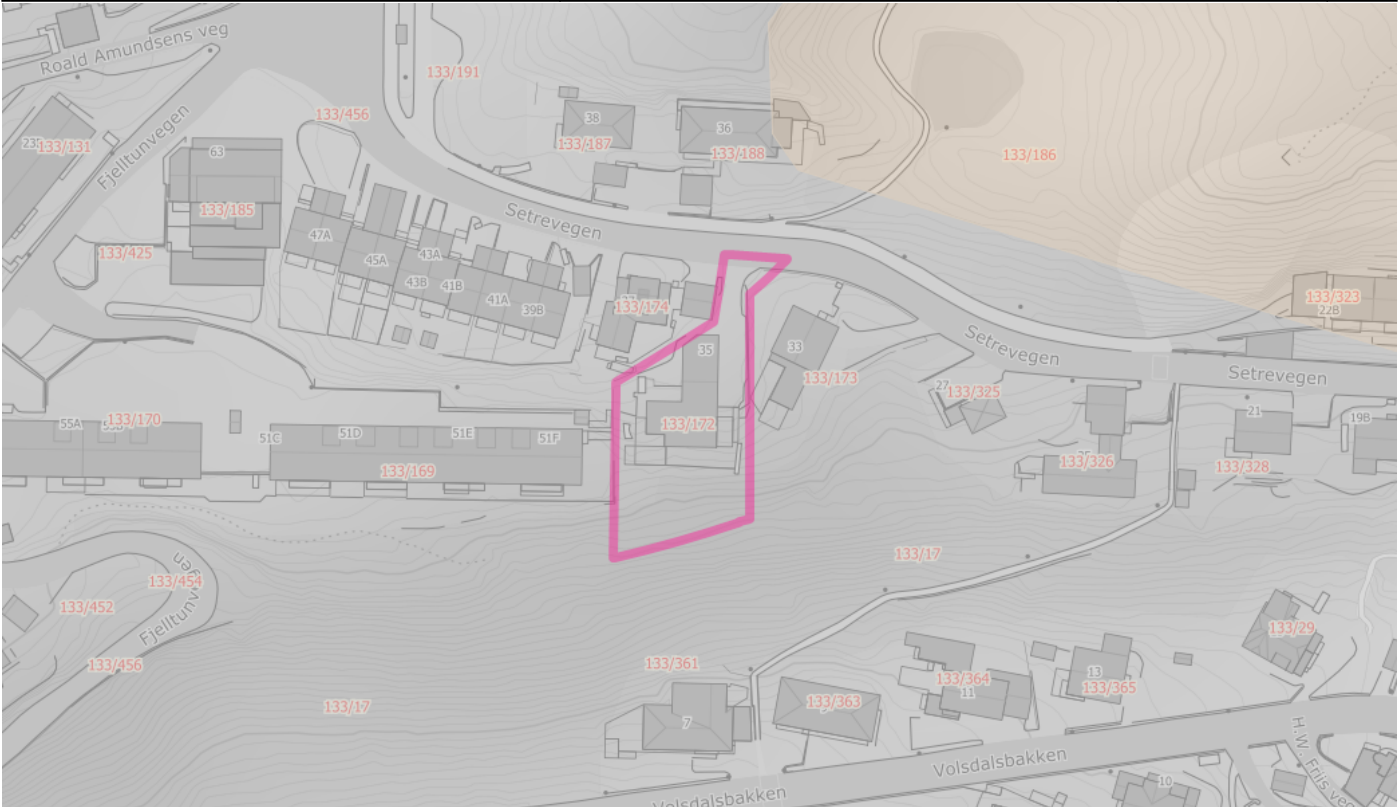
Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



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



Løsmasser - Humusdekke/  
tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Fyllmasse  
(antropogent materiale)

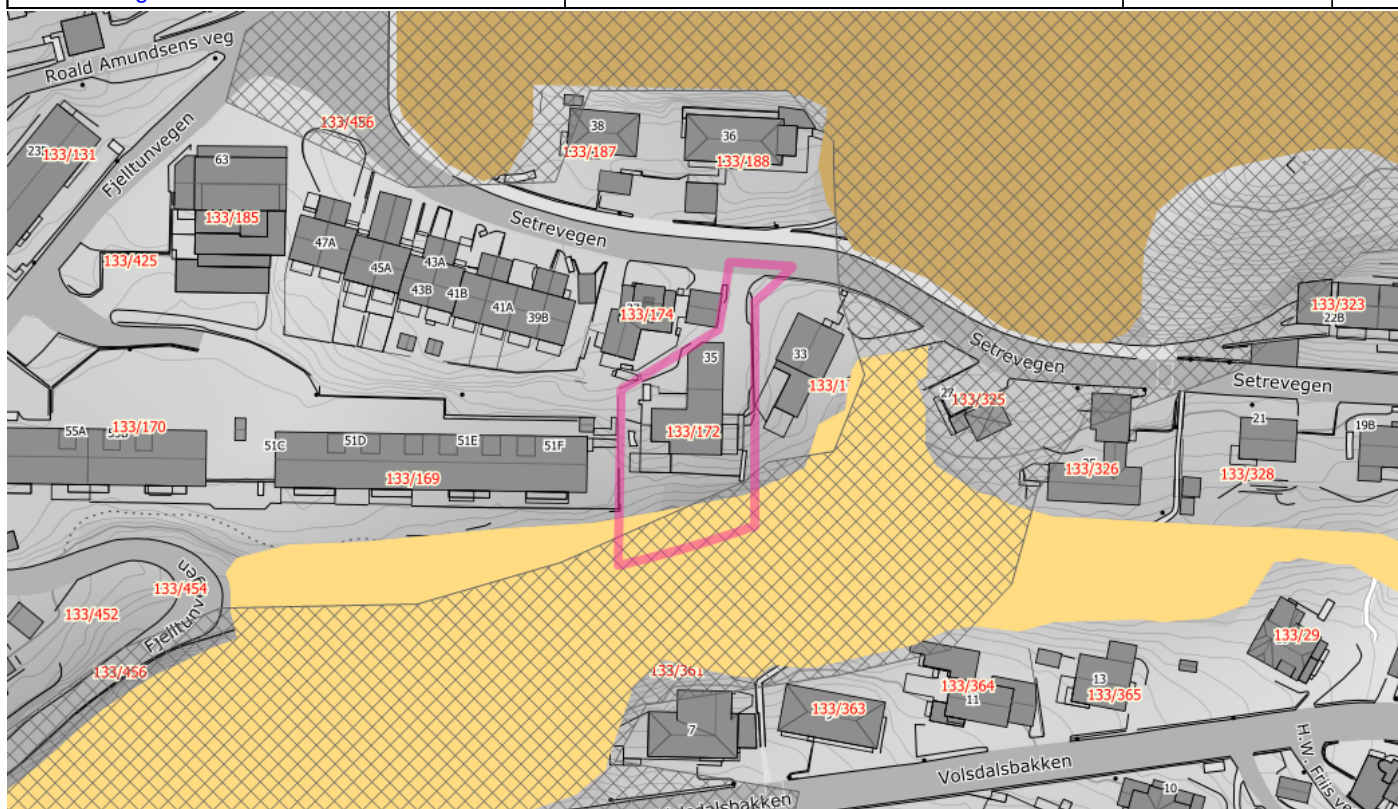
| Analysetema                                   | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale) | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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

## Landbruk

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



Vernskog



Furudominert



Lauvdominert

| Analysetema  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|--------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Vernskog     | 1      | x          |                 | 214.57m <sup>2</sup> |
| Lauvdominert | 1      | x          |                 | 213.51m <sup>2</sup> |

### Tema uten treff:

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008

Mindre god jordkvalitet

Barblanding

Ikke beregnet

Dyrkbar jord i nasjonalpark

Svært god jordkvalitet

Grandominert

Blanding

Dyrkbar jord i naturreservat

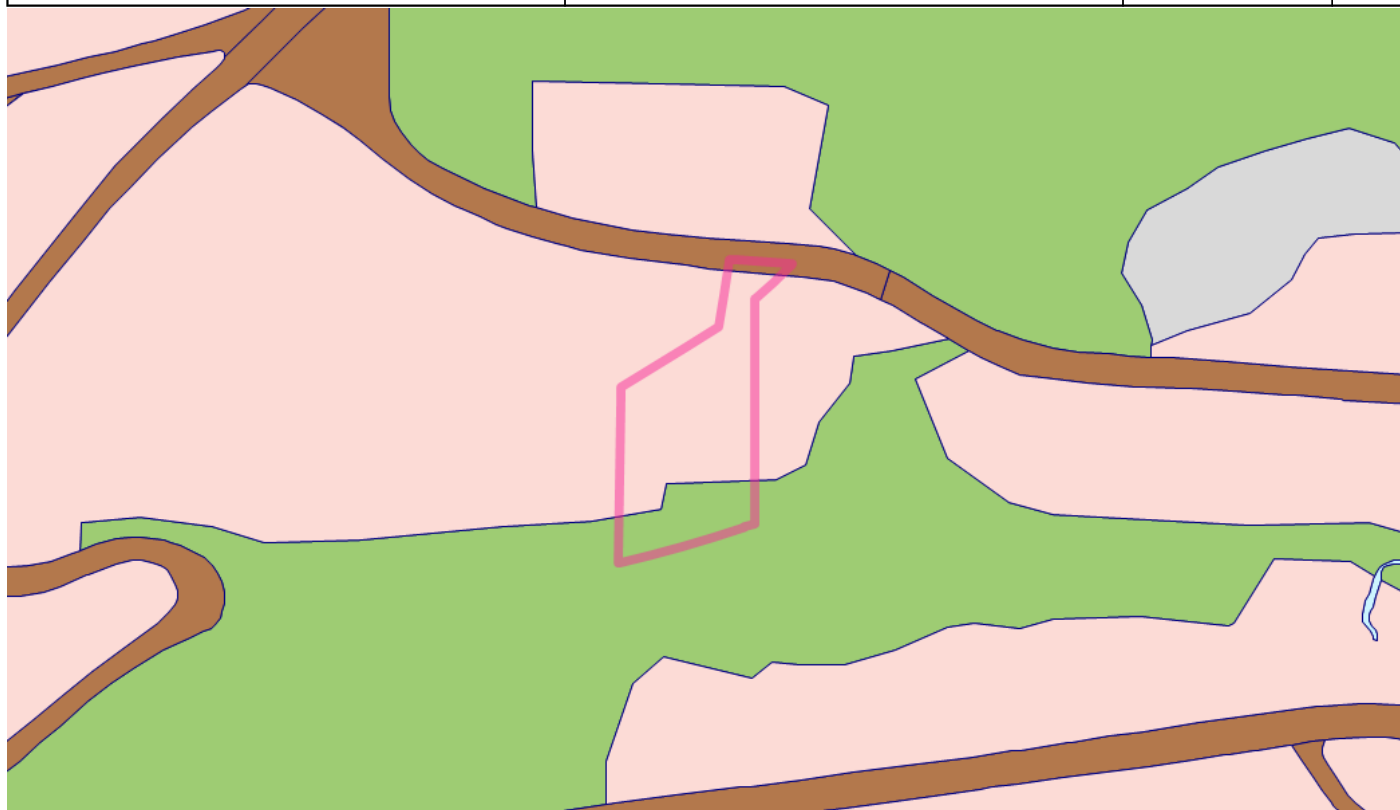
God jordkvalitet

Furudominert

Ikke tresatt



| Datasett | Kilde | Oppdatert dato |      |
|----------|-------|----------------|------|
|          |       |                | Kart |



|                                                                                     |               |                                                                                     |            |                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | Bebyggd       |  | Samferdsel |  | Skog |
|  | Åpen fastmark |  | Vann       |                                                                                       |      |

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Bebyggd     | 1      | x          |                 | 832.87m <sup>2</sup> |
| Samferdsel  | 1      | x          |                 | 25.81m <sup>2</sup>  |
| Skog        | 1      | x          |                 | 276.75m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

Fulldyrka jord

Åpen fastmark

Vann

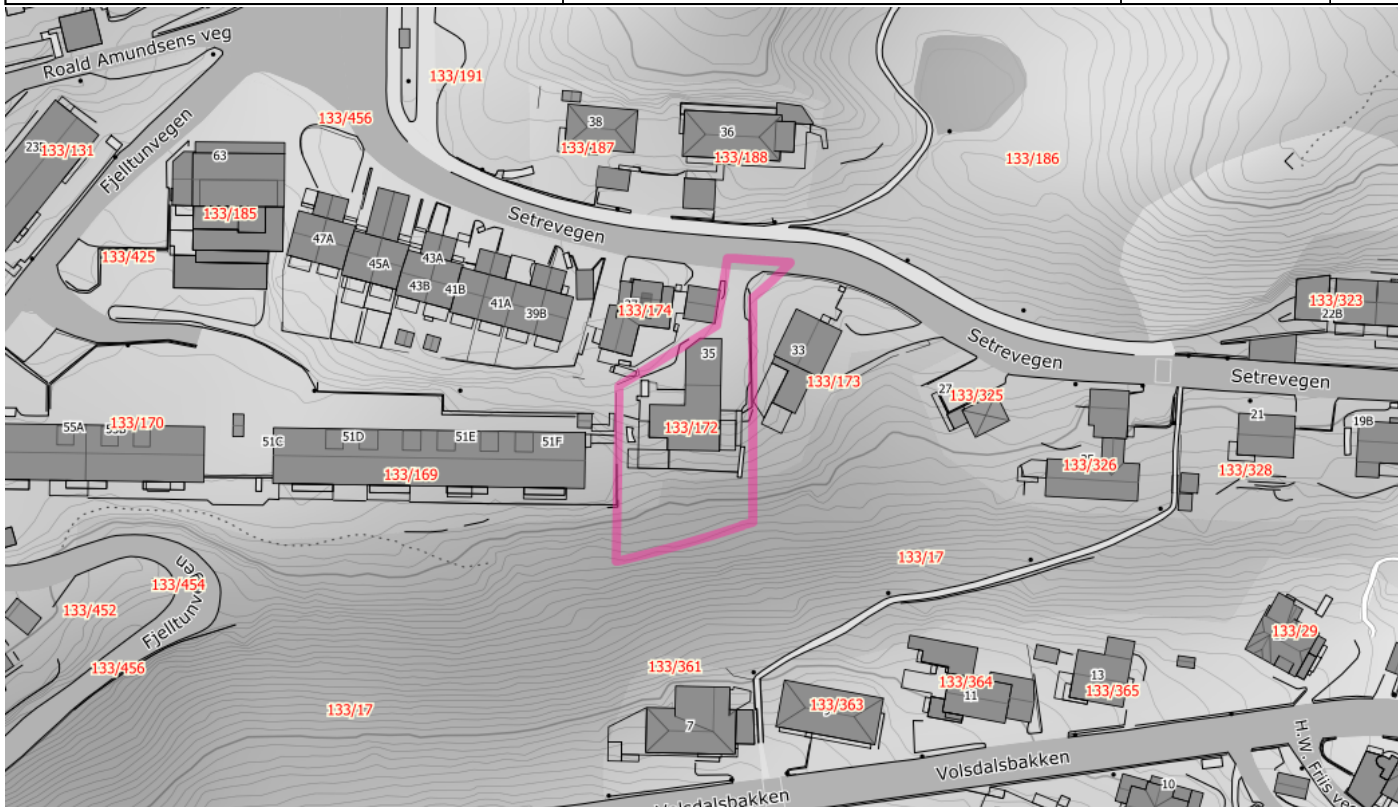
Overflatedyrka jord

Myr

Innmarksbeite

Snø/isbre

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



 Vassdragsområde

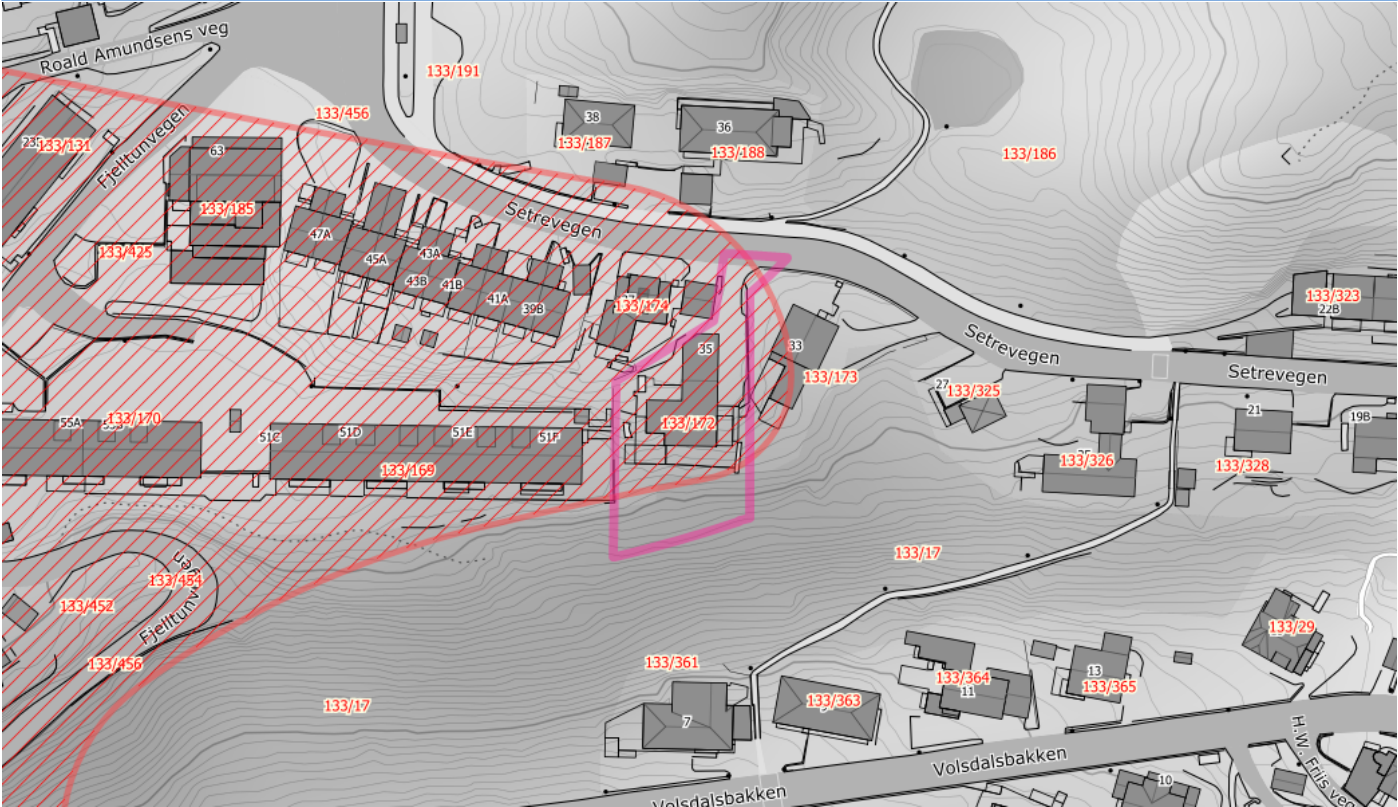
| Analysetema     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|-----------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Vassdragsområde | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag







 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

| Analysetema                                            | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|--------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Sone 2 - Boligfortetting i randsonene                  | 1      | x          |                 | 817.27m <sup>2</sup> |
| Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter | 1      | x          |                 | 318.18m <sup>2</sup> |

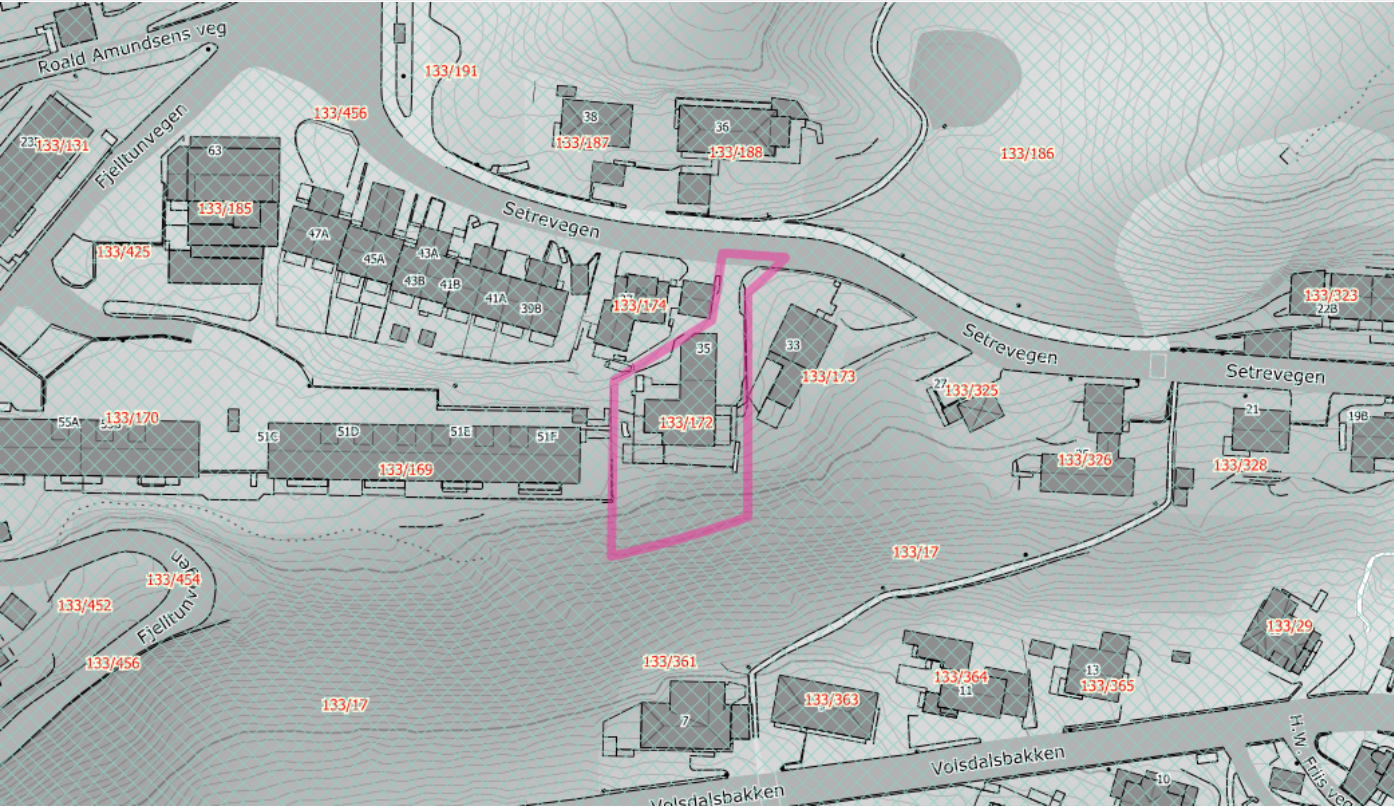
Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

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



Grundig kartlagt med funn  
(Flom aktsomhetsdekning)

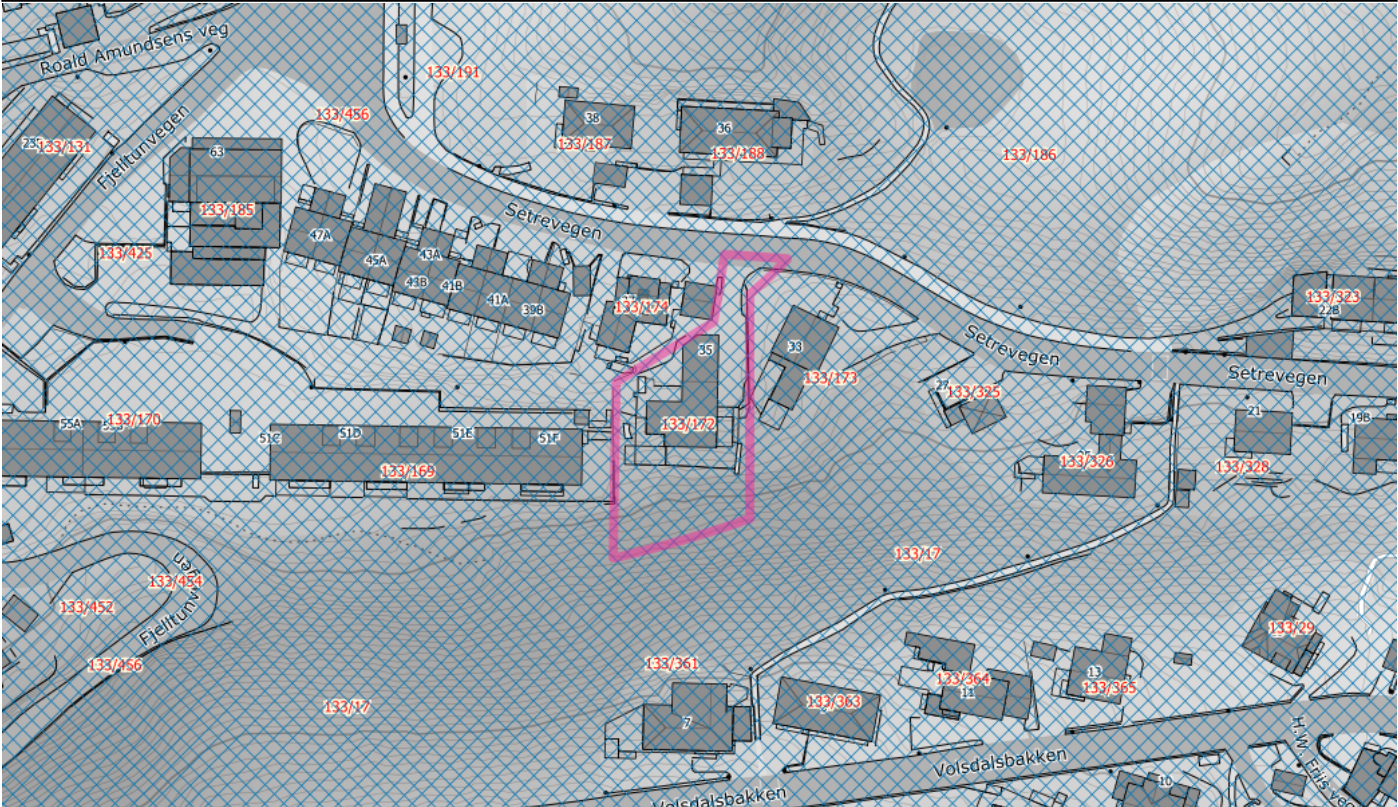
| Analysetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|----------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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



| Datasett            | Kilde      | Oppdatert dato |      |
|---------------------|------------|----------------|------|
| Stormflo og havnivå | Kartverket | 2026-07-05     | Kart |



 Grundig kartlagt med funn

| Analysetema               | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                 |
|---------------------------|--------|------------|-----------------|-----------------------|
| Grundig kartlagt med funn | 1      | x          |                 | 1135.45m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

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

## Eiendomsinformasjon

### Eiendommer innenfor analyseområdet

| Kommune | Gårdsnummer | Bruksnummer | Festenummer | Seksjonsnummer | Antall | Areal                 |
|---------|-------------|-------------|-------------|----------------|--------|-----------------------|
| 1508    | 133         | 172         | 0           | 0              | 1      | 1135.45m <sup>2</sup> |

### Bygninger innenfor analyseområdet

| Byggtype                         | Antall | Areal                |
|----------------------------------|--------|----------------------|
| Enebolig m/hybel/sokkelleil.     | 1      | 204.98m <sup>2</sup> |
| Garasje, uthus, anneks til bolig | 1      | 0.14m <sup>2</sup>   |

## Arealplaner

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

| Formål          | Status    | Areal                 |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| Boligbebyggelse | Nåværende | 1135.45m <sup>2</sup> |

### Arealplaner innenfor analyseområdet

| Plan id | Plannavn                                           | Plantype              | Status                    | Areal              |
|---------|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| 1504212 | Fjelltun, endret reg. for Truskeren- Fjelltunvegen | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan | 1.61m <sup>2</sup> |

### Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

| Formål    | Areal              |
|-----------|--------------------|
| Kjørvevei | 1.61m <sup>2</sup> |

## Datasett uten treff/status ukjent (61)

|                                                                                            |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggeforbudssoner kraftledninger                                                           | Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd                                                     |
| Forurenset grunn                                                                           | Støysoner Avinors lufthavner                                                         |
| Støykartlegging veg etter T-1442                                                           | Støysoner for Forsvarets flyplasser                                                  |
| Støysoner for Bane NORs jernbanenett                                                       | Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt                                        |
| Friluftslivsområder - statlig sikra                                                        | Turutebasen                                                                          |
| Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte                                               | Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner                             |
| Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmittsområder og trehusmiljøer | Kulturminner - SEFRAK-bygninger                                                      |
| Kulturminner - Freda bygninger                                                             | Korallrev                                                                            |
| Akvakultur - lokaliteter                                                                   | Fiskeplasser - redskap                                                               |
| Gyteområder                                                                                | Låsettingsplasser                                                                    |
| Reindrift - Reindriftnett                                                                  | Reindrift - Trekklei                                                                 |
| Reindrift - Avtaleområde                                                                   | Reindrift - Siidaområde                                                              |
| Reindrift - Reinbeiteområde                                                                | Reindrift - Reinbeitedistrikt                                                        |
| Reindrift - Konesjonsområde                                                                | Reindrift - Restriksjonsområde                                                       |
| Reindrift - Konvensjonsområde                                                              | Reindrift - Ekspropriasjonsområde                                                    |
| Reindrift - Flyttlei                                                                       | Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite                                                  |
| Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite                                                     | Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite                                               |
| Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite                                                       | Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite                                                 |
| Kulturlandskap - utvalgte                                                                  | Naturvernområder                                                                     |
| Naturvernområder - Foreslåtte                                                              | Arter funksjonsområder                                                               |
| Villreinområder                                                                            | Arter av nasjonal forvaltningsinteresse                                              |
| Nedbørfelt til hav                                                                         | Inngrepsfri natur i Norge                                                            |
| Markagrensen                                                                               | Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen |
| Jernbane - Banenettverk                                                                    | Hovedled og Biled                                                                    |
| Hovedled og Biled, arealavgrensning                                                        | Ankringsområder                                                                      |
| Skredfasesoner                                                                             | Aktsomhetskart for jord- og flomskred                                                |
| Flomsoner                                                                                  | Stormflo og havnivå                                                                  |
| Forsvarets skyte- og øvingsfelt land                                                       | Skredhendelser                                                                       |
| Kvikkleire                                                                                 | Aktsomhetskart for kvikkleireskred                                                   |
| Aktsomhetskart for snøskred                                                                | Steinsprang - aktsomhetsområder                                                      |
| Tilgjengelighet                                                                            |                                                                                      |

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



EDGAR OVE SANDANGER  
Setrevegen 35  
6007 ÅLESUND

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| <b>Saksnummer</b>    | 1036948              |
| <b>Dokumentdato</b>  | 27.08.2024           |
| <b>Kontrolldato</b>  | 27.08.2024           |
| <b>Saksbehandler</b> | Vegard Walstad Bakås |
| <b>Gnr/bnr.</b>      | 133/172              |
| <b>Adresse</b>       | Setrevegen 35        |
| <b>Leilighet</b>     | H0101                |

## Sak avsluttet

### Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Setrevegen 35, bruksenhet H0101, 6007 ÅLESUND den 27.08.2024  
Sotmengde i skorstein: Ingen sot.

#### Definisjoner

##### *Fyringsanlegg:*

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

##### *Avvik:*

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

##### *Anmerkninger:*

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

#### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Vegard Walstad Bakås:  
Telefon 40 90 51 35  
E-post [vegard.walstad.bakas@aabv.no](mailto:vegard.walstad.bakas@aabv.no).

#### Anvendt regelverk

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

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

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås  
Arbeidsleder, ytre bydel  
Ålesund brannvesen KF

**Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift**

---

#### Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund  
Tlf: 70 16 32 00  
E-post: [brannforebyggende@aabv.no](mailto:brannforebyggende@aabv.no)  
Org.nr: 987 780 657

#### Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.  
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,  
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund  
eller e-post til [brannvesenet@aabv.no](mailto:brannvesenet@aabv.no).



Adresse

**Setrevegen 35, 6007 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**03.10.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-363261**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**178941895**

Gårdsnummer

**133**

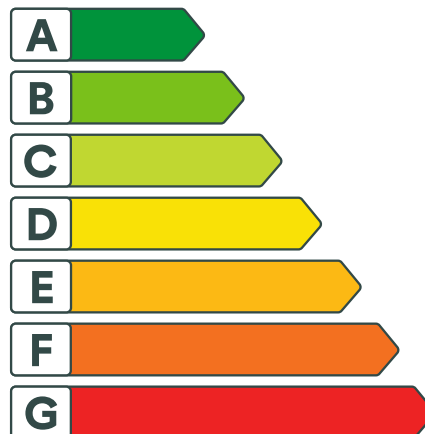
Bruksnummer

**172**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Om energikarakteren

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

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1970**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**306,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**259,0 m²**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

**161,11**



## Setrevegen 35, 6007 ÅLESUND

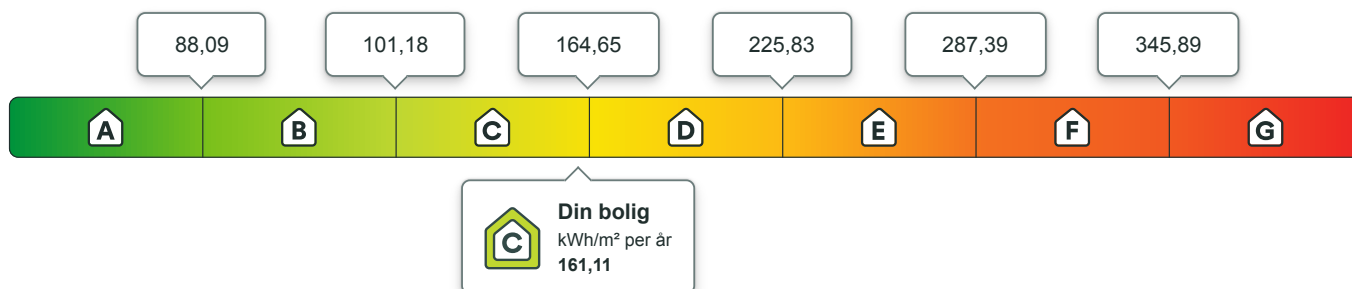


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år  
**39 800,09**

kWh/m² per år  
**153,67**

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



### Om energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>





## Setrevegen 35, 6007 ÅLESUND



### Detaljering

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

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Ja</b>    | Vegger<br><b>Ja</b>        |
| Vindu<br><b>Ja</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Ja</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Solceller<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Setrevegen 35, 6007 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

## Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

## Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak utendørs

## Tiltak 16: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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.

# Setrevegen 35

Nabolaget Fjelltun - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Cuba                    | 2 min  |
| Linje 10, 18            | 0.1 km |
| Ålesund Lufthavn, Vigra | 17 min |

## Skoler

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Volsdalen skole (1-7 kl.)            | 6 min  |
| 249 elever, 14 klasser               | 0.5 km |
| Aspøy skole (1-7 kl.)                | 7 min  |
| 150 elever, 10 klasser               | 2.8 km |
| Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.) | 20 min |
| 385 elever, 24 klasser               | 1.7 km |
| Akademiet Realfagsungdomsskole ...   | 6 min  |
| 29 elever, 3 klasser                 | 2.6 km |
| Ålesund vgs. - Volsdalsberga         | 14 min |
| 270 elever, 12 klasser               | 1.2 km |
| Ålesund videregående skole           | 6 min  |
| 380 elever, 19 klasser               | 2.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Recharge Kiwi Nørvegata | 15 min |
|-------------------------|--------|

«Utrolig fin utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

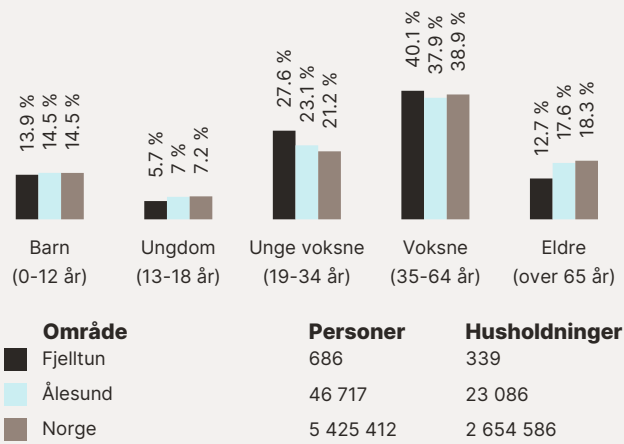


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Fjelltun barnehage (1-5 år) | 6 min  |
| 42 barn                     | 0.5 km |
| Jugendby barnehage (0-6 år) | 7 min  |
| 38 barn                     | 0.6 km |
| Klipra barnehage (1-5 år)   | 8 min  |
| 30 barn                     | 0.7 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Bunnpris Nørve          | 7 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.6 km |
| Kiwi Nørve              | 15 min |
| PostNord                | 1.3 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



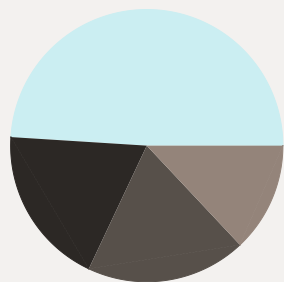
Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

|                              |        |   |
|------------------------------|--------|---|
| ⚽ Volsdalen skole            | 4 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill    | 0.4 km |   |
| ⚽ Volsdalsberga              | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                    | 0.6 km |   |
| 🏊 Delta Aktivt               | 6 min  | 🚶 |
| 🏊 Family Sports Club Ålesund | 15 min | 🚶 |

## Boligmasse



19% enebolig  
49% rekkehus  
13% blokk  
19% annet

«Hyggelige folk som er lett å bli kjent med. Kort veg til byn og ligger supert til med mange varierte turløyper i flotte omgivelser»

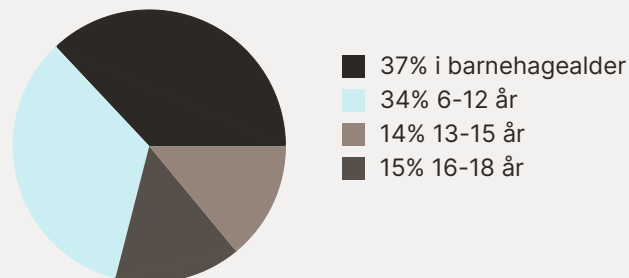
Sitat fra en lokalkjent



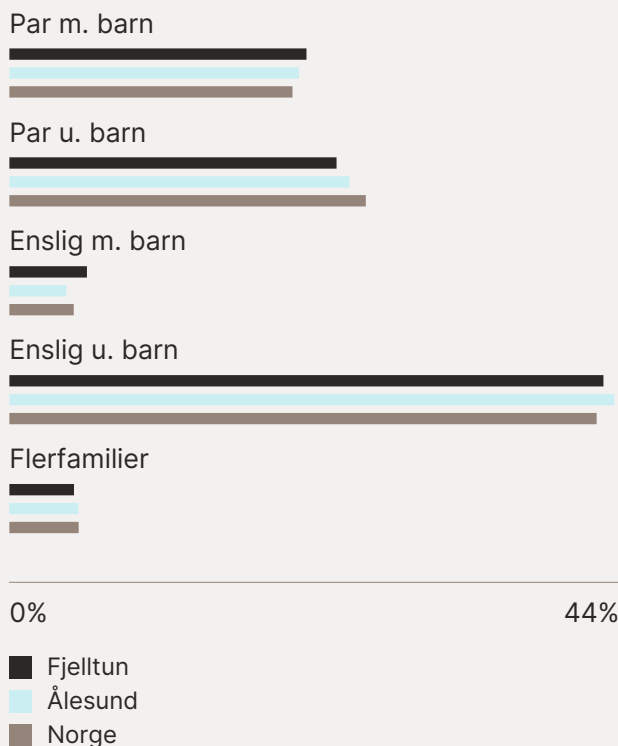
## Varer/Tjenester

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| 📍 Ålesund Storsenter             | 21 min | 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Ålesund Storsenter | 20 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 62% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



