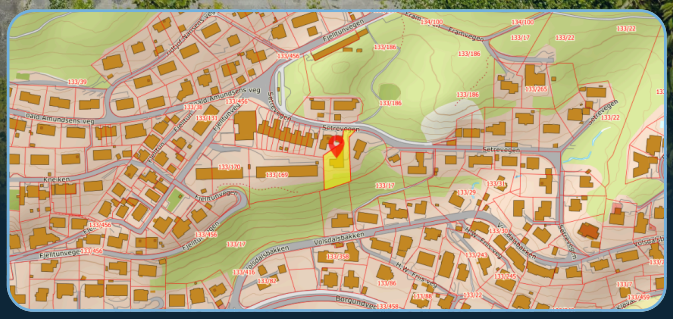


ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Setrevegen 35

6007 ÅLESUND



Matrikkel	Gnr 133: Bnr 172
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1970
Befaringsdato	14.09.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	171
Referansenummer	STYANHY3
Rapportdato	27.09.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
259 m²	47 m²	0 m²	135 m²

5	21	25	0
TG3	TG2	TG1	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

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

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 31
3.5 - Lovlighetsmangler 32

4 - Verdivurdering 33
4.1 - Oppsummering 33
4.2 - Teknisk verdi 33
4.3 - Sammenlignbare objekter 33

5 - Bilder 35

6 - Vedlegg og kilder 36

7 - Forutsetninger 37

8 - Ansvarlig takstingeniør 40

9 - Versjoner av rapporten 41

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 utfylt.

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	21	25	0
TG3	TG2	TG1	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
02.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 171 - version 5)



Kilder: Kartverket, NVE

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

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	STENSETH MARIANNE	1/2
Gårdsnummer	133	SANDANGER EDGAR OVE	1/2
Bruksnummer	172	**Tomteareal**	1135.5 m²

Totalt tomteareal	1135.5 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 306 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
259 m²	47 m²	0 m²	135 m²

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 m² med nytt tettesjikt i 2026 og glass/aluminiumsrekkverk, støpt terrasse mot sørvest på ca. 42 m² med trerekkverk samt store områder med dekorbetong og plattinger med smijernsrekkverk.
INNVENDIGE 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, dusjnisje 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 m²	Sum BRA: 177 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Toalettrom, Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Stue/kjøkken, Garderobe, Bad		145 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje		32 m²

Underetasje		TBA: 40 m²	Sum BRA: 129 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, Bod, Soverom, Soverom, Badstue, Vaskerom, Garderobe, Kjellerstue, Kontor, Entré		114 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		15 m²

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 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

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

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG3
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG3
A.3.22.7	Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)	TG3

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

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG2
A.2.3.4	Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG2
A.2.5.3	Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG2
A.2.7.2	Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon	TG2
A.2.8.3	Vurder konstruksjonsoppbygging	TG2
A.2.8.5	Tekniske anlegg (kjøleaggregat, badstuovn med mer)	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.21.3	Grunnmur	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2

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

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.1	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. 2.13.4.1	Rørinstallasjoner	TG1
A. 2.13.4.2	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

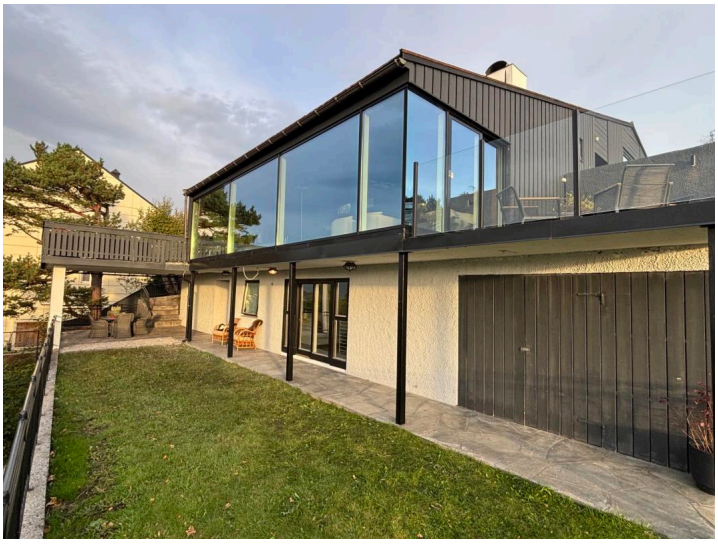
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1 Innvendige trapper
A.2.14.1 Radon
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
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 dusjnisje med glassdør, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Vindu med frostet 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:
Dusjsonen 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

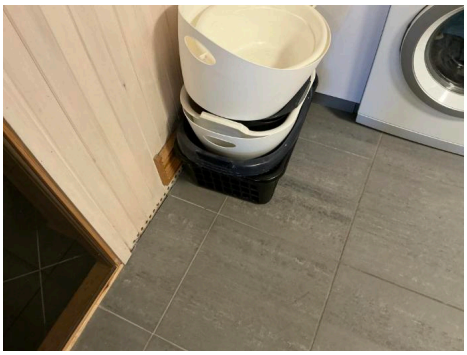
Vurdering/Avvik:
- Våtrommet har ikke sluk.

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:

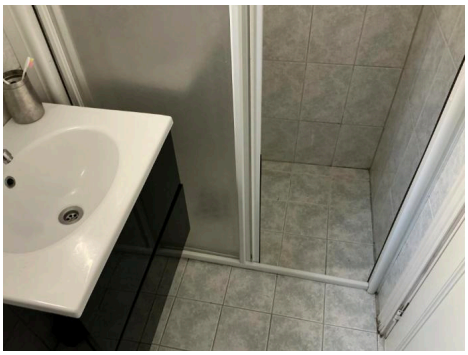
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet eller om slikt finnes. Oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres, og videre undersøkelser anbefales ved behov.

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 elstre 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. Trerekkverk 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, lisamme 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 medfører 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 kobberrør har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Eldre kobberrør 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 befaring 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 innebygd sisterne , 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 sisterne. Dette medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er ikke synliggjort lekkasjevann fra innebygget sisterne. 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 - Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt i garderoberom 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 fuktreduserende 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 - Krypkjeller

TG2 A.2.7.2 - Krypkjeller 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 reduserer 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 badstuovn , 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 veggen. 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

HMS 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 lettklinerkpipe i kjøkken i hovedetasje, og i bod/teknisk rom til ene pipeløpet på mursteinspipen mot øst.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
Det er ukjent hvordan sot kan fjernes fra det ene pipeløpet på mursteinspipe, må undersøkes nærmere.

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 punktvise 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, taktekking 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, sørlig 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 stigetrinn for feier rundt pipene basert på tilgang med stige i nærheten av pipene.
Taket har ru taktekking 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 taktekking 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.

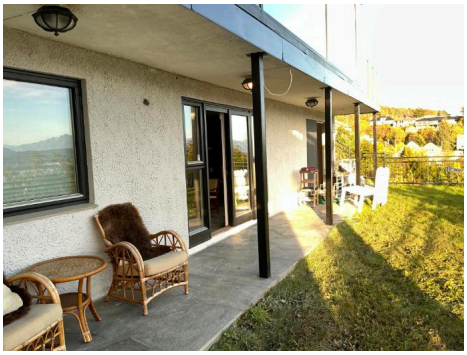
A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

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, trerekkverk 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 miindre 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.

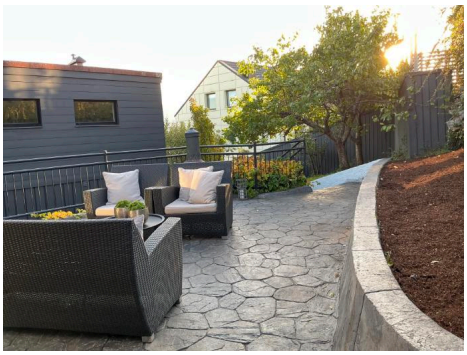



A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

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, smijernsrekkverk 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 smijernsrekkverk, 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 utgravd». 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 befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

4.2 Teknisk verdi

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 600 000
Diverse tillegg	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 3 200 000
Teknisk verdi Enebolig	**7 200 000**

Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi	4 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**11 700 000**

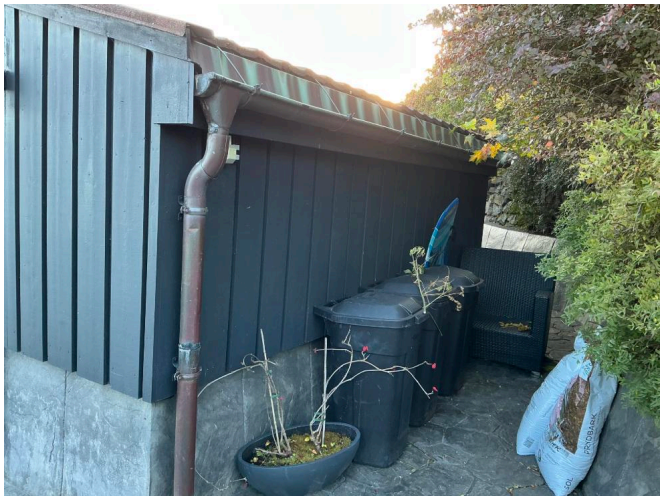
4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Kristoffer Randers veg 16, 6007 ÅLESUND *Byggeår:* 1973 *Soverom:* 4	09/05/2025	6 800 000	6 400 000	35 955 *Areal:* 178 m²
Svingen 16 , 6008 ÅLESUND *Byggeår:* 1952 *Soverom:* 4	05/03/2026	7 800 000	8 350 000	 *Areal:* 0 m²

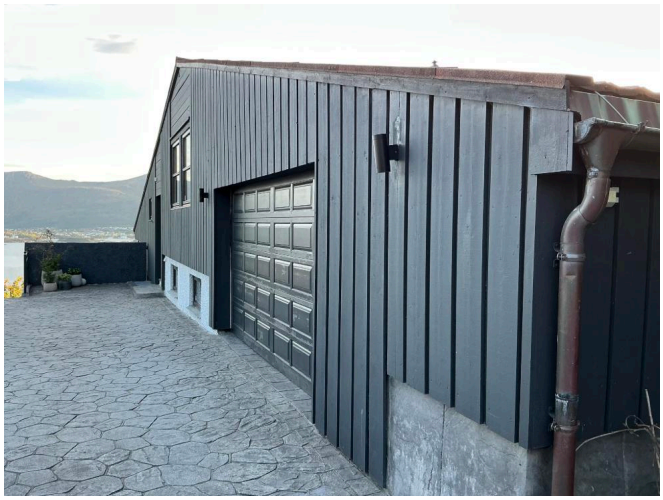
Emanuel Mohns veg 16, 6007 ÅLESUND *Byggeår:* 1979 *Soverom:* 3	09/06/2024	6 900 000	6 900 000	38 547 *Areal:* 179 m²
Fjelltun 19A, 6007 ÅLESUND *Byggeår:* 1909 *Soverom:* 5	10/09/2024	5 500 000	5 620 000	31 573 *Areal:* 178 m²
Fjellgata 71, 6007 ÅLESUND *Byggeår:* 1964 *Soverom:* 3	02/21/2024	5 150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

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

AREAL

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

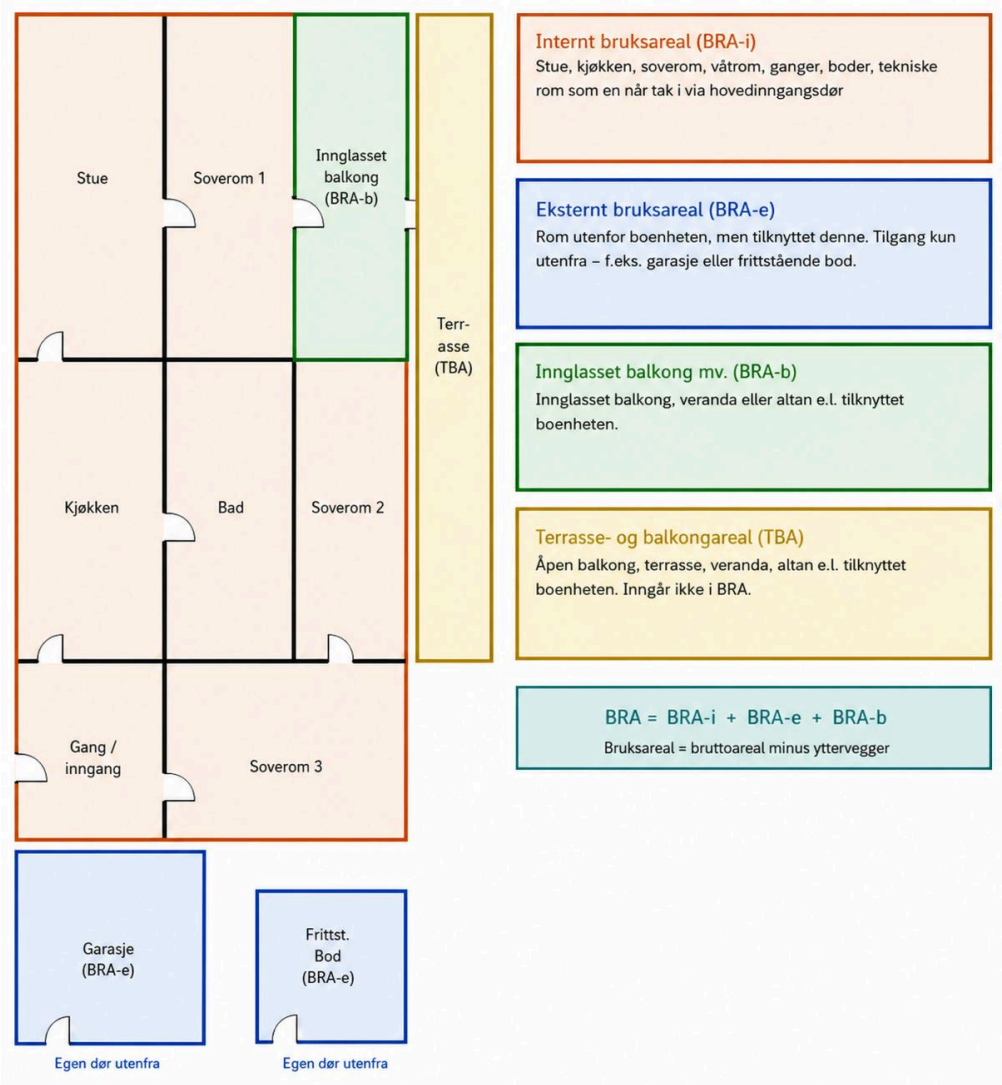
DEFINISJONER

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

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



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

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

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

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

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	

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Herr Trygve Gjörtz

Adr.: Tollbugt. 6, Ålesund.

BRUKSTILLATELSE

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

Deres boligbygg oppfört på eiendommen Fjelltunvegen 57

På følgende betingelser:

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

Øvrige resterende arbeider er:

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

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

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

Kjell Fjærtoft

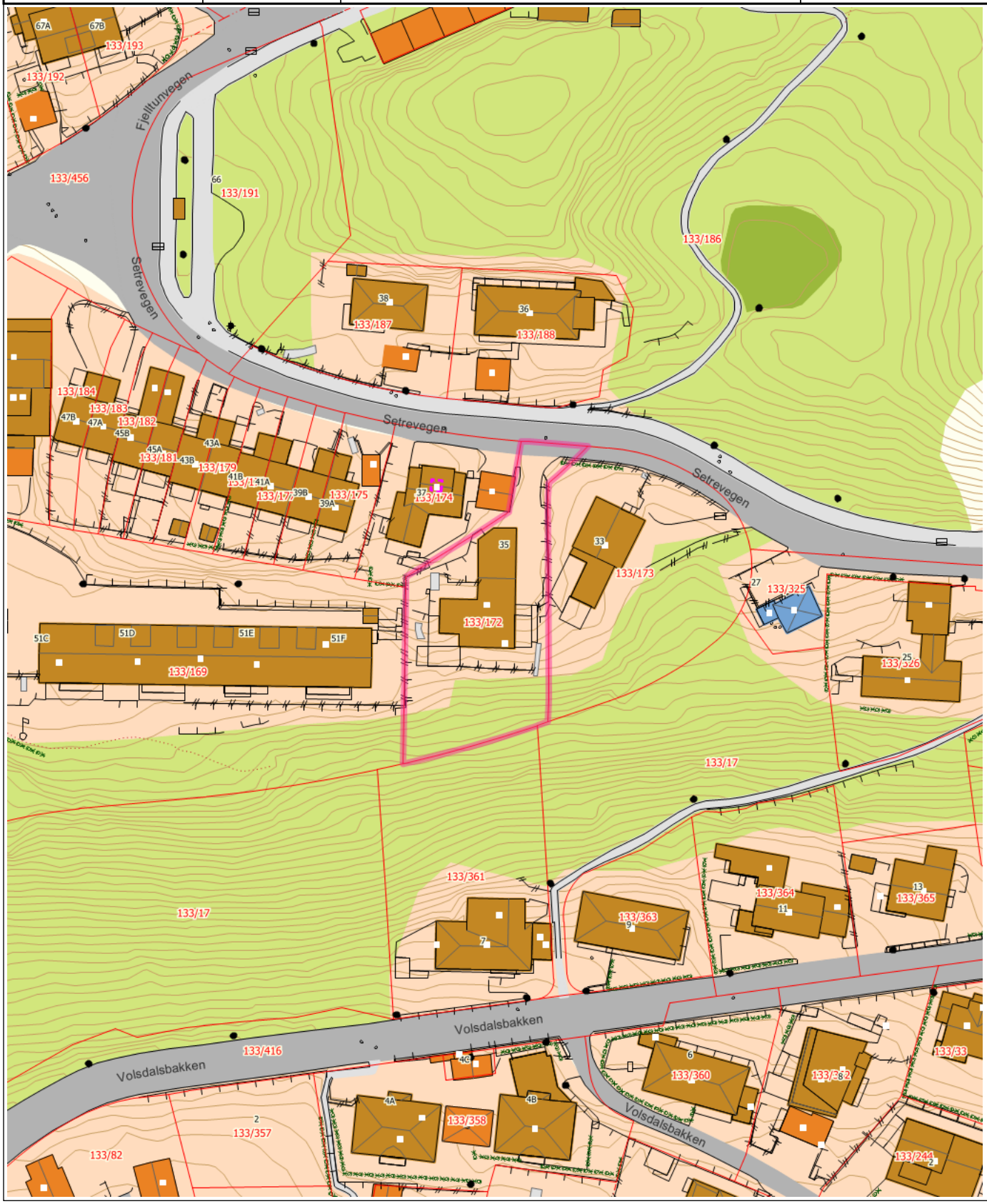
Arnvid Godöy
bygniningskontrollør

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Setrevegen 35 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

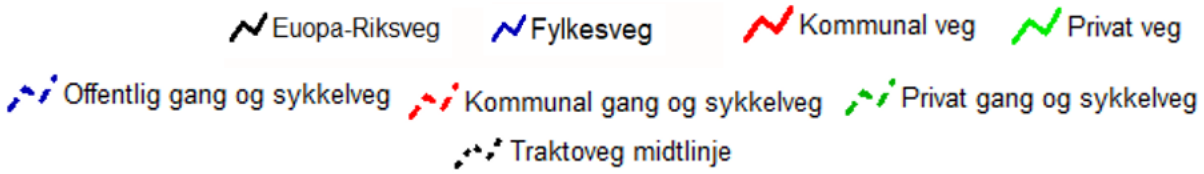
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

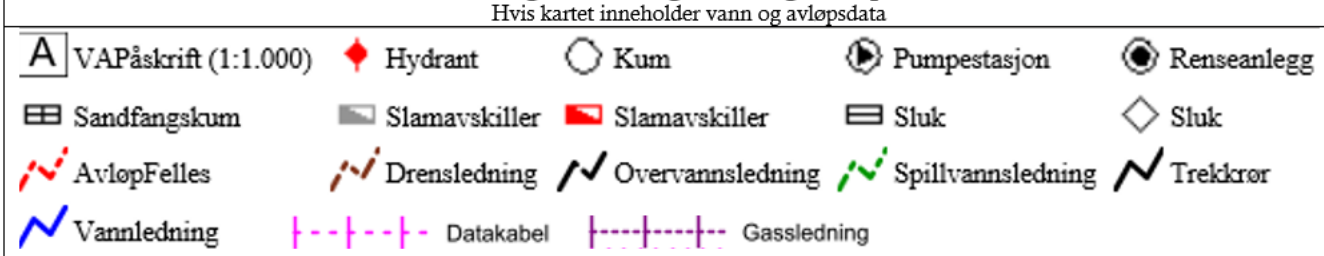
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Eiendomsteig
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

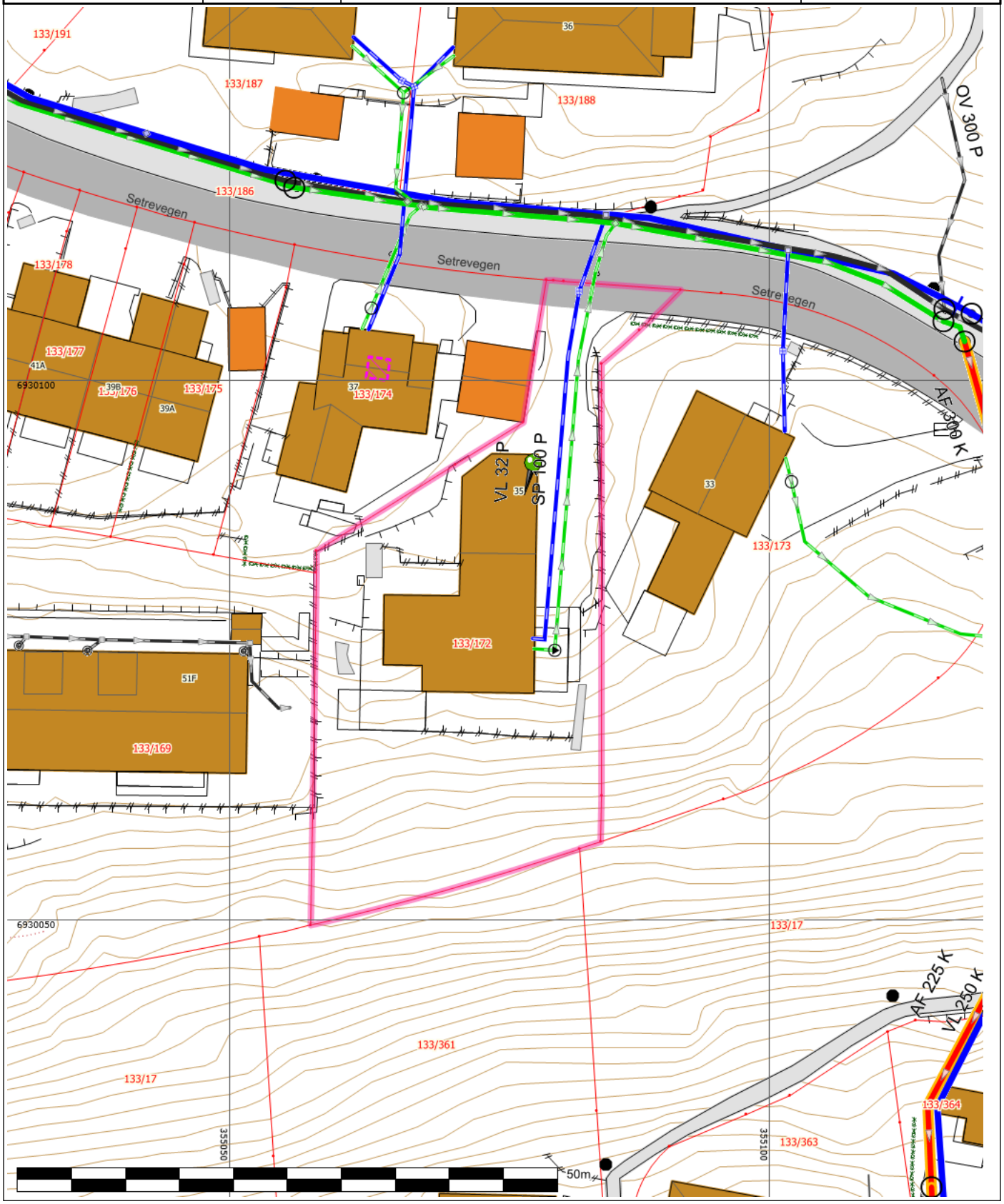
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Setrevegen 35 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

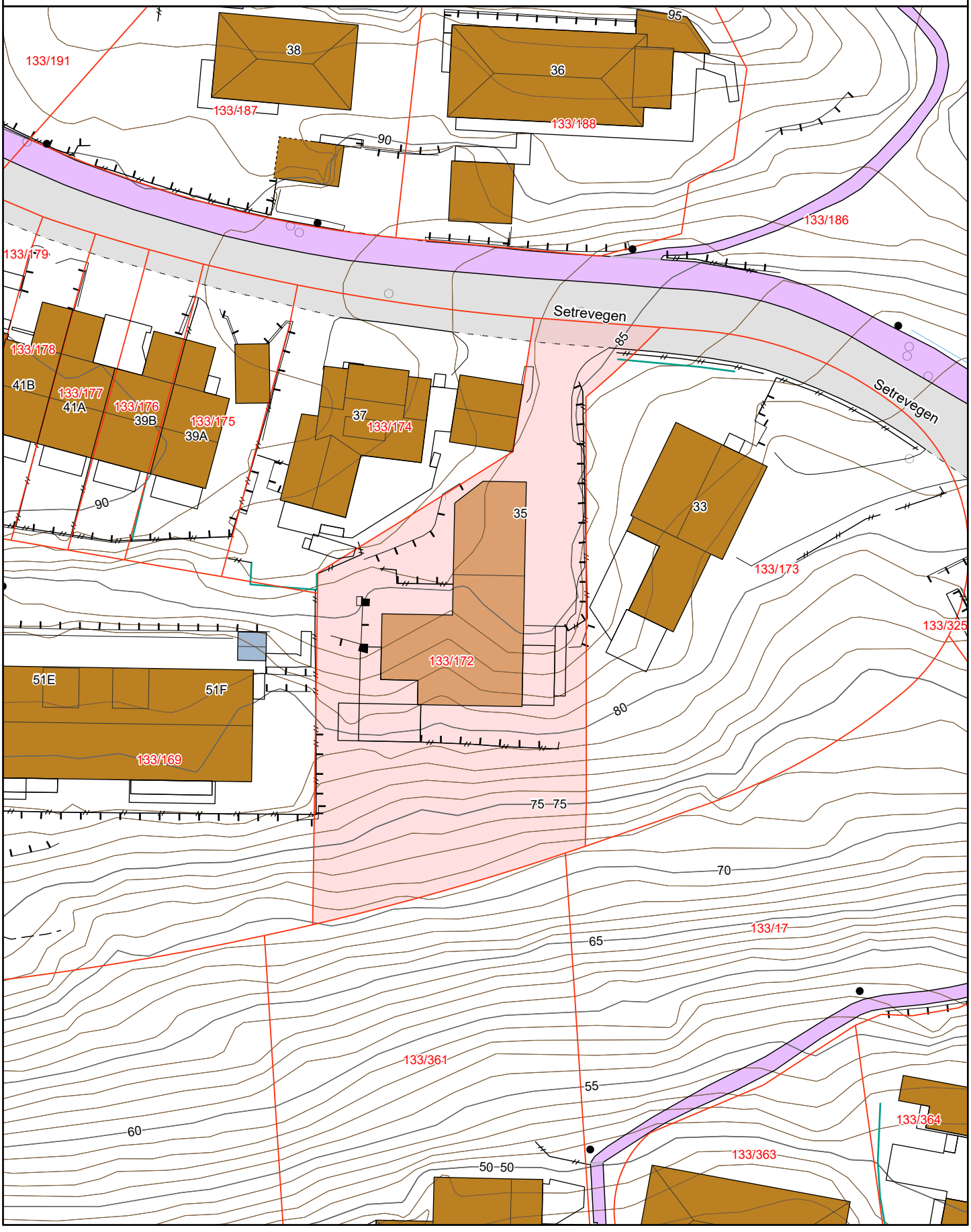
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Oversiktskart

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

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1136 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.07.2026

N



Matrikkelkart

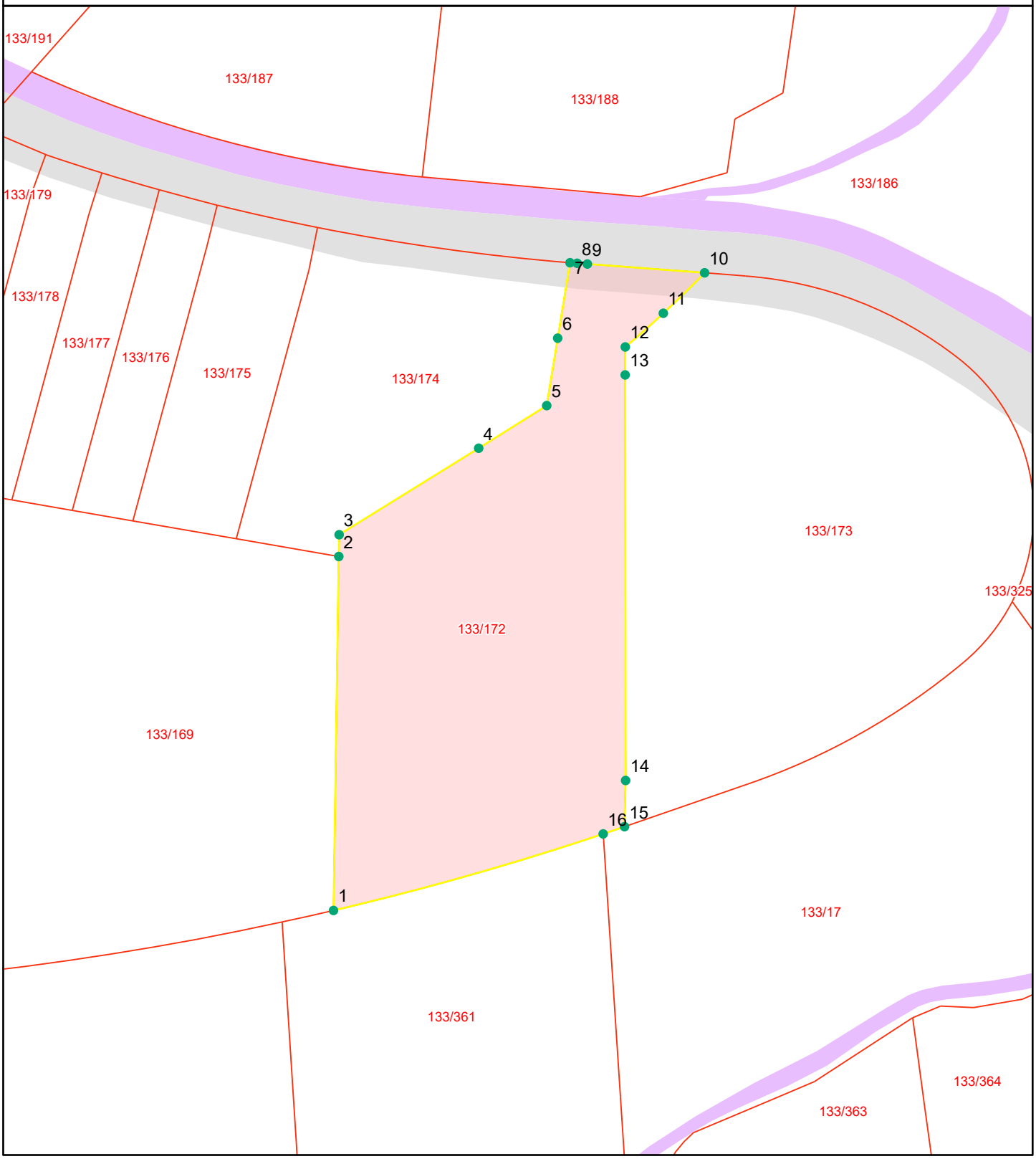
Adresse: **Setrevegen 35, 6007 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/133/172/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1136 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.07.2026

N

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 m2

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

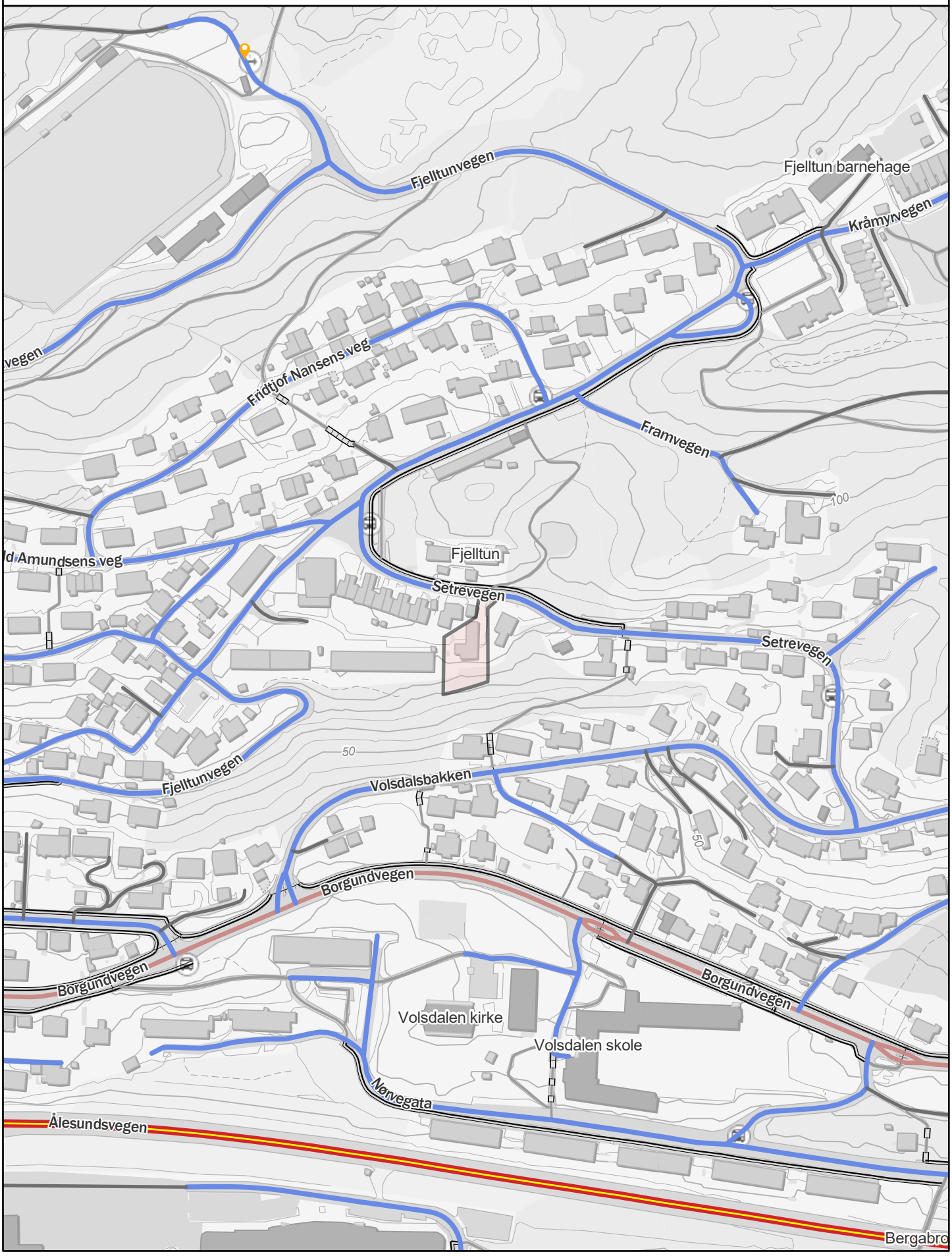
Kommune: Ålesund

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

Adresse: Setrevegen 35, 6007 Ålesund

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

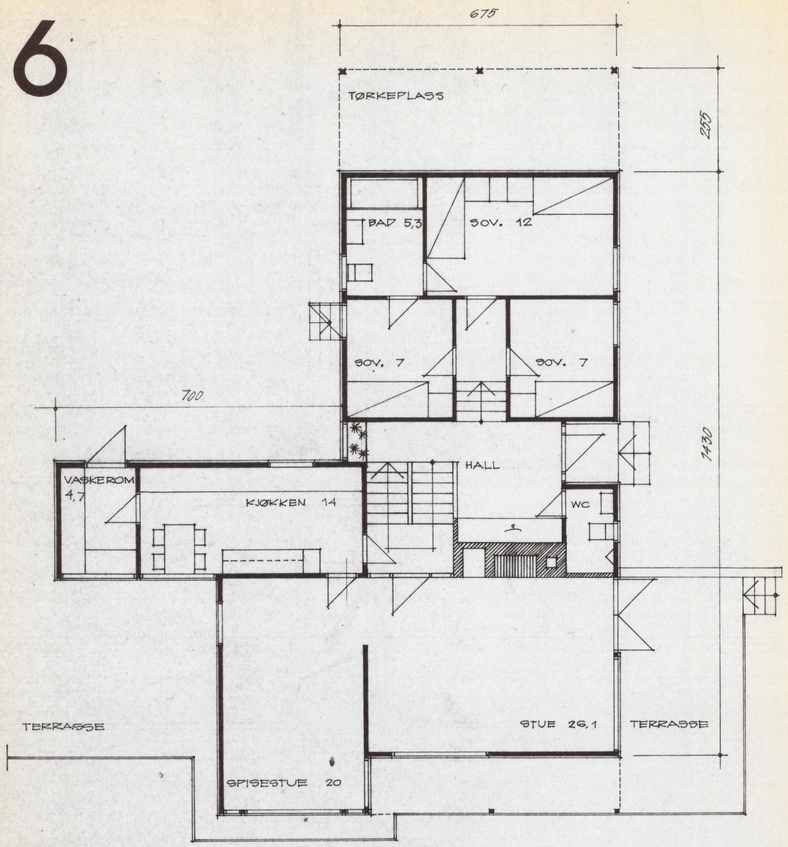
Bilveg (Veglenke)

- 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

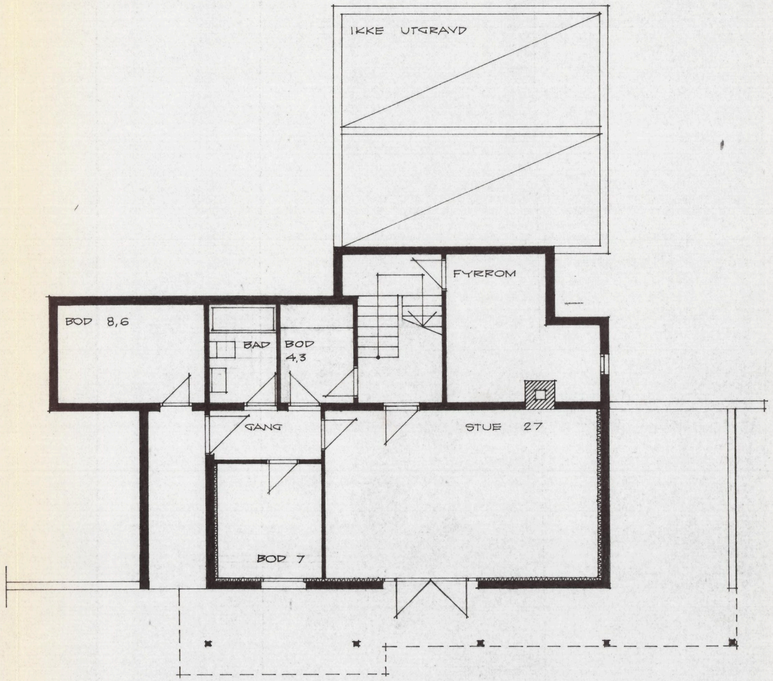
Andre vegtyper (Veglenke)

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

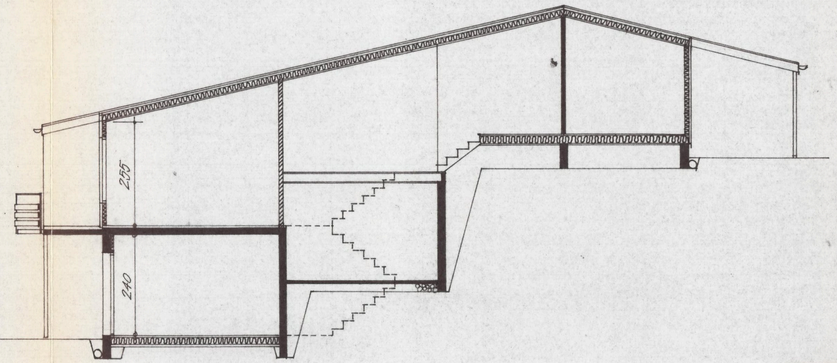
6



HOVEDETG.



UNDERETG.



SNITT

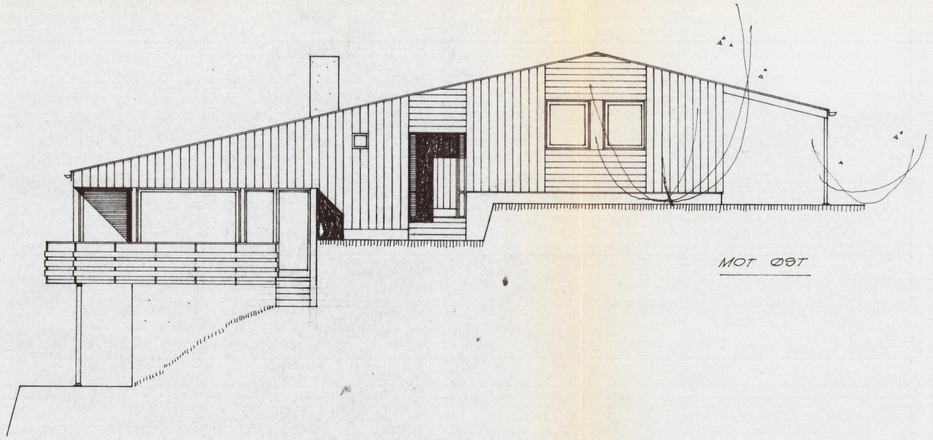
GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
6/3-69 Sak nr. 153/69

H.R. ADVOKAT TRYGVE GJØRTZ

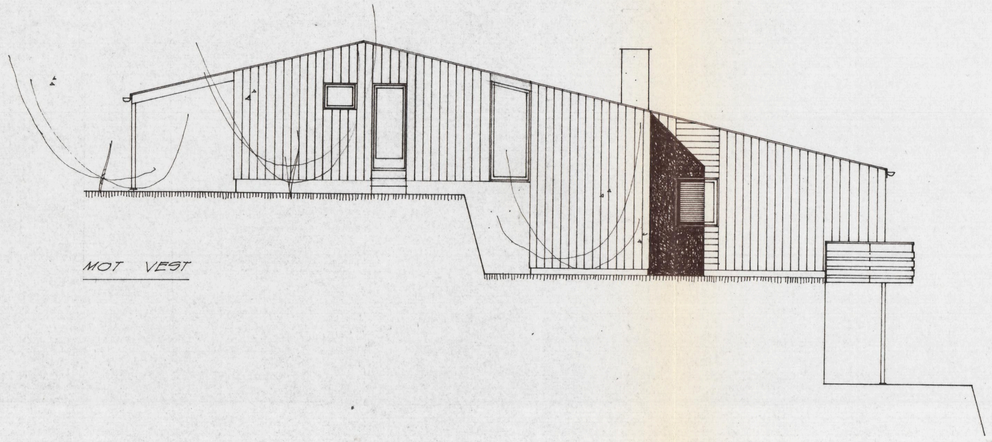
ENEBOLIG , FJELLTUNVEGEN 57, ÅLESUND
PLANER OG SNITT
MÅL 1/100
ÅLESUND, 13.2.1969

SVERRE MOGSTAD
ARKITEKT MNAL

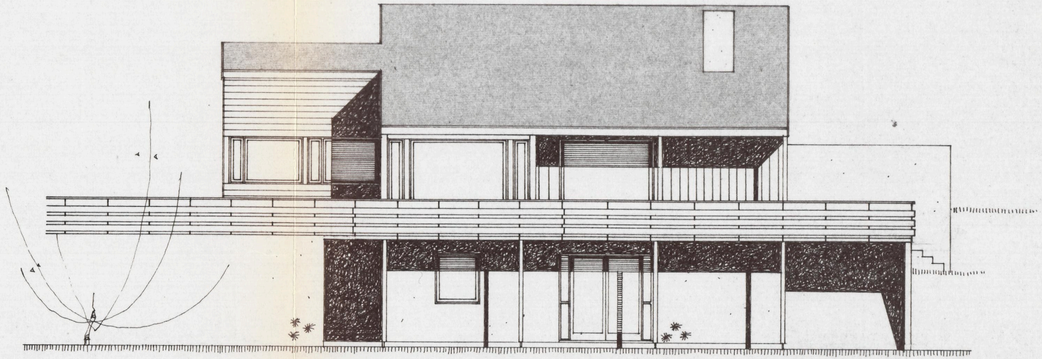
7



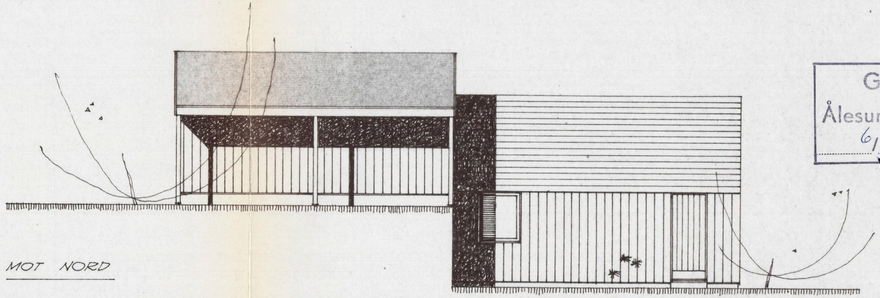
MOT ØST



MOT VEST



MOT SYD



MOT NORD

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
6/3-69 Sak nr. 53/69

H.R. ADVOKAT TRYGVE GJØRTZ

ENEBOLIG , FJELLTUNVEGEN 57, ÅLESUND
FASADER
MÅL 1/100
ÅLESUND, 13.2.1969

SVERRE MOGSTAD
ARKITEKT MNAL

112

700 G75

G85 G45

318 83 20 83 20 83 78 120 405 120

53 53 53

IKKE UTSPRENGT

INSPEKSJONS LUKE

IKKE UTSPRENGT

SE BJELKELAGS-TEGN. NR

INNTAKS- OG SIKRINGSSKAP H×B×D = 108×36×24 CM

INSPEKSJONS-LUKE

FERDIG GOLV 82,93

TEKJØKKEN

BOD (11)

BOD (12)

WC (13)

SKYVEDØR EL. FOLDEVEGG

FERDIG GOLV 81,39

(14)

(15) ETTERROM

F.L.

SOVEROM 4 (16)

STUE (17)

VINDFANG

D15 80×210

D3 90×210

D10 80×210

D9 210×210

D4 300×210

V7 125×122

V10 80×50

D11 70×205

DUSJ

1430 1575

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
Sak nr. 71/18
18-1-71

12

H.R. ADVOKAT TRYGVE GJØRTZ

ENEBOLIG - FJELLTUNVEGEN 57, ÅLESUND
PLAN AV KJELLER
MÅL 1/50
ÅLESUND, 1.6.1968

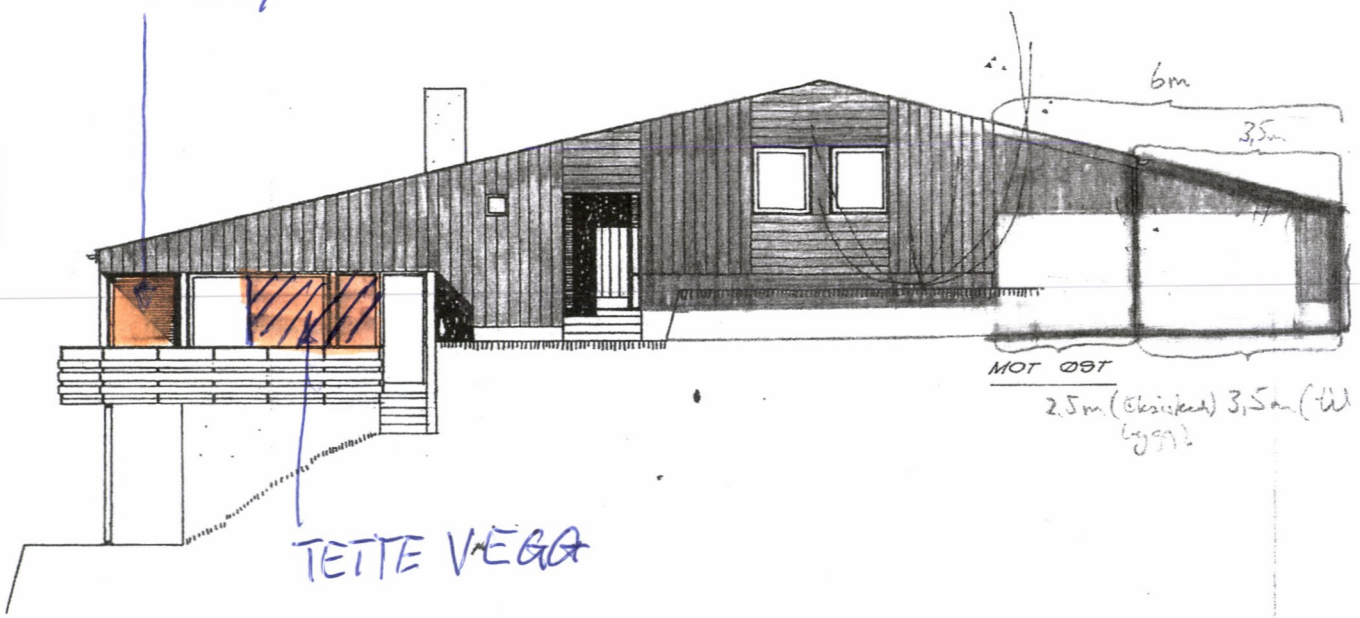
SVERRE MOGSTAD
ARKITEKT MNAL

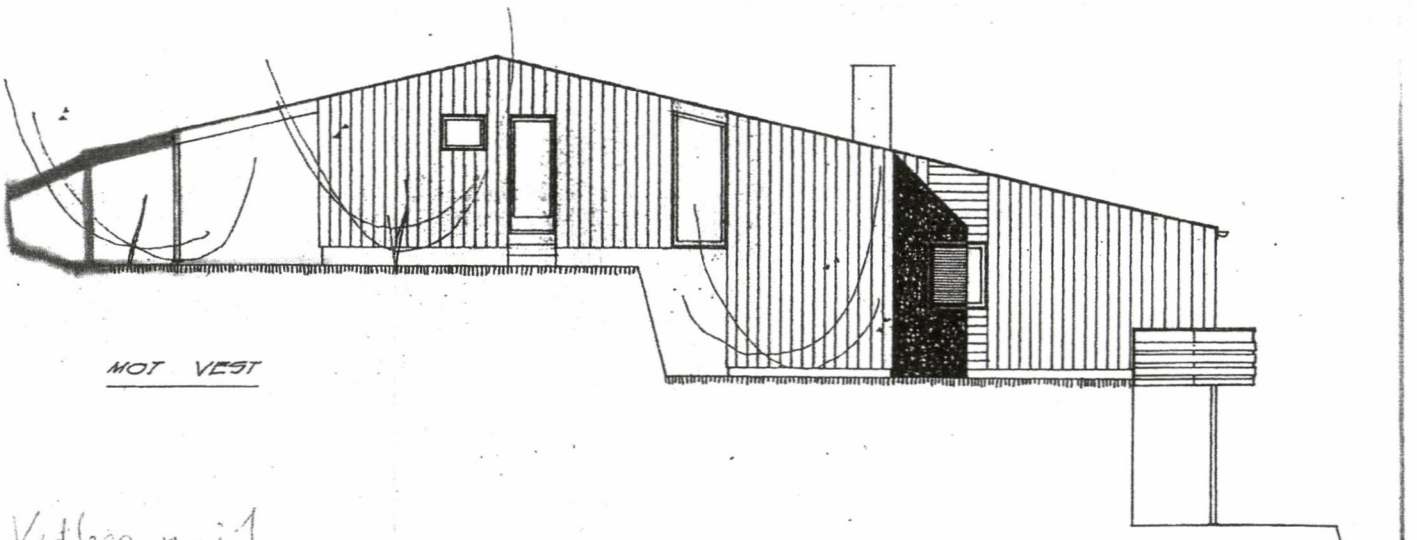
RETTET 13.1.1971 SM

4

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

FREMFØRING AV VEGG PÅ OVERBYGD VERANDA





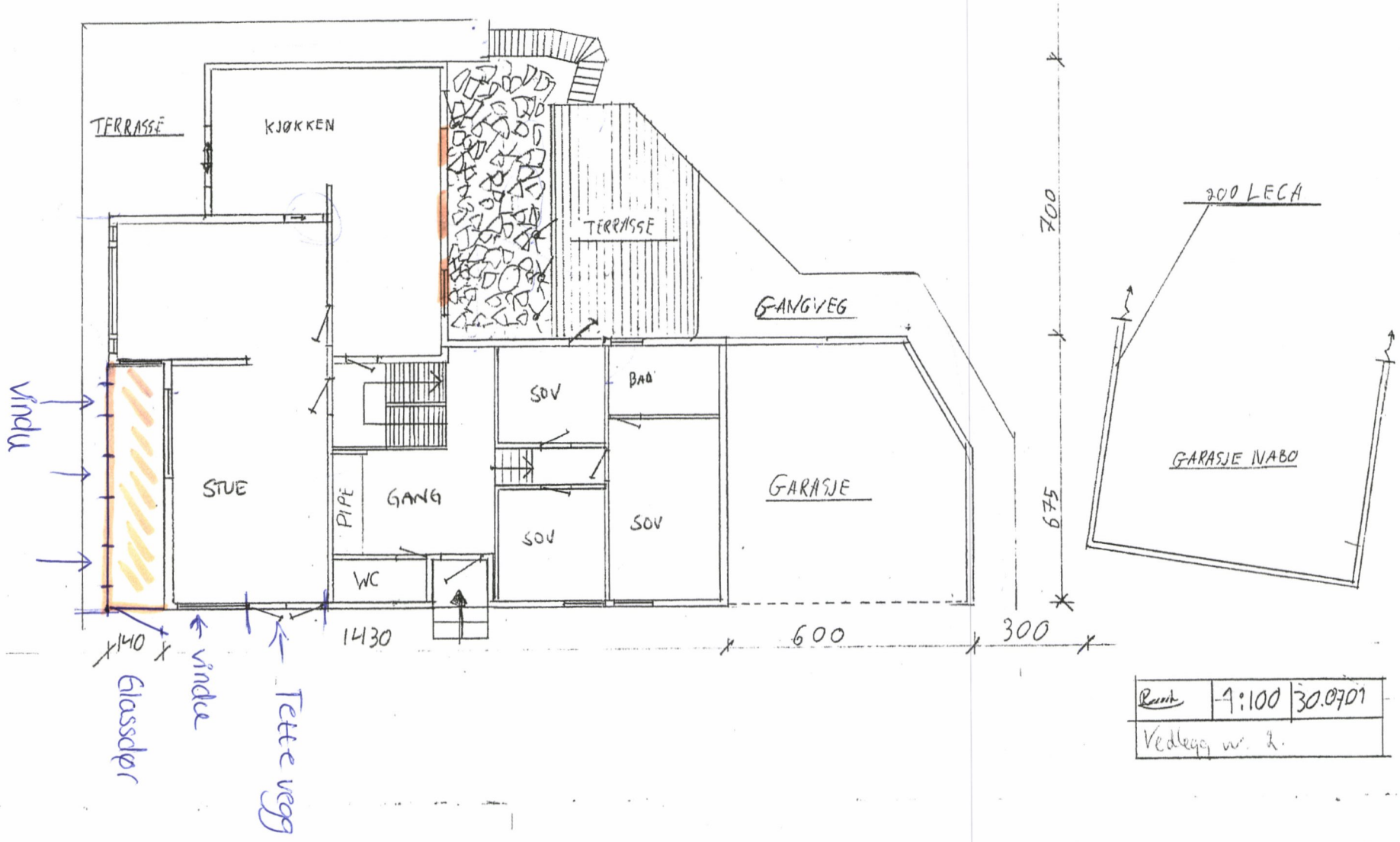
Vedlegg nr: 1

Kopi kommunalt Arkiv.

Målestokk 1:100

NY

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



Rønvik	1:100	30.07.01
Vedlegg nr. 2.		

NY

5

TILBYGG PÅ KJØKKEN

385 cm



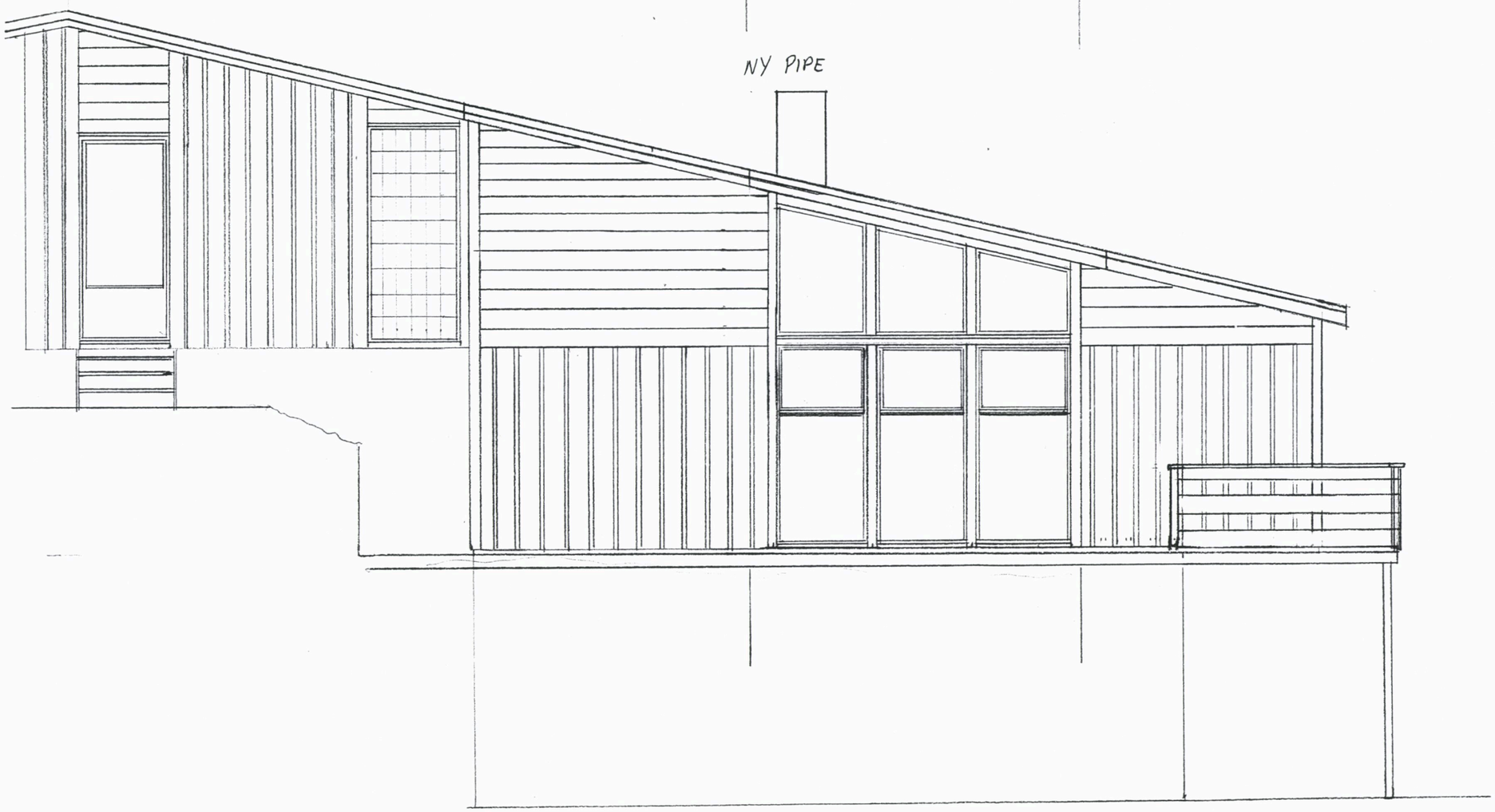
DATO:	10.03.96
TEGN:	O.S.
MÅL:	1:50
BYGGHERRE:	SISSEL AALAND
TEGN. VISER:	FASADE KJØKKEN TILBYGG
	Fjelltunv 57 Gnr 133 Bnr 172

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

BYGGHERRE:
SISSEL AALAND

TEGN VISER:
FASADE
KJØKKEN TILBYGG

Fjelltunv 57
Gnr 133/Bnr 172

SOVEROM 2

SOVEROM 3

FERDIG GOLV 86.50

FERDIG GOLV 85.60

FERDIG GOLV 84.26

HALL

GARDEROBE

SKYLLE KAR

VASKEROM

LOFTSLUKE

KJØKKEN

WC

URINAL

V7 85.40

V3 170 · 122

V4 95 x

V1 245 · 160

V2 250 · 160

D1 79 · 209

D2 85 · 209

D8 210 · 209

D10 79 · 209

D12 69 · 209

180 209 D8

89 · 209 D9

203 x 900

125 · 122

TILBYGG KJØKKEN 12,7 m²

TERRASSE

10 x 21

25 x 21

OPPLEGG FOR DIR 12

SPISESTUE

STUE

VINDUSBRETT

TERRASSE

3.35 x 4.38

NY VERANDAPLATE BETONG

143 x 9.53

70 x 730

REKKVERK

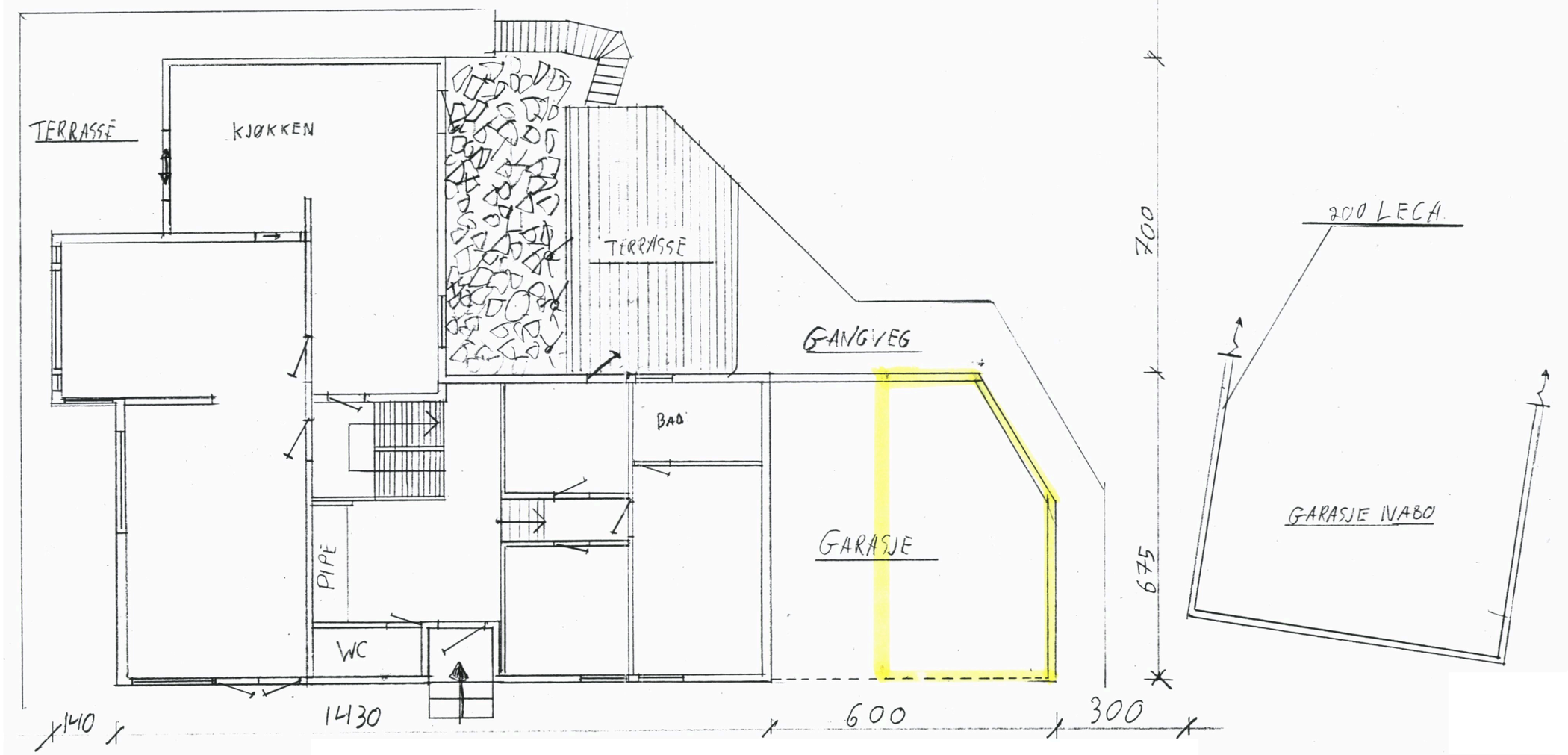
Fjelltun v. 57

Gnr 133

Bnr 172

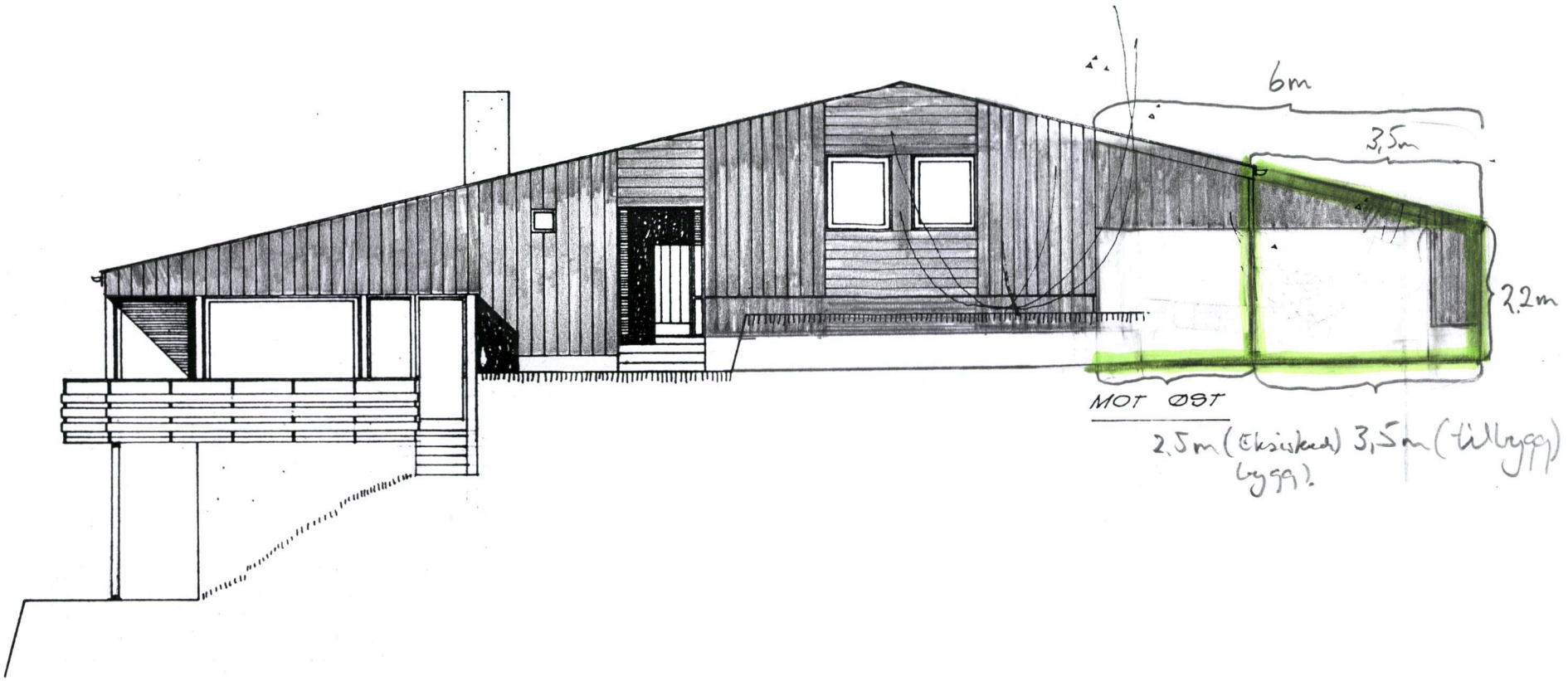
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 1133 15.03.96
MAPPE NR. 133/172
ARK NR. 1-12

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



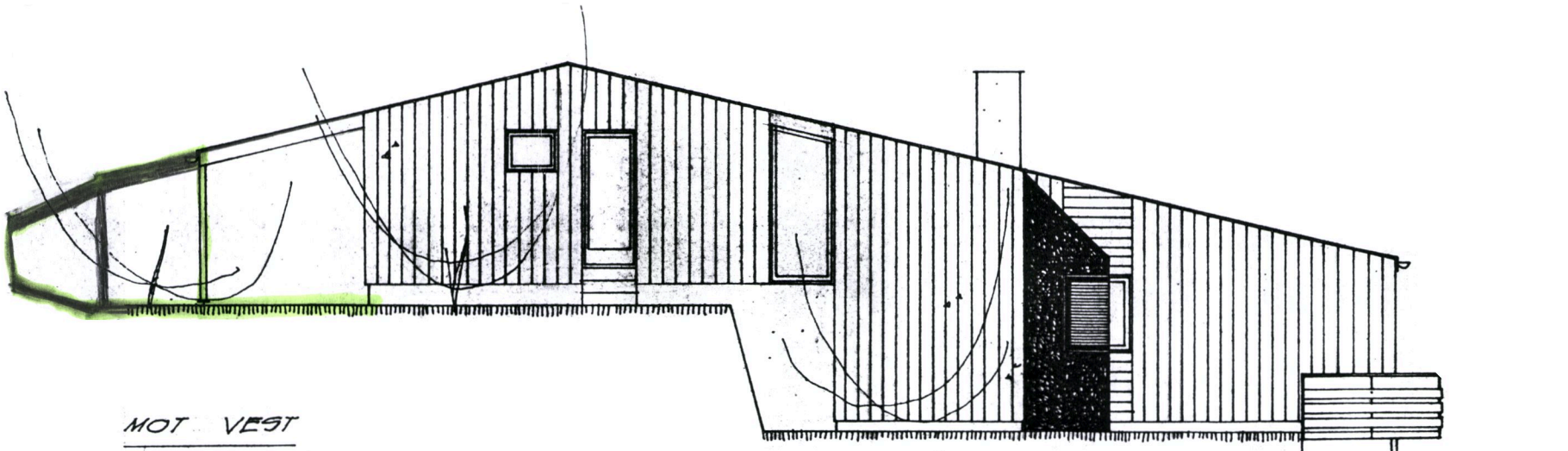
Revidert	1:100	30.07.01
Vedlegg nr. 2.		

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



MOT ØST

2,5m (Eksisterende bygg) 3,5m (tilbygg).



MOT VEST

Vedlegg nr: 1

Kopi Kommunalt Arkiv

Målestokk 1:100

Delegasjonssak nr. 18/71

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER

Kontor, Nørvesund
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 hybelleilighet.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

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

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

GRÆSDAL SISSEL AALAND
ØWREGATA 26

6004 ÅLESUND

ARKIV

Deres ref.	Vår ref.	Dato
S.AA.G.	JH/96/1133/133/0172	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 bygningsmyndighetene, vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Svein Erik Welle
Fjelltunveien 57

6007 ÅLESUND

Saksbehandler
Per Bigseth
Tlf 70162624

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

153/69

Side

Sak nr. Fjellitunv. 57

Saken behandles av

G. nr. B. nr.

Ålesund bygningsråd, møte 6 3 69 / 19

Arkitekt Sverre Hegstad
Tollbugt. 8

ÅLESUND

VEDR. ANM. INNBOLIG I FJELLTUNV. 57 FOR ADV. TRYGVE GJERTZ

ANMELDELSEN

Arkitekt Sverre Hegstad anmelder innbolig for adv. Trygve Gjertz i Fjellitunv. 57.
Huset tenkes oppført i en etg. med utgravd kjeller.

REGULERINGSHESSIG

På vedkommende område er stadfestet regulering.
Tomten er utskilt, men det foreligger ikke målebrev.
Huset kan tilkobles 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 antydet på situasjonsplanen. Denne tjener i dag som adkomst til parsellen nord-vest for omtalte parsell. En anser det derfor unødvendig å avvente svar fra vegkontoret, da den i søknaden også er anbefalt godkjent som antydet.
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 mønetak.
Det er inntegnet stue i underetg., men ikke antydet forskr. 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 påstøp på fjell, dampsperresjikt, 10 - 15 cm leca og 5 cm armert påstøp, 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.

(2)

(2) 153/69

Side

Sak nr.

Saken behandles av

Ålesund bygningsråd, møte / 19

G. nr. B. nr.

VEDTAK:

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

Huset plasseres etter bygningssjefens anvisning.

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

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen

Vg Tjeldvik
konst.

Utskrift 7/3-69

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

Gnr. 133 bnr. 172 - Tilbygg - Bente Fylling - Fjelltunvegen 57

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	14/1216	*Avgjøres av:*
Trine Røkke Hammerås	JournalID:	2014017859	
Tlf: 70 16 26 29	Arkiv:	GBR - 133/172	
E-post: 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

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/9028, 23/139725	L42 133/174	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:

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.

<u>Generelt om adgangen til å gi dispensasjon</u>
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 ressurshensyn 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 kompenserende 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

ÅLESUND KOMMUNE

Marianne Stenseth
Fjelltunvegen 57

6007 ÅLESUND

Vann, avløp og renovasjon
Saksbehandler:
Egil Hoel
Tlf. 70 16 27 43

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	19/2030-1 19/24480	133/172	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, renset 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) 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, tømming, 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

Ålesund kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**133**	**172**	**0**	**0**	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^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Ja

PLANID	Plannavn
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:

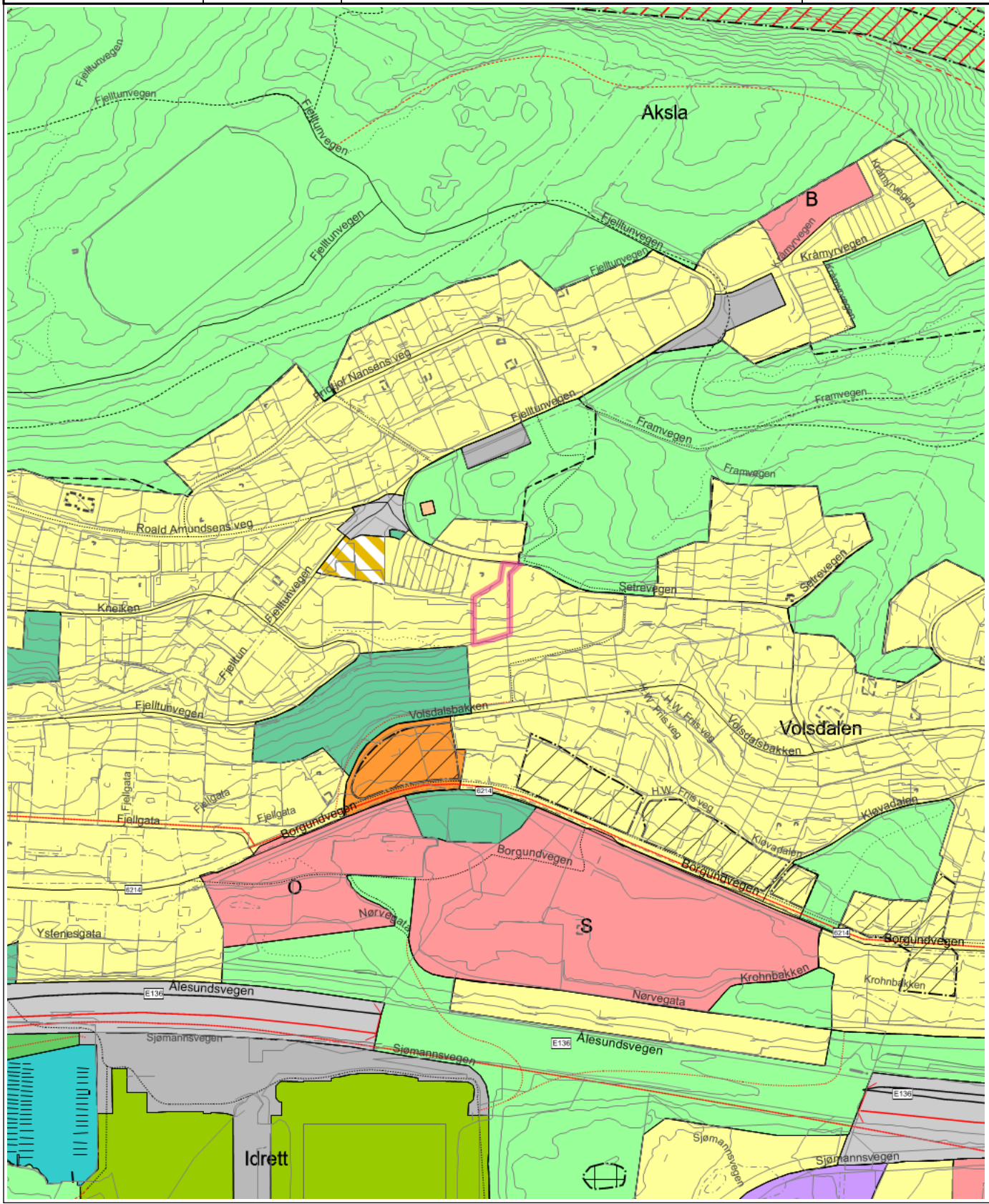
Det tas forbehold om feil og mangler.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Setrevegen 35 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

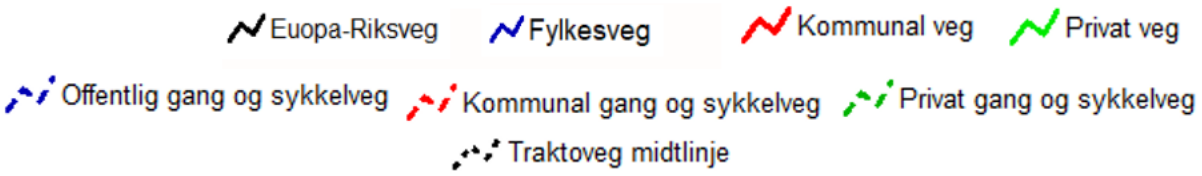
Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	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 gjeldende	Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingsoner
Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Annen fare	Boligbebyggelse - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende	Idrettsanlegg - Nåværende
Andre typer anlegg - Nåværende	Uteoppholdsarealer - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	Parkering - Nåværende
Trase for teknisk infrastruktur -	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende

Nåværende

Grønnstruktur - Fremtidig

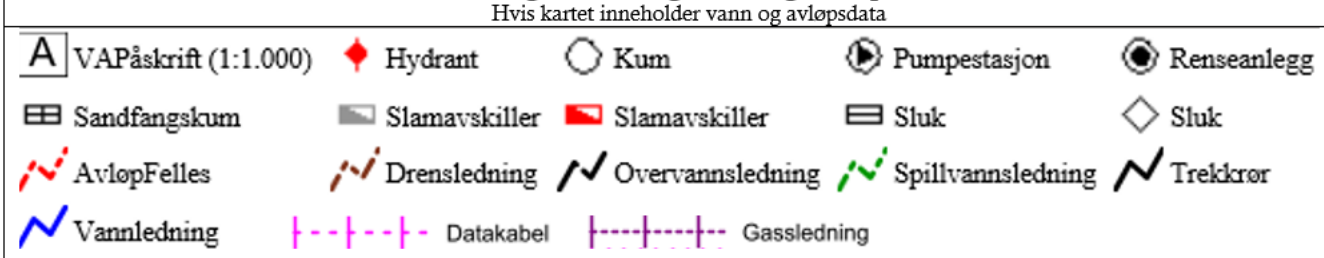
Småbåthavn - Nåværende

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Setrevegen 35 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

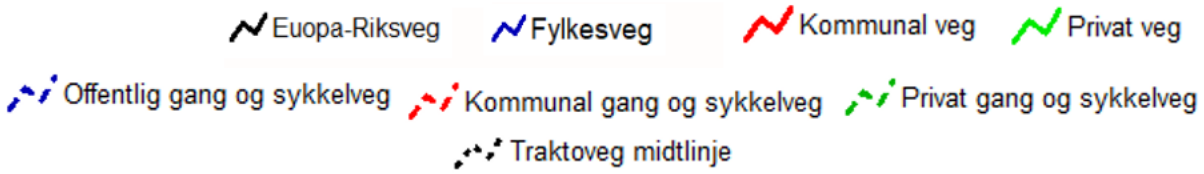
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

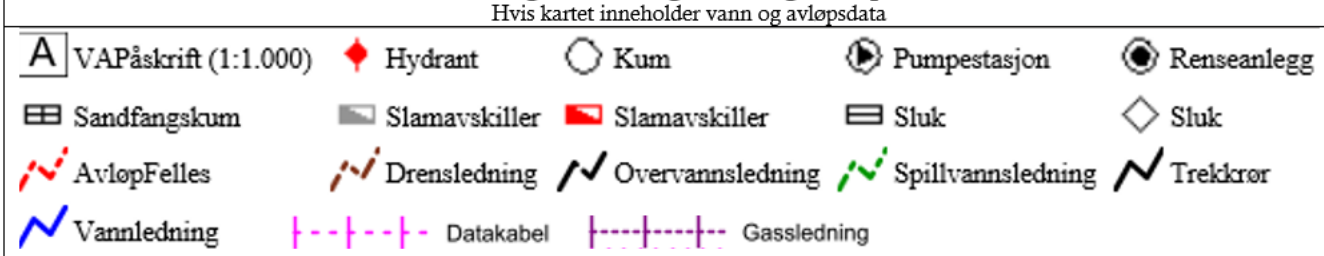
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i 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 Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**133**	**172**	**0**	**0**

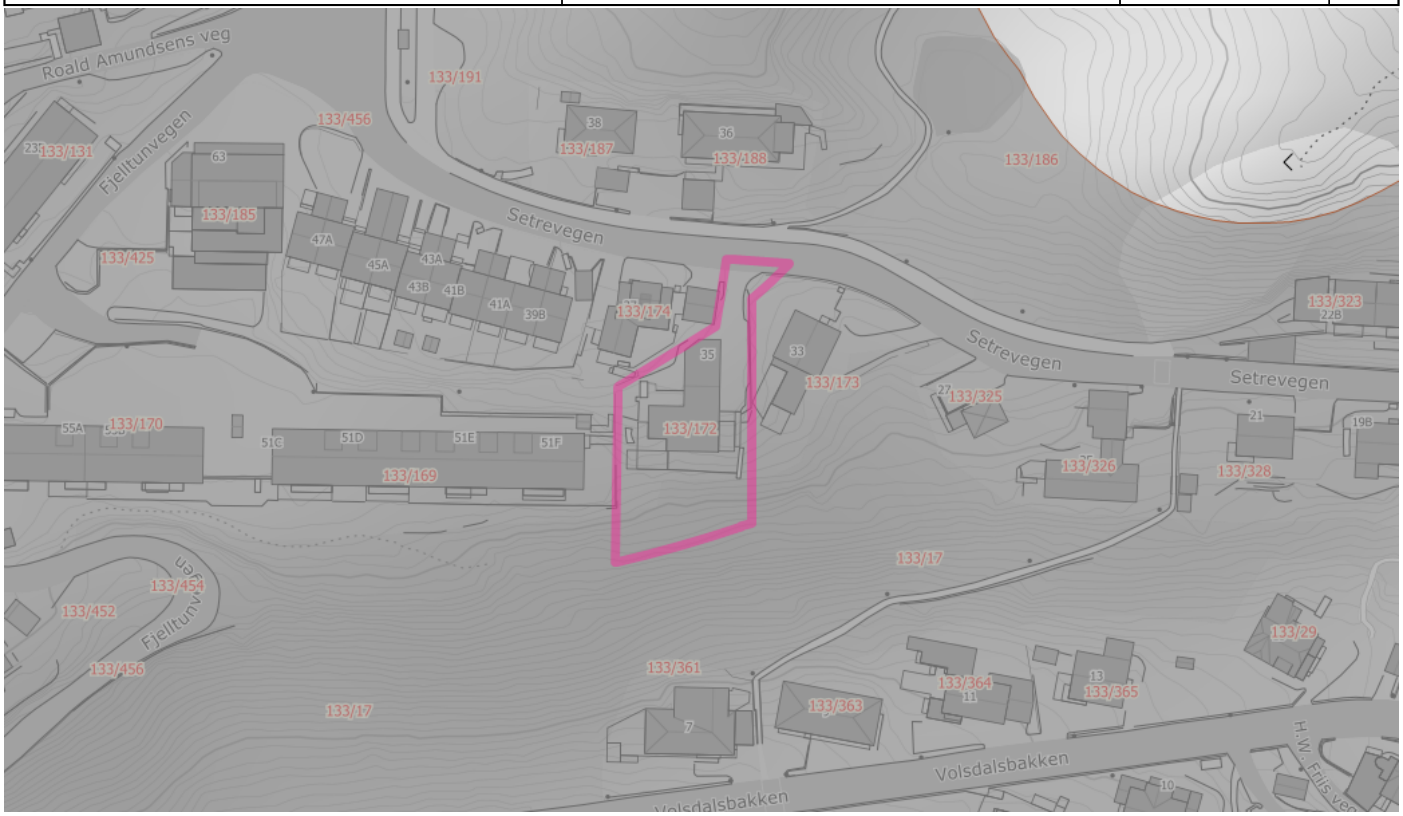
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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

Befolkning

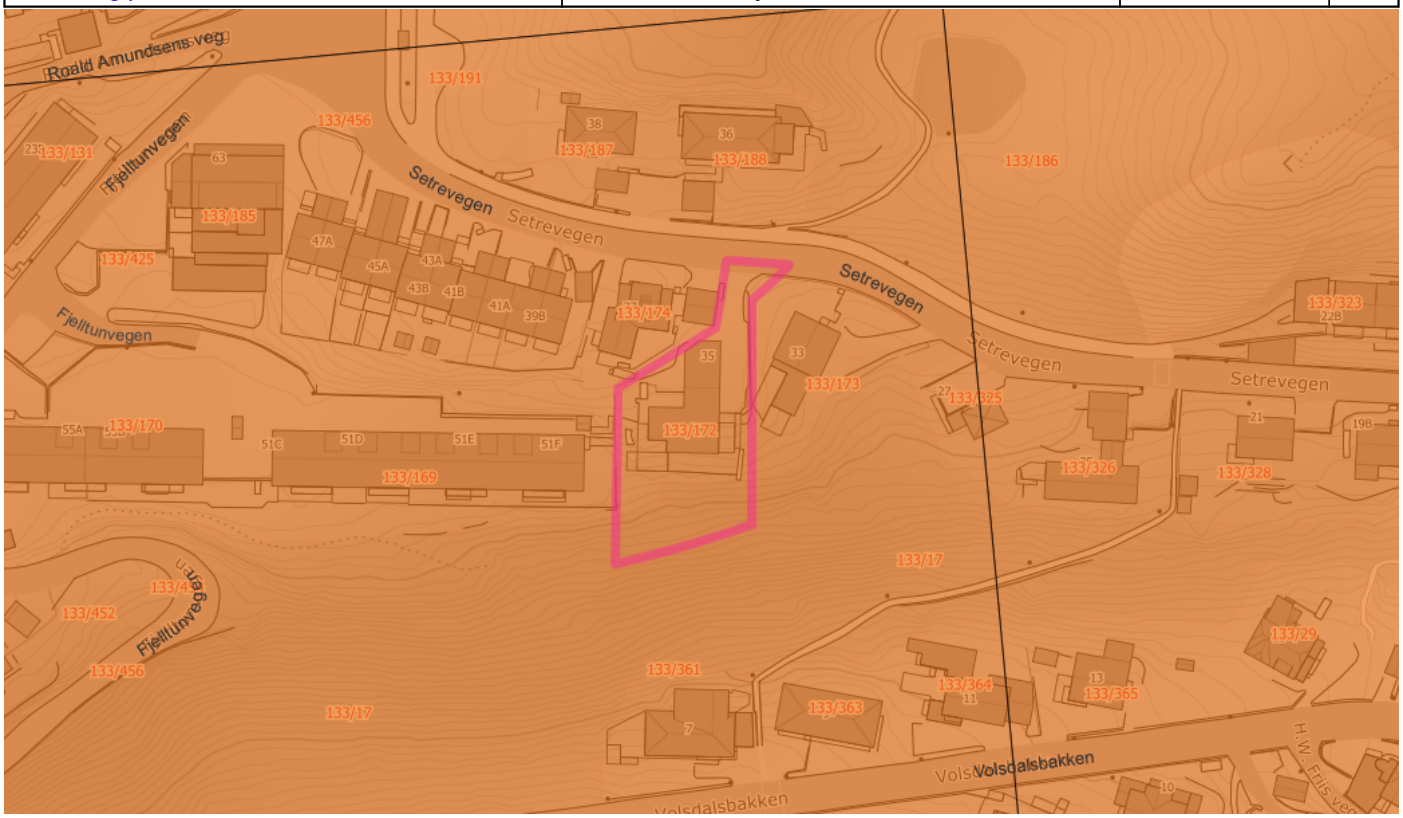
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1135.45m^2

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^2

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)

7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)

32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)

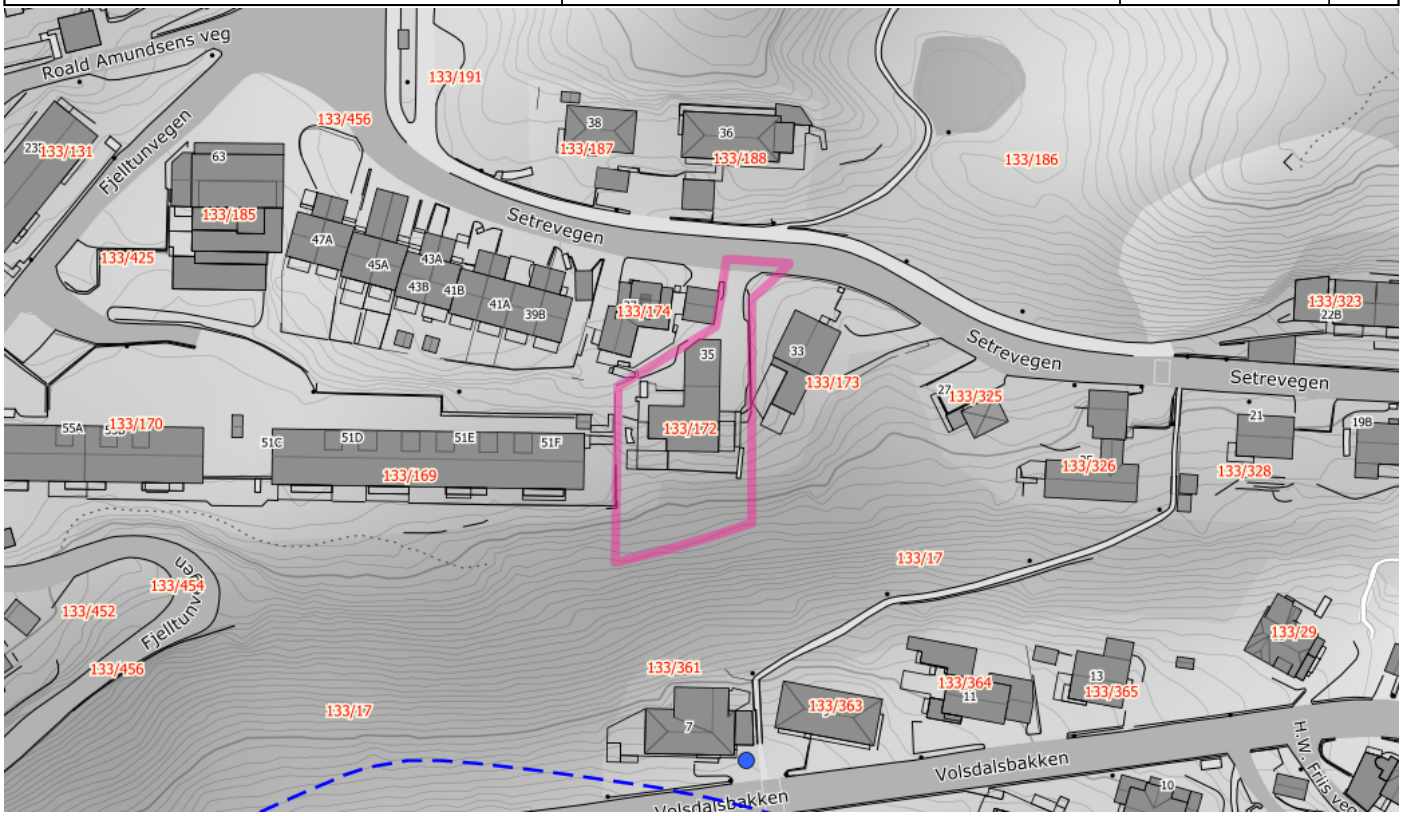
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)

625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)

1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Geologi

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



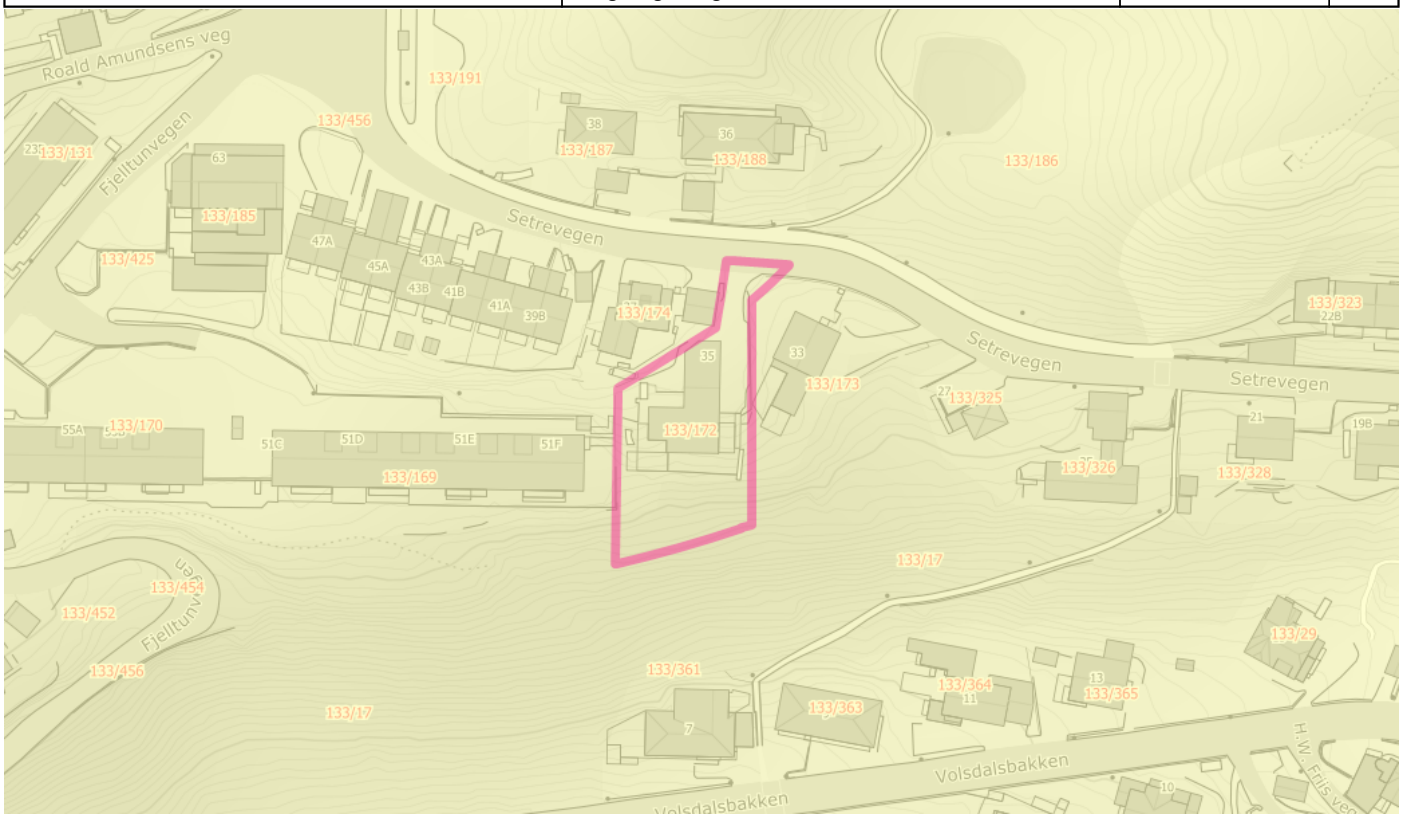
Energibrønn, Fjell Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1135.45m^2

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 - Undersøkelsesrett	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^2

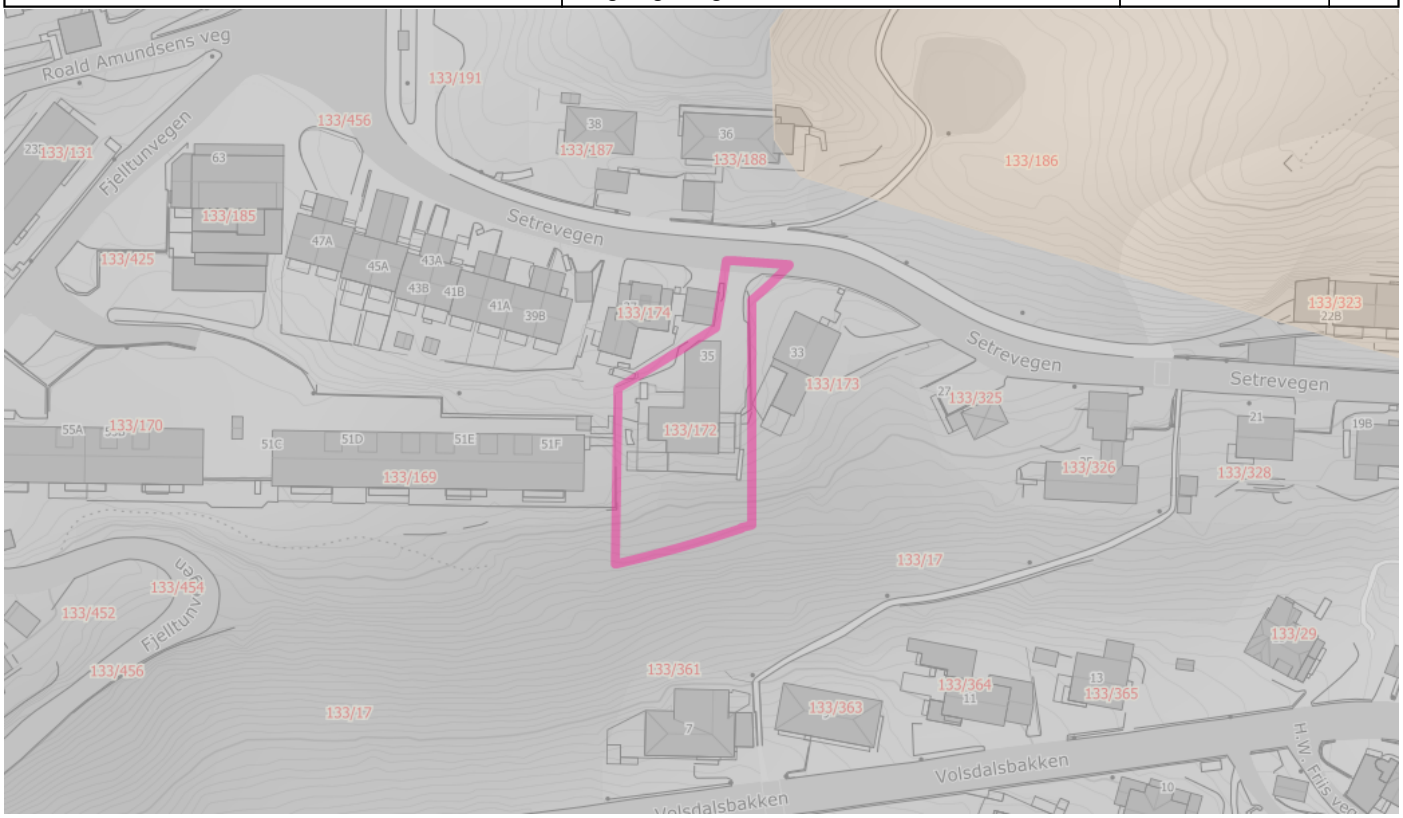
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

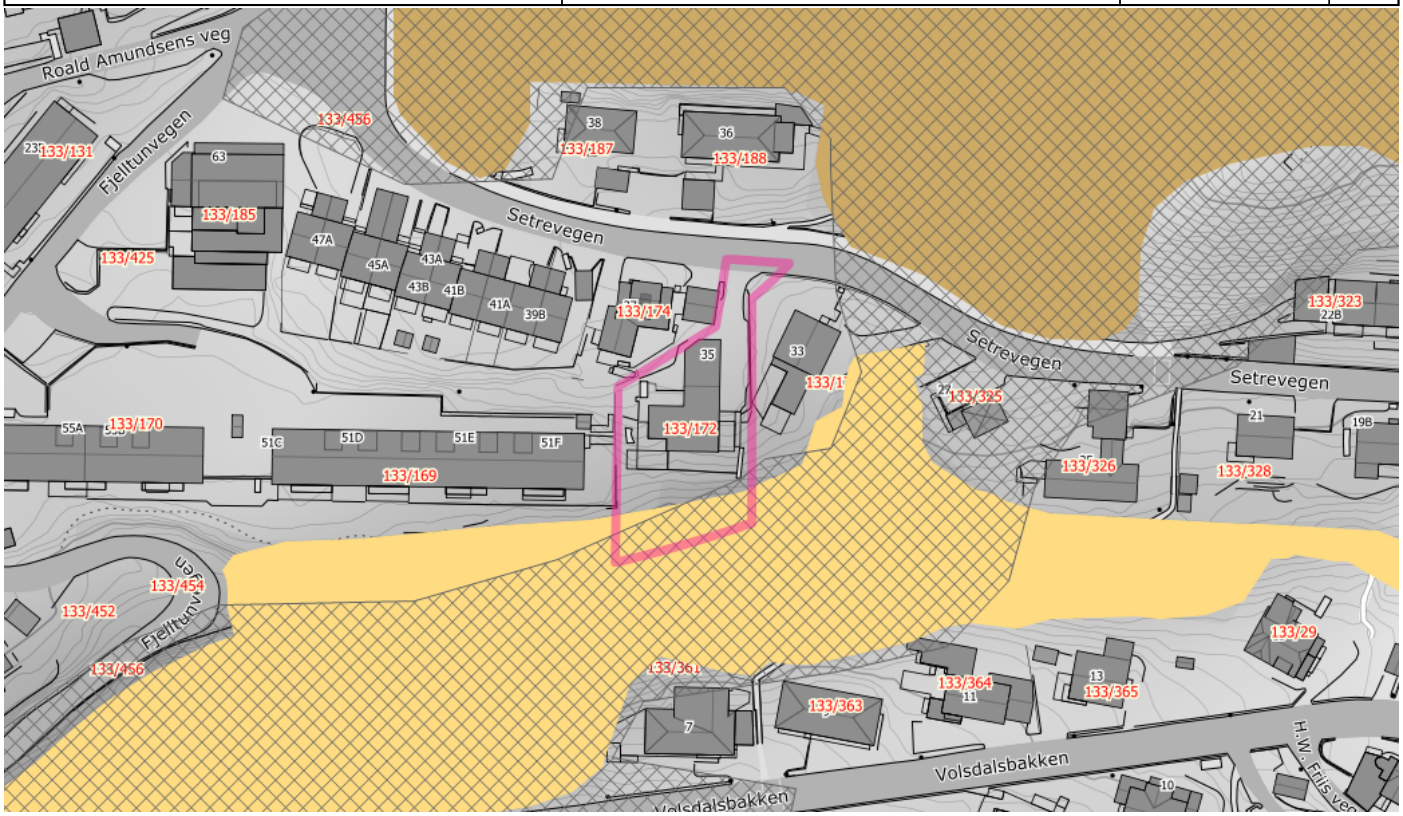
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		1135.45m^2

Tema uten treff:

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

Landbruk

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



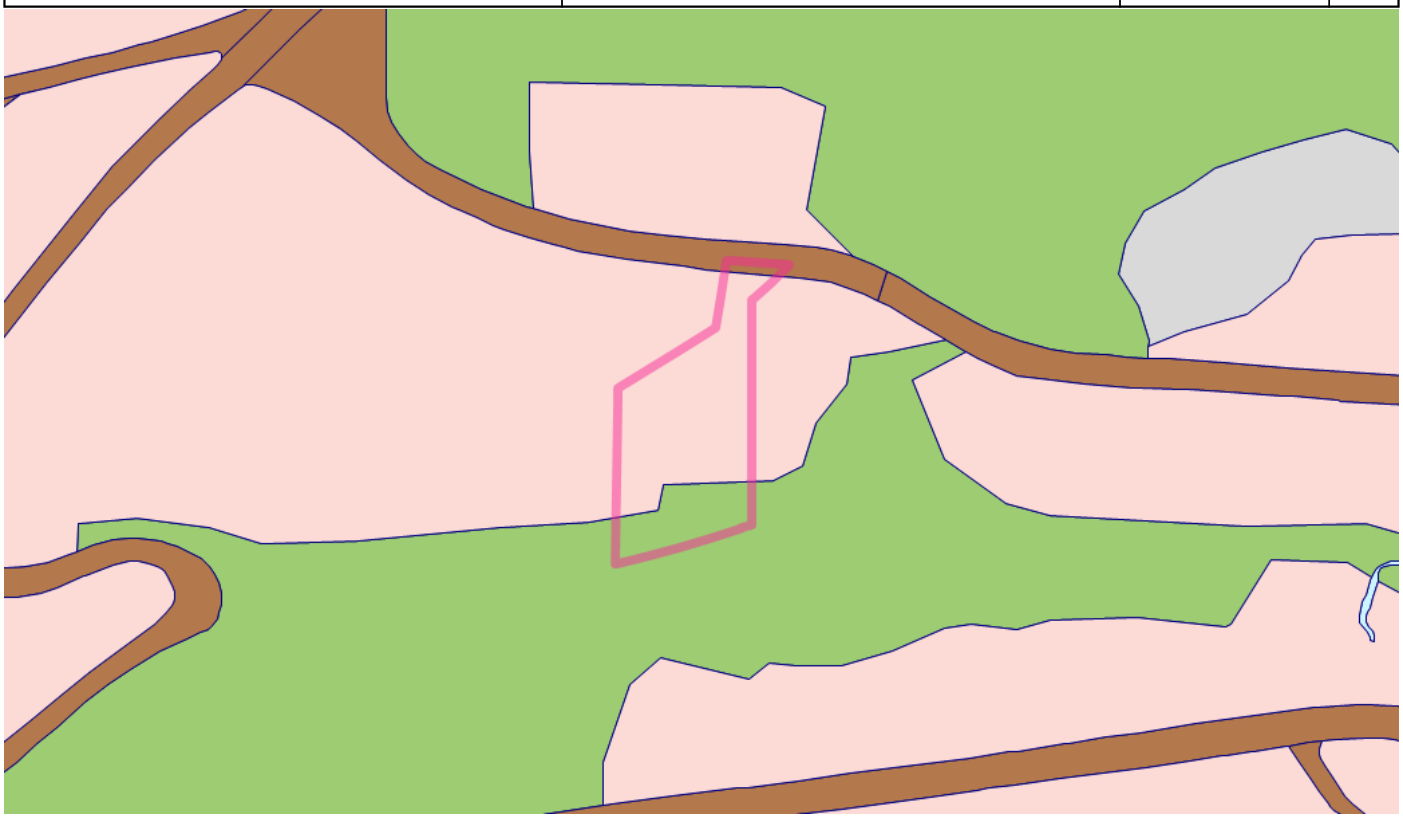
Vernskog Furudominert Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		214.57m^2
Lauvdominert	1	x		213.51m^2

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord i nasjonalpark	Dyrkbar jord i naturreservat
Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008	Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet
Mindre god jordkvalitet	Grandominert	Furudominert
Barblanding	Blanding	Ikke tresatt
Ikke beregnet		

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd
Samferdsel
Skog
Åpen fastmark
Vann

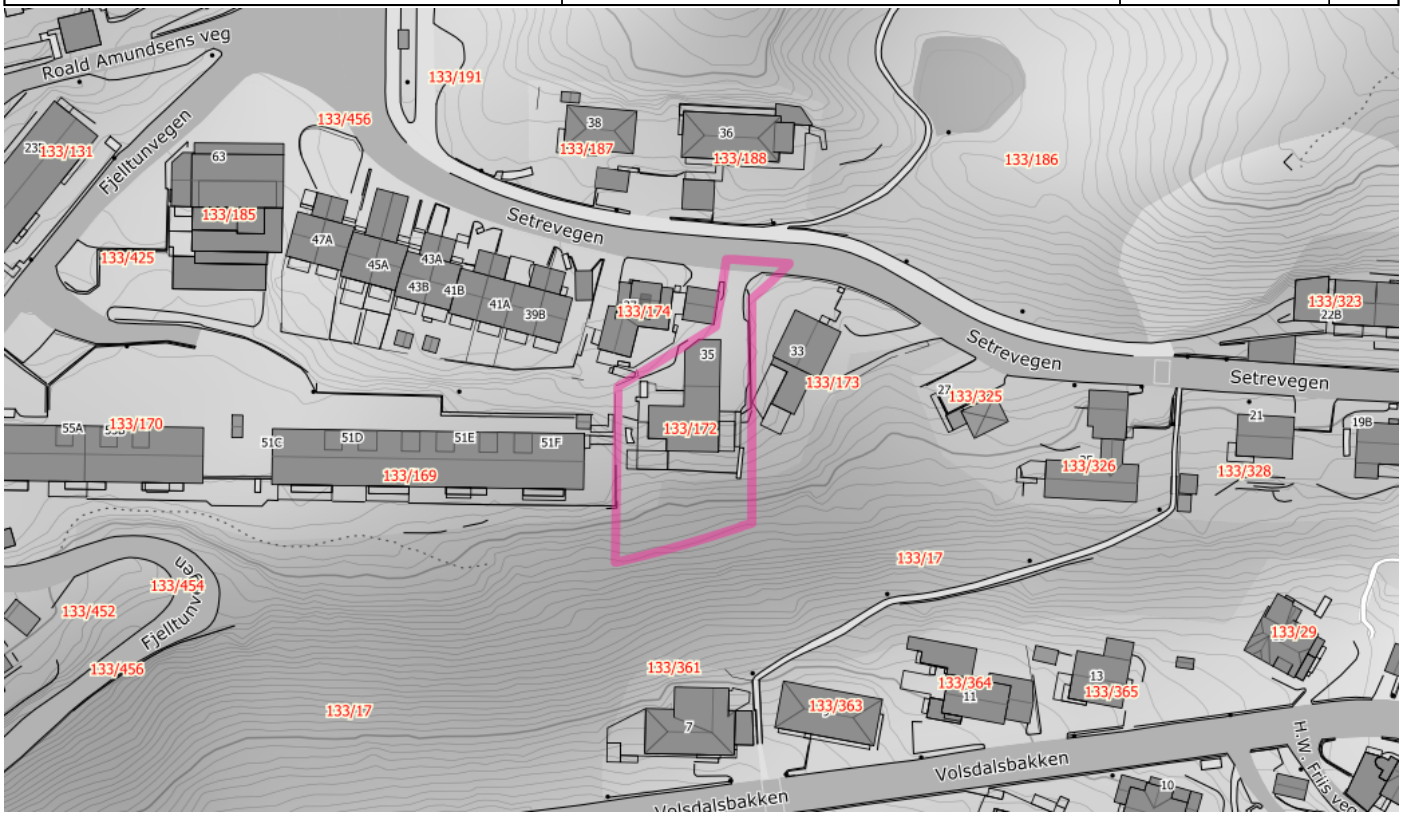
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		832.87m^2
Samferdsel	1	x		25.81m^2
Skog	1	x		276.75m^2

Tema uten treff:

Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
Åpen fastmark
Myr
Snø/isbre
Vann

Natur

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



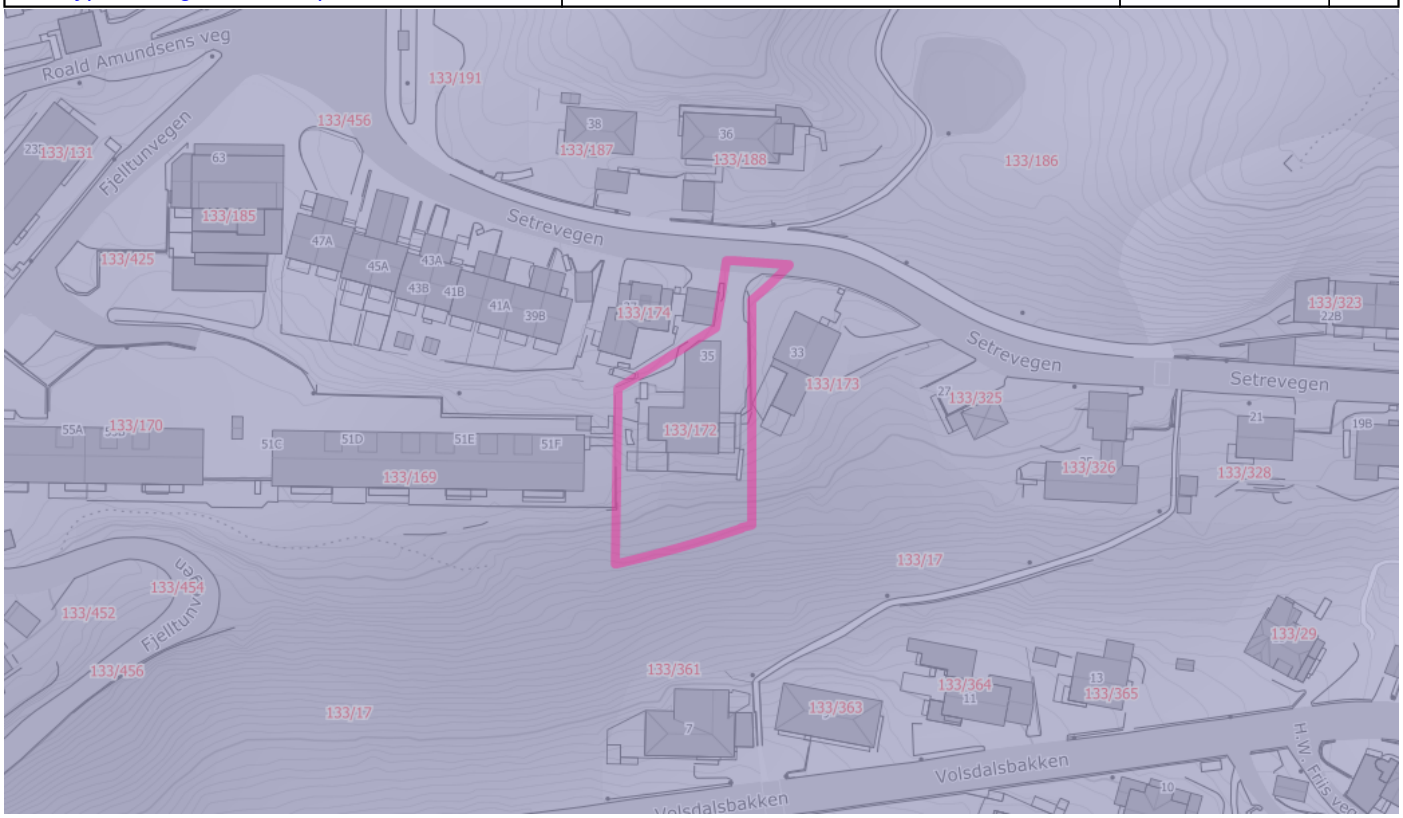
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1135.45m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



Kystlandskap

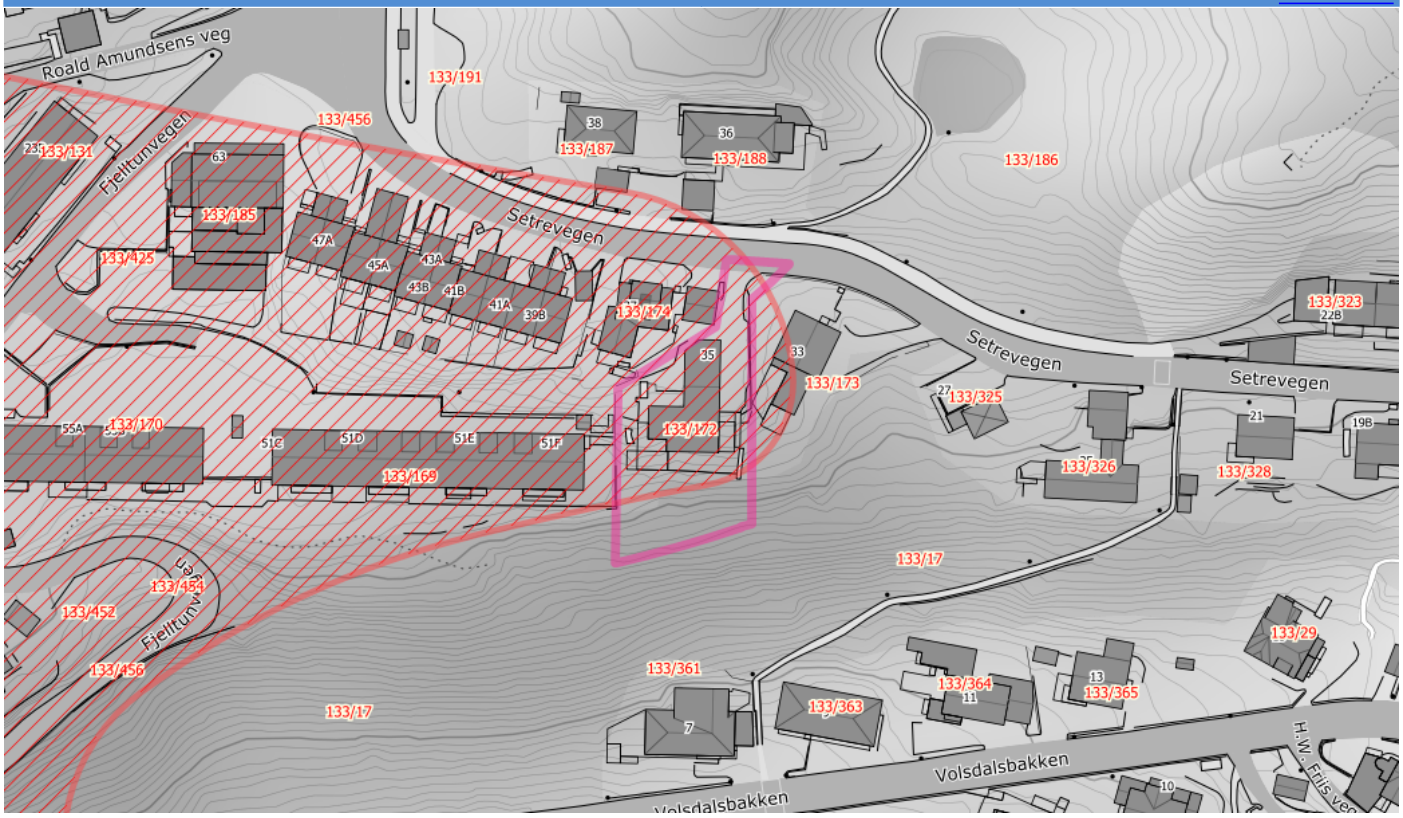
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1135.45m^2

Tema uten treff:

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

Plan

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



Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

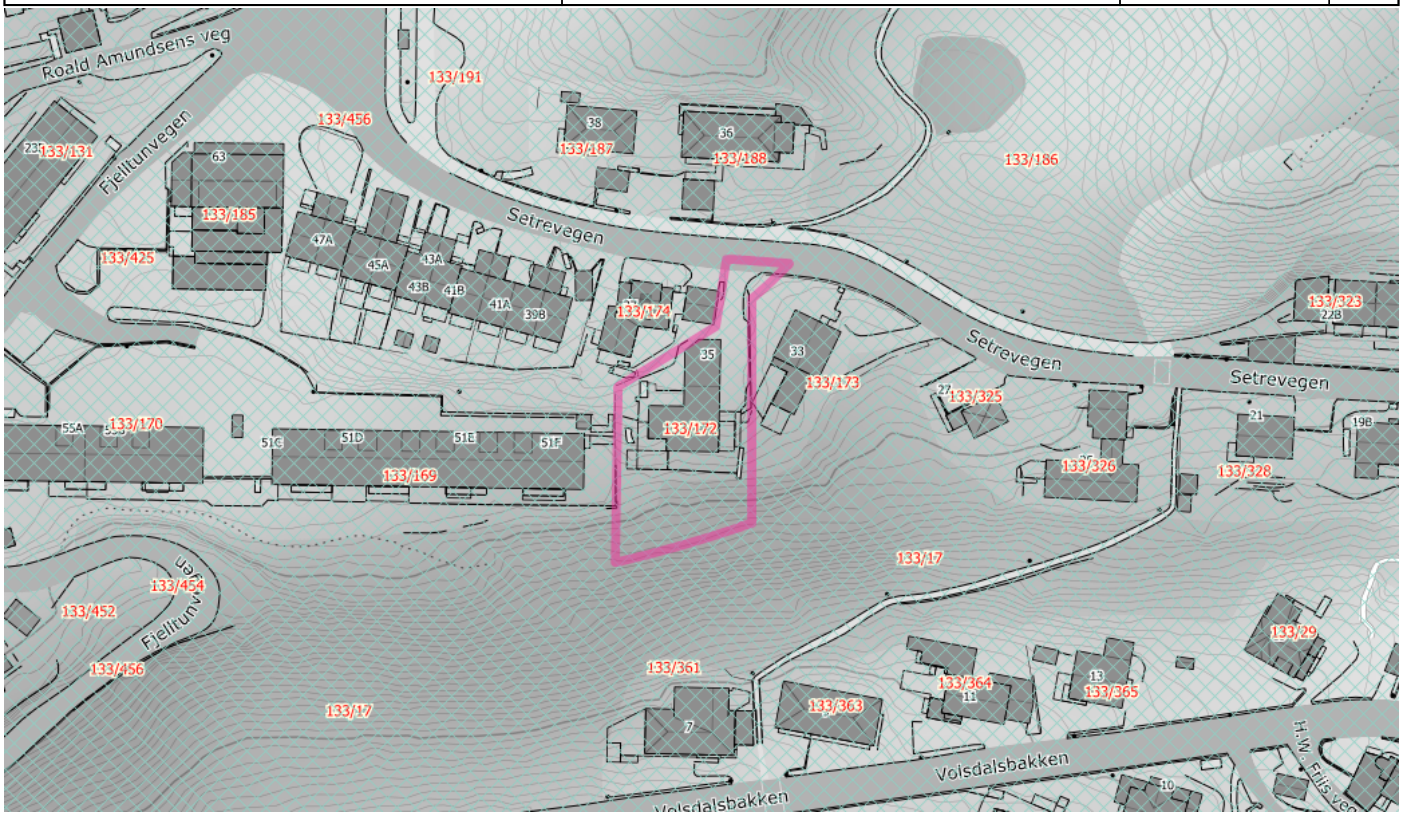
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	1	x		817.27m^2
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		318.18m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

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



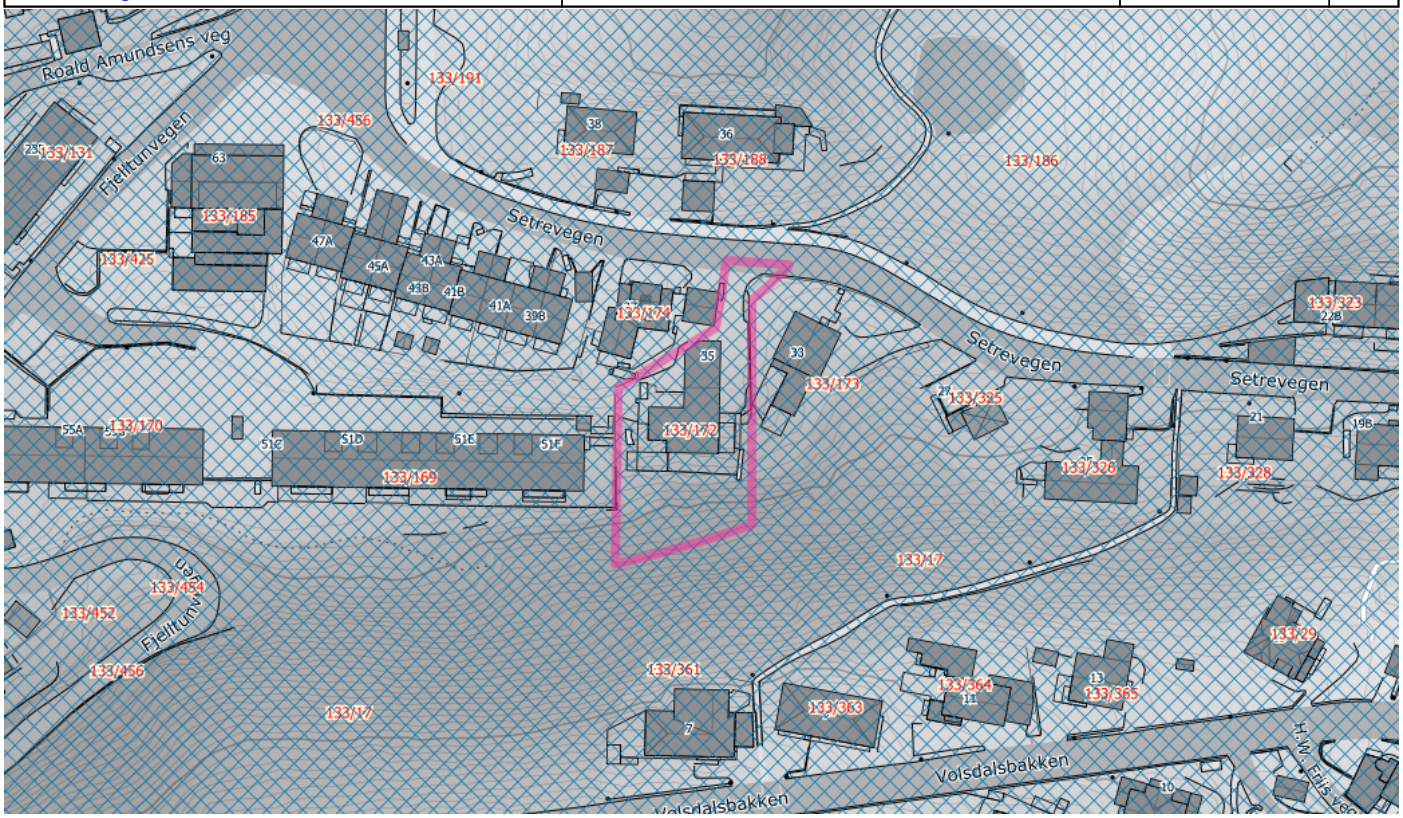
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1135.45m^2

Tema uten treff:

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

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



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1135.45m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	133	172	0	0	1	1135.45m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	1	204.98m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	0.14m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1135.45m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

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

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	1.61m^2

Datasett uten treff/status ukjent (61)

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

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.07.2026 10:19

Eiendom 1508-133/172

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

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Setrevegen 35	6007 Ålesund	Fjelltun	Nørvøy, Nørvasund Og Hatlane	Ålesund og 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)	225/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.12.1970	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	225/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

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 brannvesen

EDGAR OVE SANDANGER
Setrevegen 35
6007 ÅLESUND

Saksnummer	1036948
Dokumentdato	27.08.2024
Kontrolldato	27.08.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	133/172
Adresse	Setrevegen 35
Leilighet	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.

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

Energiattest



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 avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **161,11**

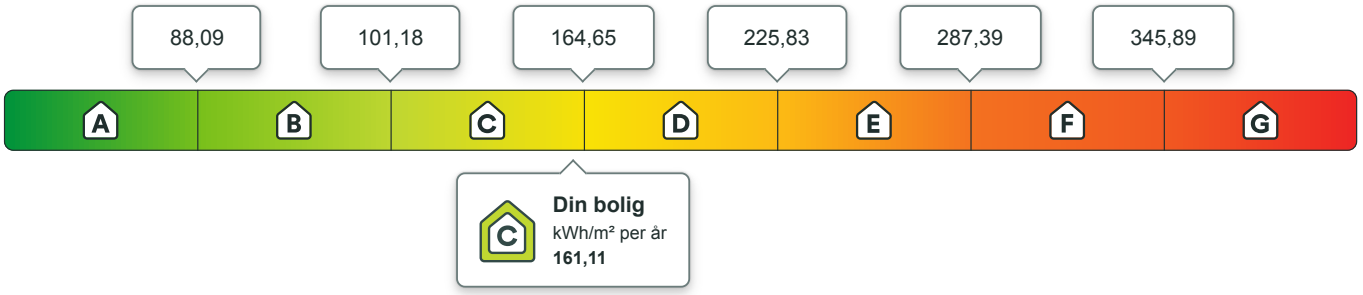
Setrevegen 35, 6007 ÅLESUND

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 standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
39 800,09	**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 **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 veggen.

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

Skoler

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

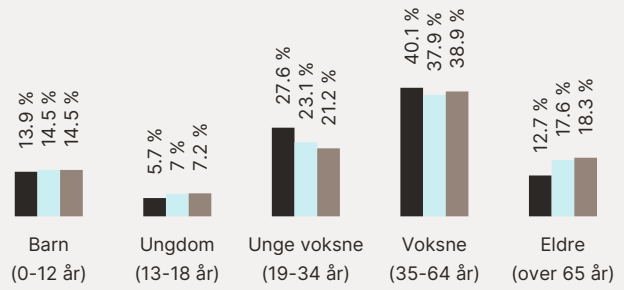
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjelltun	686	339
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

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

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

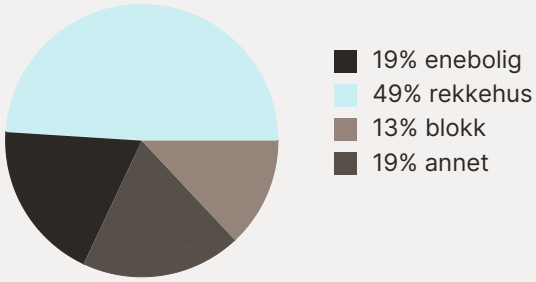
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

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

Boligmasse



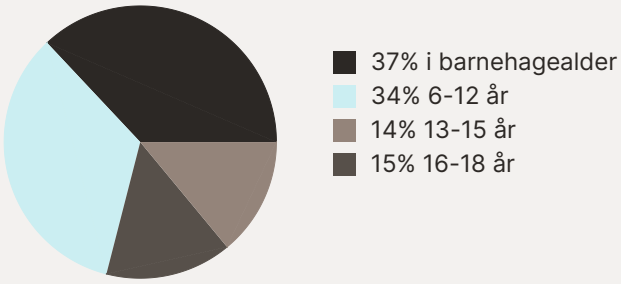
«Hyggelige folk som er lett å bli kjent med. Kort veg til byn og ligger supert til med mange varierte turløyper i flotte omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

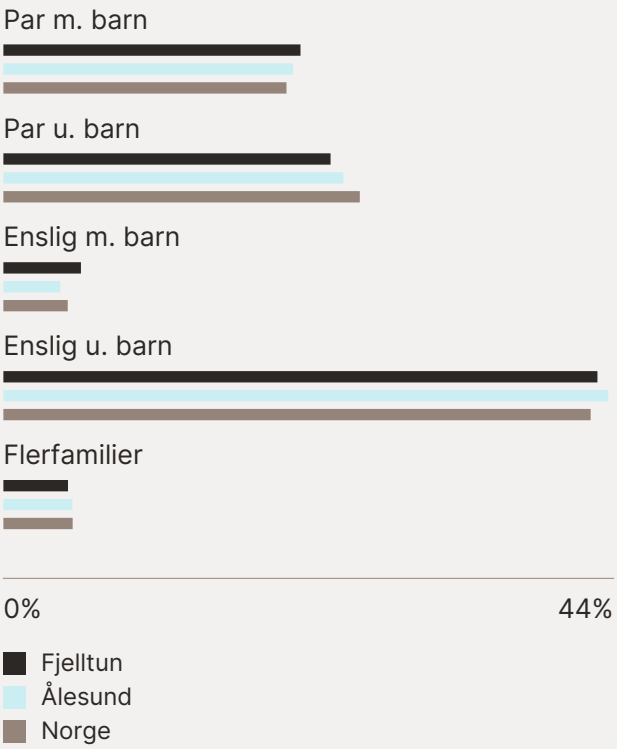
Varer/Tjenester

Ålesund Storsenter	21 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

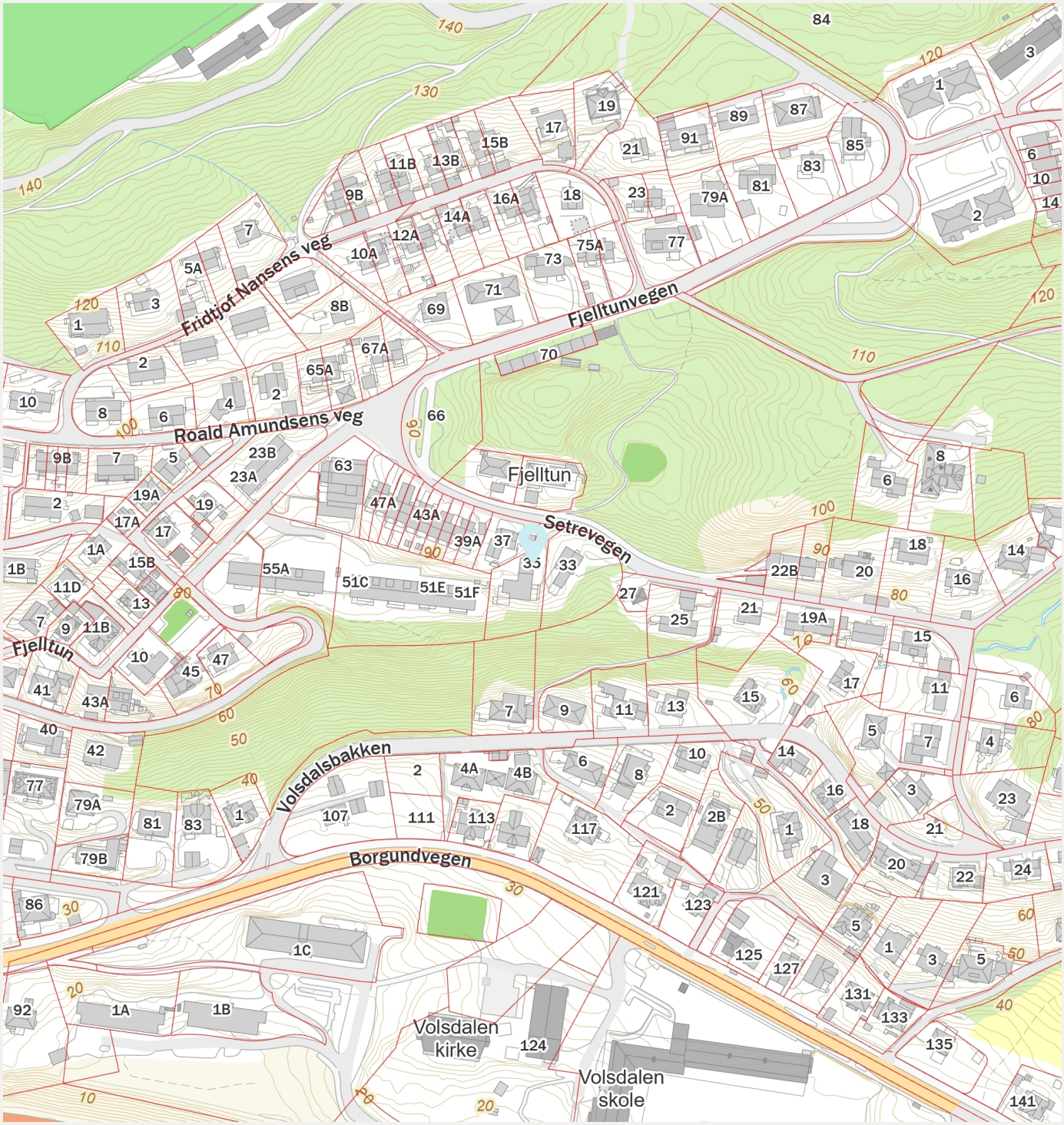


Sivilstand

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

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





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