Lerstadvegen 77

ØSTRE GÅSEID





Prisantydning Kr. 5 490 000,- **Boligtype** Enebolig med utleiemulighet **BRA-i/BRA Total** 191/191 kvm

Megler Torstein Drevik **Tlf** 916 26 544

notar



Lerstadvegen 77

Flott enebolig m/mulighet for utleie| Sentral og populær beliggenhet! 6 soverom| 2,5 bad| 2 stuer|2 kjøkken| Pent opparbeidet tomt

Adresse	Lerstadvegen 77 6015 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 156 240,-
Totalpris	Kr 5 646 240,-
BRA-i/BRA Total	191/191 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig med utleiemulighet
Byggeår	1956
Soverom	6
Etasje	2

Flott enebolig med tilbaketrukket og usjenert beliggenhet i Lerstadvegen på Østre Gåseid. Fra boligen er man kun en kort spasertur unna både skoler, barnehager, dagligvarebutikker samt flotte turområder. Boligen går over to etasjer og fremstår som innholdsrik med god planløsning. 1.etasje måler 116 kvm og inneholder stue/kjøkken med åpen løsning, toalettrom, hall m/trapp, bad, ganger og 3 soverom. Fra stuen har man utgang til solrik terrasse på ca 20 kvm hvor man videre har nedgang til hagen. 2.etasje måler 75 kvm og inneholder stue, kjøkken, bad, ganger og 3 soverom. Fra stuen har man utgang til veranda på ca 19 kvm. I tillegg har boligen meget romslig kjeller med lav takhøyde brukt som bodplasss. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering, plen og fruktrær og bærbusker

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND





Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner
916 26 544 / torstein@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	21
Vedlegg	24
Budgivning	89

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

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.
"
Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Enebolig på Østre Gåseid i Ålesund Kommune. Boligen er sørvendt og har både sommer og vinter, gode solforhold. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage, barneskole og butikk. Knappe 10 min med bil til Ålesund sentrum og ca. 5 min til Moa. Flotte turmuligheter i nærområdet.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER
1-0070/26

SELGER
Tor Erik Standal
Anne Rørvik Standal

MATRIKKEL
Gårdsnummer 39, bruksnummer 125, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig med utleiemulighet

ENERGIKLASSE
E

INFO ENERGIKLASSE
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

STRØMFORBRUK
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT
Eiet tomt på 739 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten har stor hage med forskjellige frukttrær og bærbusker. Innkjørsel er asfaltert.

Deler av uteplassen med tak mot nord ligger utenfor tomtegrensen.

TAKST
Tilstandsrapport datert 22.06.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

BYGGEÅR
1956

BYGGEMÅTE
Eneboligen er oppført i 1956 og strekker seg over to hovedplan. Bygningen fremstår med en normal standard sett i forhold til alder og konstruksjon.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn og har en grunnmur av betong med ukjent fundamentering under. Dreneringen stammer fra byggeåret.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd med liggende bordkledning. I år 2000 ble ytterveggene påforet med isolasjon og fikk ny bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taktekkingen består av pappshingel, hvor taket på hoveddelen er fra 1996 og taket over tilbygget mot nord er fra 2018. På loftet over tilbygget er det registrert en fuktskjolde ved en takgjennomføring, men uten målbar fuktighet.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert aluminium/stål.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag. Boligen har en krypkjeller under et trebjelkelag med stubbegulv. Gulvet i krypkjelleren er av betong, og veggene består av betong/mur.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor de fleste ble skiftet i 2016, mens de resterende vinduene antas å være fra 1980-tallet. Ytterdører og balkongdører er malte og utført i tre, og døren i vaskerommet ble skiftet i 2018.

Verandaen har en bærende trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre. Fra andre etasje er det utgang til en takterrasse med tekking av asfaltpapp fra år 2000, dekket med terrassebord på tilfarere av tre og med rekkverk i tre. Utvendig finnes en trapp i treverk fra verandaen, samt støpte trapper i betong ved ytterdør fra badet og ned til krypkjelleren.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking /takkonstruksjon/loft
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Forventet levetid på pappschingel er ca. 30 år.
På loftet over tilbygget mot nord er det registrert fuktskjolder ved en takgjennomføring. Det ble ikke målt fuktighet på befaringstidspunktet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene
På loft er det registrert uisolerte rør/ventilasjonskanaler.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Dører
Avvik: Det mangler beslag under ytterdør på vaskerom.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for skader.
Membranen på terrassen er over 18 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Fra stuen er det ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Vær oppmerksom på forholdet grunnet alder.
Rekkverket på verandaen i 1. etasje er ikke tilstrekkelig festet. Ved kontroll under befaring ble det registrert at rekkverket beveger seg når man tar tak i det.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: Det er registrert sprekker i betongtrappen og tilstøtende mur.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

- Innvendig - Andre innvendige forhold
Avvik: Det er registrert sporadisk forekomst av små maur på badet i 1. etasje i en kort periode om våren, i henhold til opplysninger fra eier. Problemet har vært begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, men dette har ikke eliminert forekomsten fullstendig.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Badet er renovert i 2019.
Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrommet.
Sluket er av ukjent alder. Det er registrert slukmansjett i sluket, men det mangler klemring. Dette medfører usikkerhet rundt tettheten ved sluket.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

- Kjøkken - 1. Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er registrert noe bruksslitasje i overflatene.
Det er en sprekk i benkeplaten ved kjøkkenøy.

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledninger, her under ledninger av soil/støpejern.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe i gang
Avvik: Varmepumpen mot øst er fra ca. 2014, og det har ikke vært utført service denne varmepumpen de senere årene. Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen mot øst er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Varmtvannstanken er fra 2020.
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
I krypkjelleren er det registrert saltutslag på yttervegger mot terreng.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: Det er registrert tegn til setninger ved forstøtningsmuren. I tilstøtende asfaltdekke ved slukrenne er det observert hull/innsynkning i dekket. Forholdet indikerer setninger i grunnen og/eller utvasking av masser, noe som over tid kan påvirke murens stabilitet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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 1996.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Det var lekkasje fra et rør i baderomsgulv i 2. etg i 2018, som førte til vannskade i vegg og bad i etasjen under.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Frøiland Bygg, Johansen V.V.S AS, Nime AS og Ullevål Malermesterforretning AS
Beskrivelse: Dette var en forsikringssak (Frende forsikring), og Frøiland Bygg koordinerte riving og gjenoppbygging på bad både i 1. og 2. etasje. Alle vegger, gulv og møbler ble fornyet. Våtromsbelegg i 1. etg. og fliser i 2. etg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Beskrivelse: Det ble lagt membran på bad i 2.etasje. Sluk skal ha blitt oppgradert i 2. etg da dette rommet fortsatt skulle brukes som bad, men usikker på om dette ble gjort etter merknad fra takstmann 22. juni 2026.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?
Ja
Beskrivelse: Vet ikke - det må være gjennom Frøiland bygg i så fall.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det er et sluk i kaldkjeller. Det har vært beskjedent tilbakeslag i kjellersluket ved et par anledninger ved ekstrem nedbør i kombinasjon med snøsmelting (flere år siden sist). Rent vann (uten lukt eller farge) som har rent tilbake i sluk etter svært kort tid. Ingen skader på ting i kjelleren.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Dolmen (1996), Wangberg Larsen, Johansen VVS
Beskrivelse: Ifbm overtakelse av huset i 1996 gjorde vi ombygging og renovering av 2 eksisterende bad, samt søkte om og etablerte nytt kombinert bad og vaskerom. Det ble lagt varmekabler og membran i alle bad, varmtvannsbereder flyttet til kjeller, membran, badromsplater, møbler mm. Alt dette ble gjort av godkjent rørlegger, men vi la fliser på badet selv. Fagmann koblet oss på offentlig kloakk i år 2000 - det var sammen med nabo (i vest) og det ble gravd over hans tomt. Husker ikke hvem som gjorde dette. Skiftet vannledning i 2013 (Dolmen), nytt kjøkken 1.etg montert av Wangberg Larsen i 2004, ny varmtvannsbereder m/trykkavlaster 2020 (Wangberg Larsen). Nytt bad i 2. etg og toalettrom i 1. etg. i 2019 (kun av faglært - se beskrivelse arbeid på våtrom over), Montert nytt kjøkken i 2. etg 2024 - rørleggerarbeid Wangberg Larsen.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja
Beskrivelse: Det er jo en kaldkjeller, så det er noe saltutslag på deler av muren, men ikke innsig eller problemer med fukt.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Det har de siste årene forekommet sporadisk forekomst av små sukkermaur på bad i 1. etasje i en kort periode om våren. Problemet er begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, uten at dette har eliminert forekomsten fullstendig.

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: Alfa elektro, Storm elektro, Webjørn Svendsen
Beskrivelse: I 1996 ble det elektriske anlegget gjennomgått og oppgradert (Alfa). Bla nye sikringsskap. I 2023 gjorde Storm elektro en elkontroll av hele anlegget på huset, avvik ble utbedret og samsvarserklkæring foreligger. Storm elektro installerte også elbillader og ny varmepumpe på stua. I forbindelse med at nytt kjøkken ble installert i 2. etasje gjorde Webjørn Svendsen elinstallasjoner.

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

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

Ja
Beskrivelse: Ja, se vedlagt dokumentasjon og samsvarserklæring fra Storm Elektro

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Tesla vegglader

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Firmanavn: Walter Howden byggfirma. Snikkerguttane.
Beskrivelse: Ombygging og nytt tak i 1996 (Walter Howden). Ny bordkledning og etterisolering på hele huset, samt ny veranda 2. etasje i år 2000 (snikkergutta). Nytt shingeltak på tilbygget i 2018 (egeninnsats).

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Ja
Beskrivelse: Det er godkjent utleieenhet i 2. etg.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Det er to bruksenheter i Lerstadveien 77; H0101 og H0201.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja
Beskrivelse: Ja. Ved overtakelse i 1996 søkte vi / byggemeldte bruksendring fra bodareal til to soverom og bad/vaskerom i nordøstre del av huset. I år 2000 ble det skiftet kledning på og etterisolert hele huset, og det ble bygd veranda i 2. etasje (faglært snekker).

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskrivelse: Har ikke dokumentasjon på godkjenning, men søknad på bruksendring fra 1996.

21. Er det foretatt radonmåling?
Ja.
Beskrivelse: Sporfilmene ble eksponert i stue og to soverom i 1. etasje i perioden 2009-11-05 til 2010-01-18.

21.1. Radonmåling
Ja
Beskrivelse: År: 2010. Verdi: Årsmiddelverdi i alle rom ble målt til under 20 (svært lavt / ubetydelig).

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2024:
· Kjøkkenet i 2.etg ble renovert med nye overflater, innredning og hvitevarer i 2024.

2023:
· Det er installert varmepumpe på stue mot vest. Denne ble montert i 2023.
· Påviste avvik på elektrisk anlegger er utbedret.
· Det er etablert elbillader på husvegg ved biloppstillingsplass.

2020:
· Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.

2019:
· Badet i 2.etg ble oppgradert med ny membran, overflater og sanitærutstyr i 2019.

· Toalettrommet i 1.etg ble renovert med nye overflater og sanitærutstyr i 2019.

2018:
· I stuen i 1. etasje er det tapetserte gipsplater fra 2018.
· taket over tilbygg mot nord er fra 2018 ifølge eier.
· Dør i vaskerom ble utskiftet i 2018.

2016:
· De fleste vinduer ble skiftet i 2016.

2014:
· I gang mot øst er det montert en varmepumpe. Eier opplyser om at varmepumpen mot øst er fra ca. 2014.

2013:
· Eier opplyser at vannledning ble skiftet i 2013.

2000:
· Yttervegger ble påforet med 10 cm isolasjon og det ble montert ny bordkledning i år 2000.
· Ifølge eier er tekkingen av takterrassen fra år 2000
· Ifølge eiers egenerklæring ble boligen tilknyttet offentlig kloakk i år 2000.

1996:
· Taket på hoveddelen er fra 1996

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse ihht reguleringsplan for Gåseid - Lerstad datert 06.02.2014.

Det er innregulert en veg på tomten sydøst for denne eiendommen. Området mot nord samt øst er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

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

OPPVARMING
Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Det er installert varmepumpe på stue mot vest og varmepumpe i gang mot øst. Varmepumpe mot øst har ikke vært i bruk siden ny pumpe ble installert på stuen i 2023.

Bad i 2. etasje og toalettrom i 1.etg har elektriske varmekabler.

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
Det er biloppstillingsplass ved boligen.

Det er etablert elbillader på husvegg ved biloppstillingsplass. Elbillader ble montert i 2023.

VEI/VANN/KLOAKK
Privatavstikker fra offentlig veg. Offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen er registrert med to boenheter. Hver av enhetene kan leies ut til boligformål.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger en bygningsanmeldelse angående våningshus datert 08.12.1954.

Det foreligger en ferdigattest angående tilbygd carport datert 13.02.1981.

Det foreligger melding om mindre byggearbeid angående bruksendring i deler av boligbygg på nevnte eiendom, datert 13.09.1996. Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens S 86 a — Mindre byggearbeider på boligeiendom. Slike tiltak kunne utføres uten ordinær byggetillatelse. Det står i søknaden fra selger at endringene gjelder å ta gang- og bodareal i 1.etasje og omgjøre de til 2 soverom/oppholdsrom. For å få tilgang til disse rommene vil jeg lage åpning i nordveggen i det minste soverommet i hovedleiligheten. Jeg vil på sikt også vurdere å fjerne veggen mellom gang og rom på dette rommet for å få en større hall/TV—krok. Over bodene er der i dag en hems. Denne ønsker vi å behold som kaldloft Tilgang er planlagt via takluke i «gangen» utenfor vaskerommet. I forbindelse med disse arbeidene vil jeg fullisolere vegger og loft.

BYGGETEGNINGER:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Følgende avvik er registrert på godkjent og byggemeldte tegninger:
- Rom markers som "TV-krok "På tegning fra 1996 fremstår i dag som to rom. Endringen vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.
- Stue-delen mot vest, med verandadør, er på godkjente og byggemeldte tegninger inntegnet som glassveranda. Ombygging fra glassveranda til stue vurderes som en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at denne endringen er omsøkt og godkjent. Selger opplyser om at denne endringen ble gjort før nåværende eier overtok boligen i 1996.
- Bærende vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje er fjernet, og det er etablert drager. Dette omfatter endring i bærende konstruksjoner og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.
- Mot vest er det etablert takterrasse samt satt inn verandadør på areal som tidligere fremstår som takflate. Tiltaket vurderes som fasadeendring og endring i bærende konstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

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

RADONMÅLING
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Måleresultater er under 20 bq/m3.

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
2. Etasje:
BRA-i 75 kvm: Stue, bad, kjøkken, 2 ganger og 3 soverom
TBA 19 kvm: TVeranda.

1. Etasje:
BRA-i 116 kvm: Stue/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, bad, 3 ganger og 3 soverom

TBA 20 kvm: Terrasse.

Krypkjeller:
BRA-e: 4 kryperom.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 22.06.2026, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

STANDARD
Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet ble renovert med nye overflater, innredning og hvitevarer i 2024. Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, og en nisje til frittstående kjøleskap. Det er etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Platetopp og stekeovn er helintegrert, og oppvaskmaskinen er halvintegrert. Det er plass til frittstående kjøleskap. Over koketoppen er det montert komfyrvakt. Det er en frittstående kjøkkenøy med skapplass og barløsning, samt en stikkontakt under benkeplaten. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:
Badet ble oppgradert med ny membran, overflater og sanitærutstyr i 2019. Veggene har baderomsplater og taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass. Sluket er av eldre dato. Det er naturlig ventilering.

Bad 1. etasje:
Bad fra 1996. Badet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvstående toalett samt baderomsinnredning med helstøpt servant, speil med lys og overskap.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet ble renovert med nye overflater og sanitærutstyr i 2019. Rommet har vegghengt toalett og vegghengt servantskap. Gulvet er belagt med våtromsbelegg, har varmekabler og sluk. Veggene har våtromsbelegg med overliggende malte, slette plater, og toalettkassen er kledd med våtromsplater. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:
Gulv: Trebord, laminat og parkett.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater. I stuen i 1. etasje er det tapetserte gipsplater fra 2018.
Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og soil. Det er gjort stedvise oppgraderinger i forbindelse med renovering av bad, toalettrom og kjøkken.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe i stue: Det er installert varmepumpe på stue mot vest, montert i 2023.
- Varmepumpe i gang: I gang mot øst er det montert en varmepumpe fra ca. 2014.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra 2020 og er plassert i krypkjeller.

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: 191 m²
BRA totalt: 191 m²
TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 116 m² Stue/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, bad, 3 ganger og 3 soverom

2. etasje
BRA-i: 75 m² Stue, bad, kjøkken, 2 ganger og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
20 m² Terrasse.

2. etasje
19 m² Veranda.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

VERDITAKST

Kr 5 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 16 090,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feie- og tilsynsgebyr og renovasjon 140l.

EIENDOMSSKATT
Kr 7 709,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 376 872,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 5 507 486,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 5 700 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 137 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 156 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 646 240,- (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:
1954/302425-3/58 09.08.1954 BESTEMMELSE OM GJERDE

1979/6150-1/58 10.10.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. # 8
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Eier av eiendommen GNR. 39 BRKNR.125 i Ålesund kommune, erklærer for seg og etterfølgende eiere/festere å være forpliktet til – som vilkår for midlertidig dispensasjon som nevnt i bygningslovens § 8 – uten utgift for kommunen etter pålegg når som helst å fjerne eller endre det som er utført i medhold av dispensasjonen, herunder opphøre med midlertidig tillatt bruk, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand. Dette gjelder carporten som ble oppført i 1979.

Denne erklæring følger av vedtak: 4/10. 460/79 (dato/år/saknr.) av bygningsrådet i Ålesund og kan bare avlyses med bygningssjefens samtykke

1987/2432-1/58 30.03.1987 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
1954/302425-1/58 09.08.1954 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 39
BNR: 69

2020/1858369-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 39 BNR: 125

2024/888471-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 39 BNR: 125

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1954/302425-2/58 09.08.1954 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 39 BNR: 69

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
05.08.2026

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
Mobil: 916 26 544

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 0.85% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(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.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt 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.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse
- Ferdigattest på carport
- Vedtak på mindre byggearbeid
- Energiattest

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

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

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

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

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

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

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

Plantegning av 1.etasje



naava TAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegning av 2.etasje



naava TAKST

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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



Vedlegg

LERSTADVEGEN 77

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelse
- Ferdigattest på carport
- Vedtak på mindre byggearbeid
- Energiattest

Tilstandsrapport

Enebolig
Lerstadvegen 77 , 6015 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 39, bnr. 125

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1344 **Eiendomsverdi ref nr:** HT5566

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Lerstad i Ålesund kommune. Boligen er sørvendt og har gode sol og utsiktsforhold. Bygningen er fra 1956 over to hovedplan. Boligen fremstår med normal standard sett opp mot alder og konstruksjon, men med flere alderstypiske forhold og bygningsdeler hvor vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. I 2. etasje er det etablert en egen boenhet, med stue, kjøkken, bad og soverom, samt utgang til takterrasse.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket på hoveddelen er fra 1996, og taket over tilbygg mot nord er fra 2018 ifølge eier. Tak over tilbygg er utført som egeninnsats.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger ble påført med 10 cm isolasjon og det ble montert ny bordkledning i år 2000.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ved fuktmålig på loft over hoveddel ble det ikke registrert unormale forhold. På loft over tilbygg mot nord ble det registrert en fuktskjolde ved en takgjennomføring, men det ble ikke målt fuktighet der.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer ble skiftet i 2016. Resterende vinduer vurderes å være fra 1980-tallet.
Bygningen har malt ytterdører og balkongdører i tre. Dør i vaskerom ble utskiftet i 2018.
Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.
Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en takterrasse. Underliggende rom er stue. Ifølge eier er tekkingen av takterrassen fra år 2000, og denne består av asfaltpapp. Over tekkingen er det tilfarere av tre, kledd med terrassebord. Rekkverk er av tre.
Fra stuen er det ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Når membranen på terrassen er over 18 år, vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Utvendig trapp fra verandaen er utført i treverk. Ved ytterdøren fra badet er det en støpt trapp i betong. Fra gatenivå mot krypkjelleren er det også en støpt trapp av betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av trebord, laminat og parkett. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
I stuen i 1. etasje er det tapetserte gipsplater fra 2018.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeavvik på bjelkelaget i begge etasjer.
Pipe og ildsted er ikke nærmere vurdert, da disse ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det henvises til det lokale feiervesenet for nærmere informasjon.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gulvet er av betong, og veggene består av betong/mur. Synlig bjelkelag/panel i himling. Gulvet i krypkjelleren har flere nivåer; på det høyeste er det ca. 190 cm og på det laveste under 1 meter. Stikkprøver ved bruk av fuktmåler avdekket ikke forhøyet fuktighet i treverk i krypkjelleren. Krypkjeller vurderes likevel som en risikokonstruksjon, og det anbefales å holde krypkjelleren under jevnlig tilsyn.

Areal i krypkjeller er målt opp til ca. 80 m2, men arealet vurderes som ikke målbart areal og er ikke medregnet i BRA grunnet lav takhøyde.
Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinnene.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Eier opplyser i sin egenerklæring at det de siste årene har vært sporadisk forekomst av små maur på badet i 1. etasje i en kort periode om våren. Problemet er begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, uten at dette har eliminert forekomsten fullstendig.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Badet ble oppgradert med ny membran, overflater og sanitærutstyr i 2019. Sluk ble ikke utskiftet da, og er av eldre dato. Badet vurderes etter teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse, men det er fremvist faktura på rørarbeidet.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 18 mm per meter.
Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse. Sluket ble ikke utskiftet i forbindelse med oppgraderinger av overflater og sanitærutstyr i 2019.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nisje i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

Bad 1. etasje
Bad fra 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvstående toalett samt baderomsinnredning med helstøpt servant, speil med lys og overskap.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet ble renovert med nye overflater, innredning og hvitevarer i 2024. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Videre er det etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nisje til frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten

Beskrivelse av eiendommen

er av heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er helintegrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er halvintegrert. Det er plass til frittstående kjøleskap ved stekeovnen. Over koketoppen er det montert komfyrvakt. Det er etablert en frittstående kjøkkenøy med skapplass på den ene siden og barløsning på den andre siden. Det er etablert en stikkontakt under benkeplate på siden med barløsning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med vegghengt toalett og vegghengt servantskap. Gulvet er belagt med våtromsbelegg og har varmekabler. Det er sluk i gulvet. Veggene har våtromstapet med overliggende malte, slette plater. Toalettkassen er kledd med våtromsplater.

Rommet er vurdert som toalettrom selv om det er sluk i rommet, da det ikke er dusj og/eller badekar. Derfor er det heller ikke foretatt hulltaking, da det ikke er bruksvann på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.
Det er avløpsrør av plast og soil. Det har blitt gjort stedvise oppgraderinger av avløpsrørene i forbindelse med renovering av bad, toalettrom og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue mot vest. Denne ble montert i 2023.

I gang mot øst er det montert en varmepumpe. Eier opplyser om at varmepumpen mot øst er fra ca. 2014.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.
Boligen har to sikringsskap med automatsikringer i 1.- og 2. etasje.
Det er fremvist dokumentasjon på gjennomført elkontroll og termografering i 2023. Påviste avvik på elektrisk anlegger er utbedret.

Det er etablert elbillader på husvegg ved biloppstillingsplass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1956.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen i slakt skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Ifølge eiers egenerklæring ble boligen tilknyttet offentlig kloakk i år 2000. Arbeidet ble utført sammen med nabo i vest, og ledningen ble gravd over naboeiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Tilknytning til offentlig avløp er utført over naboeiendom uten fremvist dokumentasjon/tinglyst rettighet. Forholdet bør avklares nærmere.

Utvendige vannledninger er av ukjent type med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at vannledning ble skiftet i 2013. Det er fremvist faktura på dette arbeidet.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Måleresultater er under 20 bq/m3.

På sørvegg er det montert rømningsstige.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	5 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Følgende avvik er registrert på godkjent og byggemeldte tegninger:

- Rom markers som "TV-krok "På tegning fra 1996 fremstår i dag som to rom. Endringen vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

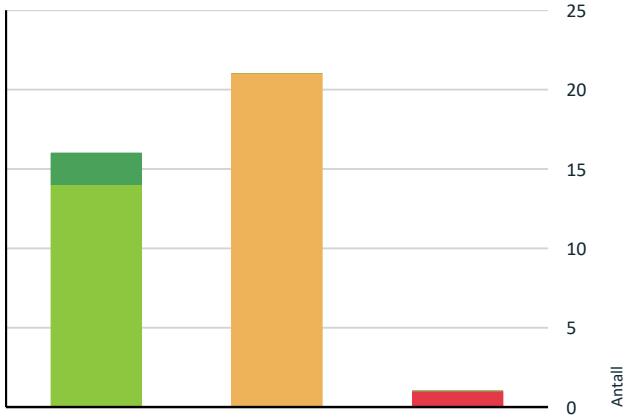
- Stue-delen mot vest, med verandadør, er på godkjente og byggemeldte tegninger inntegnet som glassveranda. Ombygging fra glassveranda til stue vurderes som en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at denne endringen er omsøkt og godkjent.

- Bærende vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje er fjernet, og det er etablert drager. Dette omfatter endring i bærende konstruksjoner og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

- Mot vest er det etablert takterrasse på areal som tidligere fremstår som takflate. Tiltaket vurderes som fasadeendring og endring i bærende konstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe i gang	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



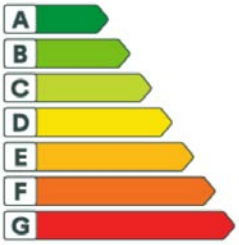
Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal
bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Det må påregnes løpende vedlikehold, eventuelle utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket på hoveddelen er fra 1996, og taket over tilbygg mot nord er fra 2018 ifølge eier. Tak over tilbygg er utført som egeninnsats.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Forventet levetid på pappschingel er ca. 30 år.
På loftet over tilbygget mot nord er det registrert fuktskjolder ved en takgjennomføring. Det ble ikke målt fuktighet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson, spesielt rundt takgjennomføringen hvor det er registrert fuktskjolder.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre fuktinntrengning, som kan føre til råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger ble påført med 10 cm isolasjon og det ble montert ny bordkledning i år 2000.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ved fuktmålig på loft over hoveddel ble det ikke registrert unormale forhold. På loft over tilbygg mot nord ble det registrert en fuktskjolde ved en takgjennomføring, men det ble ikke målt fuktighet der.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen på loft over tilbygg mot nord.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene på befaringstidpunktet ble det målt normale fuktverdier i område med xxxxx

Befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

På loft er det registrert uisolerte rør/ventilasjonskanaler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Uisolerte rør/ventilasjonskanaler bør isoleres for å forhindre kondensering.



Fuktmåling på loft over orginaldel.



Fuktmåling på loft over tilbygg.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer ble skiftet i 2016. Resterende vinduer vurderes å være fra 1980-tallet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdører og balkongdører i tre. Dør i vaskerom ble utskiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler beslag under ytterdør på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Beslag bør monteres for å sikre korrekt tetting av døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en takterrasse. Underliggende rom er stue. Ifølge eier er tekkingen av takterrassen fra år 2000, og denne består av asfaltpapp. Over tekkingen er det tilfarere av tre, kledd med terrassebord. Rekkverk er av tre.
Fra stuen er det ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Når membranen på terrassen er over 18 år, vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for skader. Membranen på terrassen er over 18 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Fra stuen er det ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Vær oppmerksom på forholdet grunnet alder.

Rekkverket på verandaen i 1. etasje er ikke tilstrekkelig festet. Ved kontroll under befaring ble det registrert at rekkverket beveger seg når man tar tak i det.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membranen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder og konstruksjonsutforming gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende boligrom.
Ved tegn til fukt eller lekkasje må tiltak iverksettes umiddelbart for å unngå skader på konstruksjonen og innredningen under terrassen.

Rekkverket på verandaen i 1. etasje må sikres/festes forsvarlig slik at det tåler forventet belastning i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra verandaen er utført i treverk. Ved ytterdøren fra badet er det en støpt trapp i betong. Fra gatenivå mot krypkjelleren er det også en støpt trapp av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i betongtrappen og tilstøtende mur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i betongtrappen og tilstøtende mur bør utbedres for å hindre videre forvitring.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av trebord, laminat og parkett. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
I stuen i 1. etasje er det tapetserte gipsplater fra 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeavvik på bjelkelaget i begge etasjer.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er ikke nærmere vurdert, da disse ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det henvises til det lokale feiervesenet for nærmere informasjon.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gulvet er av betong, og veggene består av betong/mur. Synlig bjelkelag/panel i himling. Gulvet i krypkjelleren har flere nivåer; på det høyeste er det ca. 190 cm og på det laveste under 1 meter. Stikkprøver ved bruk av fuktmåler avdekket ikke forhøyet fuktighet i treverk i krypkjelleren. Krypkjeller vurderes likevel som en risikokonstruksjon, og det anbefales å holde krypkjelleren under jevnlig tilsyn.

Areal i krypkjeller er målt opp til ca. 80 m2, men arealet vurderes som ikke målbart areal og er ikke medregnet i BRA grunnet lav takhøyde.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinnene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i sin egenerklæring at det de siste årene har vært sporadisk forekomst av små maur på badet i 1. etasje i en kort periode om våren. Problemet er begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, uten at dette har eliminert forekomsten fullstendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sporadisk forekomst av små maur på badet i 1. etasje i en kort periode om våren, i henhold til opplysninger fra eier. Problemet har vært begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, men dette har ikke eliminert forekomsten fullstendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre oppfølging anbefales dersom problemet vedvarer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert med ny membran, overflater og sanitærutstyr i 2019. Sluk ble ikke utskiftet da, og er av eldre dato. Badet vurderes etter teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse, men det er fremvist faktura på rørarbeidet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 18 mm per meter.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse. Sluket ble ikke utskiftet i forbindelse med oppgraderinger av overflater og sanitærutstyr i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrommet.
Sluket er av ukjent alder. Det er registrert slukmansjett i sluket, men det mangler klemring. Dette medfører usikkerhet rundt tettheten ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon, ukjent alder på sluk og manglende klemring medfører økt risiko for skjulte feil og mangler. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn, da restlevetid og tilstand er usikker.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nisje i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvstående toalett samt baderomsinnredning med helstøpt servant, speil med lys og overskap.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig.
Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renovert med nye overflater, innredning og hvitevarer i 2024. Kjøkkenet ble ifølge eier montert av fagfolk Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Videre er det etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nisje til frittstående kjøleskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er helintegrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er halvintegrert. Det er plass til frittstående kjøleskap ved stekeovnen. Over koketoppen er det montert komfyrvakt. Det er etablert en frittstående kjøkkenøy med skapplass på den ene siden og barløsning på den andre siden. Det er etablert en stikkontakt under benkeplate på siden med barløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje i overflatene.

Det er en sprekk i benkeplaten ved kjøkkenøy.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken i benkeplaten.

Overflater med bruksslitasje bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og estetikk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble renovert med nye overflater og sanitærutstyr i 2019.

Toalettrommet har vegghengt toalett og vegghengt servantskap. Gulvet er belagt med våtromsbelegg og har varmekabler. Det er sluk i gulvet. Veggene har våtromsbelegg med overliggende malte, slette plater. Toalettkassen er kledd med våtromsplater.

Rommet er vurdert som toalettrom selv om det er sluk i rommet, da det ikke er dusj og/eller badekar. Derfor er det heller ikke foretatt hulltaking, da det ikke er bruksvann på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og soil. Det har blitt gjort stedvise oppgraderinger av avløpsrørene i forbindelse med renovering av bad, toalettrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledninger, her under ledninger av soil/støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmepumpe i stue

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue mot vest. Denne ble montert i 2023.

TG 2 Varmepumpe i gang

Beskrivelse

I gang mot øst er det montert en varmepumpe. Eier opplyser om at varmepumpen mot øst er fra ca. 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpen mot øst er fra ca. 2014, og det har ikke vært utført service denne varmepumpen de senere årene. Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen mot øst er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer i 1.- og 2. etasje. Det er fremvist dokumentasjon på gjennomført elkontroll og termografering i 2023. Påviste avvik på elektrisk anlegger er utbedret.

Det er etablert elbillader på husvegg ved biloppstillingsplass.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

I krypkjelleren er det registrert saltutslag på yttervegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dreneringen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Saltutslag på yttervegger indikerer fuktinntrengning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert tegn til setninger ved forstøtningsmuren. I tilstøtende asfaltdekke ved slukrenne er det observert hull/innsynkning i dekket. Forholdet indikerer setninger i grunnen og/eller utvasking av masser, noe som over tid kan påvirke murens stabilitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Setninger ved forstøtningsmur og innsynkning ved slukrenne bør utbedres for å unngå ytterligere setninger.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen i slakt skrående terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Ifølge eiers egenerklæring ble boligen tilknyttet offentlig kloakk i år 2000. Arbeidet ble utført sammen med nabo i vest, og ledningen ble gravd over naboeiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Tilknytning til offentlig avløp er utført over naboeiendom uten fremvist dokumentasjon/tinglyst rettighet. Forholdet bør avklares nærmere.

Utvendige vannledninger er av ukjent type med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at vannledning ble skiftet i 2013. Det er fremvist faktura på dette arbeidet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Måleresultater er under 20 bq/m3.

På sørvegg er det montert rømningsstige.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig : Stue, 6 Soverom, 5 Gang, 2 Bad, Kjøkken, Stue/kjøkken, Toalettrom, Hall m/trapp, 4 Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerstadvegen 89 ,6015 ÅLESUND 125 m²	1910	3 sov	17-06-2026	4 500 000	**4 400 000**		4 400 000	**35 200**
2	Borgundvegen 443 ,6015 ÅLESUND 267 m²	1981	5 sov	05-03-2026	7 500 000	**8 100 000**		8 100 000	**30 337**
3	Øvre Klasgarden 2 ,6016 ÅLESUND 160 m²	1982	3 sov	08-09-2025	4 600 000	**4 850 000**		4 850 000	**30 312**
4	Ruudvegen 16 ,6014 ÅLESUND 217 m²	1956	4 sov	08-12-2024	6 290 000	**6 290 000**		6 290 000	**28 986**
5	Lerstadvegen 171 ,6014 ÅLESUND 175 m²	1976	3 sov	13-04-2026	4 300 000	**5 370 000**		5 370 000	**26 716**
6	Lerstadvegen 162 ,6014 ÅLESUND 143 m²	1958	4 sov	04-09-2024	3 990 000	**3 700 000**		3 700 000	**25 874**
7	Lerstadvegen 12 ,6015 ÅLESUND 174 m²	1926	7 sov	26-01-2023	4 590 000	**4 450 000**		4 450 000	**25 575**
8	Lerstadvegen 5 ,6015 ÅLESUND 173 m²	1965	5 sov	19-09-2024	5 500 000	**5 360 000**		5 360 000	**25 164**
9	Smedgarden 11 ,6016 ÅLESUND 209 m²	1982	5 sov	25-02-2025	4 930 000	**4 800 000**		4 800 000	**20 961**
10	Lerstadvegen 23 ,6015 ÅLESUND 201 m²	1985	4 sov	19-01-2025	4 390 000	**4 375 000**		4 375 000	**19 531**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 720 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 200 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

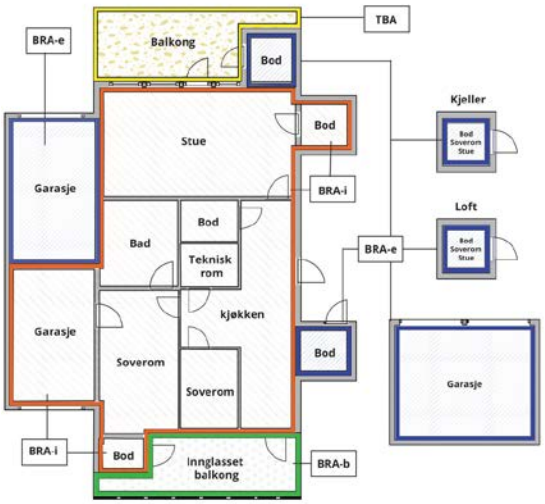
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	75			75	19
1. Etasje	116			116	20
Krypkjeller					
SUM	**191**				**39**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, gang 2, bad, kjøkken		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, hall m/trapp, soverom, gang, soverom, soverom, bad, gang		
Krypkjeller		Kryperom, kryperom, kryperom, kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Følgende avvik er registrert på godkjent og byggemeldte tegninger:

- Rom markers som "TV-krok "På tegning fra 1996 fremstår i dag som to rom. Endringen vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

- Stue-delen mot vest, med verandadør, er på godkjente og byggemeldte tegninger inntegnet som glassveranda. Ombygging fra glassveranda til stue vurderes som en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at denne endringen er omsøkt og godkjent.

- Bærende vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje er fjernet, og det er etablert drager. Dette omfatter endring i bærende konstruksjoner og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

- Mot vest er det etablert takterrasse på areal som tidligere fremstår som takflate. Tiltaket vurderes som fasadeendring og endring i bærende konstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Montering av varmepumper i 2023.

- Montering av elbillader i 2023.

- Kjøkken i 2. etasje er renovert i 2024.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Tor Erik Standal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	125		0	739.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lerstadvegen 77

Hjemmelshaver
Standal Anne Rørvik, Standal Tor Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Østre Gåseid i Ålesund Kommune. Boligen er sørvendt med gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke fremvist tinglyste avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	
2	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HT5566

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse	
Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319475**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178963007**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 365 kWh**



Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND

Detaljering

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

Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0070/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Rørvik Standal	Tor Erik Standal

Gateadresse
Lerstadvegen 77

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6015

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: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 869688

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

Beskrivelse: Det var lekkasje fra et rør i baderomsgulv i 2. etg i 2018, som førte til vannskade i vegg og bad i etasjen under.

Document reference: 1-0070/26

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dette var en forsikringssak (Frende forsikring), og Frøiland Bygg koordinerte riving og gjenoppbygging på bad både i 1. og 2. etasje. Alle vegger, gulv og møbler ble fornyet. Våtromsbelegg i 1. etg. og fliser i 2. etg.

Arbeid utført av: Frøiland Bygg, Johansen V.V.S AS, Nime AS og Ullevål Malermesterforretning AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble lagt membran på bad i 2.etasje. Sluk skal ha blitt oppgradert i 2. etg da dette rommet fortsatt skulle brukes som bad, men usikker på om dette ble gjort etter merknad fra takstmann 22. juni 2026.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke - det må være gjennom Frøiland bygg i så fall.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et sluk i kaldkjeller. Det har vært beskjedent tilbakeslag i kjellersluket ved et par anledninger ved ekstrem nedbør i kombinasjon med snøsmelting (flere år siden sist). Rent vann (uten lukt eller farge) som har rent tilbake i sluk etter svært kort tid. Ingen skader på ting i kjelleren.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ifbm overtakelse av huset i 1996 gjorde vi ombygging og renovering av 2 eksisterende bad, samt søkte om og etablerte nytt kombinert bad og vaskerom. Det ble lagt varmekabler og membran i alle bad, varmtvannsbereder flyttet til kjeller, membran, badromsplater, møbler mm. Alt dette ble gjort av godkjent rørlegger, men vi la fliser på badet selv. Fagmann koblet oss på offentlig kloakk i år 2000 - det var sammen med nabo (i vest) og det ble gravd over hans tomt. Husker ikke hvem som gjorde dette. Skiftet vannledning i 2013 (Dolmen), nytt kjøkken 1.etg montert av Wangberg Larsen i 2004, ny varmtvannsbereder m/trykkavlaster 2020 (Wangberg Larsen). Nytt bad i 2. etg og toalettrom i 1. etg. i 2019 (kun av faglært - se beskrivelse arbeid på våtrom over), Montert nytt kjøkken i 2. etg 2024 - rørleggerarbeid Wangberg Larsen.

Arbeid utført av: Dolmen (1996), Wangberg Larsen, Johansen VVS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er jo en kaldkjeller, så det er noe saltutslag på deler av muren, men ikke innsig eller problemer med fukt.

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

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

Beskrivelse: Det har de siste årene forekommet sporadisk forekomst av små sukkermaur på bad i 1. etasje i en kort periode om våren. Problemet er begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, uten at dette har eliminert forekomsten fullstendig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0070/26

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	I 1996 ble det elektriske anlegget gjennomgått og oppgradert (Alfa). Bla nye sikringsskap. I 2023 gjorde Storm elektro en elkontroll av hele anlegget på huset, avvik ble utbedret og samsvarserklkæring foreligger. Storm elektro installerte også elbillader og ny varmepumpe på stua. I forbindelse med at nytt kjøkken ble installert i 2. etasje gjorde Webjørn Svendsen elinstallasjoner.
Arbeid utført av	Alfa elektro, Storm elektro, Webjørn Svendsen

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: Ja, se vedlagt dokumentasjon og samsvarserklæring fra Storm Elektro

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla vegglader

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ombygging og nytt tak i 1996 (Walter Howden). Ny bordkledning og etterisolering på hele huset, samt ny veranda 2. etasje i år 2000 (snikkergutta). Nytt shingeltak på tilbygget i 2018 (egeninnsats).
Arbeid utført av	Walter Howden byggfirma. Snikkerguttane.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er godkjent utleieenhet i 2. etg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er to bruksenheter i Lerstadveien 77; H0101 og H0201.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Ved overtakelse i 1996 søkte vi / byggemeldte bruksendring fra bodareal til to soverom og bad/vaskerom i nordøstre del av huset. I år 2000 ble det skiftet kledning på og etterisolert hele huset, og det ble bygd veranda i 2. etasje (faglært snekker).

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har ikke dokumentasjon på godkjenning, men søknad på bruksendring fra 1996.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0070/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporfilmene ble eksponert i stue og to soverom i 1. etasje i perioden 2009-11-05 til 2010-01-18.

21.1 Radonmåling

År: 2010

Verdi: Årsmiddelverdi i alle rom ble målt til under 20 (svært lavt / ubetydelig).

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: 1-0070/26

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0070/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Rørvik Standal	9dae66ba889dff7f885caebe113891527606e821	05.08.2026 08:57:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Erik Standal	36fd813a759af714370d9e11ccba71056dbe5974	05.08.2026 08:59:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0070/26

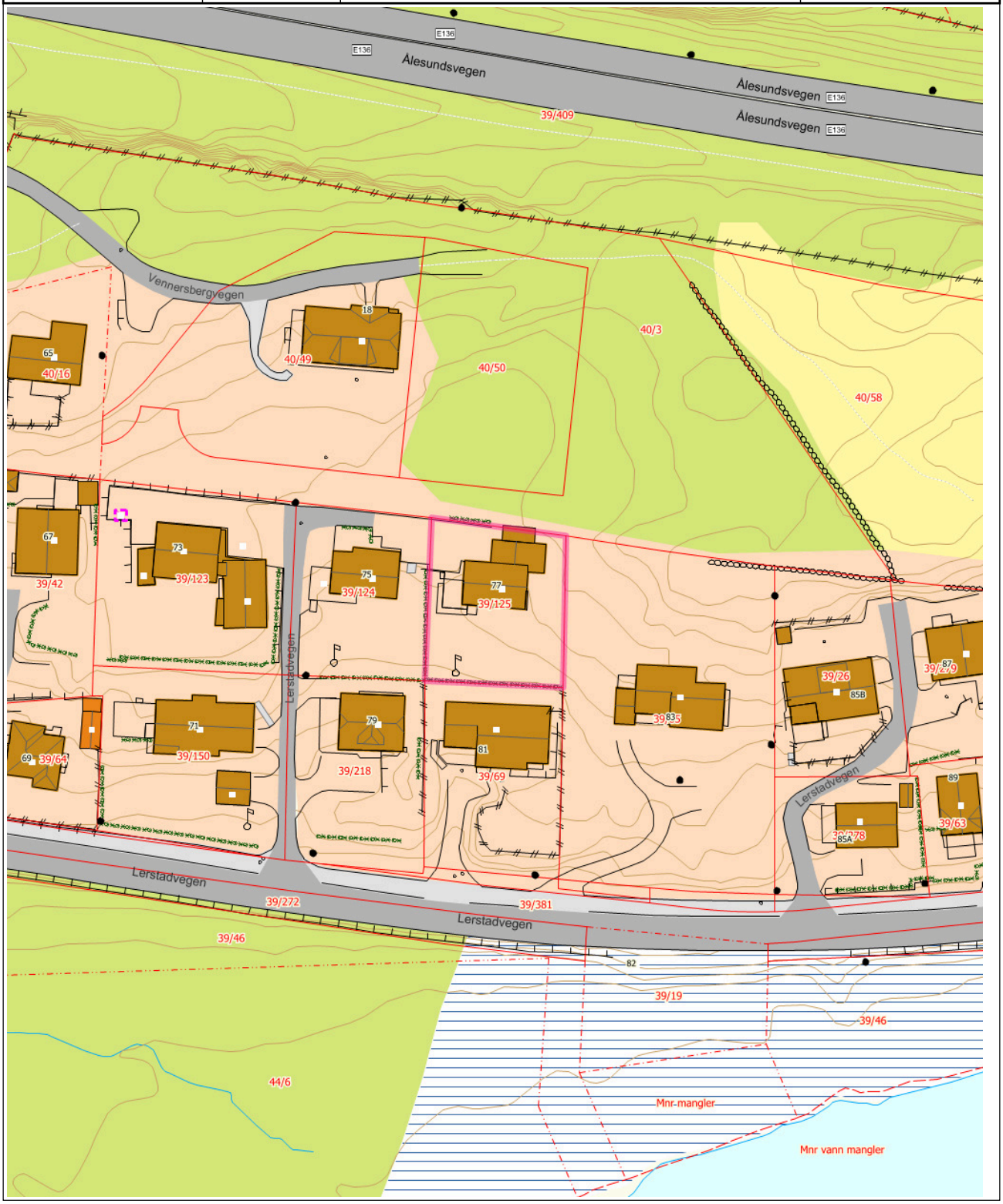
- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadvegen 77 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

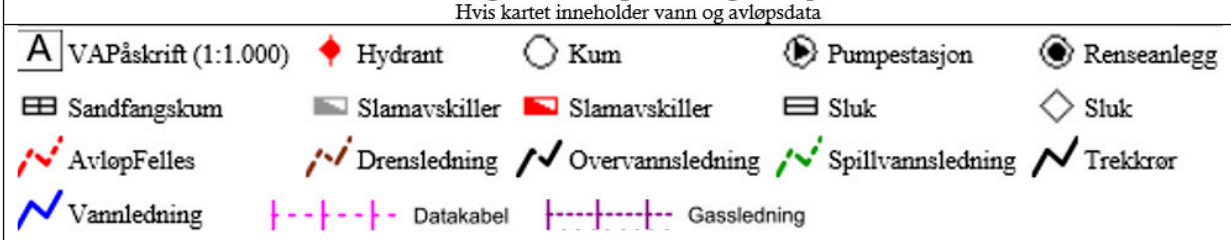
Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Steingjerde	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
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Innsjøkant	Innsjø	Eiendomsteig
Bebygd område	Myr	Dyrka mark
Skog	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

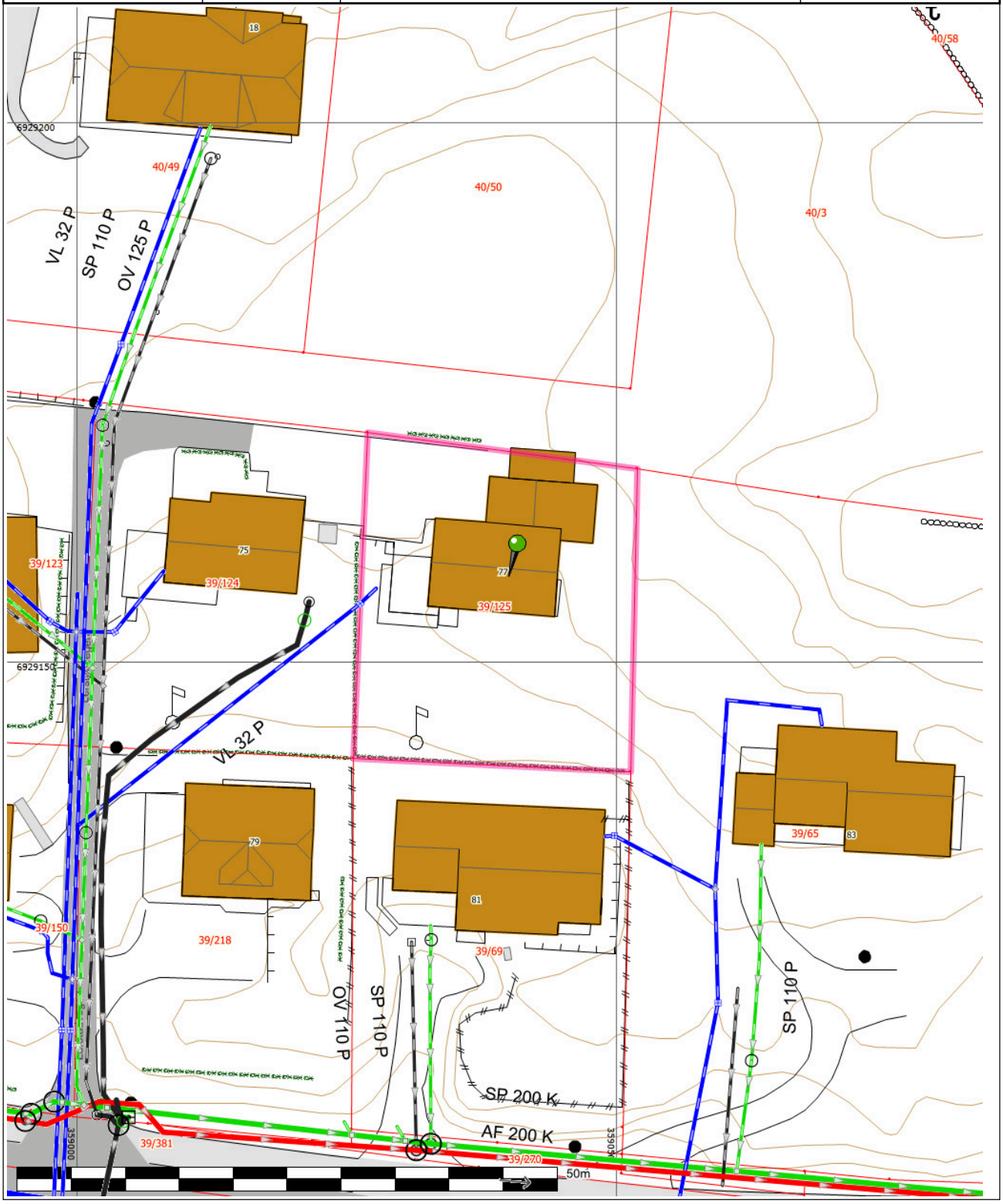
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadvegen 77 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.
Mast
Flaggstang
Loddrett mur
Mønelinje
Taksprang
Annet vegareal avgrensning
Bolig
Veg
Eiendomsteig

Privatveg gatenavn.
Grensepunkt
Hekk
Steingjerde
Takkant
Trapp inntill bygg
Vegdekkekant
Kumlokk
Trapp

Gatelys (belysningspunkt)
Grenselinje nøyaktig måling
Gjerde
Bygningslinje
Takoverbyggkant
Veranda
Takoverbygg
Gang- og sykkelveg
Høydekurve 1m Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadvegen 77 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

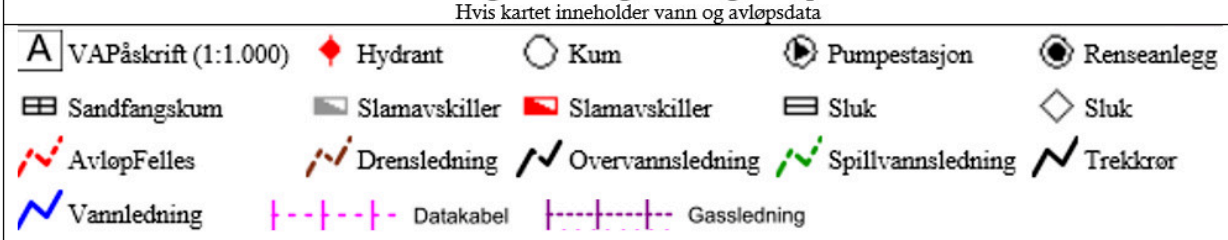
- Europavegboks
- Europaveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Innsjøkant
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Park
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Grønnstruktur
- Naturvern
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

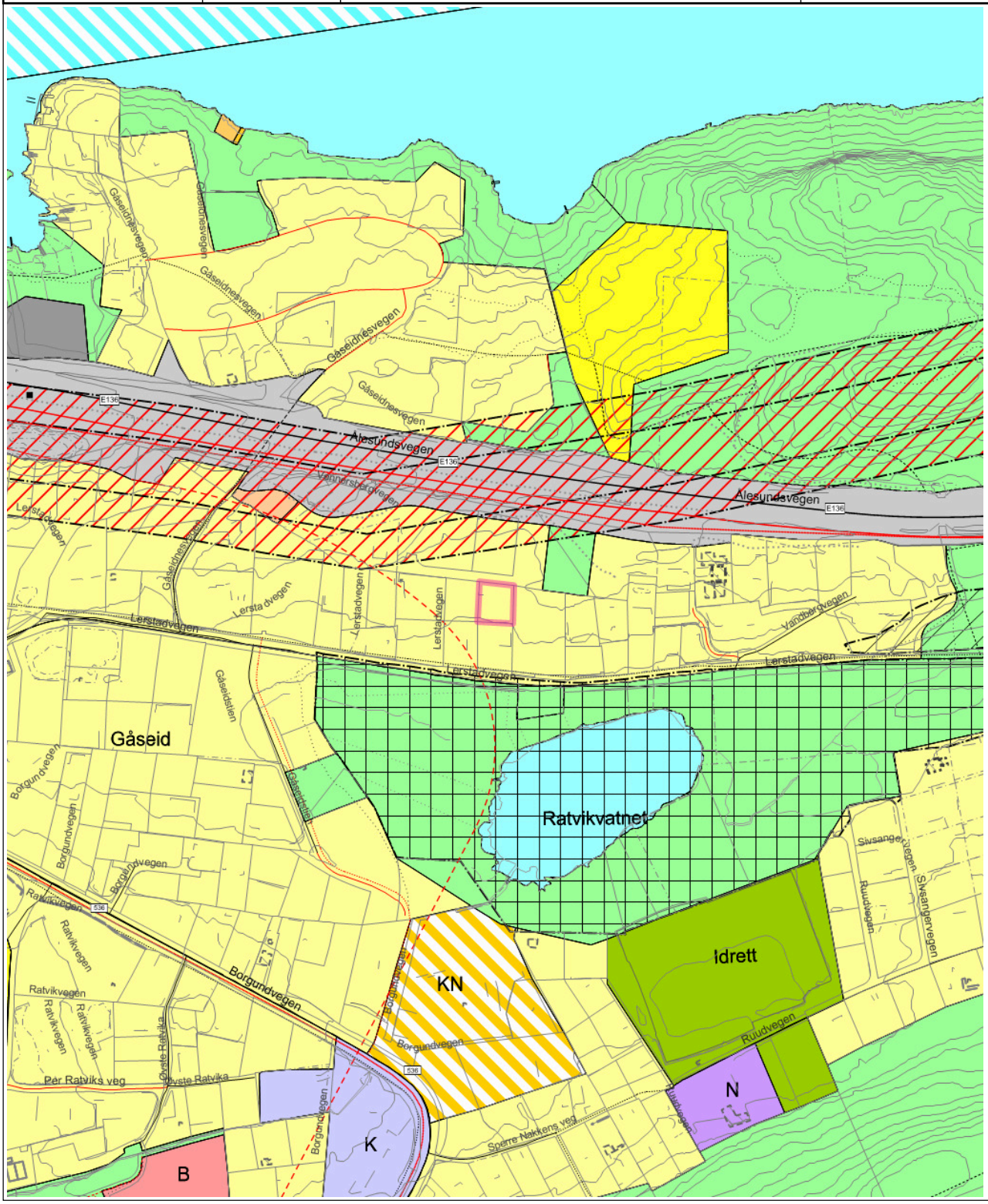


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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					Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 125	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Lerstadvegen 77 6015 ÅLESUND				
	Annen info:					

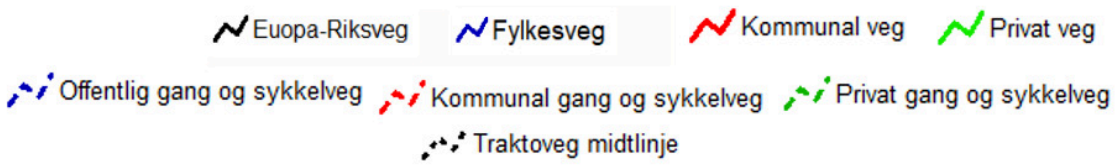


Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - Tunnel - 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
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

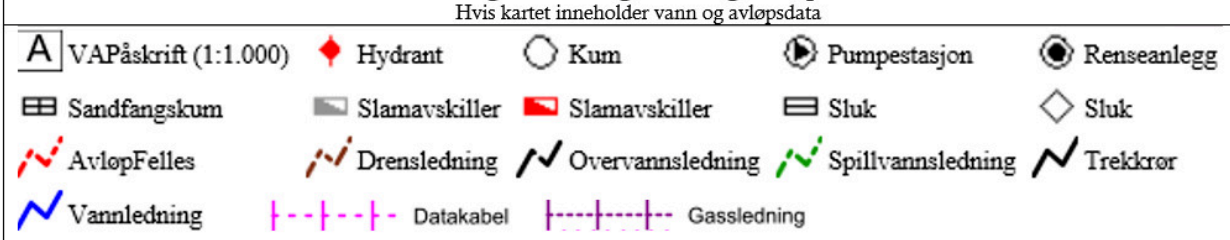
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig

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	

Gjeldende servitutter:

Ålesund den 8. desember 19 54

Hans Fakrick
byggherre.

Hans Fakrick
arkitekt.

ansvarshavende.

Vedtak:

" Bygningsrådet fant å kunne godta de anmeldte tegninger. Bygget må oppføres i samsvar med forskriftene og plaseres etter anvisning av bygningssjefen."

Vedtatt i Borgund bygningsråds møte 14/12 1954 Sak nr. 334

bygningssjef

Betalt 14/12-54

Tilsyns Gebyr kr. 92.25.
Betalt

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord Bl. nr. 672. 6-53.

J.nr. 235/54

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de hilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Borgund

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 125 gr.nr.39 br.nr.69,

gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus

Arbeidets art:[1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygging

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2] kr. 70.000,-

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	739	m²
Eldre bebyggelse areal	0	m²
Areal av nybygg	128	m²
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]	208	m²

[1] Stryk under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: situasjonsplan M:1/1000
1.tegn.over planer,fasader og snitt M:1/100

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)

Grunnmurer 25 cm.betong på fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Kloakk til septiktank
Vann fra komunens ledningsnett

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: ingen

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg: ingen
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: ingen

§ 66, passus 3. Sokkelframspring: ingen

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: ingen
(Se dept. forskrifter kap. 24.)

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver: ingen

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
4m.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Vegger utføres i bindingsverk

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

Isolasjon etter boligdirektoratet blad nr.1501.
eks.nr.3.k=0,29

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

Takstein

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Trappebredde 1.m.
Inntrinn 25 cm.Opptrinn 19,2 cm.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

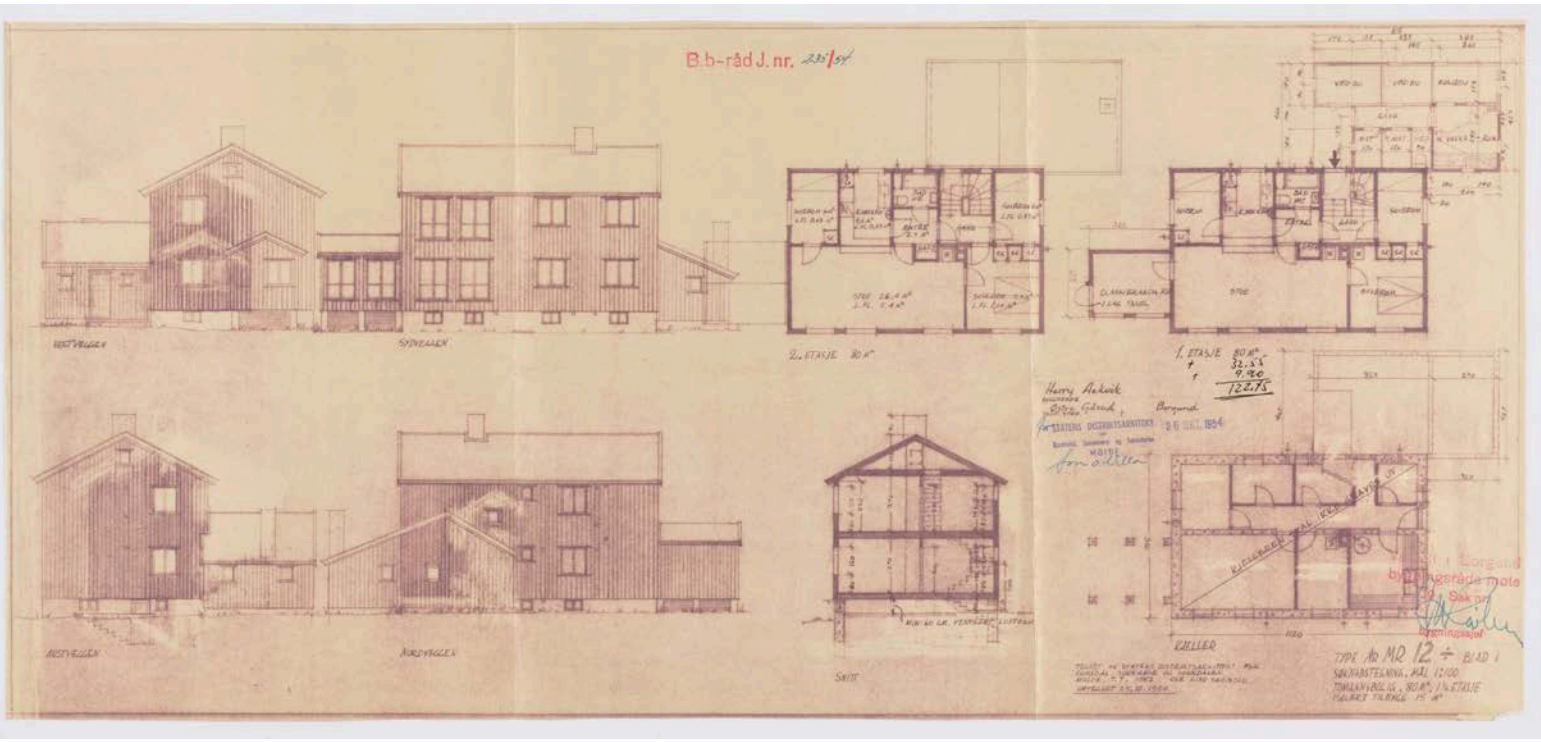
Etasjehøyde 2,5 m.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:
2 stk.vannklosett.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:


B.b-råd J. nr. 235/54
VESTVEGGEN
SØRVEGGEN
2. ETASJE 80 M²
1. ETASJE 80 M²
32,55
9,90
122,75
Henry Aakvik
Bygg. Gårdb.
Bergund.
STATENS OVERBYGNINGSARBEIDER
26 OKT. 1954
ØSTVEGGEN
NORDVEGGEN
SNITT
KJELLER
TYPE NR MR 12 ÷ B/AD 1
SKISSEBEHANDLING, MÅL 1:100
TOMANNSBOLIG, 80 M². 1½ ETASJE
FELLES TILBAKE 15 M²

DELEGASJONSSAK NR. 460/79

Harry Aakvik
Gåseid 8

6017 ÅSESTRANDA

DB/bl 4.10.79

GNR 39 BNR 125 - EIER HARRY AAKVIK - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR CARPORT

Viser til Deres søknad dat. 24.9.79 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefen har følgende merknader:

1. En har muntlig forelagt saken for byplankontoret som ikke helt ser bort fra mulighetene for at det i fremtiden kan komme en veg mot nord.

   Generalplanvedtekt i samsvar med bygningslovens § 21, 2. ledd gjelder for området.

   Dette gjør at carporten bare kan godkjennes midlertidig etter bygningslovens § 8. Vedlagte erklæring må derfor tinglyses.

./.

   Kopi av erklæringen må leveres bygningssjefen etter at sorenskriveren har bekreftet at den er mottatt til tinglysing.

2. Naboer må varsles elik bygningslovens § 94, nr. 3 forlanger.

VEDTAK:

Dersom nedenforstående vilkår nr. 1 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknad dat. 24.9.79 om byggetillatelse midlertidig.

1. Erklæringen nevnt ovenfor må tinglyses, [redacted] Grunnen til kravet fremgår av merknad nr. 1 ovenfor. Hjemmel for kravet er generalplanvedtekt i samsvar med bygningslovens § 21, 2. ledd.

2. Naboer må varsles som foreskrevet, jfr. pkt. 2 ovenfor.

Når ovenstående vilkår nr. 1 - 2 er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

(2)

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 Fjørtoft
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd. ing.

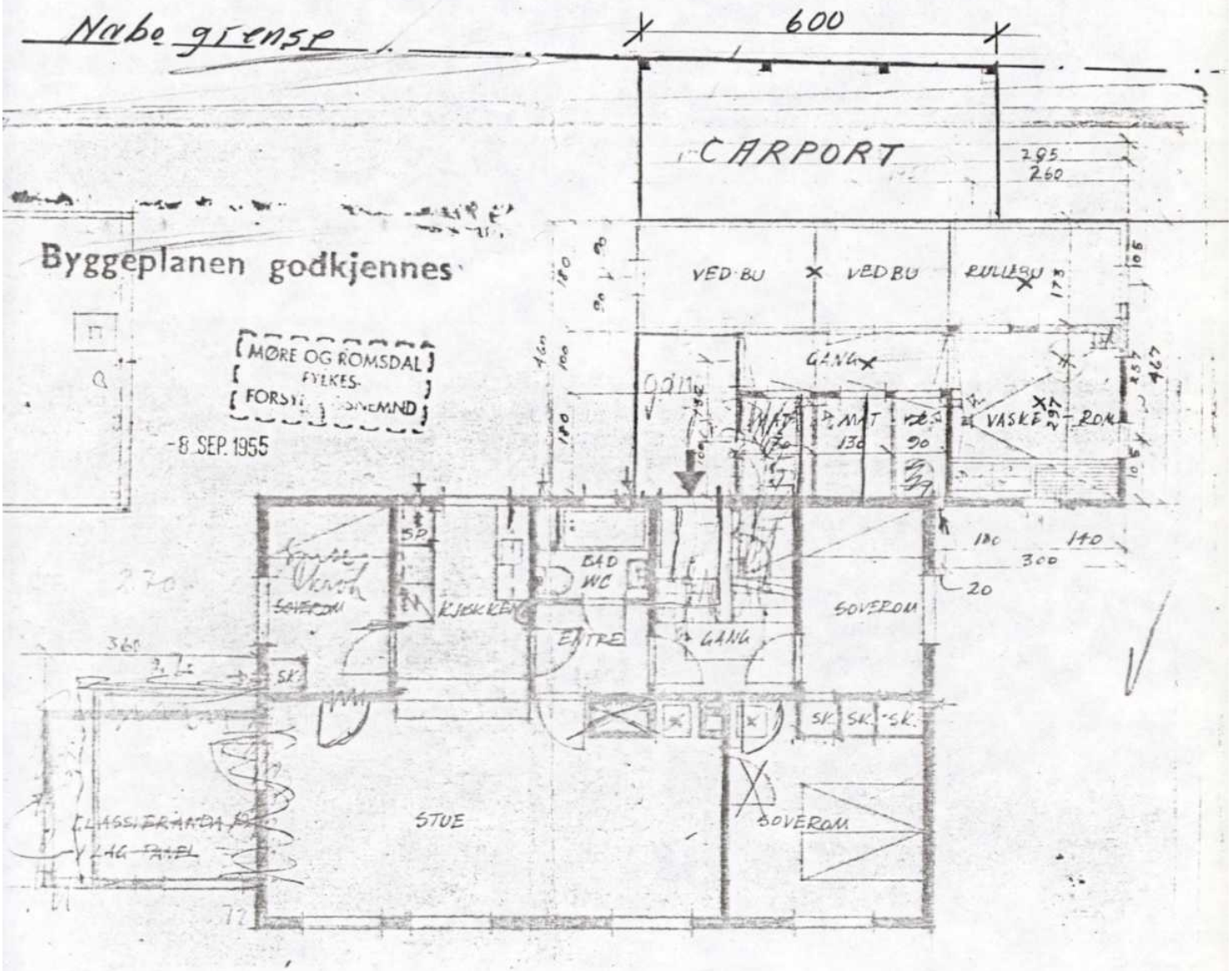
Vedlegg: Erklæring, bygningslovens § 8.

G. nr. 39 B. nr. 125

ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
råd/delsak nr. 460
dat. 4.10.79
f.f

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del
sak nr. 460 dat. 4.10.79
f.f

TEKNISK ETAT
Mott. 25 SEPT. 1979
Ark. nr. 39/125

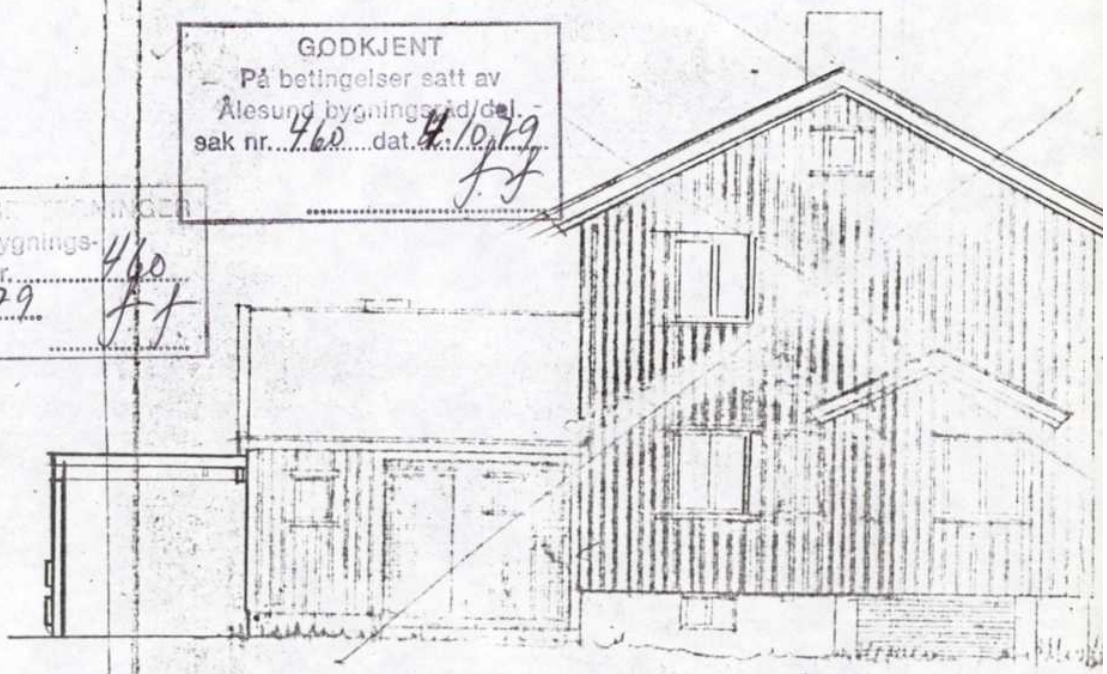


Jnr. 486/79
FORSYNINGSSJEFEN

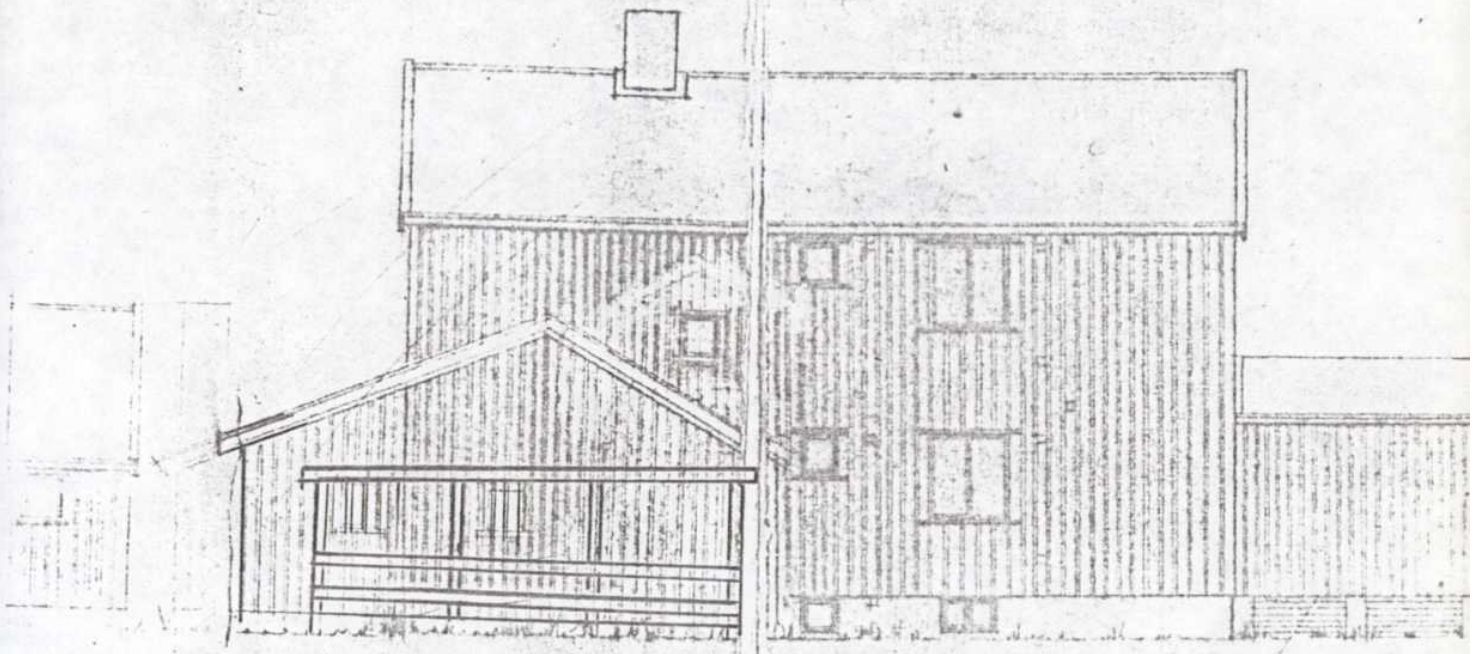
TEKNISK ETAT
Mott. 2. 5 SEPT. 1979
Ark. nr. 39/125

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/del.
sak nr. 460 dat. 4/10/79

ANMELDELSESBEKREFTELSE
til Ålesund bygnings-
råd/del sak nr. 460
dat. 4/10/79



VESTVEGGEN



NORDVEGGEN

G. nr. 39 B. nr. 125

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Gåseid 8, 6017 Åsestranda		39/	125	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Tilbygg (carport)	24.9.79	dato 4.10.79 sak 460/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Harry Aakvik	Gåseid 8, 6017 Åsestranda	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Harry Aakvik	Gåseid 8, 6017 Åsestranda	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Harry Aakvik	Gåseid 8, 6017 Åsestranda	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 13.2.81

bygningssjefen
Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd. ing.

Sendes:

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

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

ÅLESUND KOMMUNE
teknisk sektor

ARKIV

STANDAL TOR ERIK
LERSTADVN. 77

6015 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
T.E.S	SL/96/3987/039/0125	13.09.1996

GNR. 39 BNR. 125 - MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID
EIER:TOR ERIK STANDAL - ADRESSE: LERSTADVEGEN 77

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre bygge-arbeider" datert 08.09.96 angående bruksendring i deler av boligbygg på ovennevnte eiendom.

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

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

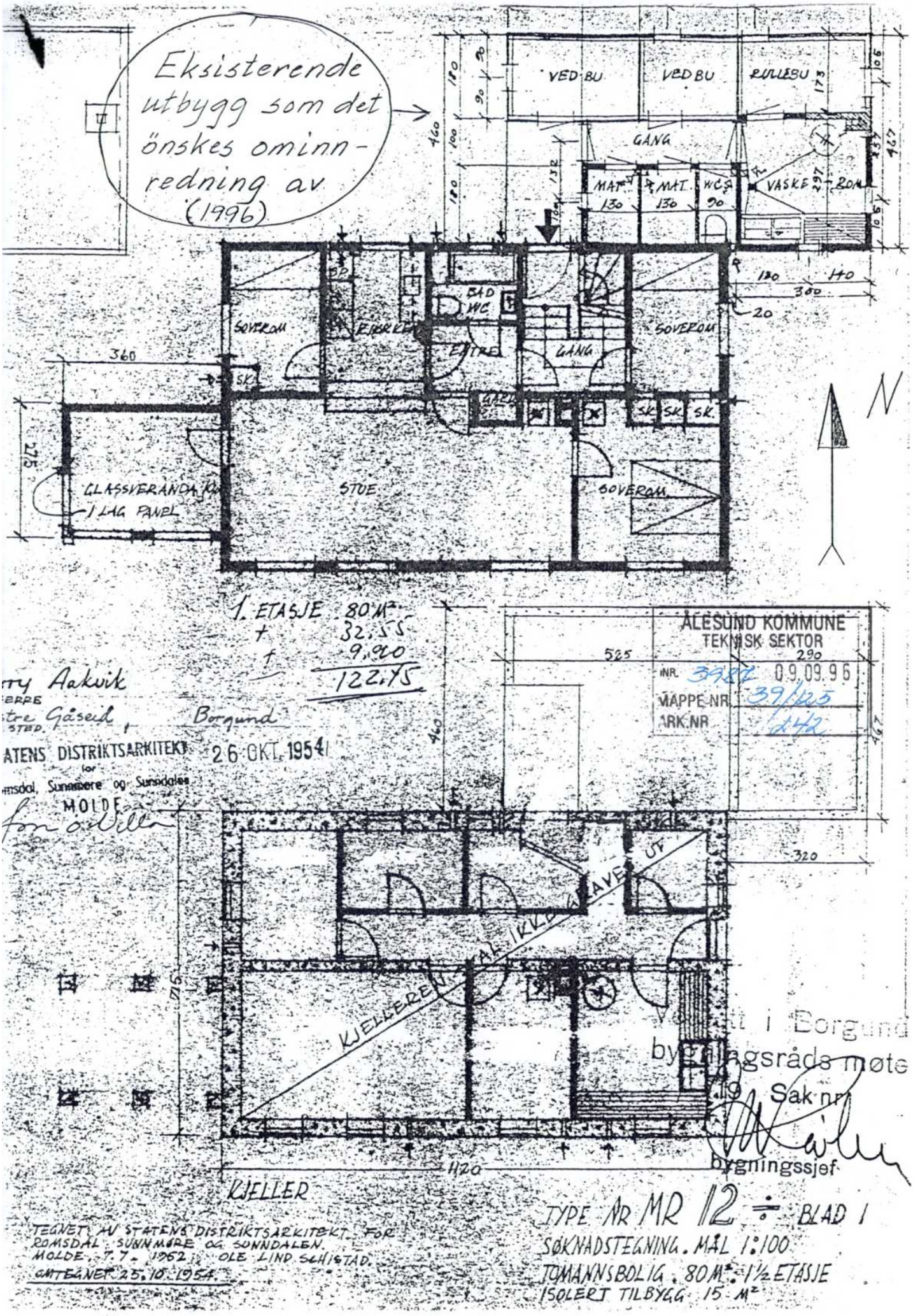
Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

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

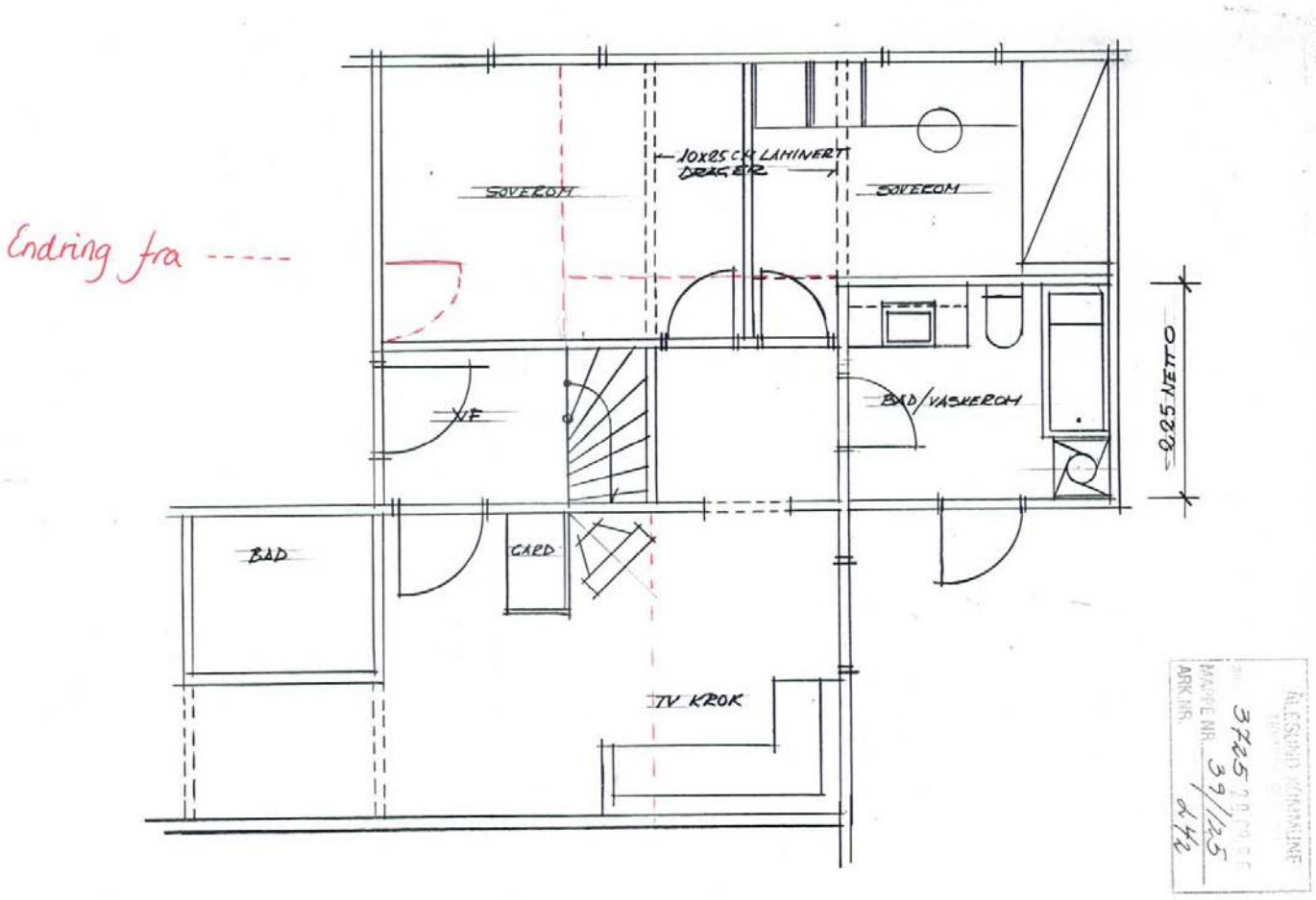
Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

Svein Langeland
avd.ing.


Eksisterende utbygg som det önskes ominnredning av (1996)
VED BU
VED BU
RULLEBU
GANG
MAT.
MAT.
W.C.
VASKE
BAD
W.C.
SOVEROM
ENTRE
GANG
SOVEROM
GARD.
SK.
SK.
SK.
GLASSVERANDA
I LAG PANEL
STUE
SOVEROM
N
1. ETASJE 80 M²
+ 32.55
+ 9.90
122.75
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INR. 3982 09.09.96
MAPPE NR. 39/425
ARK.NR 142
Borgund
ATENS DISTRIKTSARKITEKT
26 OKT. 1954
for
MOLDE
KJELLEREN
ALUKLP
LAVE
UT
KJELLER
Borgund
byggnadsråds møte
Sak nr.
byggningssjef
TEGNET AV STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ROMSDAL SUNNMØRE OG SUNNDALEN.
MOLDE 7. 7. 1952 OLE LIND SCHISTAD.
OMTEGNET 25. 10. 1954.
TYPE NR MR 12 ÷ BLAD 1
SØKNADSTEGNING. MÅL 1:100
TOMANNSBOLIG. 80 M². 1½ ETASJE
ISOLERT TILBYGG 15 M²

VEST VEGGEN
SYDVEGGEN
Utbygg som det önskes
ominnredning av.
AUSTVEGGEN
NORDVEGGEN


Endring fra -----
SOVEROM
10X25 CM LAMINERT DRAGER
SOVEROM
025 NETTO
BAD/VASKEROM
XE
BAD
GARD
IV KROK

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 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0070/26
Adresse: Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND, gnr. 39, bnr. 125 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik
Tlf: 916 26 544
Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.08.2026

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



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/