

Myrdalsvegen 18

SPJELKAVIK

notar



Prisantydning Kr 4 800 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 171/204 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Myrdalsvegen 18

Romslig enebolig over 3 plan med dobbelgarasje på stor tomt. Fin beliggenhet i Spjelkavika.

Adresse	Myrdalsvegen 18 6011 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Omkostninger	Kr 138 990,-
Totalpris	Kr 4 938 990,-
BRA-i/BRA Total	171/204 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1963
Soverom	3
Etasje	3

Velkommen til Myrdalsvegen 18, en enebolig beliggende i det rolige og barnevennlige området Spjelkavik i Ålesund. Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Eiendommen har også nærhet til Moa handelsområde og flotte turmuligheter i nærliggende naturområder, samt gode kollektiv- og veiforbindelser.

Boligen, oppført i 1963, har et bruksareal på 171 m² fordelt over tre etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, kjellerstue, kontor, loftstue, tre soverom og flere boder. Uteområdet består av en veranda på 21 m² og en opparbeidet hage med plen, prydbusker og blomsterbed. Eiendommen har også en dobbelgarasje på 33 m² med elektriske leddporter.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

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



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	20
Plantegning	32
Vedlegg	36
Budgivning	125

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning





























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Myrdalsvegen 18, i et rolig og etablert boligområde i Spjelkavika. Området kjennetegnes av lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold, noe som gir trygge rammer og en behagelig atmosfære.

Fra boligen er det kort vei til både barnehage, skole og dagligvarebutikk, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Nærmiljøet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, med gangavstand til turområder, lekeplasser og naturskjønne omgivelser.

Området har gode kollektivforbindelser samt enkel adkomst til sentrum og øvrige servicetilbud. Dette gjør eiendommen godt egnet for både barnefamilier og andre som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og nærhet til nødvendige fasiliteter.

ADKOMST

Fra Spjelkavik sentrum svinger du innover Vasstranda mot Spjelkavik stadion og følger vegen ca. 750 m og sving til høyre og inn på Nedre Langhaugen, følger vegen ca. 90 m og sving til venstre og inn på Myrdalsvegen, følger den ca. 150 m og du får boligen på høyre side.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Myrdalsvegen 18, 6011 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER

2-0140/26

SELGER

Lisa Kvalstein

MATRIKSEL

Gårdsnummer 22, bruksnummer 85,
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

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

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 1.709 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med store plenarealer, prydbusker,

blomsterbed og flere trær. Terrenget er i hovedsak svakt skrånende og gir gode bruksmuligheter rundt boligen. Hageanlegget fremstår som etablert og noe fritt voksende mot øst og gir eiendommen et grønt og tiltalende preg.

SOLFORHOLD

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

TAKST

Tilstandsrapport datert 12.06.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

BYGGEÅR

1963

BYGGEMÅTE

Eneboligen er opprinnelig fra 1963 og har gjennomgått normalt vedlikehold. Byggegrunnen består av løsmasser, og fundamentene er fra byggeåret, med en utvendig pusset grunnmur. Dreneringen er fra 1960-tallet, men utførelse og omfang er ukjent. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret, kledd med liggende og stående bordkledning. Yttertakket er tekket med Decra takplater fra cirka 2011, og takkonstruksjonen har skråhimlinger og en innredet loftsetasje. Renner, nedløp og beslag er utført i metall og plast. Etasjeskillerne består trolig av en støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene. Boligen har en kombinasjon av vinduer med koblet glass fra byggeåret, 3-lags isolerglass fra 1982 og 2-lags isolerglass på loftet av ukjent alder. Ytterdøren har vindusfelt, mens kjellerdøren er fra byggeåret og en balkongskyvedør er fra cirka 1982. Verandaen er en kombinasjon av en opprinnelig betongkonstruksjon og en senere utvidelse med trebjelkelag. Gulvet er av tre og betong med terrassefliser, og rekkverket er delvis under et overbygget areal med tak av kanalplast. Til eiendommen hører en dobbelgarasje oppført med støpt betonggulv, vegger av bindingsverk med utvendig bordkledning, og et saltak tekket med Decra takpanner.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått

tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRANND 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det registreres enkelte eldre fuktmerker og misfarging på enkelte steder i boden og i tilknytning til pipe. Det ble utført kontroll med fuktmåler på tilgjengelige områder uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Årsaken til misfargingen er ikke kjent. Forholdet kan være knyttet til tidligere lekkasje før taket ble omlagt, eller til tidligere kondensdannelse. Det registreres ikke tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Det registreres også misfarging/svertesopp på overflater ved pipegjennomføring. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i området ved befaringen. Pipen fremstår som tett på befaringsdagen, og misfargingen vurderes å være av eldre dato. Årsaken til forholdet kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Kledningen har nådd en høy alder og det registreres aldersslitasje i form av oppsprekking, værslitasje og slitt overflatebehandling. Det registreres stedvis begynnende nedbrytning av maling og behov for vedlikehold. På grunn av kledningens alder kan det ikke utelukkes at det finnes skader eller svekkelser i enkelte bord.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Det registreres normal slitasje og elde på vinduene ut fra alder. Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og det må forventes økt risiko for slitasje på beslag, tetningslister, overflatebehandling og isolerglass. Vinduene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: Kjellerdøren er av høy alder og har oppnådd

forventet levetid. Døren har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard og fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Balkongskyvedøren har høy slitasje og fungerer ikke tilfredsstillende. Det registreres treg gange, og døren åpner og lukker ikke som forutsatt. Den tidligere balkongdøren som er bygget igjen innvendig er ikke funksjonstestet, og tilstanden til denne er derfor ikke vurdert. Ytterdøren fremstår funksjonell på befaringsdagen, med normal bruksslitasje.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Avvik: Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved selve gulvdekket på befaringsdagen. Underliggende konstruksjoner var imidlertid i begrenset grad synlige som følge av overdekningen.

Det registreres normal alders- og værslitasje på rekkverk og øvrige trekonstruksjoner.

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

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Trappen ned til underetasjen er brattere enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Det registreres også korte intrinn på trappetrinnene, noe som gir redusert gangkomfort og økt risiko for feiltråkk. Forholdet er typisk for eldre trapper oppført etter tidligere byggeskikk.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Avvik: Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

- Våtrom - Hovedetasje > Bad > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk

etter dagens krav

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da vaskerommet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner
Varmepumpen omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

VIKTIG

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

Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 16.06.2026(utdrag):

Boligen ble kjøpt i 1961.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/ beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

Svar: Ja.

Firmanavn: Hustøft.

Beskrivelse: Nytt tak 10 år.

Selger har ikke lagt til noen tilleggsspørsmål.

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommen følger Bebyggelsesplan for B 8 (plan-ID 1508 1504366A) og reguleringsplanen Spjekavik, detaljregulering minihoppbakker, endret vegsystem m.m. ved turheisa (plan-ID 1508 1504694). Delarealer av eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel, annen veggrunn - tekniske anlegg, idrettsanlegg og kjøreveg.. 16.11.1989 og 13.3.2014

Eiendommen følger Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, med ikrafttredelse 9.3.2017. I kommuneplanen er 1567.79 kvm avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende og 124.59 kvm er avsatt til Idrettsanlegg - Nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

OPPVARMING

Det er montert luft-til-luft varmepumpe på stue.

Boligen har to ildsteder, hvor ildstedet i stuen er av nyere dato, mens ildstedet i underetasjen fremstår som eldre og antas å være originalt.

Det er har teglsteinspipe som antas å være fra byggeåret.

Det er opplyst at pipen senere er rehabilitert med innvendig stålrør/syrefast rør av ukjent alder.

INFORMASJON

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke.

Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det har ikke blitt utført feiing de siste årene fordi eier ikke har fyrst og det ikke har vært behov. Neste planlagte feiing var satt til 02.06.2026, men meglerforetaket har ikke mottatt dokumentasjon på at dette er utført.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Anlegget har målnummer 5706567277541336. Det vart kontrollert 09.03.2004, og det vart godkjent etter utbedringer av feil og mangler 10.09.2004

Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Parabol.

PARKERINGSFORHOLD

Asfaltert biloppstillingsplass på eiendommen, samt dobbel garasje på ca. 33 kvm.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Til denne veg skal foruton parsellen, dva tidligere og evt. senere fraskilte parseller av hovedbruket ha bruksrett, not forhåndsvis andel i opp arbeidelse og vedlikehold.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik

ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLOG

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Eiendommen er opprinnelig oppført ca. 1963.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1961. Dagens utførelse og bruk avviker imidlertid fra de godkjente tegningene. Det er ikke dokumentert at de avvikende forholdene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Blant annet fremgår ikke loftsetasjonen av de byggemeldte tegningene. Loftet er i dag innredet med gang og to soverom

I hovedetasjen er planløsningen endret ved at det er innredet gang der det opprinnelig var bad, mens bad er etablert der det opprinnelig var klesrom. I tillegg er det foretatt mindre planendringer, herunder fjerning av vegg mellom stue og spisestue og flytting av enkelte små vegger.

I underetasjen er det foretatt flere endringer som krever bruksendring. Blat annet er det etablert stue hvor det

opprinnelig var boareal, bad hvor det opprinnelig var vaskerom og matbod og WC er omgjort til en stor bod. Det er ikke dokumentert at disse endringene er omsøkt eller godkjent.

Utvendig er terrassen er større en på tegninger og har et overbygg som ikke viser på tegninger og det er satt inn terrasseskyvedør som ikke visers på fasadetegninger.

TILBYGG

Boligen ble ca. 1983, tilbygd med forlengelse av overbygg og trapp ved inngangsparti. For dette foreligger det byggemeldte tegninger som stemme med dagens utførelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt for tiltaket.

REHABILITERING AV SKORSTEIN

Det foreligger vedtak datert 07.10.2014 hvor søknad om rehabilitering av skorstein, datert 30.09.2014, er godkjent. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Det fremgår av vedtaket at tiltaket, eller deler av tiltaket, ikke kan tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er utstedt for tiltaket.

GARASJE

Boligen ble i 1966 tilbygget med garasje. Det foreligger vedtak datert 08.09.1966 hvor Bygningsrådet godkjenner omsøkt garasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tiltaket.

Videre foreligger byggemeldte tegninger for garasjetilbygget, men dagens utførelse avviker fra disse. Det ble opprinnelig søkt om én garasje, mens det i dag er oppført to garasjer i rekke. Det er ikke dokumentert at dette avviket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

INFORMASJON

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om

før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger flere forhold ved eiendommen hvor dagens bruk og utførelse avviker fra tilgjengelige byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at disse forholdene er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper må derfor påregne at enkelte forhold kan være søknadspliktige eller ulovlige etter plan- og bygningslovgivningen.

Det er enhver tids eier som har ansvaret for at eiendommen og tiltak på eiendommen er i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige tillatelser. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår ved overtakelse, herunder ansvaret, risikoen og de økonomiske konsekvensene knyttet til eventuelle ulovlige eller ikke-godkjente tiltak.

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

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

INNHold

Kjeller: Gang, kjellerstue, vaskerom og 3 boder
Hovedetasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, kontor ,gang og bad. Veranda på ca. 21 m².
Loft: Loftstue, 2 soverom og bod.

Dobbel garasje på ca. 33 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 12.06.2026, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen .

STANDARD

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad hovedetasje:

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling. Badet er trolig renoverert på slutten av 1990-tallet. Badet er utstyrt med en innredning med lyse profilerte fronter, hvit servant, speil på veggen over servanten, dusjhjørne med glassvegger og et gulvmontert toalett.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet har betonggulv, flis og våtromsplater på vegger med hvitmalt himlingsplater. Rommet er utstyrt med en innredning med hvit servant, speil, badekar, sauna og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Innvendige overflater:

Gulv: På innvendige gulv er det laminat/parkett, furugulv og tepper. Betonggulv på vaskerom og fliser på bad.

Vegger: Tapet, malt glassfiberstrie og panel på veggene.

På badet er veggene flislagt.

Himling: I takene er det en blanding av slett hvitmalt himling, hvite himlingsplater og panel.

Overflatene har normal slitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendig røropplegg er av kobberør med og uten plastkappe. Innvendig stoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen. Anlegget er fra 1963.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av støpejern fra 1963.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører, samt mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 er plassert på vaskerom i kjeller.

- Andre installasjoner: Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2018.

VIKTIG

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

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Stekeovn, platetopp,

oppvaskmaskin

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 171 m²

BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 204 m²
TBA: 21 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 65 m² Gang, kjellerstue, vaskerom og 3 boder
1. etasje
BRA-i: 78 m² Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom og kontor
99. etasje
BRA-i: 28 m² Loftstue, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
21 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 33 m² 2 garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

ENEBOLIG

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men boligen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Plantegninger fra 1983 stemmer for det meste, men det mangler plantegning av loft.
- Terrassen er større en på tegninger og har et overbygg som ikke viser på tegninger.
- Det er satt inn terrasseskyvedør som ikke visers på fasadetegninger.

Nyere håndverkstjenester:
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste

5 år? Nei.

GARASJE

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.
Det er ikke fremlagt ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse, men garasjen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Nyere håndverkstjenester:

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

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 4 800 000,-

VERDITAKST

Kr 4 800 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 021,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjon redusert 140 L, vanngebyr og avløpsgebyr.

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

Man kan selv velge mellom å få faktura hver måned, en gang i kvartalet eller en gang i året.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 263,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer sammen med de øvrige kommunale avgiftene.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OMKOSTNINGER

kr. 4 800 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 120 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 138 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 938 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun

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

Heftelser i eiendomsrett:

1961/300454-3/58 30.01.1961 BESTEMMELSE OM VEG
GRUNNDATA

1961/300454-1/58 30.01.1961 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 22 BNR: 10

2020/1137567-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 22 BNR: 85

2024/880356-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 22 BNR: 85

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1961/300454-2/58 30.01.1961 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 22 BNR: 10
Bestemmelse om kloakkledning

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

GRUNNBOKSDATO

29.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

POLISENUMMER

50987624-1

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

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

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

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

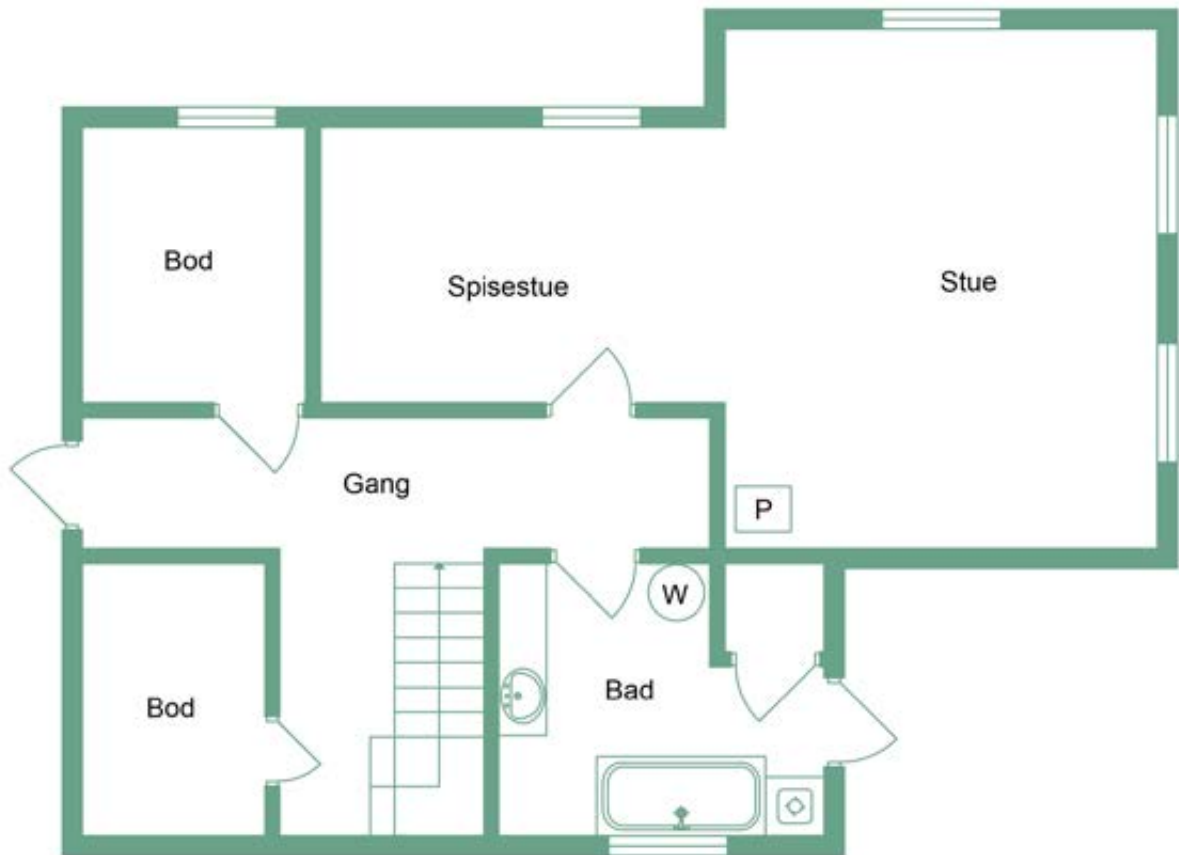
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

Plantegning - Underetasje



Myrdalsvegen 18

U Etg

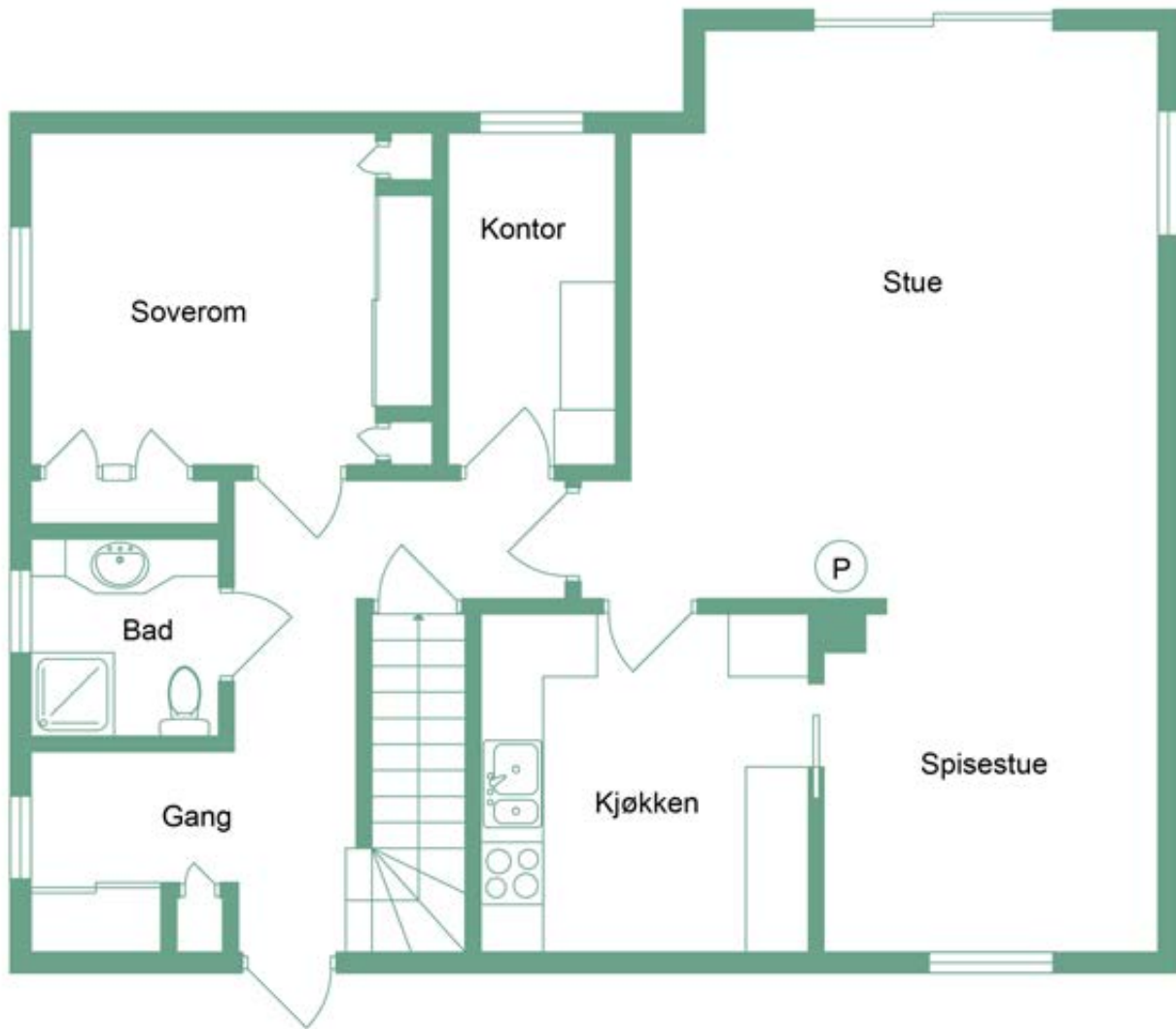
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 1. etasje



Myrdalsvegen 18

1 Etg

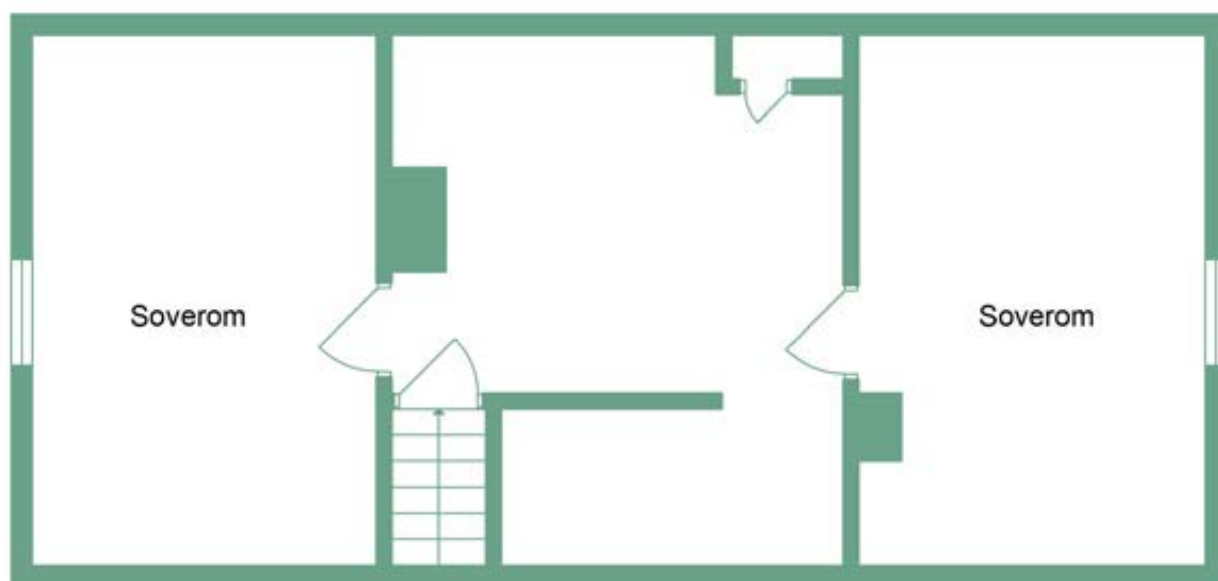
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



Myrdalsvegen 18

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg


MYRDALSVEGEN 18


- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger bolig
- Byggemeldte tegninger garasje
- Byggemeldte tegninger tilbygg
- Situasjonkart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Myrdalsvegen 18 , 6011 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 22, bnr. 85

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 01.07.2026

Oppdragsnr.: 22506-1182

Referansenummer: RR2116

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingenør: Espen Madsen



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

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Madsen".

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har gjennomgått normalt vedlikehold gjennom årene, men flere bygningsdeler er av høy alder og har nådd eller nærmer seg forventet levetid. Samtidig fremstår enkelte konstruksjoner og bygningsdeler i tilfredsstillende stand sett opp mot alder og byggeskikk.

Det må påregnes et betydelig behov for oppgradering og vedlikehold av flere bygningsdeler i tiden fremover. Særlig gjelder dette eldre konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner hvor høy alder spiller inn på restlevetiden. Andre deler av boligen vurderes å kunne benyttes videre med normalt vedlikehold.

Boligen fremstår samlet sett som et oppgraderingsobjekt hvor kjøper må påregne investeringer i både bygningsmessige og tekniske forhold. Omfang og tidspunkt for tiltak vil variere mellom de enkelte bygningsdelene, men det må forventes løpende oppgraderinger for å opprettholde funksjon, sikkerhet og standard i årene som kommer.

Enebolig - Byggeår: 1963

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet har betonggulv, flis og våtromsplater på vegger med hvitmalt himlingsplater.

Innredning med hvit servant.

Speil på veggen over servanten.

Badekar.

Sauna.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning i lyse profilerte fronter. Hvit servant.

Speil på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Gulvmontert toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.

Overskap på vegger over benkeplate.

Nedfelt 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke fremlagt ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse, men boligen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Plantegninger fra 1983 stemmer for det meste, men det mangler plantegning av loft.

- Terrassen er større en på tegninger og har et overbygg som ikke viser på tegninger.

- Det er satt inn terrasseskyvedør som ikke visers på fasadetegninger.

Garasje

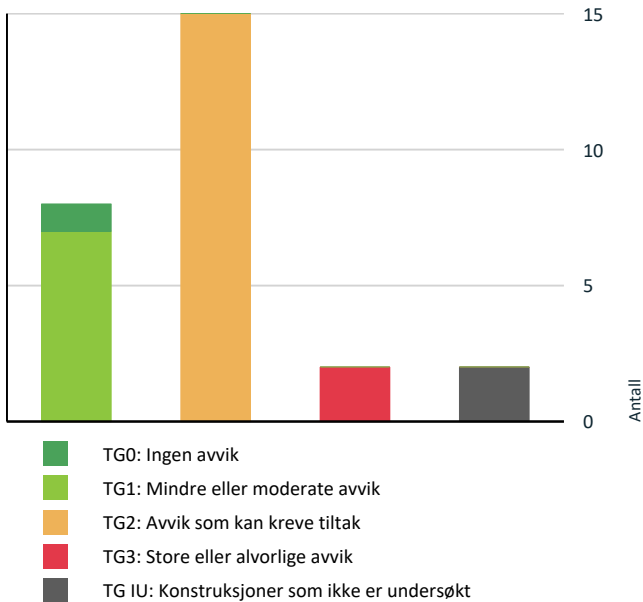
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse, men garasjen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.



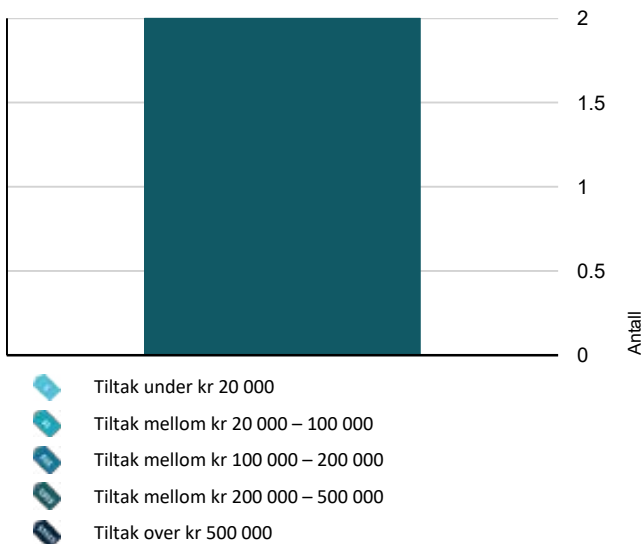
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)









Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1963

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med Decra takplater. Taktekkingen er opplyst å være fra ca. 2011.

Tekkingen ble besiktiget fra bakkenivå. Det registreres normal slitasje og værpåvirkning i form av noe mosedannelse på enkelte takflater. Det ble ikke registrert forhold som tyder på aktive lekkasjer eller vesentlige skader på tekkingen på befaringstidspunktet.

Undertaket er ikke inspisert, da dette ikke var tilgjengelig ved befaringen. Det er opplyst at undertaket ble skiftet samtidig med omlegging av taktekkingen, men dette er ikke dokumentert eller kontrollert av taksmann. Vurderingen er derfor basert på alder og tilgjengelige opplysninger. Tilstanden på undertaket er ikke kjent utover dette.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall og plast.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Boligen har skråhimlinger og innredet loftsetasje. Takkonstruksjonen er i stor grad bygget inn, og det er derfor begrensede inspeksjonsmuligheter. Takstoler og øvrige konstruksjoner er ikke synlige og kunne ikke inspiseres på befaringsdagen.

Raftkott var utilgjengelige på grunn av lagrede gjenstander og er ikke inspisert.

Årstill: 1963

Vurdering av avvik:

- Det registreres enkelte eldre fuktmerker og misfarging på enkelte steder i boden og i tilknytning til pipe. Det ble utført kontroll med fuktmåler på tilgjengelige områder uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Årsaken til misfargingen er ikke kjent. Forholdet kan være knyttet til tidligere lekkasje før taket ble omlagt, eller til tidligere kondensdannelse. Det registreres ikke tegn til aktive lekkasjer på befaringsdagen.

Det registreres også misfarging/svertesopp på overflater ved pipegjennomføring. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i området ved befaringen. Pipen fremstår som tett på befaringsdagen, og misfargingen vurderes å være av eldre dato. Årsaken til forholdet kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å holde de registrerte områdene under jevnlig observasjon. Dersom det oppstår nye misfarginger, fuktutslag eller tegn til lekkasje, bør årsaken undersøkes nærmere. Eksisterende misfarging og svertesopp kan rengjøres og overflatebehandles ved behov. Eventuelle skjulte skader eller årsaksforhold kan ikke utelukkes uten ytterligere åpning og undersøkelser av konstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende og stående bordkledning fra byggeår.

Årstill: 1963

Vurdering av avvik:

- Kledningen har nådd en høy alder og det registreres aldersslitasje i form av oppsprekking, værslitasje og slitt overflatebehandling. Det registreres stedvis begynnende nedbrytning av maling og behov for vedlikehold. På grunn av kledningens alder kan det ikke utelukkes at det finnes skader eller svekkelser i enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Løs maling bør skrapes og overflater vedlikeholdes med ny behandling. Skadde eller svekkede kledningsbord bør skiftes ved behov. Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkeltbord som følge av konstruksjonens alder. Ved framtidig fasaderehabilitering anbefales nærmere kontroll av bakenforliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med koblet glass samt 2-lags og 3-lags isolerglass i trekarm. Vinduer med koblet glass er antatt fra byggeåret 1961. Vinduene i hovedetasjen med 3-lags glass er merket 1982, mens vinduene med 2-lags glass på loftet har ukjent alder.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Det registreres normal slitasje og elde på vinduene ut fra alder. Eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og det må forventes økt risiko for slitasje på beslag, tetningslister, overflatebehandling og isolerglass. Vinduene har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

Det registreres sprekk i ytterste glass på ett vindu i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskifting av vinduer etter hvert som slitasje, funksjonssvikt eller redusert tetthet oppstår. Vindu med sprukket glass bør repareres eller skiftes. Utskifting av eldre vinduer vil gi bedre energieffektivitet og komfort.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en ytterdør med vindusfelt med ukjent produksjonsår.

Det er videre montert kjellerdør med vindusfelt, antatt fra byggeåret, samt balkongskyvedør som trolig er fra ca. 1982.

På balkongen er det også registrert en tidligere balkongdør som er bygget igjen på innsiden, men fortsatt er synlig utvendig.

Dørene ble kontrollert ved visuell befaringsdag og funksjonstest der dette var mulig.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Kjellerdøren er av høy alder og har oppnådd forventet levetid. Døren har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard og fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Balkongskyvedøren har høy slitasje og fungerer ikke tilfredsstillende. Det registreres treg gange, og døren åpner og lukker ikke som forutsatt. Den tidligere balkongdøren som er bygget igjen innvendig er ikke funksjonstestet, og tilstanden til denne er derfor ikke vurdert. Ytterdøren fremstår funksjonell på befaringsdagen, med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut kjellerdøren grunnet alder, slitasje og begrenset isolasjonsevne.

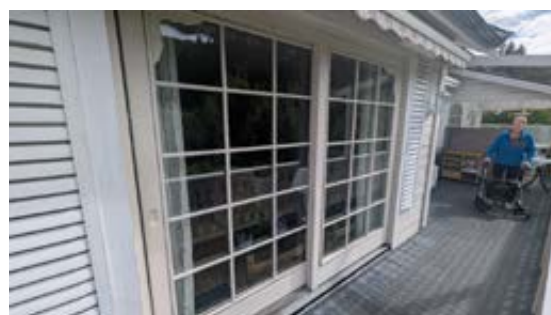
Det anbefales å skifte ut balkongskyvedøren. Reparasjon vil ofte være lite lønnsomt på dører av denne alderen, og utskifting vil gi bedre funksjon og energiegenskaper.

Ytterdøren vurderes å kunne benyttes videre med normalt vedlikehold.

For den tidligere balkongdøren som er bygget igjen innvendig anbefales ingen tiltak utover normalt vedlikehold av synlige utvendige overflater. Tilstanden på selve døren er ikke vurdert.



Tilstandsrapport



Skyvedør balkong.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca. 21 m² med kombinasjon av betong- og trekonstruksjoner. Den opprinnelige balkongen er oppført med bærende betongkonstruksjon, mens verandaen senere er utvidet med trebjelkelag og trekonstruksjoner. Verandaen har terrassegulv av tre og betong med terrassefliser i plast. Rekkverk langs ytterkantene og delvis overbygget areal med tak av kanalplast eller lignende materiale. Under deler av verandaen er det etablert lagringsareal.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved selve gulvdekket på befaringsdagen. Underliggende konstruksjoner var imidlertid i begrenset grad synlige som følge av overdekningen.
- Det registreres normal alders- og værslitasje på rekkverk og øvrige trekonstruksjoner.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett, furugulv og tepper. Betonggulv på vaskerom. Badet er flislagt.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av slett hvitmalt himling, hvite himlingsplater og panel.

TILSTAND

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



Tilstandsrapport

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 15 mm avvik i underetasjen, men her er det også noe høydeforskjell mellom enkelte rom..
- Målt ca 15 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 22 mm avvik på loftsetasjen.

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

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Konsekvens/kostnadsestimat settes derfor til ingen umiddelbar kostnad på dette punktet.



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe som antas å være fra byggeåret. Det er opplyst at pipen senere er rehabilitert med innvendig stålrør/syrefast rør av ukjent alder. Arbeidet skal være utført av PD Stavseth i forbindelse med montering av ildsted i stue. Det er montert sotlucker i underetasje og på loft. Boligen har to ildsteder, hvor ildstedet i stuen er av nyere dato, mens ildstedet i underetasjen fremstår som eldre og antas å være originalt.

Pipen og røykkanalene er ikke inspisert innvendig av taksmann. Vurderingen er basert på synlige forhold ved ildsteder, sotlucker og tilgjengelige deler av pipen.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Hele underetasjen ligger delvis mot tilbakefylt terreng.

- Hulltaking er foretatt mot nord på kjellerstue.
- Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i treverk.

Selv om målingene ikke viste utslag på fukt ved punktet der elektrodene ble brukt, kan fuktinnholdet variere andre steder i veggen. Lokal måling gir kun informasjon om den spesifikke delen av veggen som ble testet, og det kan derfor være fuktproblemer andre steder som ikke ble fanget opp.

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

Årstall: 1963



8–15 % Normalt for innendørs treverk i oppvarmede bygg - Uproblematisk.

16–18 % Øvre grense for innendørs konstruksjonstre - Bør følges opp, mulig fukttilførsel.

18–20 % Fare for muggvekst ved langvarig fuktpåvirkning - Tiltak bør vurderes.

20 - 28 % Kritisk fuktnivå – risiko for mugg og råte - Skadepotensial, bør utbedres.

28–35 % Råtebetingende fuktinnhold - Høy risiko for biologisk nedbrytning.

> 35 % Metning – treet er mettet med vann - Aktiv nedbrytning kan pågå.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper mellom etasjene. Hovedtrappen mellom hovedetasje og loft er utført som lukket tretrapp med malte vanger og håndløper. Trinn er belagt med parkett eller laminat. Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Trappen mellom hovedetasje og underetasje er utført som åpne tretrapp med malte vanger og åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Trappen ned til underetasjen er brattere enn det som er vanlig etter dagens byggeskikk. Det registreres også korte inntrinn på trappetrinnene, noe som gir redusert gangkomfort og økt risiko for feiltråkk. Forholdet er typisk for eldre trapper oppført etter tidligere byggeskikk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utvise forsiktighet ved bruk av trappen. Dersom trappen skal oppgraderes eller bygges om, anbefales det å etablere en trappeløsning med større inntrinn og mindre stigning for å forbedre sikkerhet og brukskomfort.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp til underetasje.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har betonggulv, flis og våtromsplater på vegger med hvitmalte himlingsplater.

Innredning med hvit servant.

Speil på veggen over servanten.

Badekar.

Sauna.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vaskerommet er av eldre dato og har passert forventet levetid for våtromskonstruksjoner. På grunn av alder og konstruksjonsoppbygning er tetthetsfunksjonen i membran, tettesjikt og tilhørende detaljer usikker. Det må påregnes at komponenter og bygningsdeler har redusert funksjonsevne sammenlignet med dagens krav og forventninger.

Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, foreligger det en betydelig risiko for skjulte fukt- og råteskader som følge av alder og naturlig slitasje. Konstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til våtromsutførelse.

Vaskerommet anbefales totalrenovert. Ved renovering bør alle overflater, tekniske installasjoner, membraner og slukforbindelser fornyes og oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter og anerkjente faglige anbefalinger.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Det anbefales at vaskerommet oppgraderes, da det på grunn av høy alder og manglende tettesjikt ikke tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring. Tiltaket bør innebære full oppgradering med etablering av godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da vaskerommet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning i lyse profilerte fronter. Hvit servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Badet er av eldre dato og har passert forventet levetid for våtromskonstruksjoner. Det er opplyst at badet trolig er renoverert på slutten av 1990-tallet. På grunn av alder og konstruksjonsoppbygning er tetthetsfunksjonen i membran, tettesjikt og tilhørende detaljer usikker. Det må påregnes at komponenter og bygningsdeler har redusert funksjonsevne sammenlignet med dagens krav og forventninger.

Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, foreligger det en betydelig risiko for skjulte fukt- og råteskader som følge av alder og naturlig slitasje. Konstruksjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til våtromsutførelse.

Badet anbefales totalrenoveret. Ved renovering bør alle overflater, tekniske installasjoner, membraner og slukforbindelser fornyes og oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter og anerkjente faglige anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres

Badet bør renoveres for å tilfredsstillende dagens krav til fuktsikring og bruksvanninstallasjoner.
Likevel vurderes rommet som funksjonelt ved forsiktig bruk og regelmessig tilsyn.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling med protimeter i gulv ved veggkonstruksjon. Målingene ga ingen utslag som indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Måleresultatet gjelder kun undersøkte punkter og tidspunkt for kontrollen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegger over benkeplate.
Nedfelt 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.
Vannutkaster på ytterveggen mot sør.

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

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av støpejern.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.

Årstell: 1963

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på vaskerom i kjeller.
Tanken er tilkoblet via støpse.

Årstell: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på loftsetasje.
Skapet inneholder kurser med skrusikringer, hovedsikring, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport



TG 1J Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe fra 2018.

Varmepumpen omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser - tykk morene i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt i forbindelse med denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 1960-tallet. Utførelse, oppbygning og omfang er ukjent da dokumentasjon ikke foreligger. Dreneringen er ikke synlig for inspeksjon, og vurderingen er basert på alder og tilgjengelige observasjoner ved befaring.

Årstall: 1963

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er av ukjent utførelse og alder, men de er opprinnelige fra byggeåret. Grunnmuren er pusset utvendig. Konstruksjonen er delvis tildekket av terrengmasser og kunne derfor kun inspiseres i synlige områder. Det registreres normal aldring og slitasje ut fra byggets alder.

Det registreres enkelte mindre riss, hakk og overflateskader i pussede flater. Forholdene vurderes som normale aldersrelaterte slitasjeskader og det ble ikke registrert tegn til vesentlige setningsskader eller andre unormale bevegelser i de synlige delene av konstruksjonen ved befaringsstidspunktet.



Tilstandsrapport

Mindre riss og skader i puss kan repareres som en del av normalt vedlikehold for å hindre videre nedbrytning og vanninntrenging. På grunn av konstruksjonens høye alder bør grunnmur og fundamenter følges opp med jevnlig visuelle kontroller og ordinært vedlikehold etter behov.

Årstall: 1963

1 TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke synlig fall i terreng mot huset.

Ved eventuell fremtidig utskifting eller oppgradering av dreneringen anbefales det å vurdere terrengjusteringer slik at det etableres tydelig fall bort fra grunnmuren.

2 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type fra byggeår.

Trolig støpejern avløpsrør og vannledninger av kobberør.

Ledningene er ikke kontrollert.

Beskrivelsen er basert på alder alene.

Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdse i trappen.



Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering og lagring.

Byggeår

1967

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje med et samlet areal på ca. 33 m². Garasjen er oppført med støpt betonggulv og vegger av bindingsverk, utvendig kledd med bordkledning.

Langs ytterveggene er det etablert en betongoppkant mot gulv. Taket har saltaksform og er tekket med decra takpanner.

Garasjen er utstyrt med to leddporter med elektrisk portåpner.

Innvendig fremstår garasjen med platekledd overflater og støpt betonggulv.

Det ble registrert fuktpåvirkning langs nedre del av vegger og ved overgangen mellom betongoppkant og gulv.

Dette underbygges av synlige saltutslag på betongkonstruksjonene samt forhøyede fuktmålinger ved befaringen.

Forholdet indikerer fuktvandring gjennom betongkonstruksjonene. Videre oppfølging og vurdering av årsak anbefales ved behov.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/171 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjellerstue, Vaskerom, 4 Bod, Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Kontor, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 800 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

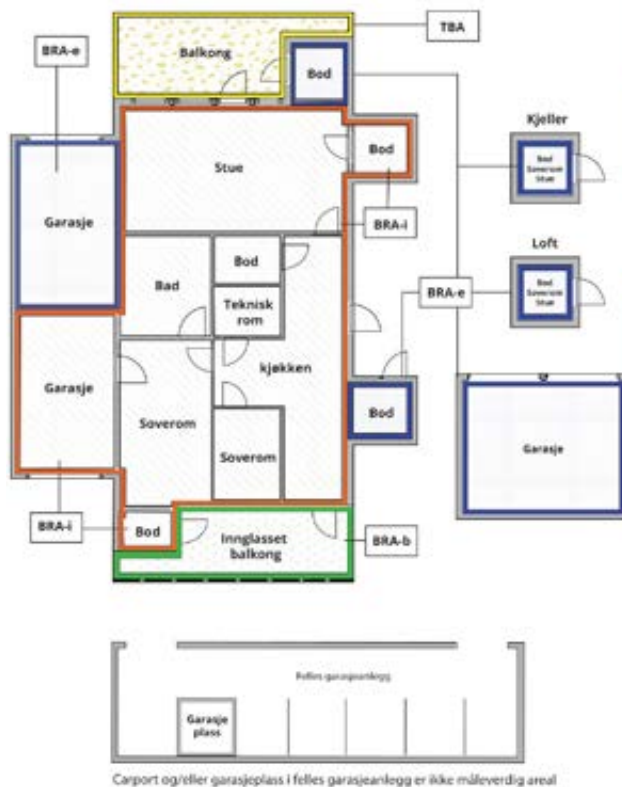
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	65			65			65
Hovedetasje	78			78	21		78
Loft	28			28		19	47
SUM	171				21	19	190
SUM BRA	171						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3		
Hovedetasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, kontor		
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse, men boligen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- Plantegninger fra 1983 stemmer for det meste, men det mangler plantegning av loft.
- Terrassen er større enn på tegninger og har et overbygg som ikke viser på tegninger.
- Det er satt inn terrasseskyvedør som ikke visers på fasadetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdig attest eller midlertidig brukstillatelse, men garasjen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	22	85		0	1708.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrdalsvegen 18

Hjemmelshaver

Kvalstein Lisa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Myrdalsvegen 18 ligger i et etablert boligområde i Spjelkavik i Ålesund kommune. Området fremstår som rolig og barnevennlig, med kort avstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Det er også nærhet til dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Fra eiendommen er det kort vei til Moa handelsområde med et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre og tjenester. Området har også gode turog rekreasjonsmuligheter i nærliggende naturområder, samt tilfredsstillende kollektiv- og veiforbindelser til øvrige deler av kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med store plenarealer, prydbusker, blomsterbed og flere trær. Terrenget er i hovedsak svakt skrånende og gir gode bruksmuligheter rundt boligen. Hageanlegget fremstår som etablert og noe fritt voksende mot øst og gir eiendommen et grønt og tiltalende preg.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	17.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkningsnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke

spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved



Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	NOTAR MOA	Oppdragsnr.	2-0140/26
Adresse	MYRDALSVEGEN 18		
Postnr.	6018	Sted	ALESUND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1961	Hvor lenge har du bodd i boligen?	64 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	FREMTIND	Polise/avtalenr.	50987624-1
Selger 1 Fornavn	LISA	Etternavn	KVALSTEIN
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

IK
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse NY TITTEL T 10 ÅR
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse SHUSTRETT
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

LK

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
 Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopprøp):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 14.6.2016

Sted MBH

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Lisa Trøsklev

Nabolagsprofil

Myrdalsvegen 18 - Nabolaget Spjelkavika - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Spjelkavik vgs. Linje 210	5 min	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	30 min	

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	11 min	0.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	11 min	1 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	15 min	1.3 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	15 min	1.3 km

«Midt i sentrum, stille og rolig ,har alt en trenger innen en kort spasertur.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

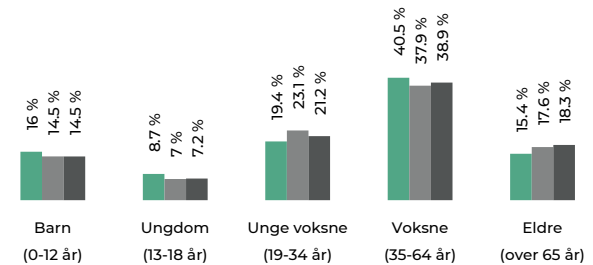
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spjelkavika	1 645	653
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veslefrikk barnehage Ålesund (0-6 år) 61 barn	8 min	0.7 km
Fremmerholen barnehage (1-6 år) 76 barn	10 min	0.9 km
Skogheim barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Spjelkavik Søndagsåpent	13 min	1.2 km
Bunnpris Spjelkavik PostNord, søndagsåpent	13 min	1.2 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

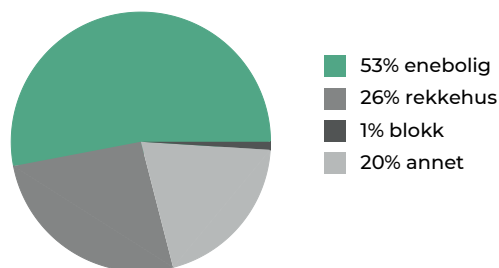
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Spjelkavik idrettspark	2 min	🚶
Fotball	0.2 km	
⚽ Fremmerholen ballbane	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
🏊 Spjelkavik Treningssenter	10 min	🚶
🏊 Sprek365 Spjelkavik	16 min	🚶

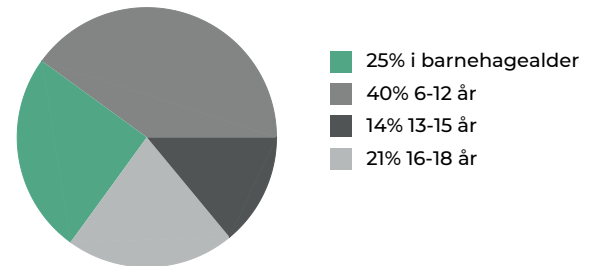
Boligmasse



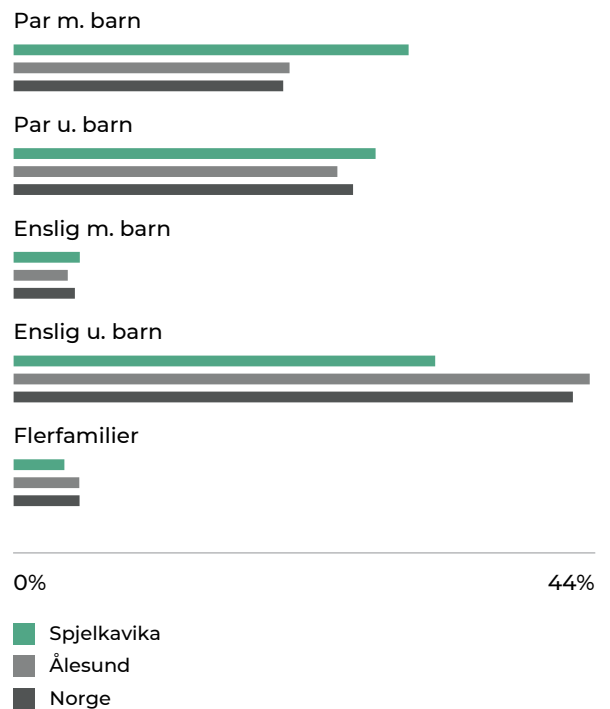
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	22 min	🚶
📍 Apotek 1 Moa Gård	20 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

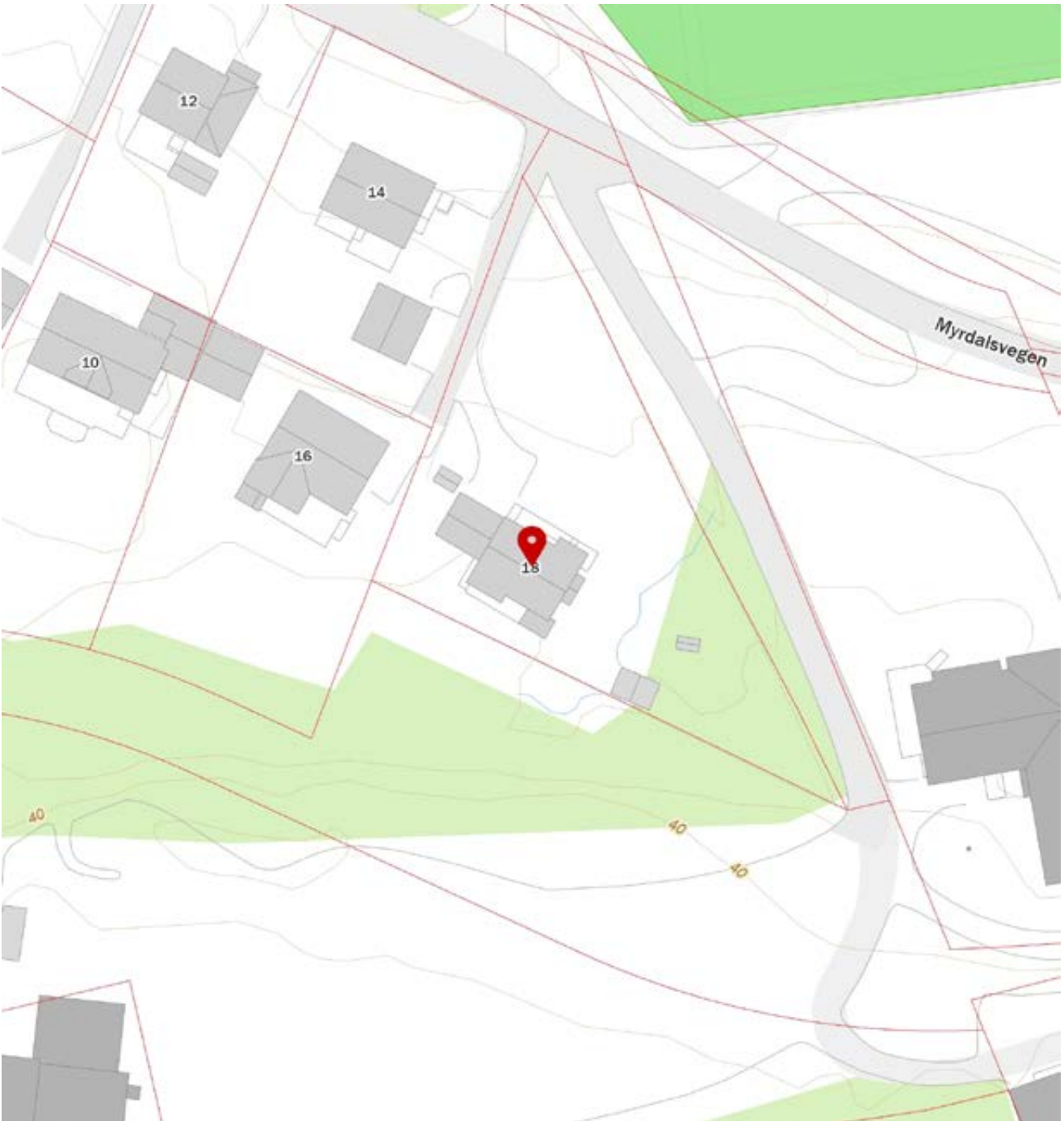
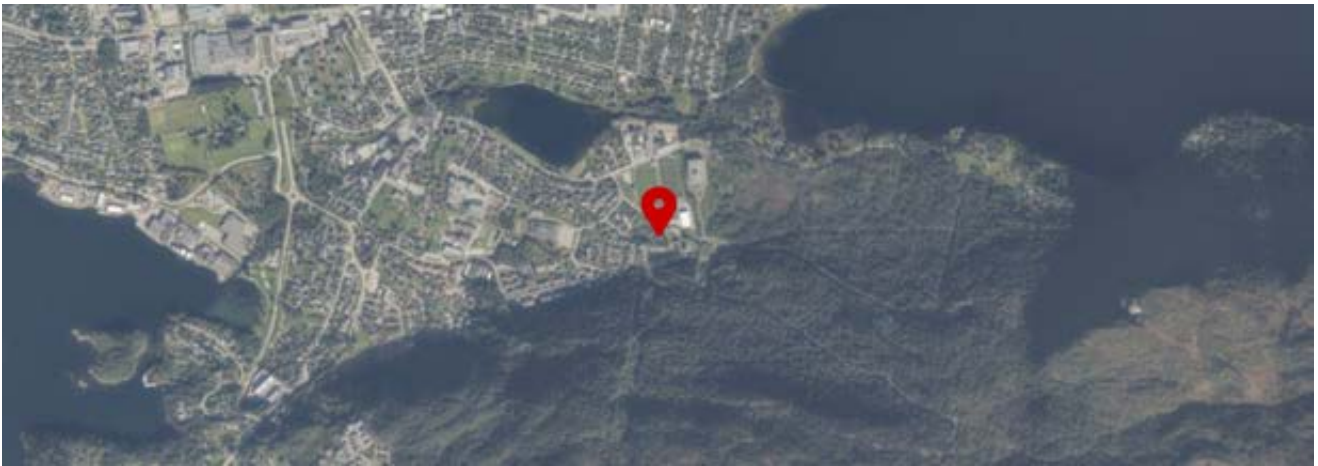


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	22.85.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Myrdalsvegen 18	Ant. leiligheter	1
Eier	Kvalstein Lisa		

Rute

Rute	432
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 328

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	02.06.2022	Fyringsforbud	
Feies fra	Loft	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Element	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	02.06.2026
Varenr		Dimensjon	16 cm				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
26.09.2002	HR	Feid sot feier	M	
05.01.2005	HR	Feid sot eier	M	
19.10.2006	HR	Feid sot feier	M	
28.10.2008	AT	Feid sot eier	Litt beksot	
01.06.2010	NMH	Feid sot eier	Litt beksot	
02.07.2012	BS	Feid sot feier	Litt beksot	
20.05.2014	AT	Feid sot feier	Litt beksot	
27.09.2016	HR	Fyrer ikke	Litt beksot	
14.11.2018	HR	Fyrer ikke	Litt beksot	
15.03.2020	HR	Ingen hjemme	Litt beksot	
02.06.2022	TAS	Ikke behov	Lite sot	

MEGLEROPPLYSNINGER

FEING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Feing av pipe/skorstein

Ved feing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

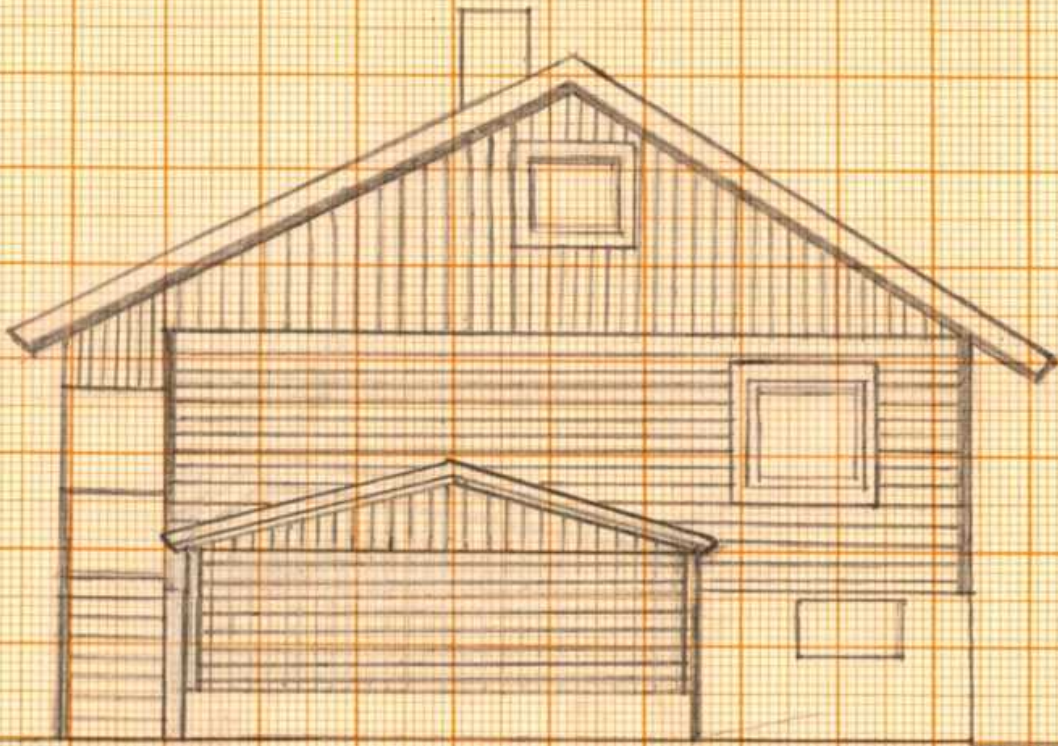
Røykvarsler og slukkeutstyr

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

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

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

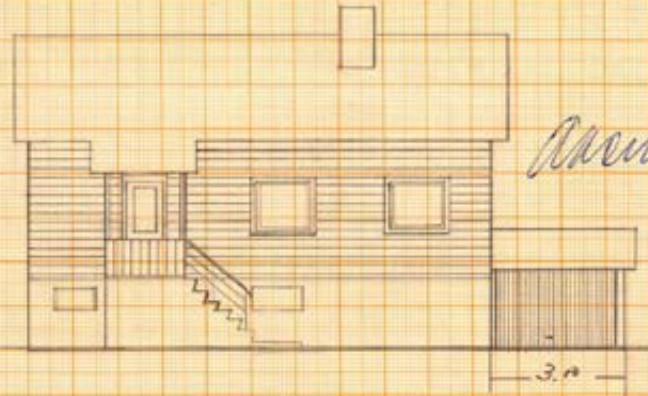
Henvendelse angående feing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



B b-råd J. nr 3/8/66



Vest



Plan

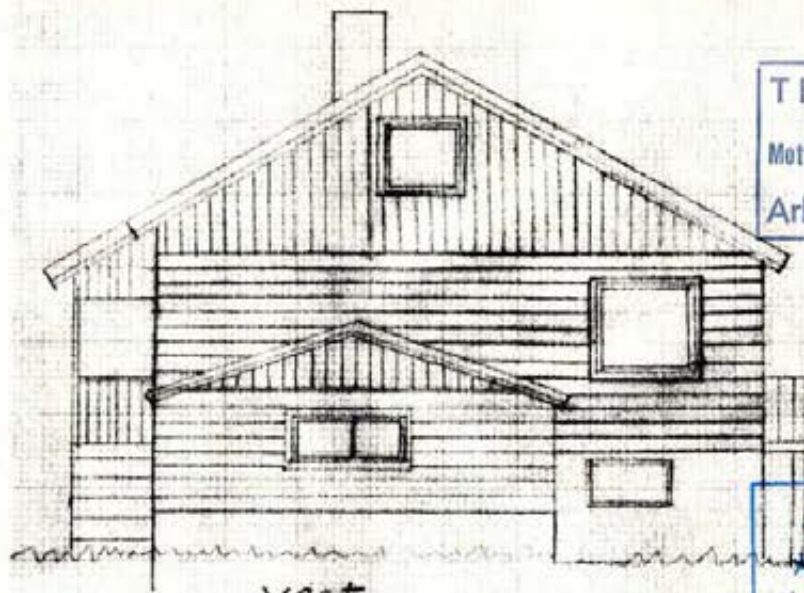
Nord

Tillbygg fra Garasje

22/8/66

Lars Kvalstein
Spjelkavik

M = 1-100



vest

TEKNISK ETAT

Mott. 13 MAI 1983

Ark. nr. 22/85

GODKJENT

På betingelser satt av

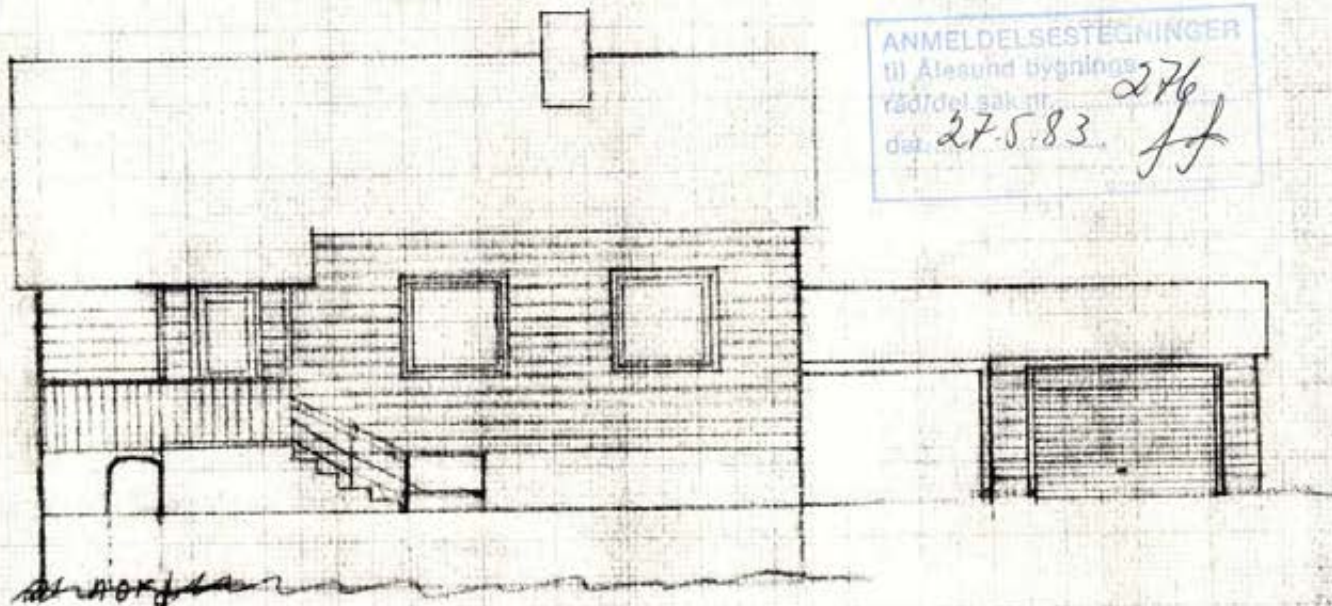
Alesund bygningsråd/del
sak nr. 276 dat. 27.5.83

ff

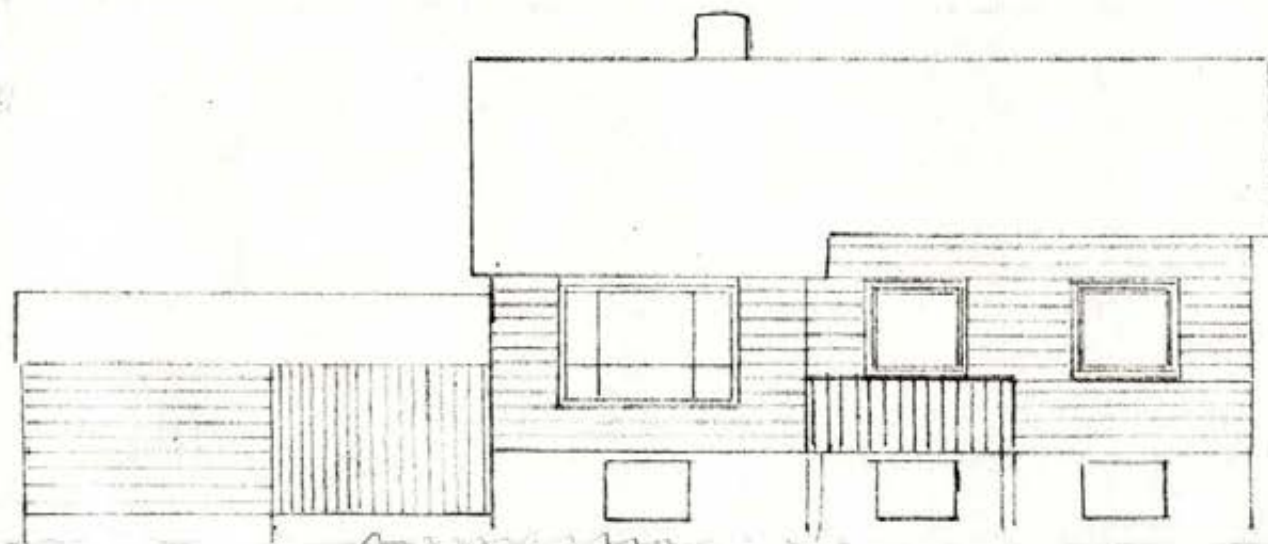
ANMELDESESTEGNINGER

til Alesund bygnings
råd/del sak nr. 276
dat. 27.5.83.

ff



NORD

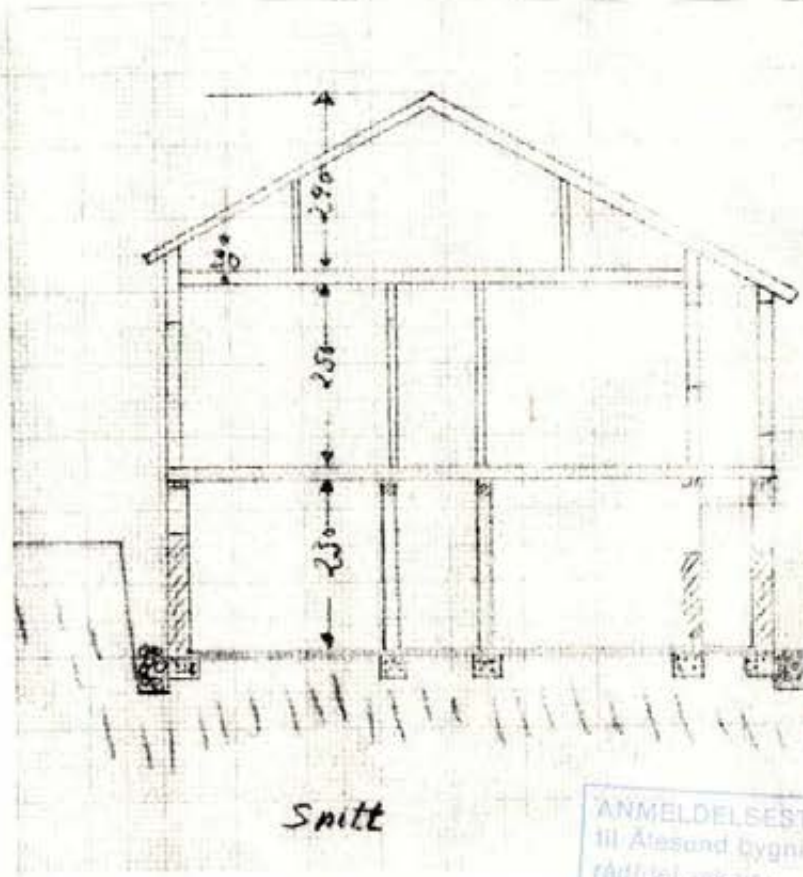


Syd

LARS KVALSTEIN

M. 11.11.83

SPILLMANN

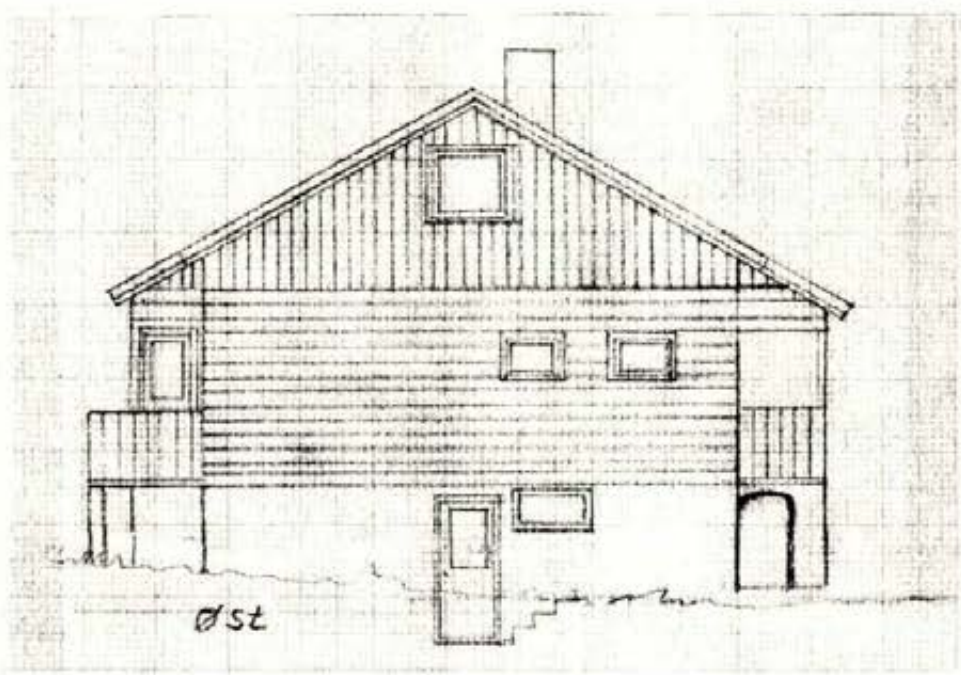


Snitt

TEKNISK ETAT
 Mott. 13 MAI 1983
 Ark. nr. 22/85

GODKJENT
 På betingelser satt av
 Aléssund bygningsråd
 sak nr. 276 dat. 27.5.83
Jf

ANMELDESESTEGNINGER
 til Aléssund bygnings
 råd
 dat. 27.5.83 276
Jf



Øst

M: 1:100
 LARS KVALSTEIN
 SPJELKAVIN

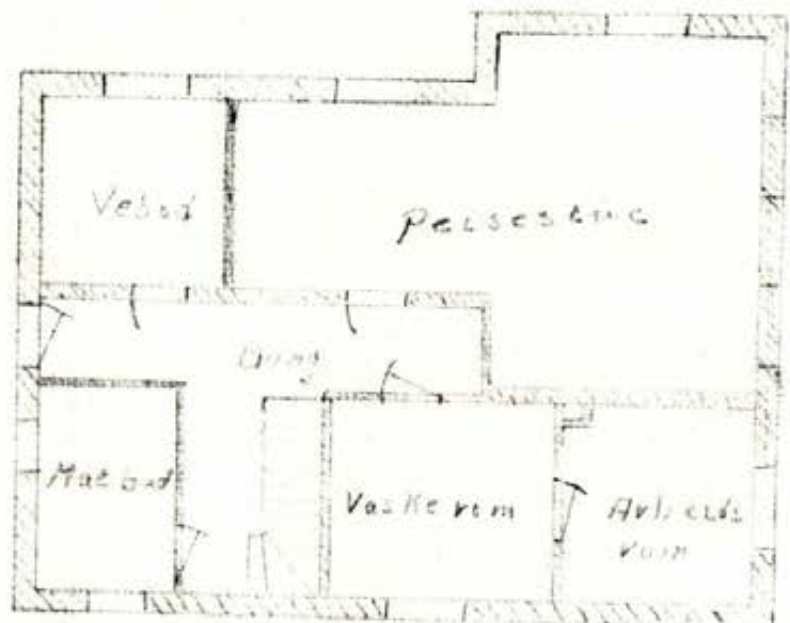
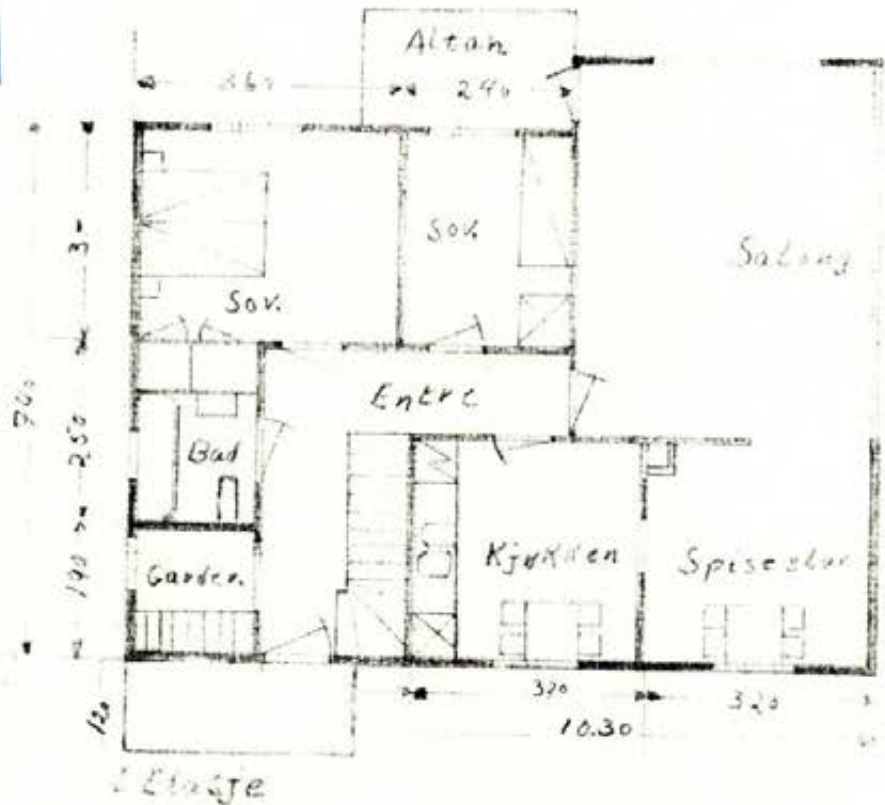
TEKNISK ETAT

Mott. 13 MAI 1983

Ark. nr. 22/85







































ANMELDSELSETEGNINGER
til Alesund bygnings-
råd/Mat sak nr.
dat.

GODKJENT
På betingelser satt av
Alesund bygningsråd/del
sak nr. 276 dat. 27.5.83
fj

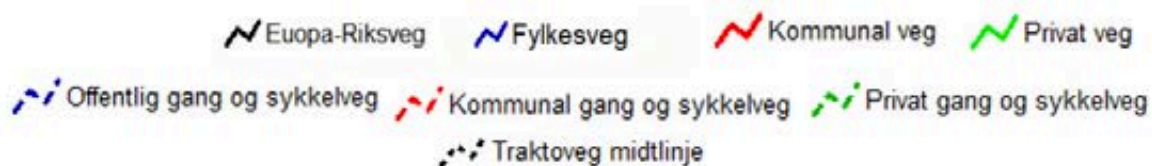


Kjeller - M=1/100 LARS KVHLESTEN
SPTEI KUNN

Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Flaggstang	 Idrettsanlegg	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Elv	 Eiendomsteig
 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 22 Bnr: 85 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Myrdalsvegen 18
6011 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p>↘ Idrettsanlegg</p> <p>↘ Loddrett mur</p> <p>↘ Mønelinje</p> <p>↘ Trapp inntill bygg</p> <p>↘ Annet vegareal avgrensning</p> <p>■ Bolig</p> <p>○ Kumlokk</p> <p>↘ Høydekurve 1m Ålesund</p> <p>■ Sport- og idrettsplass</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p>• Grensepunkt</p> <p>↘ Hekk</p> <p>↘ Bygningsdelelinje</p> <p>↘ Takkant</p> <p>↘ Veranda</p> <p>↘ Vegdekkekant</p> <p>■ Garasje, carport og uthus</p> <p>■ Gang- og sykkelveg</p> <p>↘ Elv og bekk</p>	<p>• Gatelys (belysningspunkt)</p> <p>↘ Grenselinje nøyaktig måling</p> <p>↘ Gjerde</p> <p>↘ Bygningslinje</p> <p>↘ Taksprang</p> <p>□ Takkant Annen Bygning</p> <p>■ Udefinerte bygg</p> <p>■ Næring og carport</p> <p>■ Veg</p> <p>Eiendomsteig</p>
---	--	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

↘ Europa-Riksveg	↘ Fylkesveg	↘ Kommunal veg	↘ Privat veg
↘ Offentlig gang og sykkelveg	↘ Kommunal gang og sykkelveg	↘ Privat gang og sykkelveg	
↘ Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

Ⓐ VAPåskrift (1:1.000)	♦ Hydrant	○ Kum	▶ Pumpestasjon	● Renseanlegg
▢ Sandfangskum	▢ Slamavskiller	▢ Slamavskiller	▢ Sluk	◇ Sluk
↘ AvløpFelles	↘ Drensledning	↘ Overvannsledning	↘ Spillvannsledning	↘ Trekkror
↘ 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

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



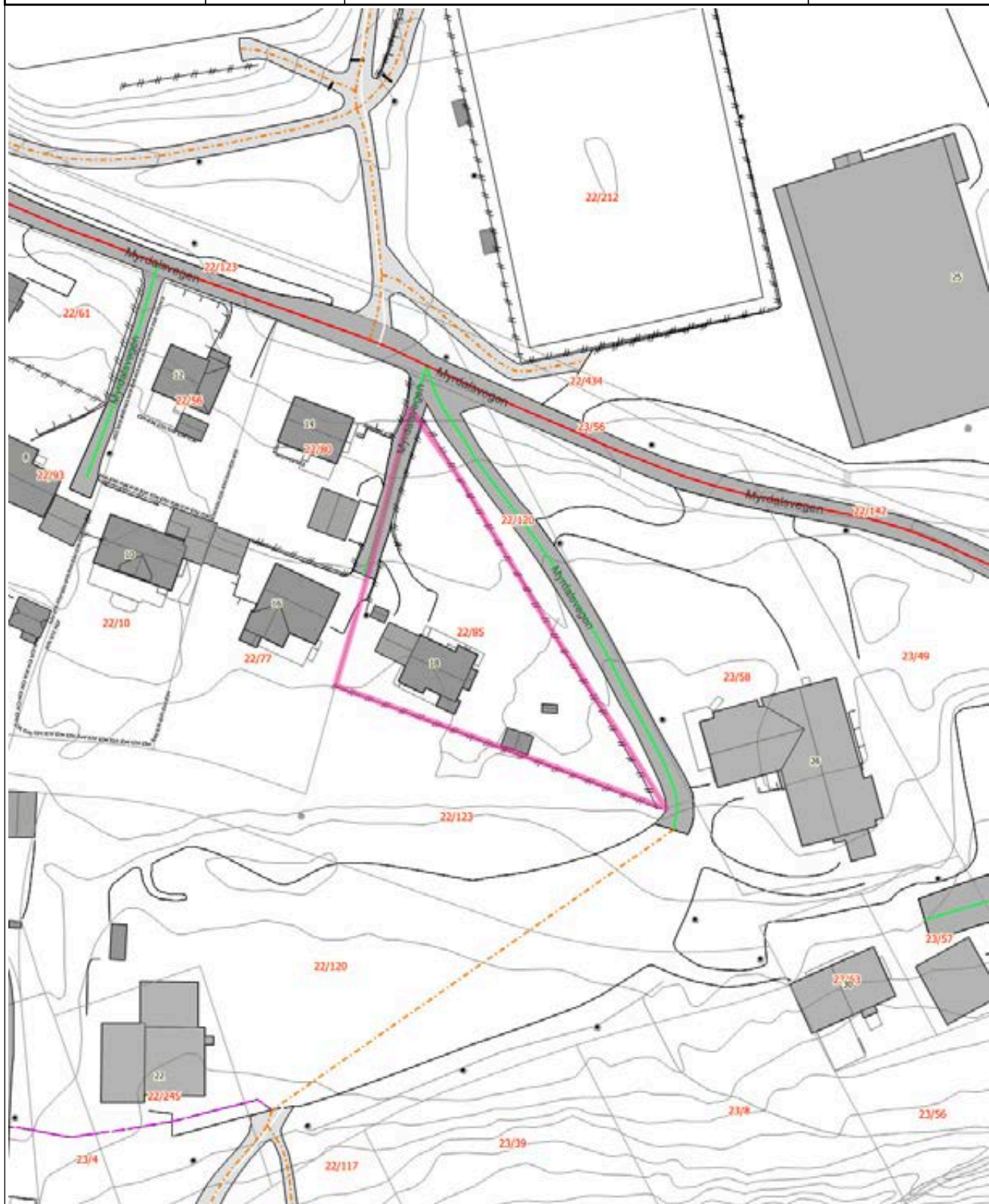
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Myrdalsvegen 18 6011 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gangveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Gangveg
 Sti	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	• Eiendomsteig
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	• Gatelys (belysningspunkt)
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Bygningsdelelinje
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Takkant
 Veranda	 Sti	 Trapp inntill bygg
 Sti	 Vegbom	 Sti
 MurLoddrett	 Gjerde	 Hekk
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Idrettsanlegg
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Vegbom
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 AnnetVegarealAvgrensning
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Takoverbygg	 Elv og bekk
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Udefinerte bygg
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Næring og carport
 Elv		 Trapp

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	



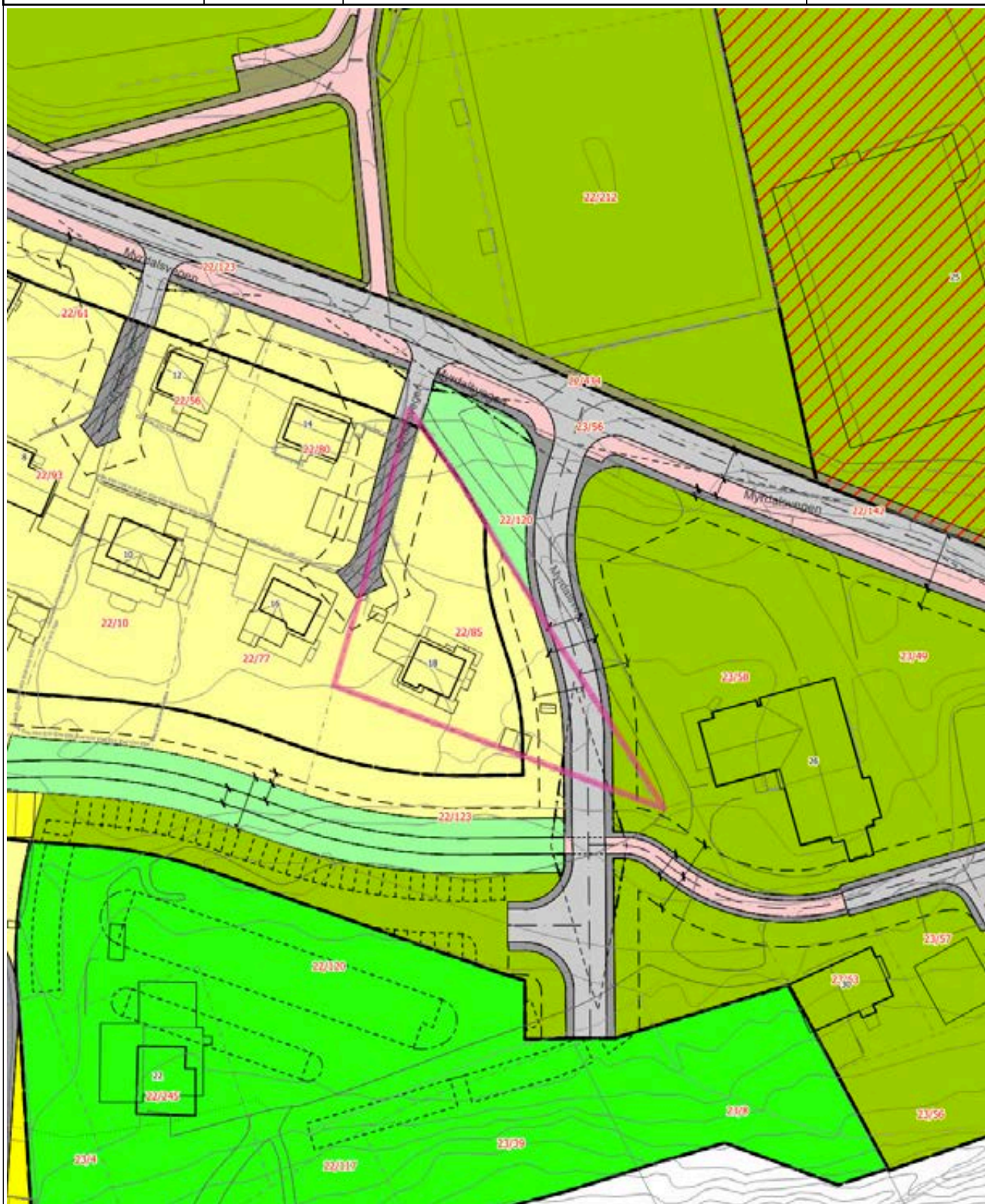
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Myrdalsvegen 18 6011 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Idrettsanlegg
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekant	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Påskrift reguleringsplan
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt
 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Anlegg for idrett og sport
 Felles avkjørsel	 Annen fare	 Frisikt
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus	 Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	 Idrettsanlegg
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang- og sykkelveg
 Gangveg, gangareal eller gågate	 Annen veggrunn, tekniske anlegg	 Annen veggrunn, grøntareal
 Turdrag	 Turveg	 Friområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



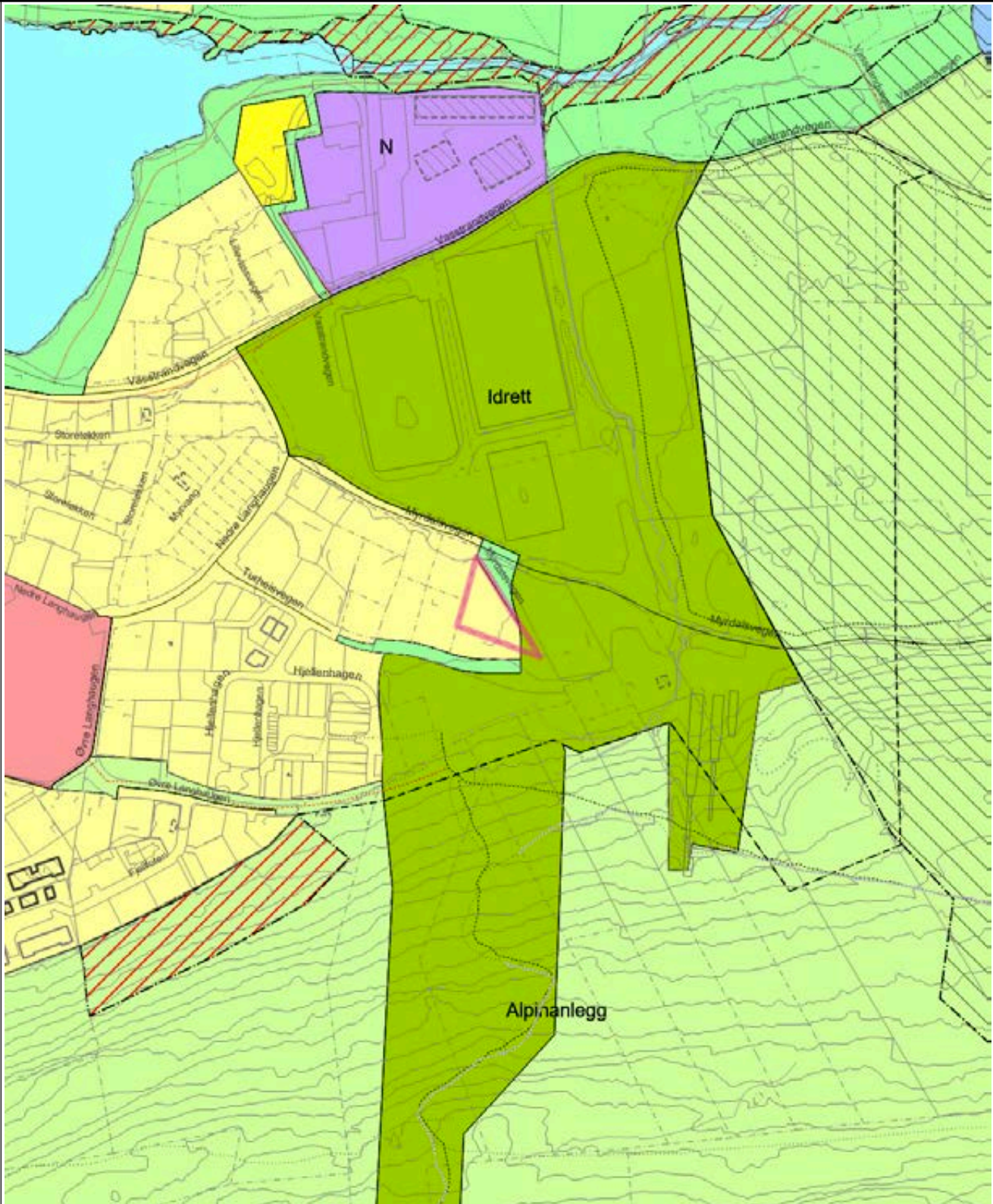
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Myrdalsvegen 18 6011 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn..	 Privatveg gatenavn..	 Sti
 Traktorveg	 Sti/traktorveg med belysning	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Hoppbakke	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Voll
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 Takkant
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - 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 faresoner	 Grense for sikringsoner
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Nedslagsfelt drikkevann
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende
 Idrettsanlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Grønnstruktur - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Drikkevann - Nåværende
 Naturområde - 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

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

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

1508 - Ålesund kommune	22	85	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 (14)

[Tettsteder 2025](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Dyrkbar jord](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

[Vassdragsområde](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Løsmasser](#)

[Jordkvalitet](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

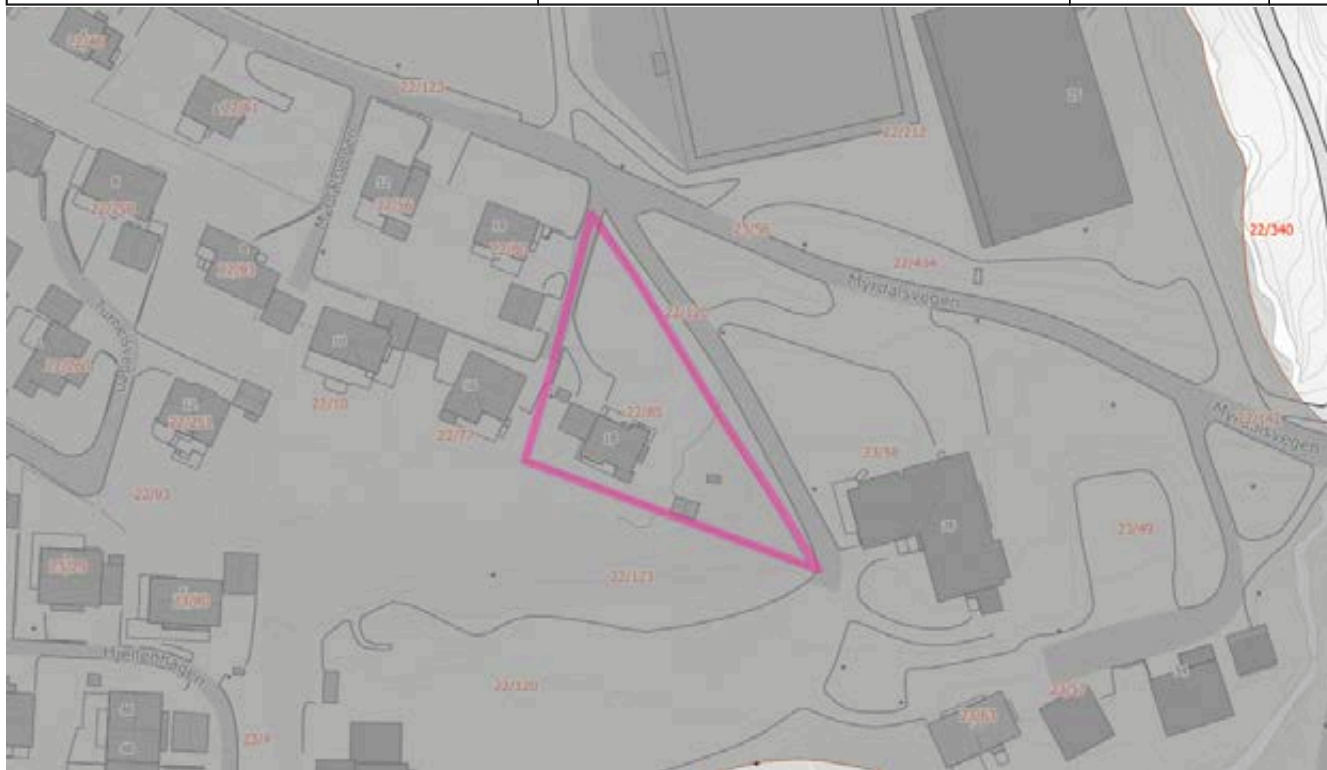
[Nedbørfelt til hav](#)

[Aktsomhetskart for jord- og flomskred](#)

[Stormflo og havnivå](#)

Befolkning

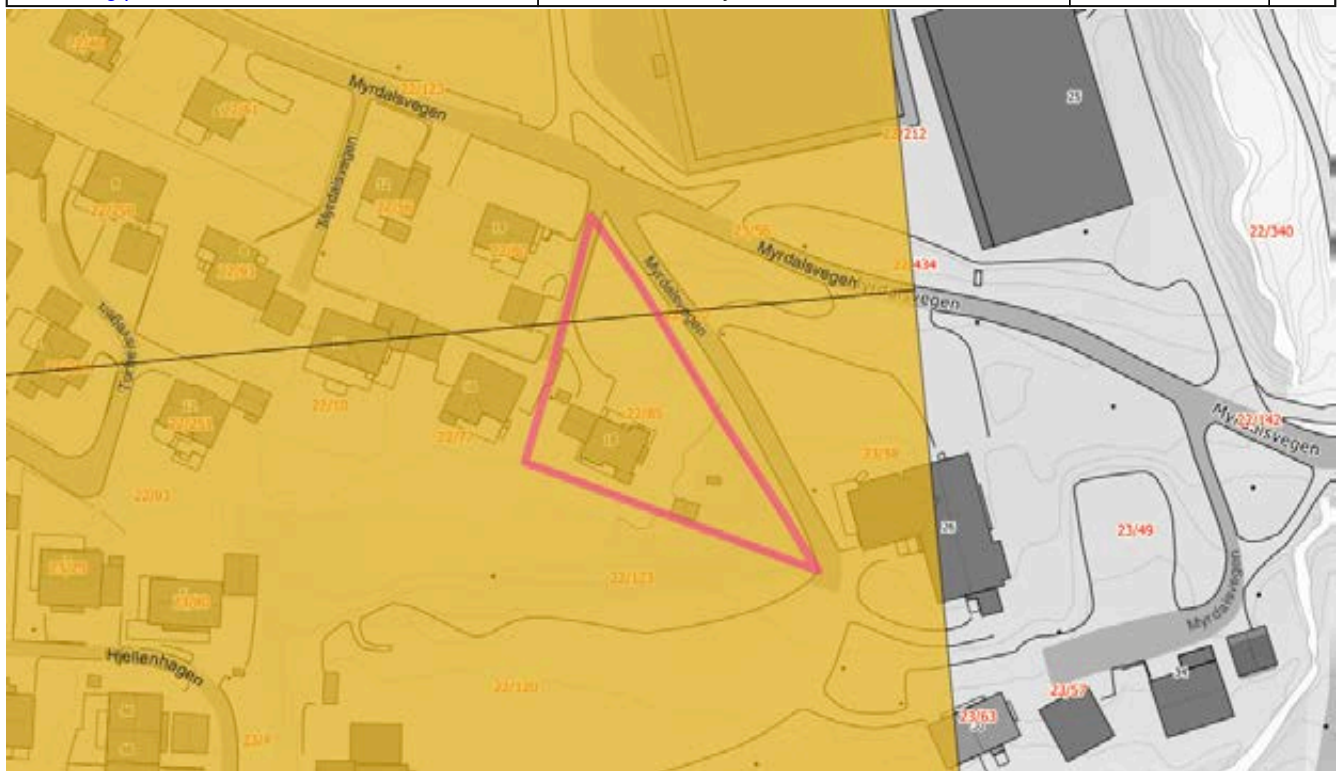
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		1708.82m ²

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



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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	2	x		1708.82m ²

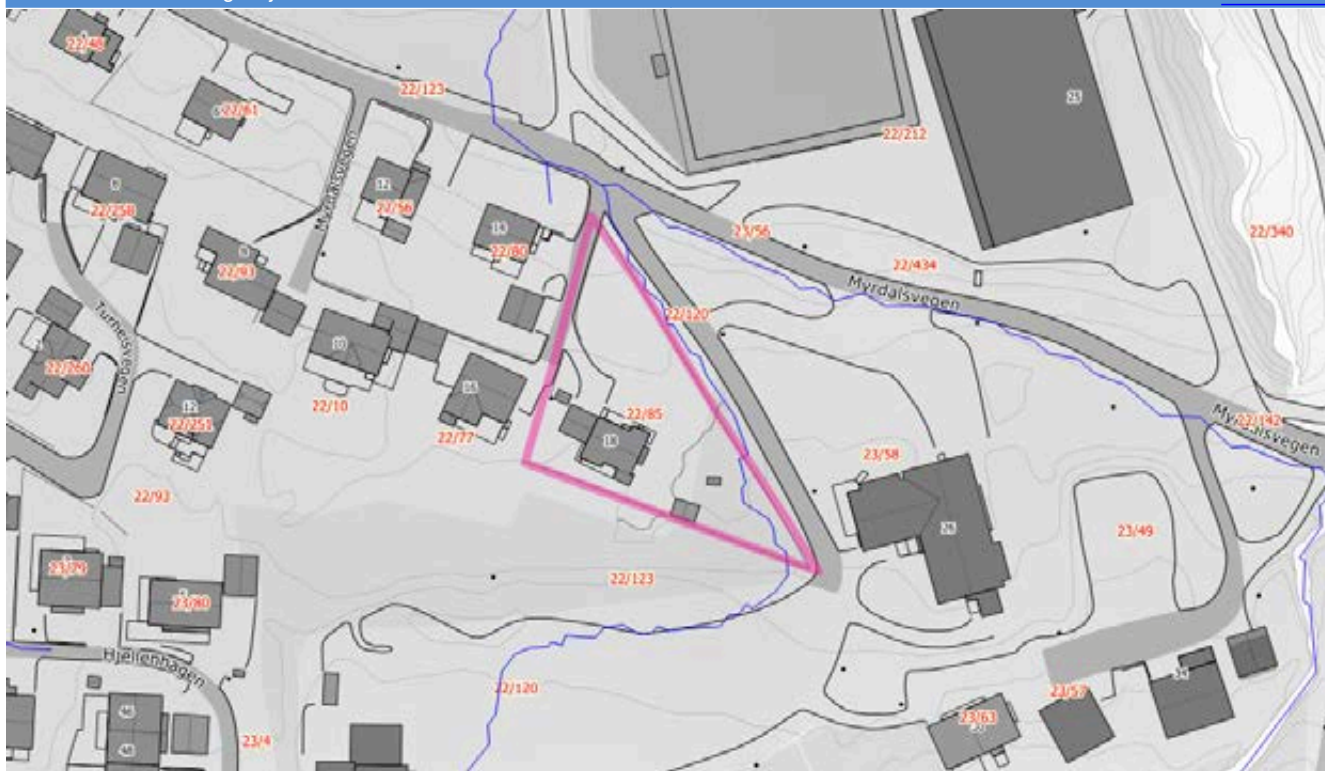
Tema uten treff:


1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner

[Link til kart](#)

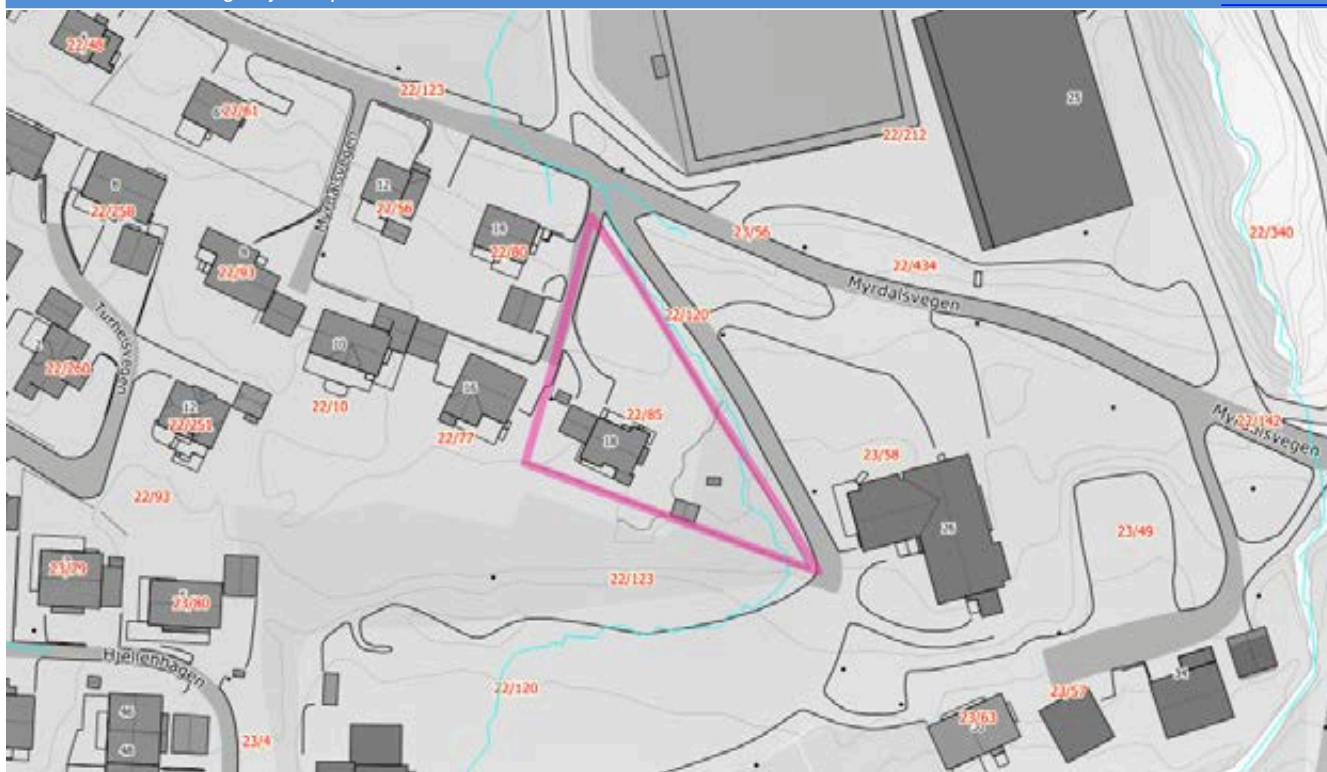



 Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner



 Dreneringslinjer åpne stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

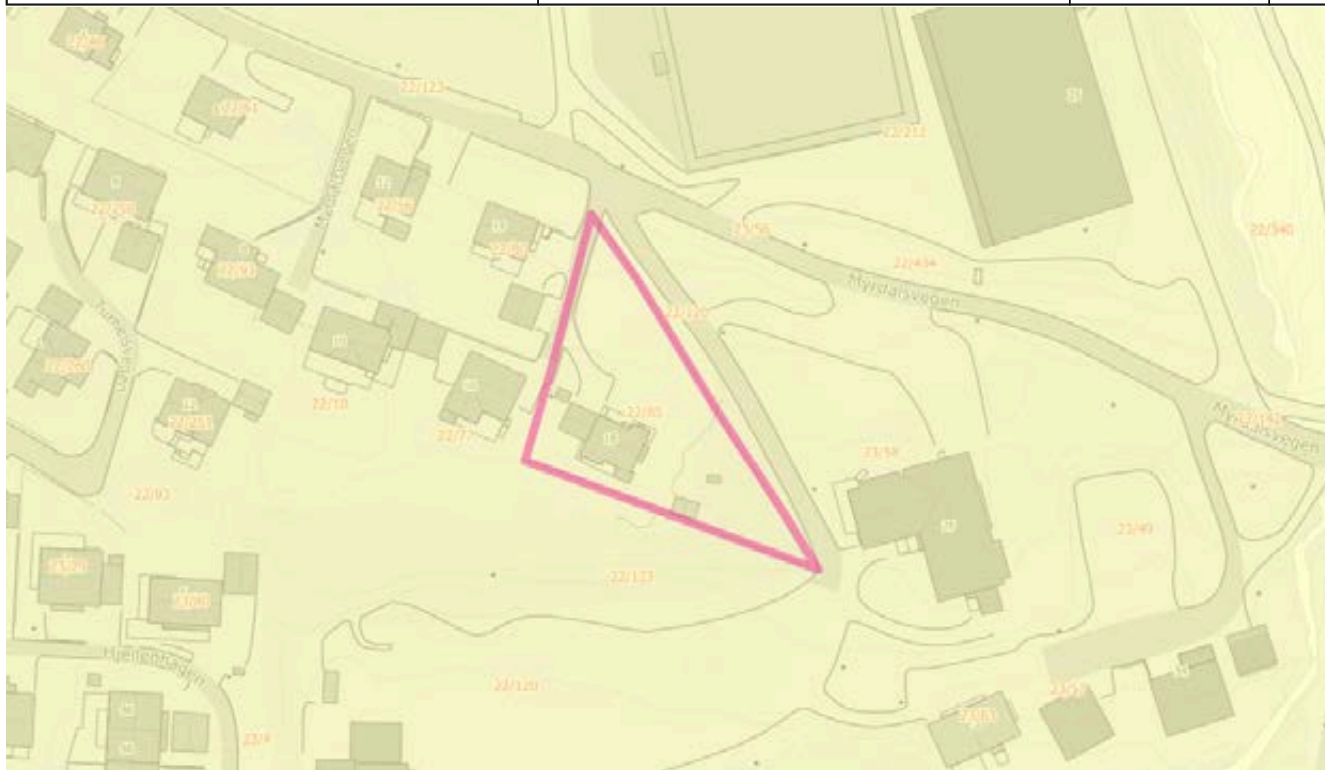


Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		1708.82m ²

Geologi

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		1708.82m 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 - Tykk morene
 Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		1708.82m ²

Tema uten treff:

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

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Dyrkbar jord	Geovekst	2025-09-16	Kart
Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi	2022-10-24	Kart
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Norsk institutt for bioøkonomi	2021-01-20	Kart



 Vernskog

 Furudominert

 Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		0.94m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord

Dyrkbar jord - Fulldyrka i 2008

Mindre god jordkvalitet

Barblanding

Ikke tresatt

Dyrkbar jord i nasjonalpark

Svært god jordkvalitet

Grandominert

Blanding

Ikke beregnet

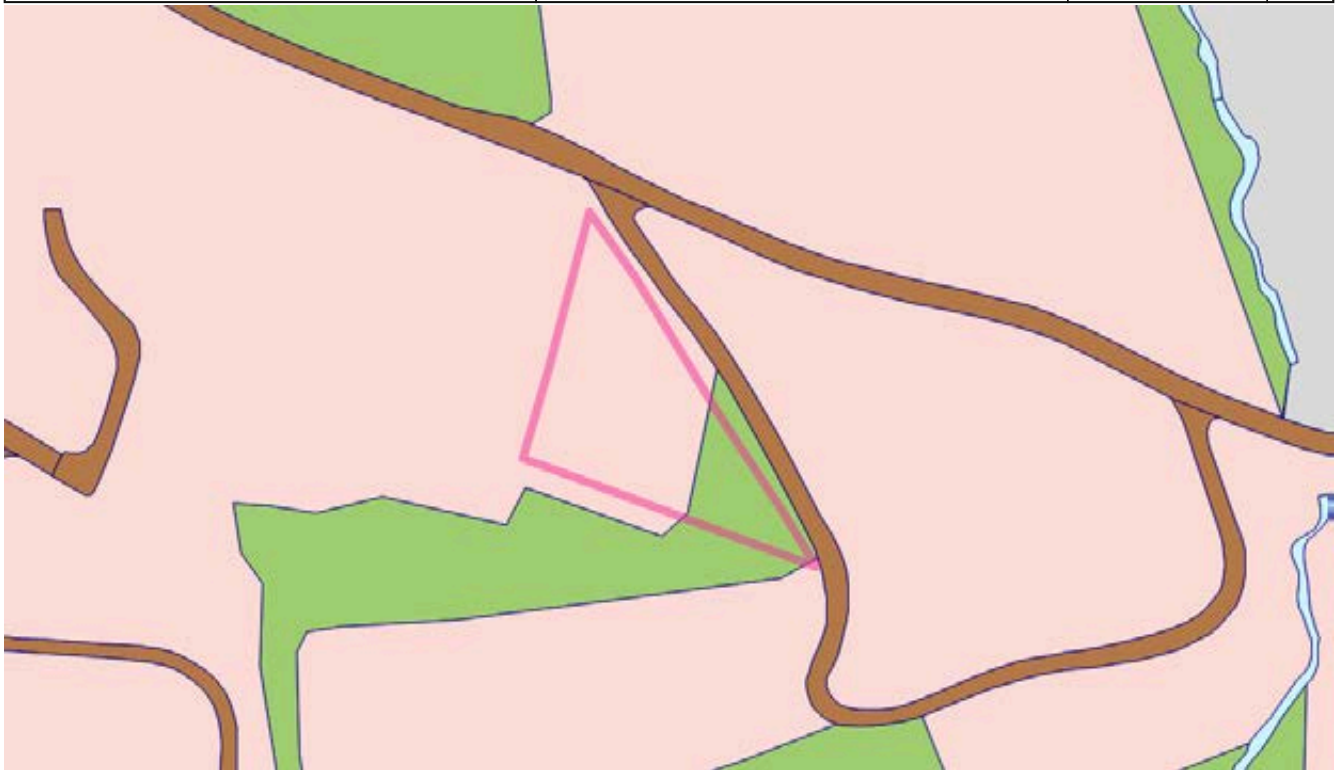
Dyrkbar jord i naturreservat


God jordkvalitet

Furudominert

Lauvdominert

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



 Bebygd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark	 Vann	

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1353.81m ²
Skog	1	x		355.01m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Nedbørfelt til hav	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		1708.82m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

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



■ Innenlandslandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Innenlandslandskap	1	x		1708.82m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig

Naturtyper - Kalklindeskog

Naturtyper - Slåttemyr

Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig

Naturtyper - Kalksjø

Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei

Naturtyper - Hule eiker

Kystlandskap

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



 Flom aktsomhetsområde
  Grundig kartlagt med funn
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1708.82m 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	2026-06-07	Kart



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		1708.82m ²

Tema uten treff:

Grundig kartlagt med funn

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

Ikke relevant

Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Utenfor jurisdiksjonsområde

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	22	85	0	0	1	1708.82m ²

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	37.71m ²
Enebolig	1	115.56m ²

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Friområde	Nåværende	16.45m ²
Boligbebyggelse	Nåværende	1567.79m ²
Idrettsanlegg	Nåværende	124.59m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504366A	Bebyggelsesplan for B 8	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan	1180.69m ²
1504694	Spjekavik, detaljregulering minihoppbakker, endret vegsystem m.m. ved turheisa	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	528.13m ²

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Felles avkjørsel	76.11m ²
Frittliggende småhusbebyggelse	1104.59m ²
Kjøreveg	121.13m ²
Idrettsanlegg	55.95m ²
Annen veggrunn - tekniske anlegg	63.09m ²
Friområde	0.05m ²
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	287.91m ²

Datasett uten treff/status ukjent (63)

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

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



Adresse

Myrdalsvegen 18, 6011 ÅLESUND

Dato for energimerking

29.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-317594

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

179028670

Gårdsnummer

22

Bruksnummer

85

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

171,0 m²

Oppvarmet bruksareal

171,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

244,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

231,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 594 kWh



Myrdalsvegen 18, 6011 ÅLESUND



Detaljering

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



Myrdalsvegen 18, 6011 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for 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.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

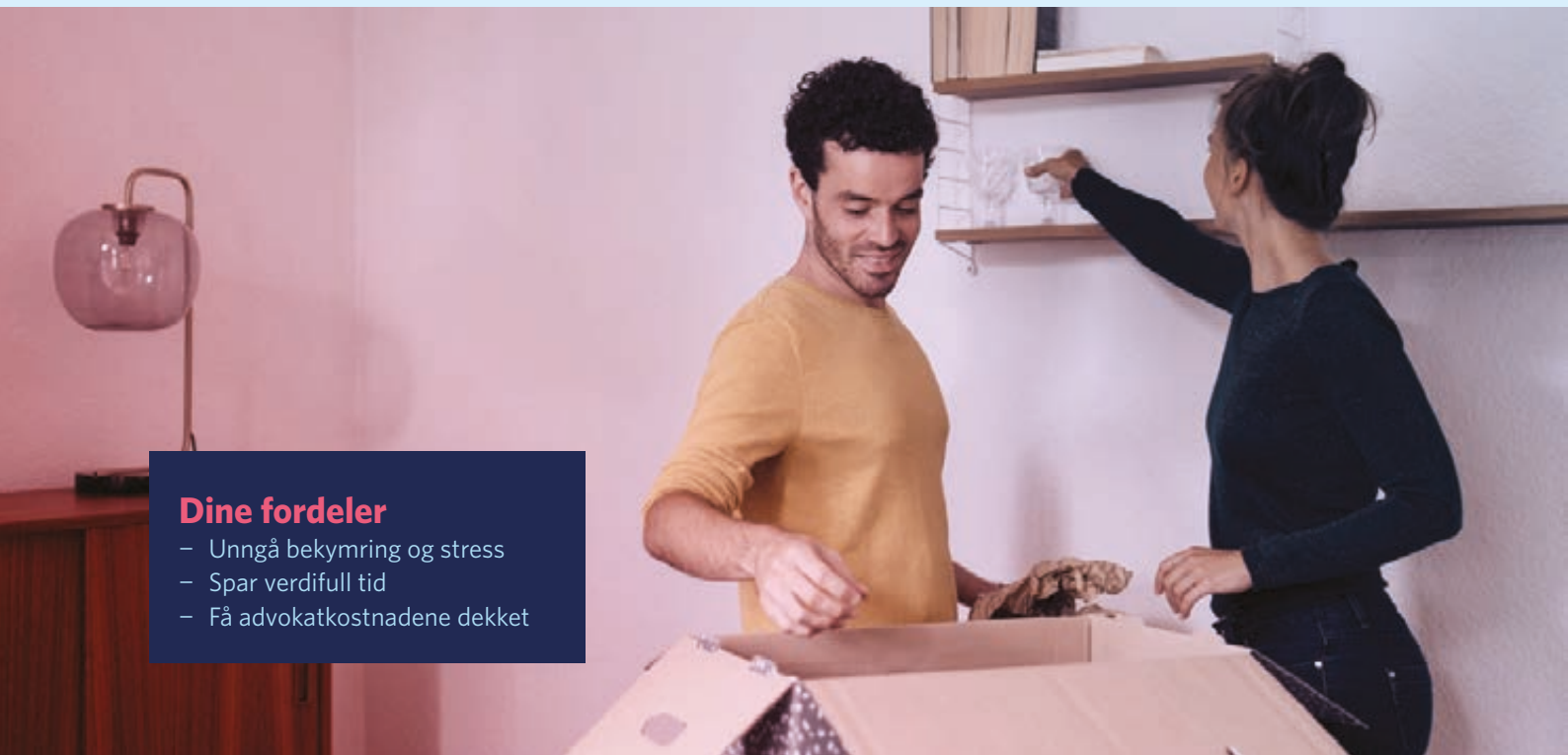
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

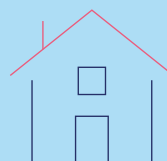
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0140/26

Adresse: Myrdalsvegen 18, 6011 ÅLESUND, gnr. 22, bnr. 85 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/