notar



LERSTADBAKKEN / INDRE GÅSEID

Lerstadvegen 218

Enebolig | BRA-i/BRA Total 189/189 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 4 734 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 600 000,-
Omkostninger	Kr 134 990,-
Totalpris	Kr 4 734 990,-
BRA-i/BRA Total	189/189 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1977
Soverom	4
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	11
Vedlegg	28
Budskjema	100

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner

torstein@notar.no
916 26 544

Kjøp og salg av bolig er en av de største transaksjonene man gjør i livet som privatperson, både økonomisk og følelsesmessig. Å bidra til at dette oppleves trygt og at du har full tillit til at jeg vil oppnå et best mulig resultat er mitt største mål som megler. Målrettet markedsføring kombinert med tilpasset og aktiv oppfølging av potensielle interessenter tror jeg er avgjørende for å oppnå høyest mulig pris. Her har jeg lang erfaring etter over 15 år som megler og har meglet de fleste typer eiendommer. Jeg er brennende opptatt av at du som kunde skal føle deg ivaretatt på en trygg og profesjonell måte. Jeg er oppvokst i Ålesund og har jobbet som eiendomsmegler siden 2008. I løpet av disse årene har jeg meglet alle typer eiendommer på hele Sunnmøre med Ålesund og Giske kommune som hovedfokus og jeg har gjennom min fartstid opparbeidet meg god markedskunnskap.
Velkommen til en trygg bolighandel!

Velkommen til Lerstadvegen 218

Frittliggende enebolig fra 1977 med attraktiv, rolig og sentral beliggenhet. Boligen går over to etasjer og byr på en romslig hoveddel med blant annet fire soverom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter. I deler av sokkeletasjen er det etablert utleieleilighet med egen stue/kjøkken, bad, soverom, gang, vindfang og bod – en flott mulighet for leieinntekter. Fra stuen i hovedetasjen er det utgang til en stor veranda/terrasse på ca. 50 kvm. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt og parkering i carport. Med vestvendt orientering er du sikret gode solforhold. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage.
- Velkommen til visning - husk påmelding!





Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Lerstadvegen 218 ligger i et etablert og variert boligområde på Lerstad, med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass, lekeplass og idrettsfasiliteter, samt skoler og barnehager i nærområdet.

Lerstadvatnet og nærliggende grøntområder gir gode muligheter for tur og friluftsliv. Det er kort kjøreavstand til Moa med et bredt servicetilbud, samt god forbindelse til Ålesund sentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

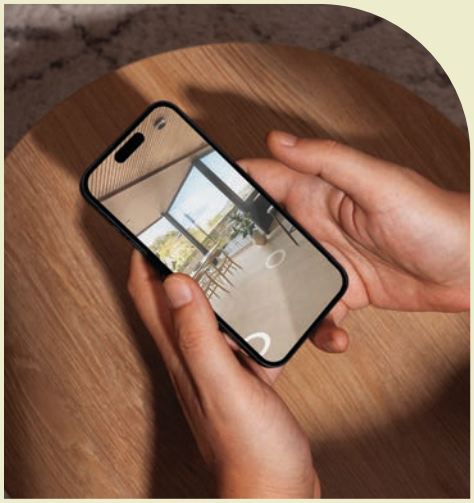
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Lerstadvegen 218

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND

Oppdragsnummer
1-0237/26

Selger
Ingunn Nakken

Matrikkel
Gårdsnummer 38, bruksnummer 33, , ideell andel 1/1.
 i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
D

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 553 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten pent er opparbeidet med plen, støpte platter/trapper, grus og tilbygd carport.

Takst
Tilstandsrapport datert 26.10.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Byggeår
1977

Byggemåte
Enebolig fra 1977 med hovedetasje, underetasje og kryploft, oppført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende og noe stående trekledning. Grunnmur er i betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt, og fundamenter er ikke synlige. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler, med glassert tegl fra 1988 som yttertekking og pusset skorstein over tak. Renner og nedløp er i kobber fra 1988, og nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen. Drenering og utvendig fuktsikring er etablert etter datidens praksis, med indikasjon på påsmurt tettesjikt ved åpen bod mot vest. Vinduene er hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, med enkelte skiftede glass, samt balkongdør med 2-lags glass fra 2014 og aluminiumsskyvedør med 2-lags glass og varmelist. Hovedytterdørene er i teak. Etasjeskillere er i trebjelkelag, med gulv på grunn i støpt betongplate, og boligen har sørvestvendt terrasse/balkong, terrasse over carport og enkel tretrapp ned til terreng.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
Avvik: Det mangler tilluftsventil i ett soverom i hovedetasjen og i soverom i underetasje.

- Innvendig > Vannledninger
Avvik: Innvendige vannledninger av kobber er av eldre dato/byggeår, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.
Utskiftning bør påregnes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

- Innvendig > Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avvik: Avløpsledningene i PVC er over 35 år gamle, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det må påregnes oppgradering eller utskifting på sikt.

- Innvendig > Kjøkken > Kjøkken 1.etasje > Innredning
Avvik: Det er stedvise skader på innredningen, hengsler og overflater utover normal slitasjegrad.

- Innvendig > Stue/kjøkken > Kjøkken underetasje > Avtrekk ved matlaging
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging, kun kullfilterventilator og naturlig avtrekk.

- Innvendig > Andre rom (eksklusive spesialrom) > Overflater – Vegger og himling
Avvik: Det er registrert eldre fuktmerker på overflaten over pipe, opplyst å ha oppstått etter nedvask. Området var tørt ved befaring. Det er registrert fuktmerker e.l. i himlingsplater over trapp, tørt ved stikkprøver, platene henger noe ned fra innfesting.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje) > Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
Avvik: Veggkonstruksjonen under terreng er utført med plast og svartpapp, noe som ikke er i tråd med dagens anbefalinger og medfører skaderisiko. Innforede veggkonstruksjoner mot terreng med organiske materialer og dampsperre/plast på innvendig side er en fuktteknisk utsatt løsning.

Konstruksjonen har begrenset uttørkingsmulighet dersom det tilføres fukt fra terreng eller murkonstruksjon. Det ble imidlertid ikke registrert fuktverdier eller forhold ved kontrollpunktet som indikerer pågående skade.

- Utvendig > Yttervegg > Yttervegg – Kledning
Avvik: Det er stedvis begrenset luftespalte bak kledningen.
Bordkledningen er stedvis slitt og oppsprukket.

- Utvendig > Yttervegg > Vinduer og ytterdører
Avvik: Det er stedvis sprekker i trevirket på enkelte vinduer, samt høyt fuktnivå. Teakdører har slitt overflate. Det mangler beslag i underkant av ytterdørene. Vinduer og ytterdører er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon på glass er derfor usikker.

- Utvendig > Yttertak > Tak- og loftskonstruksjon
Avvik: Det er registrert begrenset ventilering og lufting av yttertaket. Isolasjon er flere steder lagt ut mot taktro, og det er ukjent hvordan luftingen er løst.

- Utvendig > Yttertak > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
Avvik: Undertaket er ca 38 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker. Det er registrert stedvise mindre deformasjoner i renner og nedløp.

- Utvendig > Yttertak > Skorsteiner over tak
Avvik: Skorsteinen over tak er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert rustrender ned langs skorsteinen. Årsaken er ikke avklart ved denne besiktigelsen. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og eventuelt utbedringsbehov. Nødvendige tiltak må vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Grunnmur
Avvik: Det er registrert stedvise sprekker i puss og noe avskalling , det må foretas grundigere undersøkelser for å fastslå om sprekkene kun er i puss eller også er i grunnmur.

- Utvendig > Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da dreneringen er eldre enn 25 år.

- Utvendig > Forstøtningsmur - carport - terreng etc > Forstøtningsmur/carport/utebod
Avvik: Det er registrert betydelig pussavskalling og sprekkdannelser i forstøtningsmur/carport. Det kan ikke utelukkes sprekker i selve muren, og forholdet bør undersøkes nærmere. Det er påvist endel fuktskjolder/merker i innvendige konstruksjoner i åpen utebod, ikke et 100 % tett bygg.

- Utvendig > Forstøtningsmur - carport - terreng etc > Terrengforhold
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. Det er muligheter for vannansamlinger, og det kan være behov for tiltak.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Bad > Bad underetasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc. Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
Det er påvist skader på overflater/tettesjikt, kun naturlig ventilering Våtrommet har tettesjikt/ membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS

3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

- Innvendig > Bad > Bad 1.etasje > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc. Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
Det er påvist skader i overflater, innredning, kun naturlig ventilering, vindu våtsone etc. Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

- Innvendig > Vaskerom > Våtrom (bad, vaskerom) > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc. Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
Det er påvist sprekker i belegg rundt sluk, dårlig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, kun naturlig ventilering etc. Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende > Terrasse/veranda
Avvik: Det er påvist tegn på lekkasjer og fuktskade i plater i taket i carporten, under terrassekonstruksjonen. Tettesjiktet over carporten er fra omkring 1980, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder. Metallplatene under verandaen mot nordvest er ikke en 100 % tett løsning. Dragere under carport har stedvis noe sprekker/slitasje, ikke påvist råteskader ved stikkprøver, men kan forekomme andre steder.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Vaskerom > Våtrom (bad, vaskerom) > Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Våtsonen bak skyllekar grenser mot yttervegg mot øst , slik at hulltaking bak denne er ikke mulig. Det er under Rom under terreng utført hulltaking fra vaskerommet i vegg mot nord og fuktundersøkelse i hulltakingen. Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet og under Rom under terreng.

Elektrisk anlegg:
Avvik: Det er fremlagt dokumentasjon kun på arbeid i forbindelse med ny varmepumpe i 2023 fra DHH elektro AS datert 12.11.23.

Eier opplyser om; "Montering av dobbelt stikkontakt på kjøkken i sokkelleiligheten. Har samsvarserklæring. Byttet også termostat på bad i hovedetasje, godt over 10 år siden. Muligens bravida eller Ålesund elektro. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa. Mener på at noe ble gjort at elektriker når varmtvannsbereder ble skiftet. Mener på at det var Caverion/YIT for over 10 år siden. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa."
Tiltak: Elektriske anlegget trenger ikke utvidet el-kontroll.
Tilsyn fra det lokale el-tilsynet (DLE) er gjennomført 04.02.2026.
Referansenummer: 319905.
Det foreligger dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn.
Avvik er rettet og det foreligger avsluttet tilsyn 13.02.2026. Avvik rettet av Ålesund Elektro AS.
Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i leiligheten har vært kontrollert de siste fem årene,
vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet.
Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1992.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Dolmen og sønner as, Megaflis, Domaas og Jensen
Beskrivelse: Byttet blandebatteri på bad i hovedetasjen (Dolmen) Dusj i sokkelleilighet (Megaflis) Varmtvannsbereder ble skiftet.
YIT eller Caverion. Minst 10 år siden, mener jeg på. Arbeid på gulv, sluk, fall og gulvbelegg på bad i sokkelleilighet (Domaas og jensen). Over 20 år siden.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja.
Beskrivelse: Fall mot sluk og muligens også sluk av Domaas og Jensen for over 20 år siden, så har ikke så god kontroll på detaljene.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Kosmetiske sprekker i pussen på ildsted og tidligere brukt parafintank er fjernet av Sunn-Trans.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks.

oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Ålesund Elektro.
Beskrivelse: Montering av dobbelt stikkontakt på kjøkken i sokkelleiligheten. Har samsvarserklæring. Byttet også termostat på bad i hovedetasje, godt over 10 år siden. Muligens bravida eller Ålesund elektro. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa. Mener på at noe ble gjort at elektriker når varmtvannsbereder ble skiftet. Mener på at det var Caverion/YIT for over 10 år siden. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Elkontroll i 2026.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Firmanavn: Trebygg, Byggsmart AS.
Beskrivelse: Terrassevegg mot nabo (Trebygg) Fornyet rekkverk på terrasse og skillevegg i innkjørsel mot nabo (Byggsmart).

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja.
Beskrivelse: Sokkelleilighet for utleie.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja.
Beskrivelse: Lerstadvegen 218-U0101. Har vært godkjent siden bolig var bygget, såvidt meg kjent.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Ja.
Beskrivelse: Det bygges noe boliger nedenfor, på andre siden av veien. Veien vil også bli utbedret av utbygger og blir kommunal vei når ferdigstilt, slik jeg har forstått det.

21. Er det foretatt radonmåling?
Ja.
Beskrivelse: Radonmåling foretatt i underetasjen.

21.1. Radonmåling
År 2016.
Beskrivelse: Verdi 44 langsiktig (111 dager) og 48 for kortsiktig (7 dager).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht reguleringsplan for Gåseid - Lerstad datert 06.02.2014.

Det er gitt igangsettingstillatelse for oppføring av 4 tomannsbolig på vestsiden av huset (gnr 38, bnr 31). Planendringen omfatter en justering av regulert kjøreveg o_SVK40 med tilhørende vegformål (kjøreveg og annen veggrunn – tekniske anlegg). Vegen flyttes vestover, med en forskyvning på ca. 0 – 1,3 meter, slik at vegarealet i sin helhet legges innenfor gbnr. 38/3 og gbnr. 38/31. Justeringen er gjort med bakgrunn i eiendomsforhold, og tilpasses slik at vegformålet følger eiendomsgrensen mot tilgrensende eiendommer i øst.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2026.

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

Oppvarming

Det er gulvvarme på badet i 1.etasjen. Det er varmepumpe luft-til-luft fra 2023 i stue i hovedetasjen. Ildsteder med murt peis med innsats og oljebrenner i stue i hovedetasje samt vedovn i underetasje.

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.

Parkeringsforhold

Parkering i carport samt i innkjørselen.

Adgang til utleie

Boligen er registrert med to boenheter hvor begge enhetene (hoveddel og utleiedel) kan leies ut hver for seg til boligformål.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for leilighet i underetasje datert 12.08.1977.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enhet i hovedetasje datert 12.07.1977.

Viser til Deres brev datert 03.06.92 angående nevnte sak. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygget i 1977. Ferdigattest er ikke gitt. Under forutsetning av at gjenstående arbeider benevnt på midlertidig brukstillatelse er fullført, vil det etter Vår vurdering ikke ha noen betydning at ferdigattest ikke er gitt.

Det foreligger vedtak angående oppføring av carport som tilbygg til bolighus datert 03.07.1980.

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

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

I hovedetasje er bod på tegning i hjørne mot sørøst tatt inn i stue. Dette er endring som krever bruksendring. Endringen er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

I underetasje er "hobby/sport" på tegning mot nordvest idag hall og et mindre rom som har vært brukt som soverom. Videre er en av bodene i utleieenhet tatt inn i badet. Dette er endring som krever bruksendring. Endringen er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

Åpen enkel utebod utenfor underetasje mot nordvest fremgår ikke på tegning.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg/søking av tiltak, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/ tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Radonmåling

Eier opplyser at det i 2016 ble avholdt radonmåling i underetasjen, som viser verdier under anbefalt tiltaksgrense. "44 langsiktig (111 dager) og 48 for kortsiktig (7 dager)" iflg egenerklæring.

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

Utleiedel i underetasje inneholder stue/kjøkken, bad, soverom, gang, vindfang og bod.

Hoveddelen i underetasjen inneholder gang, vaskerom, hall m/trapp, 1 soverom, toalettrom og bod.

1. etasje:
Stue, kjøkken, hall m/trapp, vindfang, bad og 3 soverom.

Terrasse/veranda på ca. 50 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 26.10.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

Standard

Underetasje i hoveddel og utleiedel med fliser/laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater.

Kjøkken i underetasje fra tidlig 2000-tall med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og flislagt gulv; integrert
induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys; kullfilterventilator.

Bad i underetasje etablert før 2000 med vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater; dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin; veggmontert ovn; plastsluk; naturlig ventilasjon.

Toalettrom i underetasje med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater; servant og toalett; naturlig ventilasjon.

Vaskerom i underetasje etablert før 2000 med epoxybelegg på gulv, malte vegger og malte himlingsplater; plastsluk;
skyllekar og opplegg for vaskemaskin; naturlig ventilasjon.

Hovedetasje med parkett/laminat, malte/tapetserte vegger og himlingsplater; nyere laminat på to soverom og i vindfang.

Bad i 1. etasje fra ca. 1988 med flislagt gulv og gulvvarme, tapetserte vegger og malte himlingsplater;

badekar, toalett, bidé og servant; plastsluk; naturlig ventilasjon.

Kjøkken i 1. etasje fra ca. 1988 med profilerte furufronter, laminat benkeplate, fliser over benk og laminatgulv; kjøl/frys,
oppvaskmaskin og komfyr; avtrekk via ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger i kobber med innvendig stoppekran på vaskerom.
- Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PVC).
- Varmtvannsbereder ca. 300 liter fra 2008 på vaskerom, med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
- Ventilasjon hovedsakelig naturlig via ventiler og vinduer, samt punktavsug fra kjøkken.
- Varmepumpe luft-til-luft fra 2023.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

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

Arealer
BRA - i: 189 m²
BRA totalt: 189 m²
TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 88 m² Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, vindfang, gang, bad, stue/ kjøkken, 2 boder og 2 soverom.

1. etasje
BRA-i: 101 m² Stue, kjøkken, hall m/trapp, vindfang, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
50 m² Terrasse/veranda

Ikke målbare arealer
Det er mot sør i 1980 tilbygd en åpen carport med overbygd areal på ca 24 kvm, ikke måleverdig areal.

Det er videre utenfor vestvegg mot nord i ettertid tilbygd ei enkel åpen utebod, vurdert som ikke måleverdig areal - ca 5 kvm overbygd areal.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 4 600 000,-

Verditakst
Kr 4 600 000,-

Kommunale avgifter
Kr 25 838,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

Eiendomsskatt
Kr 6 097,- pr 2026

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 088 847,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 4 355 389,- som sekundærbolig for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14

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

Omkostninger

kr. 4 600 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 115 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 134 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 734 990,- (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

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

Heftelser i eiendomsrett:
1940/301486-3/58 15.11.1940 BESTEMMELSE OM GJERDE

1957/304085-2/58 28.12.1957 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 89
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m v

1958/300583-2/58 25.02.1958 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 91

1958/300583-3/58 25.02.1958 BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1940/301486-1/58 15.11.1940 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 38
BNR: 3

1957/304085-1/58 28.12.1957 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 38
BNR: 89

1958/300583-1/58 25.02.1958 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 38
BNR: 91

2020/209363-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 38 BNR: 33

2024/887660-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 38 BNR: 33

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

1940/301486-2/58 15.11.1940 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 38 BNR: 3
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Grunnboksdato
02.11.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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 boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

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
06.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

Megler
Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: torstein@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	3 500,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Lerstadvegen 218

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Midlertidig brukstillatelser
- Vedtak carport
- Energiattest





ENEBOLIG M/ SOKKELLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Lerstadvegen 218

6014 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 38: Bnr 33
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1977
Befaringsdato	26.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	227
Referansenummer	STP3T5Y3
Rapportdato	28.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
189 m²	0 m²	0 m²	50 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
4	16	17	0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
580 000 - 850 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 600 000

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 5
1.4 - Tilstand 5
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Beskrivelse av område 8
2.2 - Regulering - Infrastruktur etc 8
2.3 - Kostnader: 8
2.4 - Eiendommer 8
2.5 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 28
3.4 - Branntekniske forhold 30
3.5 - Lovlighetsmangler 30

4 - Verdivurdering 31
4.1 - Oppsummering 31
4.2 - Teknisk verdi 31
4.3 - Sammenlignbare objekter 31

5 - Vedlegg og kilder 33

Norsk takst

6 - Forutsetninger 34

7 - Ansvarlig takstingeniør 37

8 - Versjoner av rapporten 38

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Sammendrag av eiendommen
Lerstadvegen 218 ligger i et etablert og variert boligområde på Lerstad, med nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass, lekeplass, idrettsfasiliteter, skoler og barnehager. Eiendommen består av en enebolig fra ca. 1977 i bindingsverk, med hovedetasje, underetasje og kryploft, samt en utleieleilighet mot sør på ca. 53 m² BRA-i. Boligen har blant annet sørvestvendt terrasse/balkong på ca. 50 m², åpen carport på ca. 24 m² . Tomten ligger i sørvestvendt skråning og er opparbeidet med plen, grus, støpte plater og trapper.

Sammendrag av tilstandsvurderingene
Boligen er oppført i ca. 1977 og bærer preg av alder og materialvalg. Det er registrert flere forhold som bør følges opp, herunder eldre vann- og avløpsledninger, eldre vinduer og ytterdører, slitt og stedvis oppsprukket kledning, begrenset luftespalte bak kledning, mangelfull ventilasjon i enkelte rom og usikker fremtidig funksjon for drenering og undertak. Det er også registrert sprekker og avskalling i grunnmur og forstøtningsmur/carport, utilstrekkelig fall fra grunnmur, samt tegn til lekkasje og fuktskade under terrassen over carporten. Badet i hovedetasjen, bad i underetasjen og vaskerommet i underetasjen er vurdert med samlet TG 3, med overskredet forventet funksjonstid for tettesjikt og behov for full oppgradering.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1977 og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

Norsk takst

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

4	16	17	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

580 000 - 850 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 600 000

Dato verdsetting:

27.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Nakken Ingunn

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Befaringsdato	Tilstede på befaringen
26.10.2026	Frode Mauren, Ingunn Nakken

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
04.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 227 - version 2)

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst



Kilder: Kartverket, NVE

Skred
- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Kvikkleire
- Aktsomhetsområde

Flom
- Flom aktsomhetsområde

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Lerstadvegen 218 ligger i et etablert og variert boligområde på Lerstad, med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass, lekeplass og idrettsfasiliteter, samt skoler og barnehager i nærområdet. Lerstadvatnet og nærliggende grøntområder gir gode muligheter for tur og friluftsliv. Det er kort kjøreavstand til Moa med et bredt servicetilbud, samt god forbindelse til Ålesund sentrum og øvrige deler av kommunen.

2.2 Regulering - Infrastruktur etc

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med grus, plen, støpte platter/trapper, tilbygd carport.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via asfaltert og regulert veg i området.

2.3 Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 3 050 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 26 000 pr år

2.4 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	NAKKEN INGUNN	1/1
Gårdsnummer	38	**Tomteareal**	552.7 m²
Bruksnummer	33		

Totalt tomteareal	552.7 m²

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

2.5 Bygninger

Totalt bruksareal	189 m²
Sum BRA-i	189 m²
Sum BRA-e	0 m²
Sum BRA-b	0 m²
Sum TBA	50 m²

2.5.1 ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Lerstadvegen 218
6014 ÅLESUND

Byggeår: 1977



2.5.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD
Enebolig fra 1977, tilbygd carport i ca 1980. Boligen har hovedetasje + underetasje + kryploft.
Den er oppført i en bindingsverkskontruksjon kledd med liggende og noe stående trekledning.
Takkonstruksjon i W-takstoler, yttertekking med glassert tegl fra 1988, renner og nedløp i kobber fra 1988. Skorstein pusset over tak.
Vinduer hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, enkelte glass skiftet; balkongdør med 2-lags glass fra 2014; aluminiumsskyvedør med 2-lags glass og varmelist. Tre hovedytterdører i teak.
Sørvestvendt terrasse/balkong ca. 50 m² og terrasse over carport. Åpen carport fra ca. 1980 med overbygd areal ca. 24 m². Enkel åpen utebod mot vest, ca. 5 m² overbygd.
Grunnmur i betongkonstruksjoner er utvendig pusset og malt.
INNVENDIGE FORHOLD
Boligen har hovedetasje, underetasje og kryploft.
Etasjeskiller i trebjelkelag, gulv på grunn i støpt betongplate.
Hovedetasje med parkett/laminat, malte/tapetserte vegger og himlingsplater; nyere laminat på to soverom og i vindfang.
Underetasje i hoveddel og utleiedel med fliser/laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater.
Innvendig tretrapp mellom etasjene. Innerdører i glatte finér, enkelte skyvedører.
Ildsteder med murt peis med innsats og oljebrenner i stue i hovedetasje samt vedovn i underetasje; lettklinkerpipe og sotluke i utleiedel.
VÅTROM
Bad i 1. etasje fra ca. 1988 med flislagt gulv og gulvvarme, tapetserte vegger og malte himlingsplater; badekar, toalett, bidé og servant; plastsluk; naturlig ventilasjon.
Bad i underetasje etablert før 2000 med vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater; dusjkabinett,

toalett, servant og opplegg for vaskemaskin; veggmontert ovn; plastsluk; naturlig ventilasjon.
Vaskerom i underetasje etablert før 2000 med epoxybelegg på gulv, malte vegger og malte himlingsplater; plastsluk; skyllekar og opplegg for vaskemaskin; naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Kjøkken i 1. etasje fra ca. 1988 med profilerte furufronter, laminat benkeplate, fliser over benk og laminatgulv; kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr; avtrekk via ventilator.

Kjøkken i underetasje fra tidlig 2000-tall med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og flislagt gulv; integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys; kullfilterventilator.

SPESIALROM

Toalettrom i underetasje med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater; servant og toalett; naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i kobber med innvendig stoppekran på vaskerom.

Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PVC).
Varmtvannsbereder ca. 300 liter fra 2008 på vaskerom, med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
Ventilasjon hovedsakelig naturlig via ventiler og vinduer, samt punktavsug fra kjøkken.
Varmepumpe luft-til-luft fra 2023.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i sørvestvendt skråning med plen og grus samt støpte plater og trapper.

Byggegrunn ikke kjent; fundamenter ikke synlige.
Grunnmur er utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmur/carport oppført ca. 1980 i pusset lettklinkerblokk.
Drenering og utvendig fuktsikring etablert etter datidens praksis, med indikasjon på påsmurt tettesjikt ved åpen bod mot vest.

2.5.1.2 AREAL

Boligen har hovedetasje + underetasje + kryploft.
Utleieleilighet mot sør er på ca BRA-i 53 kvm

Det er mot sør i 1980 tilbygd en åpen carport med overbygd areal på ca 24 kvm, ikke måleverdig areal.
Det er videre utenfor vestvegg mot nord i ettertid tilbygd ei enkel åpen utebod, vurdert som ikke måleverdig areal - ca 5 kvm overbygd areal.

1.etasje		**TBA: 50 m²**	**Sum BRA: 101 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue, kjøkken, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, bad		101 m²

Underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 88 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bod, soverom, vindfang, bod 2, gang, bad, stue/kjøkken, soverom 2		88 m²

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.

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

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Underetasje

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

TG 3 A.3.19.1 **Terrasse/veranda**

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

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Stue/kjøkken, Underetasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 1.etasje

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

TG 2	A.2.4.1	**Overflater – Vegger og himling**
TG 2	A.2.5.3	**Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**
TG 2	A.3.17.2	**Yttervegg – Kledning**
TG 2	A.3.17.3	**Vinduer og ytterdører**
TG 2	A.3.18.1	**Tak- og loftskonstruksjon**
TG 2	A.3.18.2	**Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**
TG 2	A.3.18.4	**Skorsteiner over tak**
TG 2	A.3.21.3	**Grunnmur**
TG 2	A.3.21.4	**Fuktsikring og drenering**
TG 2	A.3.22.2	**Forstøtningsmur/carport/utebod**
TG 2	A.3.22.3	**Terrengforhold**

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

TG iU	A.2.1.8	**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** Vaskerom, Underetasje

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Norsk takst

HMS A.2.10.1 **Innvendige trapper**

HMS A.3.18.3 **Utstyr og installasjoner på tak**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 580 000 - 850 000**

3.2 Enebolig m/hybel/sokkelleil.



Byggeår: 1977

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad underetasje

Beskrivelse:
Badet er av elde dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har vinylbelegg på gulv, vegger har tapetserte overflater og malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og servant samt opplegg for vaskemaskin. Det er montert ovn på vegg. Rommet har naturlig ventilering. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Eier opplyser om følgende; "Fall mot sluk og muligens også sluk av Domaas og Jensen for over 20 år siden, så har ikke så god kontroll på detaljene." Det er eldre plastsluk under vaskemaskin.

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst





TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Underetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist skader på overflater/tettesjikt, kun naturlig ventilering
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra bod bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Beskrivelse:
Badet er av eldre dato ca 1988 og etablert før år 2000, basert på opplysninger fra eier og observert materialbruk/ utførelse, det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger har tapetserte overflater og malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett, bide og innredning med servant.
Det er plastsluk fra byggeår eller 1988 og naturlig ventilering over tak.

Norsk takst





TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

Årstall: 1988

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist skader i overflater, innredning, kun naturlig ventilering, vindu våtsone etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra hall bak badekar , det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:
Vaskerom i hoveddelen i underetasje er av eldre dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse.
Rommet har epoxybelegg på gulv , vegger har malte overflater og malte himlingsplater i tak. Våtrommet har plastsluk fra byggeår og naturlig ventilering.
Det har skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst




TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist sprekker i belegg rundt sluk, dårlig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, kun naturlig ventilering etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Våtsonen bak skyllekar grenser mot yttervegg mot øst , slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er under Rom under terreng utført hulltaking fra vaskerommet i vegg mot nord og fuktundersøkelse i hulltakingen.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet og under Rom under terreng.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Norsk takst

Beskrivelse:
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.
Den har et trerekkverk med høyde ca 0,80 m, åpninger i rekkverk er ca 10 cm, mens åpninger mellom opptrinn er ca 15 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket og åpningene bør utbedres slik at høyde og åpningsstørrelser samsvarer med dagens krav. Dette er imidlertid ikke et krav ut fra regelverket som gjaldt ved oppføring.
- Håndløper mangler, og var krav på søknadstidspunktet og må etableres for å tilfredstille byggeårets krav.

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

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedenhet i underetasje over en lengde på ca 2 m,å. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/ kjøkken i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 15 mm.
Det er trebjelkelag mellom etasjene, støpt plate mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegg/vinduer og åpning av vinduer samt eventuelle vertikale sjakter fra våtrom samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler tilluftsventil i ett soverom i hovedetasjen og i soverom i underetasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør monteres tilluftsventil i rom som mangler dette for å sikre tilfredsstillende luftskifte, da manglende tilluft kan medføre redusert ventilasjon og dårligere inneklima.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør i all hovedsak fra byggeår, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Mindre deler er skiftet i ettertid.
Stoppekran er montert i vaskerom.

Vurdering/Avvik:
- Innvendige vannledninger av kobber er av eldre dato/byggeår, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder. Utskiftning bør påregnes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Vannledningene har alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid; utskifting bør planlegges i forbindelse med eventuell oppgradering av våtrom.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC) som er vanlig løsning i bygninger.

Vurdering/Avvik:
- Avløpsledningene i PVC er over 35 år gamle, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det må påregnes oppgradering eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Avløpsledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da det kan oppstå funksjonssvikt, lekkasje eller behov for akutt utskifting.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Årstall: 2008

Beskrivelse:
Boligen har en 300 l varmtvannstank. Tanken er plassert i vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

TG 1 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

Årstall: 2023

Beskrivelse:
Det er montert varmepumpe luft til luft i stue, Alfa Miljø AS har levert og montert pumpen i 2023.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Eier opplyser at det i 2016 ble avholdt radonmåling, som viser verdier under anbefalt tiltaksgrense. "44 langsiktig (111 dager) og 48 for kortsiktig (7 dager)" iflg egenerklæring.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Norsk takst

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse:
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken 1.etasje

Årstall: 1988

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra ca 1988 ifølge eier. Den har profilerte furufronter og laminat benkeplate, fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via ventilator, av nyere dato. Det er laminat på gulv.





TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Kjøkken, 1.etasje

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Kjøkken, 1.etasje

Årstall: 2015

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 1.etasje

Vurdering/Avvik:
- Det er stedvise skader på innredningen, hengsler og overflater utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stedvise skader utover normal slitasjegrad bør utbedres, med risiko for videre forringelse dersom forholdet ikke følges opp.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken underetasje

Årstall: 2005

Norsk takst

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning i underetasje er med glatte hvite fronter og laminat benkeplate fra tidlig 2000-tallet.
Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert kullfilterventilator.
Det er flislagt gulv.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Stue/kjøkken, Underetasje

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Stue/kjøkken, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging, kun kullfilterventilator og naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Forsert avtrekk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon ved matlaging; mangelfull funksjon kan medføre økt fukt- og luktbelastning.

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, Underetasje

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:
Toalettrom i underetasje er av eldre dato. Det har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har servant og toalett. Det er naturlig ventilering.



Norsk takst

TG 1 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Underetasje

TG 1 A.2.3.3 **Ventilasjon**
Toalettrom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er naturlig ventilering for toalettrommet.
Oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Hovedetasje har parkett og laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Det er nyere laminatgulv på to soverom og i vindfang.
Normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres under TG1.

TG 2 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert eldre fuktmerker på overflaten over pipe, opplyst å ha oppstått etter nedvask. Området var tørt ved befaring.
- Det er registrert merker e.l. i himlingsplater over trapp, tørt ved stikkprøver, platene henger noe ned fra innfesting. Eier opplyser om at årsaken er at platene for mange år siden delvis ble tråkket noe ned, og det ble foretatt lokal utbedring, men med feil fargenyans i maling.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å følge med på fuktmerkene over pipen og i trapperom og utbedre overflaten ved behov; merkene var tørre ved befaring, men eventuell tilbakevendende fukt kan medføre nye overflateskader.
- Det må påregnes utbedring av skader i himlingsplater for å lukke avviket.

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

Beskrivelse:
I underetasje til hoveddel er det fliser/laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
I underetasje til utleieenhet er det fliser/laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.

TG 1 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

Beskrivelse:
Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres med en TG 1.

A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:
Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres med en TG 1.

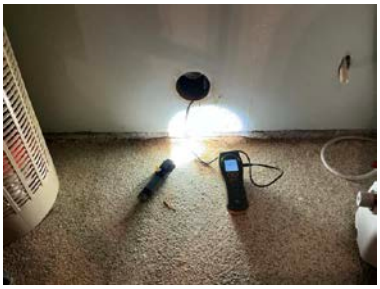
Norsk takst

TG 2 A.2.5.3 **Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:
Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra vaskerom mot vest, i bakre del av bygningen mot terreng. Ved hulltakingen ble det registrert en veggoppbygning med innvendige plater, plastfolie, isolasjon, svartpapp og murkonstruksjon. Oppbygningen vurderes å være typisk for boligens byggeperiode, ca. 1977.
Det ble målt ca. 13–14 vektprosent fukt i treverk i konstruksjonen ved målepunktet. Måleverdien ligger innenfor nivåer som normalt vurderes som akseptable, men viser samtidig at konstruksjonen er fuktpåvirket, slik konstruksjoner mot terreng normalt vil være. Undersøkelsen gjelder kun det aktuelle hulltakingsområdet og gir et indikativt bilde av konstruksjonens oppbygning og fuktforhold i denne delen.
Øvrige rom mot terreng er vurdert ved visuell kontroll og stikkmålinger der dette var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner eller synlige skader ved undersøkelsen.

Vurdering/Avvik:
- Veggkonstruksjonen under terreng er utført med plast og svartpapp, noe som ikke er i tråd med dagens anbefalinger og medfører skaderisiko.
- Innforede veggkonstruksjoner mot terreng med organiske materialer og dampsperre/plast på innvendig side er en fuktteknisk utsatt løsning. Konstruksjonen har begrenset uttørkingsmulighet dersom det tilføres fukt fra terreng eller murkonstruksjon. Det ble imidlertid ikke registrert fuktverdier eller forhold ved kontrollpunktet som indikerer pågående skade.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ved økt fuktbelastning kan den innforede konstruksjonen få redusert uttørkingsevne, med risiko for mugg- og råteskader i skjulte materialer. Tilstanden bør følges opp, og det må utvises varsomhet ved endringer av innvendige overflater eller ved ytterligere innredning av rom mot terreng.
- Det anbefales jevnlig kontroll for fuktlukt, misfarging, svelling i plater eller andre fuktindikasjoner. Ved symptomer på fuktskade, eller dersom rommene skal rehabiliteres, bør veggkonstruksjonene åpnes nærmere og vurderes fuktteknisk før ny oppbygging. Utvendig terreng, takvannshåndtering og drenering bør holdes i god stand for å begrense fuktbelastningen mot grunnmuren.





A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er lettklinkerpipe i boligen , murt peis med innsats og oljebrenner i stue i hovedetasje, eldre vedovn i underetasje. Det er sotluke i stue i utleiedel. Det er påvist sprekker i overgang pipe/peis i hovedetasje, men de må undersøkes nærmere for å fastslå om de har noen HMS-påvirkning feks. gjennomgående sprekker med fare for røykgjennomtrenging.
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

A.3 - Utvendig

Norsk takst

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning og noe stående
Bygningen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass, enkelte glass er skiftet, og malt balkongdør med 2-lags glass fra 2014.
Aluminiumskyvedør med 2-lags glass og varmelist.
Det er 3 stk teak hovedytterdører til boligen.

TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

Vurdering/Avvik:
- Det er stedvis begrenset luftespalte bak kledningen.
- Bordkledningen er stedvis slitt og oppsprukket.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er stedvis slitt og oppsprukket bordkledning bør utbedres eller skiftes lokalt, da skadene kan øke risikoen for fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Begrenset luftespalte bør forbedres der dette er praktisk mulig, for å redusere risikoen for fuktbelastning og skader i veggkonstruksjonen.

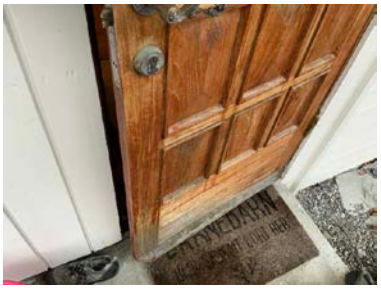
TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Vurdering/Avvik:
- Det er stedvis sprekker i trevirket på enkelte vinduer, samt høyt fuktnivå. Teakdører har slitt overflate.
- Det mangler beslag i underkant av ytterdørene.
- Vinduer og ytterdører er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon på glass er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Sprekker i trevirke, høyt fuktnivå og slitt overflate på enkelte vinduer og teakdører bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre materialnedbrytning og risiko for funksjonssvikt.
- Manglende beslag i underkant av ytterdører bør utbedres for å bedre avrenningen og redusere risikoen for fuktopptak og skader i tilstøtende bygningsdeler.
- Vinduer og ytterdører er over 35 år, og det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert restlevetid av glassene; tilstanden bør følges opp, og fremtidig utskifting planlegges.

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst


A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:
Takkonstruksjon er i en w-takstolkonstruksjon i tre. Besiktiget fra kryploft hvor det er gulv, gulv er delvis lagt.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert begrenset ventilering og lufting av yttertaket. Isolasjon er flere steder lagt ut mot taktro, og det er ukjent hvordan luftingen er løst.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Lufting av yttertaket bør undersøkes nærmere, da isolasjon er lagt flere steder i taktroen og luftespaltenes funksjon er ukjent; mangelfull ventilering kan medføre kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.
- Det er ikke påvist tegn til synlige skader som følge av løsningen, konstruksjonen må jevnlig observeres for endring.

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Årstall: 1988

Beskrivelse:
Det er lagt glassert teglstein på taket i 1988 iflg eier, undertak av ukjent alder, men ikke nyere enn 1988.
Renner og nedløp er i kobber fra 1988, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:
- Undertaket er ca 38 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.
- Det er registrert stedvise mindre deformasjoner i renner og nedløp.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Undertaket har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder og bør følges opp jevnlig, samtidig som fremtidig utskifting planlegges; det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.
- Stedvise mindre deformasjoner i renner og nedløp bør utbedres eller følges opp for å sikre tilfredsstillende avrenning og begrense risikoen for vannbelastning på tilstøtende bygningsdeler.

Norsk takst

HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:
Det er benyttet stigetrinn som snøfangere på alle sider + krokstige for feier.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke etablert forskriftsmessig tilkomst til skorstein der dette er påkrevd.
  Det er montert en bøylestige, men det er ukjent om den er forskriftsmessig festet, dette må undersøkes nærmere.
  Dersom den ikke er det må det etableres sikker adkomst for feiing og tilsyn.
- Mindre skade på et stigetrinn/snøfanger, må utbedres.

TG 2 A.3.18.4 **Skorsteiner over tak**

Beskrivelse:
Det er pusset pipe over tak.

Vurdering/Avvik:

- Skorsteinen over tak er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert rustrender ned langs skorsteinen. Årsaken er ikke avklart ved denne besiktigelsen. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og eventuelt utbedringsbehov. Nødvendige tiltak må vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Rustrendene kan tyde på korrosjon i metalldeler på skorsteinen. Årsak og omfang er ikke avklart, da skorsteinen kun er besiktiget fra bakkenivå. Forholdet bør undersøkes nærmere fra egnet tilkomst for å avklare om det er behov for utbedring. Eventuelle korrosjonsskader kan utvikle seg videre og medføre redusert levetid for berørte deler

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

TG 3 A.3.19.1 **Terrasse/veranda**

Årstall: 1980

Beskrivelse:
Det er utgang fra stue og ene sørvest terrasse/veranda på ca 50 kvm, trerekkverk med høyde ca 0,84-0,88 m. Den sørlige delen av terrassen ligger over carport,, her er det sannsynligvis et tettesjikt fra ca 1980. Det er mot nordvest bygd ei enkel utebod under veranda med enkle metallplater som tak under verandaen.
Det er ei enkel tretrapp ned til terreng.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist tegn på lekkasjer og fuktskade i plater i taket i carporten, under terrassekonstruksjonen.
- Tettesjiktet over carporten er fra omkring 1980, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.
- Metallplatene under verandaen mot nordvest er ikke en 100 % tett løsning.
- Dragere under carport har stedvis noe sprekker/slitasje, ikke påvist råteskader ved stikkprøver, men kan forekomme andre steder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist tegn til lekkasjer og fuktskade i plater i taket i carporten. Tettesjiktet og berørte konstruksjoner må undersøkes nærmere, og omfattende utbedring eller utskifting må påregnes i løpet av relativt kort tid for å begrense videre skadeutvikling.
- Tettesjiktet er fra omkring 1980 og har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for utskifting, da svikt kan medføre lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Kostnadsestimatet er usikkert da omfang av skadene er usikre.

Kostnadsestimat: kr 80 000 - 150 000





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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.2 **Fundamenter**

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

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Det er opplyst om at grunnmur er utført i betongkonstruksjoner. Den er utvendig pusset og malt.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvise sprekker i puss og noe avskalling , det må foretas grundigere undersøkelser for å fastslå om sprekkene kun er i puss eller også er i grunnmur.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker og avskalling i pussen kan gi økt fuktbelastning på underlaget og medføre videre avskalling og frostskader. Det er ikke avklart om sprekkene er begrenset til pusslaget eller også omfatter selve grunnmuren. Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsak og skadeomfang før utbedring. Løs og skadet puss må fjernes og berørte områder repareres med materialer tilpasset underlaget. Eventuelle sprekker i selve grunnmuren må vurderes særskilt før tiltak fastsettes.

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Ut fra byggeår var det normalt med drensrør og utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast eller gudrong). Det er registrert indikasjoner på bruk av Gudrong/svart påsmurt tettesjikt ved tilbygd åpen bod mot vest, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent.

Norsk takst

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da dreneringen er eldre enn 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør dreneringen observeres jevnlig, og utskifting eller oppgradering planlegges på sikt; svikt kan medføre fuktbelastning og lekkasjer mot grunnmur.

A.3.22 - Forstøtningsmur - carport - terreng etc

TG 2 A.3.22.2 **Forstøtningsmur/carport/utebod**

Beskrivelse:
Mur/forstøtningsmur rundt carport er oppført i ca 1980 i lettklinkerblokker som er pusset. Det er videre tresøyler som holder trebjelkelaget til tak/terrasse over carport (jamfør vurdering under Balkong/terrasse).
Under veranda mot nordvest er det ei enkel åpen utebod.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert betydelig pussavskalling og sprekkdannelser i forstøtningsmur/carport. Det kan ikke utelukkes sprekker i selve muren, og forholdet bør undersøkes nærmere.
- Det er påvist endel fuktskjolder/merker i innvendige konstruksjoner i åpen utebod, ikke et 100 % tett bygg.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er betydelig pussavskalling og sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere for å avklare om sprekkene også omfatter underliggende mur, og nødvendig utbedring må påregnes.
- Uten utbedring av pussavskalling vil ytterligere avskalling oppstå og fare for skader på muren.
- Utebod står foran oppgradering avhengig av bruk, bygget har begrenset levetid uten tiltak.





TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei sørvestvendt skråning. Det er rundt boligen plen og grus samt noe støpte platter/trapper.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.
- Det er muligheter for vannansamlinger, og det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, og vannansamlinger rundt boligen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.
- Dette gjelder særlig mot nord.

Norsk takst

TG 1 A.3.22.7 **Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)**

Beskrivelse:
Det er på kryploft påvist eldre dagtank og oljerørsystem ned til oljebrenner i peis i hovedetasje.
Det er fremlagt dokumentasjon fra Sunnmøre Transport AS datert 21.08.2019 som dokumenterer at oljetank er lovlig fjernet.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Ja**
Dato for inspeksjon: *04.02.2026*	
Referansenummer: *319905*	
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	**Ja**
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	**Ja**

Avvik er rettet og det foreligger avsluttet tilsyn 13.02.2026. Avvik rettet av Ålesund Elektro AS.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

Det er fremlagt dokumentasjon kun på arbeid i forbindelse med ny varmepumpe i 2023 fra DHH elektro AS datert 12.11.23.

Eier opplyser om; "Montering av dobbelt stikkontakt på kjøkken i sokkelleiligheten. Har samsvarserklæring. Byttet også termostat på bad i hovedetasje, godt over 10 år siden. Muligens bravida eller Ålesund elektro. Har ikke samsvarserklæring

på dette da det er foreldet ift. boligmappa. Mener på at noe ble gjort at elektriker når varmtvannsbereder ble skiftet. Mener på at det var Caverion/YIT for over 10 år siden. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa."

BEHOV FOR KONTROLL

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

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

3.3.1 BILDER



Norsk takst

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav, men utifra byggeårets krav er det ikke påregnelig at brannskille mellom de to godkjente boligene er i henhold til dagens krav.
- Boenhetene har tilfredsstillende rømningsveger.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

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

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

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

I hovedetasje er bod på tegning i hjørne mot sørøst tatt inn i stue.
I underetasje er "hobby/sport" på tegning mot nordvest idag hall og et mindre rom som har vært brukt som soverom.
Videre er en av bodene i utleieenhet tatt inn i badet. Skal avvikene må det foretas en bruksendringssøknad, utfall av denne avgjøres av Ålesund kommune gjennom en søknadsbehandling.
Åpen enkel utebod utenfor underetasje mot nordvest fremgår ikke på tegning.

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	27.10.2026
Estimert markedsverdi	**4 600 000**

Enebolig fra 1977 beliggende i Lerstadvegen i Ålesund kommune, ca 6-7 km øst for Ålesund sentrum.
Boligen gjennomgikk en del oppgraderinger på slutten av 1980-tallet. Etter dette er det i stor grad utført normalt vedlikehold. Boligen står derfor foran en del oppgraderinger, jf. tilstandsrapporten.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Enebolig m/hybel/sokkelleil.	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 180 300
Diverse tillegg	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 600 000
Teknisk verdi Enebolig m/hybel/sokkelleil. *(avrundet fra 3 660 300)*	**3 650 000**

Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	1 500 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**5 150 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Borgundvegen 692, 6017 ÅLESUND *Byggeår:* 1954 *Soverom:* 3	07/04/2025	6 290 000	6 005 000	32 285 *Areal:* 186 m²
Rørstadvegen 65, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1962 *Soverom:* 4	09/03/2025	5 390 000	5 700 000	30 978 *Areal:* 184 m²

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

Borgundvegen 605, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1934 *Soverom:* 5	11/24/2025	6 300 000	5 950 000	35 629 *Areal:* 167 m²
Kringlerøysa 2A, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1950 *Soverom:* 4	06/12/2026	6 400 000	6 250 000	34 341 *Areal:* 182 m²
Borgundvegen 707, 6017 ÅLESUND *Byggeår:* 1955 *Soverom:* 4	07/02/2025	3 900 000	3 700 000	24 667 *Areal:* 150 m²
Klubben 3, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1977 *Soverom:* 4	02/23/2025	5 600 000	4 900 000	28 324 *Areal:* 173 m²
Lerstadvegen 171, 6014 ÅLESUND *Byggeår:* 1976 *Soverom:* 3	04/14/2026	4 300 000	5 370 000	30 686 *Areal:* 175 m²
Høgenakken 6, 6014 ÅLESUND *Byggeår:* 1982 *Soverom:* 2	08/08/2025	3 190 000	3 900 000	21 910 *Areal:* 178 m²
Lerstadvegen 316, 6014 ÅLESUND *Byggeår:* 1964 *Soverom:* 4	11/17/2025	2 975 000	3 550 000	17 839 *Areal:* 199 m²
Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND *Byggeår:* 1910 *Soverom:* 3	06/18/2026	4 500 000	4 400 000	35 200 *Areal:* 125 m²
Lerstadvegen 276 , 6014 ÅLESUND *Byggeår:* 1960 *Soverom:* 3	08/28/2025	4 600 000	4 600 000	21 101 *Areal:* 218 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	28 046 kr

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	22.04.1976		Nei
Midlertidig brukstillatelse - hovedenhet	20.07.1977		Nei
Midlertidig brukstillatelse utleieenhet	12.08.1977		Nei
Tegninger tilbygg carport	03.07.1980		Nei
Egenerklæring	25.10.2026		Nei

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

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

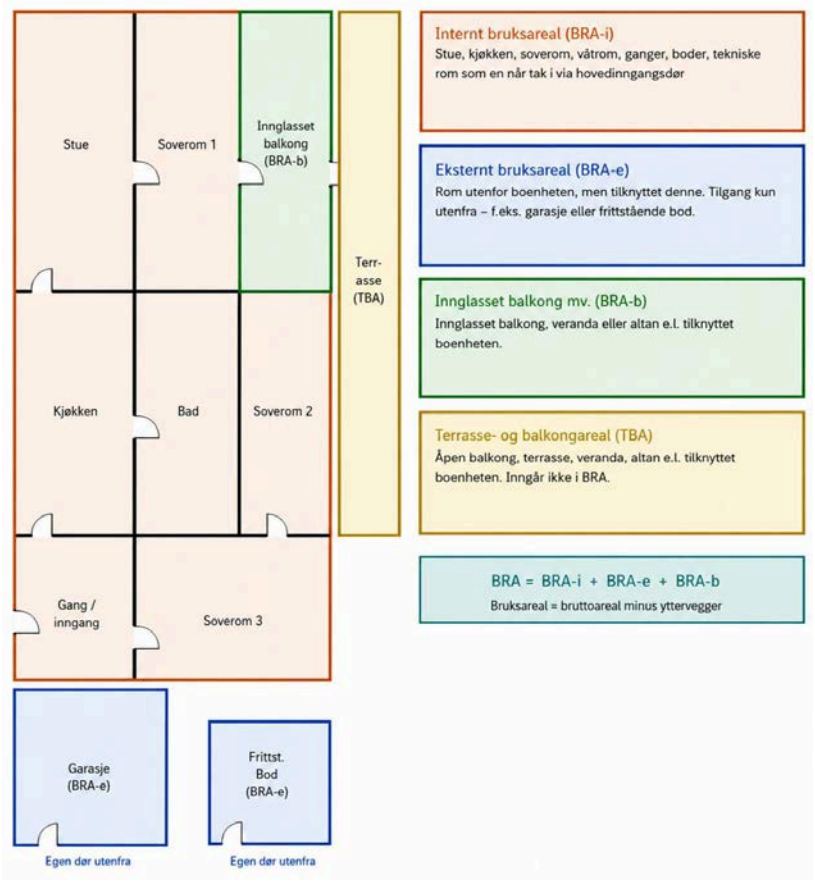
DEFINISJONER
NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom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

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

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

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



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

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

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

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

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

MØRETAKST AS

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

NITO

Norsk takst

Adresse: Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND
Matrikkel: Gnr 38: Bnr 33
Kommune: 1508 ÅLESUND KOMMUNE

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	28.10.2026	
2	04.11.2026	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Notar Ålesund

Oppdragsnr.

1-0237/26

Selger 1 navn

Ingunn Nakken

Gateadresse

Lerstadvegen 218

Poststed

ÅLESUND

Postnr

6014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1992

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0237/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet blandebatteri på bad i hovedetasjen (Dolmen) Dusj i sokkelleilighet (Megaflis) Varmtvannsbereder ble skiftet. YIT eller Caverion. Minst 10 år siden, mener jeg på. Arbeid på gulv, sluk, fall og gulvbelegg på bad i sokkelleilighet (Domaas og jensen). Over 20 år siden.
Arbeid utført av	Dolmen og sønner as, Megaflis, Domaas og Jensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fall mot sluk og muligens også sluk av Domaas og Jensen for over 20 år siden, så har ikke så hod kontroll på detaljene.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kosmetiske sprekker i pussen på ildsted og tidligere brukt parafintank er fjernet av Sunn-Trans.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av dobbelt stikkontakt på kjøkken i sokkelleiligheten. Har samsvarserklæring. Byttet også termostat på bad i hovedetasje, godt over 10 år siden. Muligens bravida eller Ålesund elektro. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa. Mener på at noe ble gjort at elektriker når varmtvannsbereder ble skiftet. Mener på at det var Caverion/YIT for over 10 år siden. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa.
Arbeid utført av	Ålesund Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elkontroll i 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0237/26

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrassevegg mot nabo (Trebygg) Fornyet rekkverk på terrasse og skillevegg i innkjørsel mot nabo (Byggsmart)
Arbeid utført av	Trebygg, Byggsmart AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sokkelleilighet for utleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lerstadvegen 218-U0101. Har vært godkjent siden bolig var bygget, såvidt meg kjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det bygges noe boliger nedenfor, på andre siden av veien. Veien vil også bli utbedret av utbygger og blir kommunal vei når ferdigstilt, slik jeg har forstått det.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radonmåling foretatt i underetasjen

21.1 Radonmåling

År	2016
Verdi	44 langsiktig (111 dager) og 48 for kortsiktig (7 dager)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0237/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0237/26

E-Signing validated

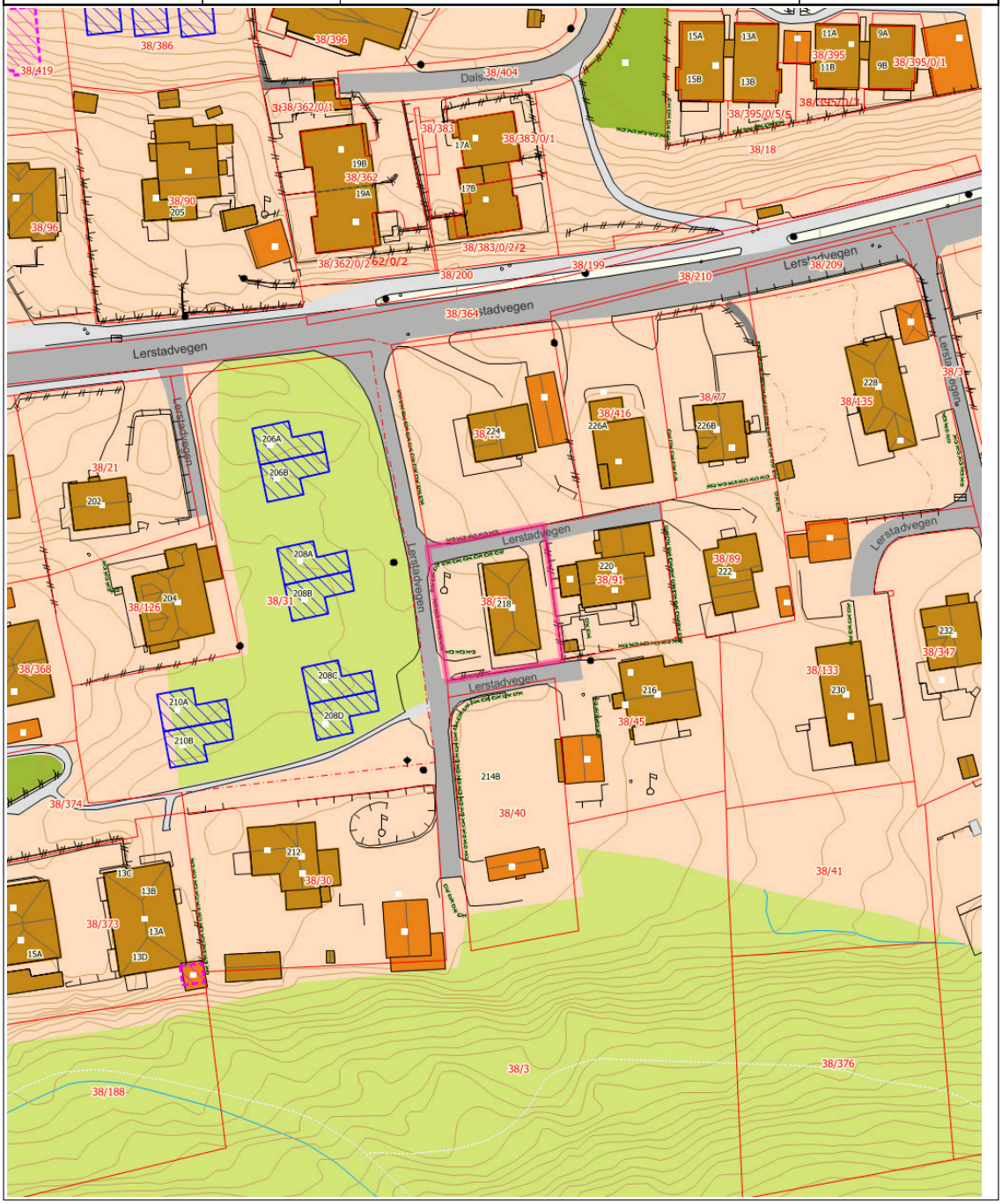
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Nakken	37f1b280dffd0e6d288e0f f5a6710f9ebc0fe5ab	25.10.2026 16:13:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0237/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Ålesund kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lerstadvegen 218 6014 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

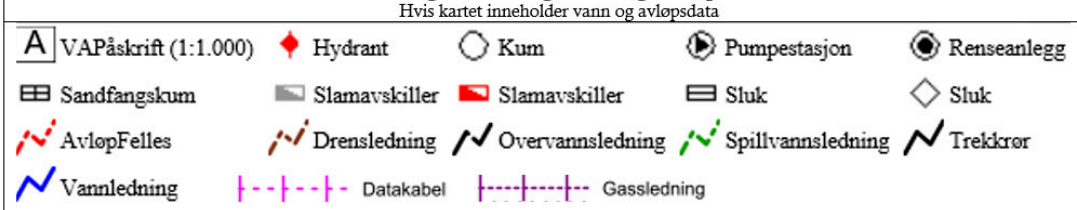
MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Kanal og grøft
Eiendomsteig	Lekeplass	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	Reguleringsplan				
	Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lerstadvegen 218 6014 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

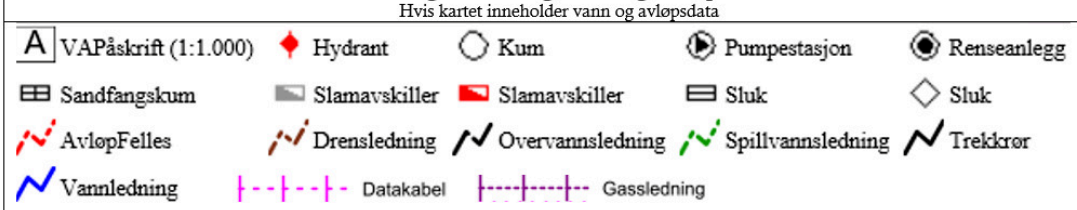
MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Byggetiltak Stikningsberegnet	Påskrift reguleringsplan
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpStøyGrense	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert fotgjengerfelt
Måle- og avstandslinje	Kjøreveg	Gangveg
Offentlig friområde	Frisikt	Rød sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Lekeplass	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal	Kollektivholdeplass
Turveg	Friområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



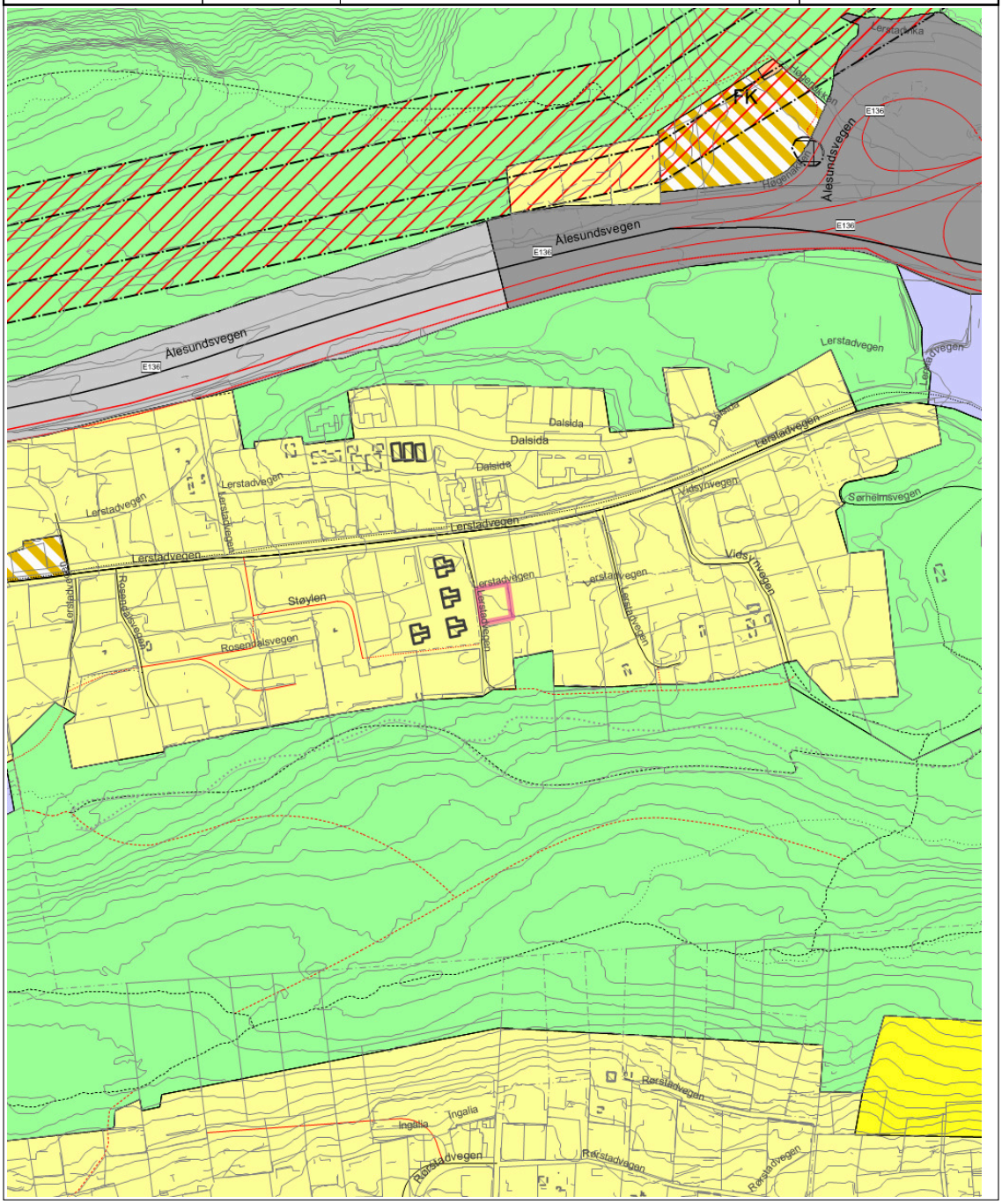
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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: 38	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lerstadvegen 218 6014 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

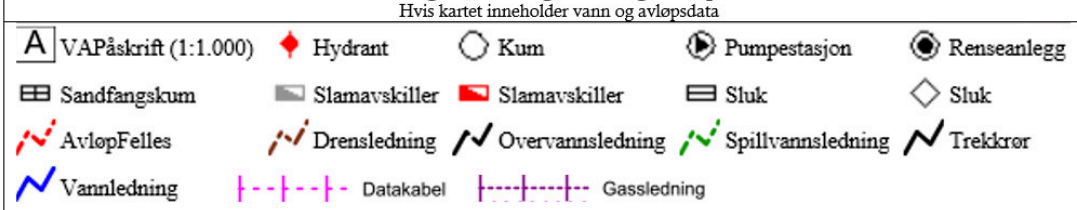
Europavegboks	Europaveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Skjerm
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Innsjøkant
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Byggetiltak Stikningsberegnet
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Hovedveg - Bro mv. - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner
Grense for faresoner	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse - Nåværende	Forretninger - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	Naturområde - Nåværende	Friområde - 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	

notar.no

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lerstad		38	33	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	17.3.76	dato 22.4.76 sak 254/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Steinar H. Giske	Lerstad, 6017 Åsestranda	22763

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Magne P. Hansen	6010 Spjelkavik	49976

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Magne P. Hansen	6010 Spjelkavik	49976

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg
☒ for følgende del av nevnte bygg: Leilighet i hovedetasje

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1) Delvis planeringsarbeide
2) Puss av utv. kjellermur
3) Fullføring av leilighet i underetasje
4) Takstige og atkomststige til tak anskaffes

Dette arbeid må være fullført innen 1.12.77

Ålesund den 12.7.77

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

for bygningssjef: Peter Kjelsvik
avd.ing.

Jan Hansen
avd.ing.

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lerstad		38	33	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	17/3-76	dato 22/4-76 sak 254/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Steinar H. Giske	Lerstad, 6017 Åsestrand	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Magne P. Hansen	6010 Spjelkavik	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Magne P. Hansen	6010 Spjelkavik	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☒ for følgende del av nevnte bygg: Leilighet i underetg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Se pkt. I-2 og 4 i brukstillatelse datert 12/7-77.

Dette arbeid må være fullført innen 1/12-77.

Ålesund den 12/8-77.

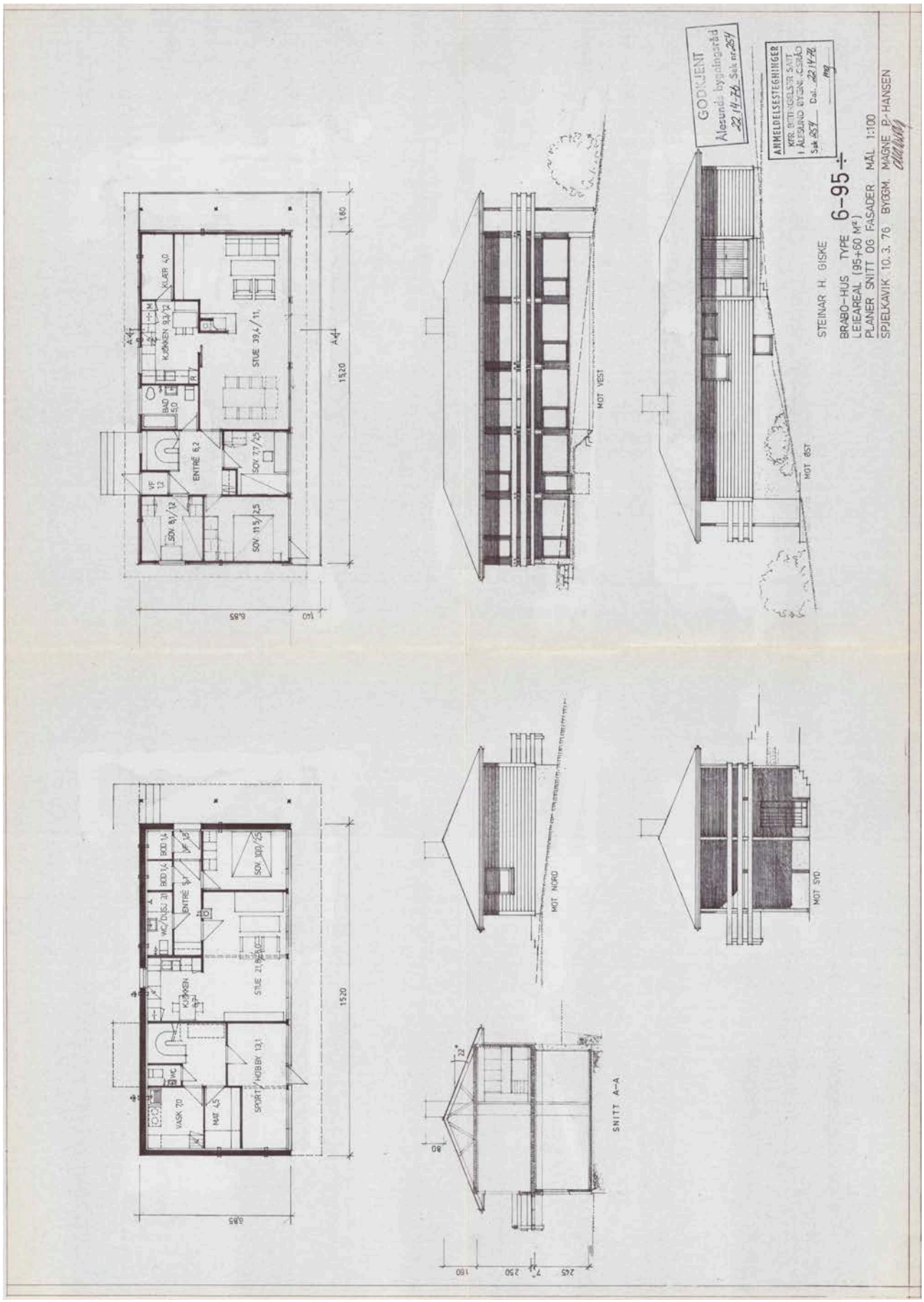
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Helserådet
- ☒ J.Huseby
- ☒ Feiemester

Kjell Tjærandsen
Bygningssjef

Arnvid Godø
bygn.kontrollør

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-76


GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
22/11-76 Sak nr. 854
ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 854 Dat. 22/11-76
STEINAR H. GISKE
BRABO-HUS TYPE 6-95
LEIEAREAL (95+60 M²)
PLANER SNITT OG FASADER MÅL 1:100
SPJELKAVIK 10.3.76 BYGGM. MAGNE P. HANSEN
MOT VEST
MOT ØST
MOT NORD
MOT SYD
SNITT A-A
STUE 39,4/11
KJØKKEN 9,3/12
KLART 4,0
BAD 5,0
ENTRÉ 6,2
SOV 7,7/25
SOV 11,5/25
SOV 8,1/12
STUE 21,6/10
SOV 10,0/25
ENTRÉ 4,
KJØKKEN
SPORT/HOBBY 13,1
MAT 4,5
VASK 7,0
WC
1520
1180
685

Ålesund bygningsråd, møte 18/9 1980

Side 1
Sak nr. 278/80
Saken behandles av Brekke/alg.
G. nr. 38 B. nr. 33

Steinar H. Giske
Gåseid 9,

6017 ÅSESTRANDA.

GNR. 38 BNR. 33 - EIER STEINAR H. GISKE - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJETILBYGG. PROTEST/KLAGE FRA ØYSTEIN ØSTENSEN GOKSØYR.

Beliggenhet:	Lerstadnakken
Søknad av:	10.4.80.
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg/garasje.
Byggherre:	Steinar H. Giske.

Som bilag til saken vedlegges:

./.

1. Del.sak nr. 265/80
2. Kartkopi i Mål = 1:1000, datert 8.9.80
3. Protest datert 12.8.80 fra Øystein Østensen Goksøyr.

For området er det ikke utarbeidet reguleringsplan.

Søknaden har vært forelagt byplansjefen som ikke har merknader.

Protest er mottatt p.g.a. krav i vedtak av 3.7.80, del.sak nr. 265/80. kfr. bilag nr. 1.

I følge søknaden skal garasjen være 3 m brei.

Bolighuset forutsettes lovlig plassert 4 m fra grensen slik at avstand fra det omsøkte garasjetilbygg til grensen vil bli 1 m.

Mellom Steinar H. Giskes og Øystein Østensen Goksøyr's eiendommer går en veiparsell som ifølge målebrevet har 3 m (3,01 mot vest) bredde slik at avstand fra nevnte garasje til protesterende nabo's eiendom blir 4 m.

Bygningssjefen bemerker at søkeren kan bygge garasjen frittstående uten dispensasjon med praktisk talt samme utførelse (f.eks 1 cm fra huset).

Under disse omstendigheter finner bygningssjefen å ville gi slik

TILRÅDING:

Bygningsrådet dispenserer fra krav om naboavstand etter bygningslovens § 70 nr. 2 og fastholder også forøvrig vedtak i delegasjonssak nr. 265/80.
Protest fra nabo taes ikke til følge.

(2)

notar.no

Side 2

Sak nr. 278/80

Saken behandles av Brekke/alg.

G. nr. 38 B. nr. 33

Ålesund bygningsråd, møte 18 /9 19 80

Bygningsrådet har behandlet saken og fattet følgende

VEDTAK:

Overstående tilråding ble vedtatt av
bygningsrådet i møte 18/9 1980

Ålesund bygningsråd
Bygningssjefen

Vedr. klageadgang kfr. særskilt vedlegg.

Gjenpart: Øystein Østensen Goksøyr, 6096 Runde.

DELEGASJONSSAK NR. 265/80

Steinar H. Gåske
Gåseid 9

6017 ÅSESTRANDA

DB/sb 3.7.80

GNR.38 BNR.33. EIER: STEINAR H. GISKE - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR CARPORT SOM TILBYGG TIL BOLIGHUS.

Viser til Deres søknad datert 10.4.80 vedr. ovennevnte, mottatt her 25.4.80.

Bygningssjefen har følgende merknader:

Arbeidet er avhengig av dispensasjon fra krav etter bygningslovens § 70 nr. 2.

Naboer må da varsles særskilt om dette, jfr. rute i nabovarsels-skjemaet til denne bruk.

Herunder må også eierne av gnr. 38 bnr.36 Solveig Stavdal og eier av gnr. 38 bnr.39 Øistein Ø. Goksøyr varsles i tillegg til de tre som nå harkkvittert for varslet.

VEDTAK:

Dersom nedenforstående vilkår nr.1 kan oppfylles, godkjenner bygningssjefen for sin del søknad datert 10.4.80 om bygge-tillatelse.

1. Nytt nabovarsel i samsvar med ovenstående må framlegges.

Dispensasjon kan betraktes gitt dersom ingen protesterer.

Når ovenstående vilkår nr.1 er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i samsvar med søknaden tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Carporten skal plasseres/utmåles på tomten etter bygningsmyndighetenes anvisning. Situasjonsplan vedlagt søknaden er ikke bindende for dette utsett.

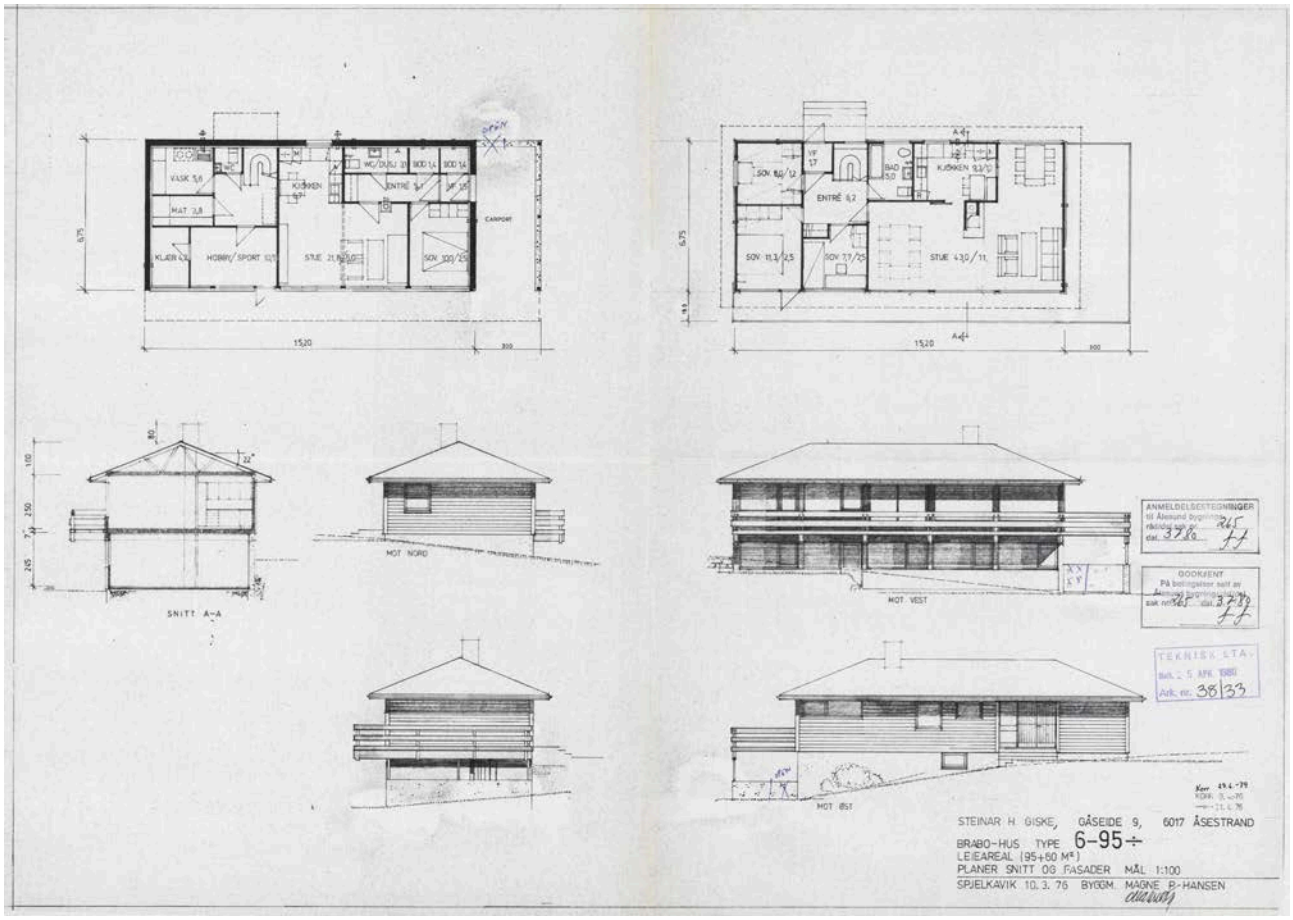
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til bygningsrådet.

Med hilsen

Kjell Fjærvoll
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd.ing.


VASK 5,6
KJØKKEN
WC/DUSJ 3,1
BOD 1,4
BOD 1,4
ENTRÉ 6,4
CARPORT
MAT 2,8
KLÆR 4,2
HOBBY/SPORT 12,5
STUE 21,8/12,5
SOV 10,0/2,5
1520
300
SOV 8,4/12
ENTRÉ 6,2
BAD 5,0
KJØKKEN 8,3/3
SOV 11,3/2,5
SOV 7,7/2,5
STUE 43,0/11
SNITT A-A
MOT NORD
MOT VEST
MOT ØST
ANMELDELSESTEGNINGER
GODKJENT
TEKNISK STA
STEINAR H. GISKE, GÅSEIDE 9, 6017 ÅSESTRAND
BRABO-HUS TYPE 6-95÷
LEIEAREAL (95+60 M²)
PLANER SNITT OG FASADER MÅL 1:100
SPJELKAVIK 10.3.76 BYGGM. MAGNE P. HANSEN

enova

Energiattest



Adresse **Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **03.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-378409**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178965697**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **189,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **189,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **213,05**

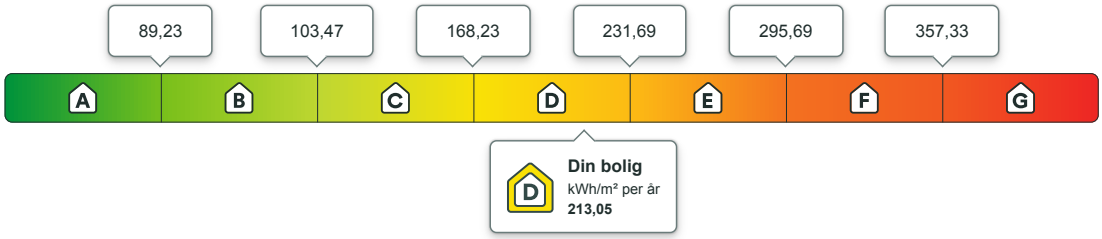
Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
38 233,99	**202,30**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND

Detaljering

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

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



Lerstadvegen 218, 6014 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

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.

Tiltak 16: 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 17: 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

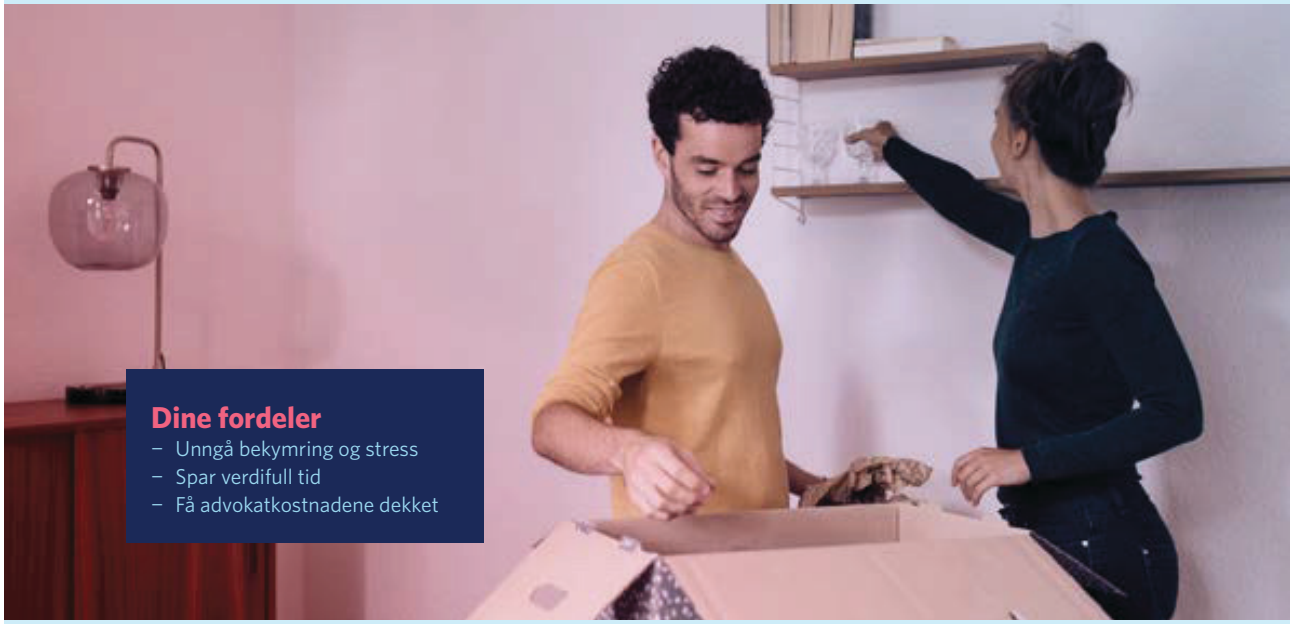
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato Kontaktperson Tlf
Epost

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

E-mail: _____

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

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

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

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

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

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar