

Lerstadtoppen 31

ÅLESUND | LERSTAD

notar



Prisantydning Kr 9 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 268/359 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Lerstadtoppen 31

**Stor enebolig med 4 soverom, 5 stuer, 3
garasjeplasser, fine uteområder, fantastisk utsikt
og gode solforhold**

Adresse	Lerstadtoppen 31 6014 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 9 490 000,-
Omkostninger	Kr 238 340,-
Totalpris	Kr 9 728 340,-
BRA-i/BRA Total	268/359 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1984
Soverom	4
Etasje	3

Velkommen til Lerstadtoppen 31!

Bolig øverst på Lerstadtoppen med fantastisk utsikt. Boligen ligger med sydvendt orientering og har svært gode solforhold!

Fra eiendommen er det kort veg til fine turområder ved Lerstadvannet og skole/barnehage på Lerstad. Fin lekeplass til glede for barna rett ved boligen.

Dette er en svært innholdsrik eiendom. Inneholder bl.a 4 soverom, 5 stuer, 2 bad, 2 vaskerom, 2 kjøkken og en nydelig tomt. Selger har bygd en separat dobbeltgarasje med flott uteområde på toppen. Området har direkte adkomst fra hagen. I tillegg er det en integrert garasje i boligen.

Boligen har hybelleilighet i underetasjen.

Kontakt eiendomsmegler for å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	36
Nøkkelinformasjon	37
Plantegning	55
Vedlegg	58
Budgivning	167

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

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Første etasje















Annet



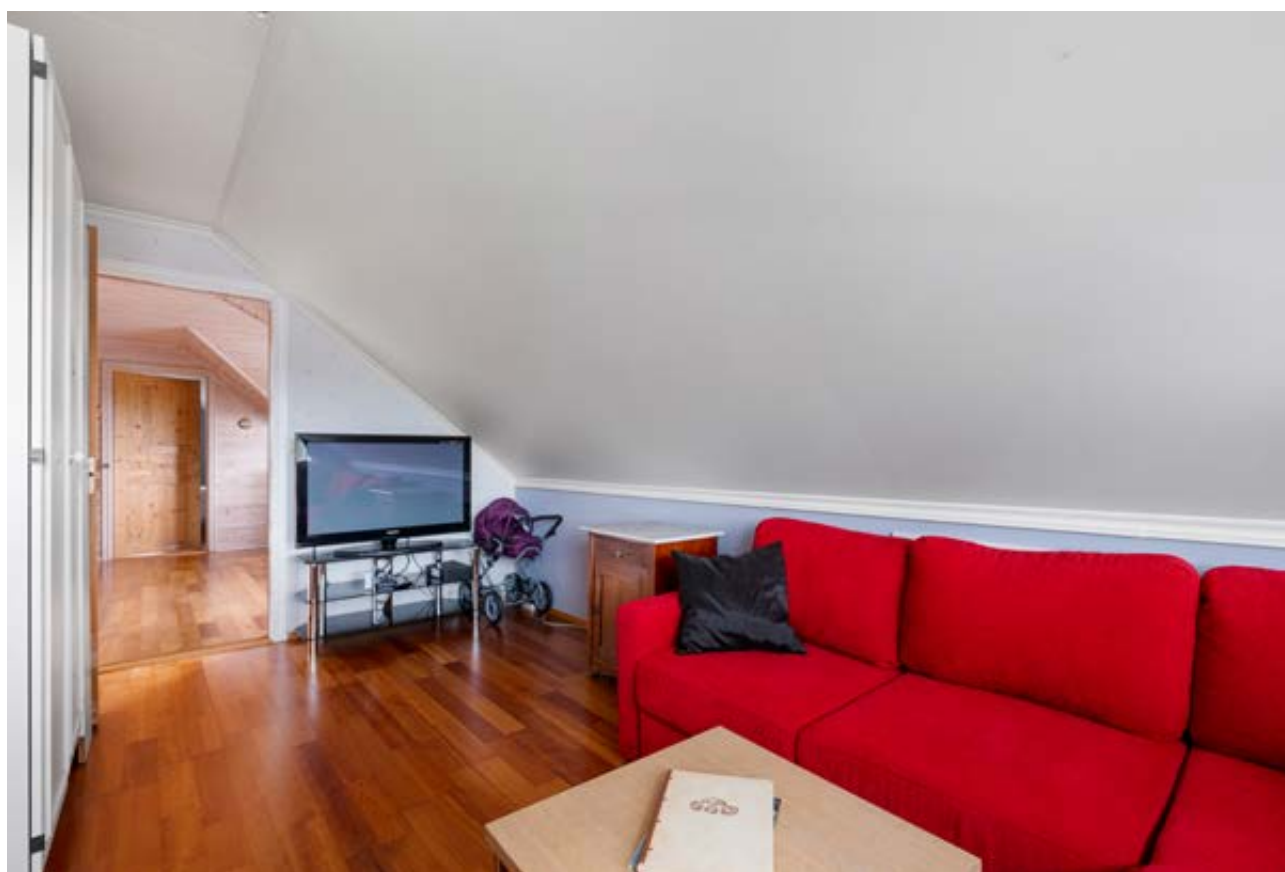




Andre etasje













Underetasje





























Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen har flott beliggenhet på Lerstadtoppen midt mellom Ålesund og Moa/kjøpesentrene. Kort vei til barneskole/barnehage og dagligvarebutikk på Lerstad.

ADKOMST

Ta av Lerstadvegen opp Lerstadlia og videre opp på Lerstadtoppen. Boligen ligger på venstre side av vegen mot syd helt øverst, rett ved siden av lekeplassen. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Lerstadtoppen 31, 6014 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0397/24

SELGER

Reidar Eidskrem

MATRIKKE

Gårdsnummer 38, bruksnummer 248,
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. 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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et målt strømforbruk på ca. 4 250 kWh, pr. mnd.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 1.326 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Sydvendt tomt med utsikt mot bl.a. annet Sunnmørsfjellene. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal/beplantning. Asfaltert innkjørsel med lett adkomst til eiendommen. Gode solforhold.

TAKST

Tilstandsrapport datert 29.04.2025, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1984

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Undertak med huntonit sutakstplater. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt og luftehatt. Stigetrinn til pipen. Snøfangere. Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende, dels noe stående bordkledning og noe forblending med hvitmalt murstein. Registrert musebånd bak bordkledning. Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning, og ventiler i gavler kryploft. Flathimling kryploft isolert med mineralull. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. 2 velux overlysvinduer loft mot vest. Disse er fra 90-tallet i følge eier. Teak hovedytterdør og ytterdør til vaskerom. Teak 2-fløyet verandadør stue i 1.etasje, og enkel teakdør loft mot nord og kjøkken i 1.etasje nord. Alle med 3-lags isolerglass. Malt profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser kjeller. Verandadør loft mot syd med trekarmer og 3-lags isolerglass.

Sydvendt terrasse på 38 m² i letasje, med terrassebord, glassrekkverk og noe trerekkverk. Murt hvitmalt levegg vest. 2 dobbelkontakter, og lamper. Nordvendt altan på 38 m² over garasje. Støpt flislagt plate, og trerekkverk på 90 cm. På loft er det overbygde verandaer nord og syd med terrassebord og trerekkverk. Begge på 13 m². Støpt trapp med stålrekkverk på mur til takterrasse garasje. Støpt trapp/plate m/skiferfliser til ytterdører vest. Garasje med støpt gulv på grunn m/flislagt dekke. Støpt himling mot altan. Lettklinker murer på yttervegger, utvendig pusset og malt. Liggende bordkledning på vegger i garasjen, og malt platekledning boder. Vinylbelegg gulv boder. Vinduer med trekarm og 2-lags isolerglass. Manuell trevippeport. Furudører til bodene, og branddør til lite rom med automatsikringer. Vannutkaster i garasjen. Opplagt lys/strøm. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling 2014. Lave verdier (40 Bq/m³).

GARASJE

Dobbelgarasje med støpt gulv på grunn/pusset finplate. Støpt himling mot takterrasse, og støpte yttervegger. Innvendig spaltede impregnerte bord på yttervegger. Vinduer med 2-lags isolerglass. 3 "Hørmann" garasjeporter (portåpner på porter mot nord). "Hørmann" vedlikeholdsfri ytterdør m/kodelås. Veggventiler i yttervegger. Opplagt lys/strøm, og el-skap med automatsikringer. Vannutkaster. 5 spotter i dekkekant over porter mot nord. Takterrasse på ca. 73 m² over garasjen. Det er pvc-duk under terrassebord. Glassrekkverk i svartlakkert stålomramming. Metallbeslag langs ytterkanter på terrassen. På sydsiden av garasjen er det støpt terrasseplate på ca. 48 m². Svartlakkert stålrekkverk. Støpt mur i front under platen. Bemerk at det ikke er rekkverk på forstøtningsmur mot øst. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenert med perforerte plastrør i følge eier. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte.

Forstøtningsmur er av naturstein. Det er ikke direkte fall i terreng mot huset. Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Utvendige trapper

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til terrasse garasjetak har kun rekkverk på ene siden. Trapp på vestsiden har ikke rekkverk.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig - Vinduer

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene fra byggeår er over 40 år. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Utvendig - Dører

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdørene er over 40 år. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Trerekkverk er under 1 meter.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Fra kum i innkjørsel og frem til offentlig tilknytning er det ny avløpsledning mai 2025. Ny utvendig stoppekran samtidig.

VIKTIG

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 13.06.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 1984 og har eid boligen i 40 år og 6 mnd.

Er det dødsbo?

Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lekkasje på bad i 3. etasje. Uhellet skjedde like etter innflytting i 1984. Årsak, feil montert sluk til avløp. Ble trolig oppgradert av Ytterdal Rørleggerforretning AS, som var vår rørlegger i byggeperioden.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Sluk i kjeller godkjent av Sivilingeniør Patrick Young AS Godkjent 2024.

Arbeid utført av: Tomann Bygg AS.

Spm. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluker er oppgradert og fornyet.

Spm. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Byggemeldt av ART arkitekter og ingeniører AS.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Oppgradering med nye avløpsrør til kommunale kummer utendørs, utført av Svinø Entreprenør AS. Det ble også lagt nye kummer for stakepunkt og stoppekran for vann utendørs. Utført 2025.

Arbeid utført av: Slamsug AS (kontroll).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: På grunn av lekkasje (vannrør) i kjeller.

Oppgradert av Tryg Forsikringsselskap AS Oppdaget / Reparert i 2015.

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

Svar: Nei

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Oppdaget muse-ekskremer under rivning (oppussing) i kjeller. Oppdaget 20.09.24. Tiltak er gjort av RentokilSkadedyrforsikring (Norsk Hussopp Forsikring).

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er brukt Adviton åte, lagt ut av Rentokil Skadedyrforsikring (Norsk Husopp Forsikring) i alle rom for bekjempelse av skadedyr. Har ikke merket noe til skjeggkre siden. Oppdaget 2023.

Spm. 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: Siden 1984 er det flere el-installasjonsfirmaer som er benyttet. f.eks. Nettet AS, Bravida, og DHH Elektro. Arbeid utført av: Eidsnes Elektro AS (sist brukt 2024).

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Reparasjon av motor til ventilasjon. Utført av Caverion AS Utført 2015.

Spm. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei.

Spm. 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, tømmerarbeid etc)?

Svar: Nei.

Spm. 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nytt tak utført av Taksenteret AS (hollandsk takstein. Utført 2014.

Arbeid utført av: Betong Tech AS (ny garasje) Bygget 2019.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Helt nyoppusset leilighet i underetasje. Ca 66 m2.

Spm. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ålesund kommune. Ferdigattest 2025.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bygget ut i kjeller.

Spm. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ålesund kommune.

Spm. 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?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Frank Havnegjerde Bygg AS.

Spm. 21.1 Radonmåling

År: 2014.

Verdi: 40Bq/m³.

Spm. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Spm. 24 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)?

Svar: Nei.

Tilleggs kommentar:

Svakt trykk på kaldtvann på toalettrom i første etasje.

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

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2025 - Modernisering - Fra kum i innkjørsel og frem til offentlig tilknytning er det ny avløpsledning mai

2025 - Ny utvendig stoppekran samtidig.

2025 - Modernisering - Nyinnredet 3-lags vinduer utleiedel kjeller. Også nye vinduer og ytterdør.

2024 - Modernisering - Nye vinduer syd unntatt 1 vindu loft.

2023 - Modernisering - Ny verandadør loft mot vest.

2014 - Modernisering - Ny taktekkning med tegltakstein.

2013 - Modernisering - Ny Villavent motorvifte for mekanisk avtrekk.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og andre sikringssoner (tunnel) i henhold til reguleringsplan for Lerstad-Breivika E136, vedtatt 04.09.2014. Sikringssonen for tunnelen har en utbredelse på 20 meter i alle retninger fra tunnelprofilen, inklusive nisjer og tekniske rom som hører til veganlegget. Inngrep i sikringssonen er ikke tillatt. Alle typer arbeid som medfører risiko for å skade tunnelen kan ikke settes i gang uten godkjenning fra vegeier. Området øst og vest for eiendommen er også regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Området nord for eiendommen er regulert til kjørevei samt lekeplass. Området sør og sørvest for eiendommen er regulert til annen veigrunn - grøntareal.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende og hovedvei fremtidig. Området øst og vest for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Området nord for eiendommen er avsatt til naturområde - grøntstruktur. Området sør og sørvest for eiendommen er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal).

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det per 06.03.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 06.03.2025.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 03.03.2025 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata - Forurensning - Støy og grunn

- Støy gul sone veg (55-65 dBA) - Areal: 921.82m².

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

- Areal over marin grense - Areal: 1326.13m².

Temadata - Geologi - Radon

- Radon aktsomhet - Moderat til lav - Areal: 1326.13m².

Temadata - Geologi - Løsmasser

- Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn - Areal: 1326.13m².

Landbruk - Vernskog, jordkvalitet og dyrkbar jord

- Vernskog - Areal: 106.76m².

Temadata - Landbruk - ar5

- Bebygd - Areal: 1088.57m².
- Skog - Areal: 237.56m².

Temadata - Natur - Vassdrag

- Vassdragsområde - Areal: 1326.13m².

Temadata - natur - Natyrtyper

- Kystlandskap - Areal: 1326.13m².

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder

- Aktsomhetsområde for snø- og steinskred - Areal: 226.64m².

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) - Areal: 1326.13m².

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

- Grundig kartlagt med funn - Areal: 1326.13m².

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt

Dok-analyse rapport er 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

Til oppvarming har boligen peisinnssats i stue 1. etasje og gulvvarme i vindfang, stue/kjøkken, bad og vaskerom i utleiedel, samt vaskerom i 1. etasje og bad på loft. Det er også panelovn i loftstue, soverom mot søst på loft og kjøkken samt wc i 1. etasje.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i integrert garasje, frittstående dobbelgarasje samt på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger i nærområdet.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som er vedlagt i salgsoppgaven.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik: Opptaksområde for Lerstad barneskole og Spjelkavik ungdomsskole.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 300 meter fra eiendommen.

ADGANG TIL UTELEIE

Registrert som enebolig med en boenhet. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Hybelen er ikke en selvstendig boenhet og er ikke fysisk adskilt fra hoveddelen av boligen. Inngangen mellom hybelen og hovedboligen må ikke sperres, og det er ikke tillatt å gjøre hybelen fysisk adskilt dersom den skal leies ut som en del av samme boenhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ENEBOLIG

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg på gnr. 38, bnr. 248, datert den 05.10.1984.

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

1. Fullføring av planeringsarbeidet samt delvis innredning av kjeller.
2. Avkjørsel fullføres i samsvar med gitt tillatelse datert 08.02.1984.

Dette arbeidet må være fullført innen den 01.04.1985.

Det foreligger ingen ferdigattest for eneboligen per 06.03.2025.

Kopi av byggemeldte tegninger fra 1984 og midlertidig brukstillatelse fra 1984 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av søknad om byggetillatelse fra 1984 og byggetillatelse fra 1984 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

BRUKSENDRING OG ENDRING AV BÆREKONSTRUKSJON HYBEL

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærende konstruksjon for hybel, datert den 06.03.2025.

I henhold til vedtaket gjelder ferdigattesten for endring av bærende konstruksjoner, ved at en bærevegg i underetasjen fjernes og erstattes med drager og bruksendre deler av boligens underetasjen.

Kopi av byggemeldte tegninger fra 2024 og ferdigattest fra 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak fra 2025 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

GARASJE

Det ble sendt inn søknad om garasjen den 15.10.2018. I henhold til vedtaket datert den 20.11.2018 ble det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.1, om maksimal grunnflate på garasjer og om gesimshøyde. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse. Selger sendte inn søknad om ferdigattest den 05.06.2025, og det ble gitt ferdigattest for garasjen den 09.09.2025.

Kopi av byggemeldte tegninger fra 2018 og ferdigattest fra 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak fra 2018 og søknad om ferdigattest fra 2025 kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

LOVLIGHET - ENEBOLIG

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

Det var opprinnelig inntegnet en dør mellom spisestue og gangen i første etasje, men døren er fjernet og tettet igjen.

Vaskerommet først etasje var opprinnelig inntegnet større en dagens utførelse. En del av vaskerommets areal er tatt inn i kjøkkenarealet.

Rom brukt som kjellerstue er godkjent som disponibelt rom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde; Vindu på soverom i kjeller, og i kjellerstue/disponibelt rom tilfredsstillende ikke krav til rømning, og dermed ikke krav til dagslys. Men det er 2 rømningsveier fra kjeller (ytterdør og trapperom).

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år; Bl annet innredet ny leilighet i kjeller 2025.

LOVLIGHET - GARASJE

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

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

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

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

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling 2014. Lave verdier (40 Bq/m³).

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 03.03.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomheten er registrert som moderat til lav. Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

INNHold

Enebolig på tre etasje med hybelleilighet, som inneholder følgende:

UNDERETASJE

Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, gang/ trapperom og bod.

FØRSTE ETASJE

Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

ANDRE ETASJE

Loftstue m/trapperom, bad og 3 soverom.

ANDRE AREAL

- Sydvendt terrasse i første etasje på ca. 38 m².
- Nordvendt altan i første etasje på ca. 38 m² over garasje.
- Sydvendt overbygd veranda i andre etasje på ca. 13 m².
- Nordvendt overbygd veranda i andre etasje på ca. 13 m².
- Terrasse over frittstående garasje på ca. 121 m².

GARASJE

- Garasje på ca. 35 m².
- Dobbelgarasje på ca. 56 m².

LOVLIGHET

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

Rom brukt som kjellerstue er godkjent som disponibelt rom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde; Vindu på soverom i kjeller, og i kjellerstue/disponibelt rom tilfredsstillende ikke krav til rømning, og dermed ikke krav til dagslys. Men det er 2 rømningsveier fra kjeller (ytterdør og trapperom).

I henhold til vedlagte tilstandsrapport så påpeker bygningskyndig takstmann at det er utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år; Bl annet innredet ny leilighet i kjeller 2025.

Se prospektbeskrivelsens punkt vedrørende ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

INNVENDIG

Gulvflater med laminatgulv, parkett, flis, og vegg til vegg teppe. Gulvvarme vindfang og stue/kjøkken i utleiedel. Veggoverflater med malte flater, tapet og panel/ tømmerpanel. Himlinger med malte flater, hvite himlingsplater og panel. Ledspotter i himling vindfang og stue/kjøkken utleiedel. Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag. Boligen har elementpipe. Peisinnsats m/ hvit omramming stue 1.etasje. 2 sotluker kjeller. Lakket tretrapp med åpne opptrinn. Trerekkverk. Hvite kompakte innerdører. 3 dører med glassfelt/sprosser. 2-fløyet skyvedør med glassfelt/sprosser. B-30 brann/ lydklassifisert dør mellom kjeller bolig og utleiedel.

VÅTROM

Vaskerom utleiedel:

Opplegg for vaskemaskin under laminat benkeplate.
Stålskyllekum. Aquaalarm i rommet.

Bad utleiedel:

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer og kompositt servant. 1 overskap, speil og lysarmatur.
Dusjkabinett og wc.

Vaskerom 1.etasje:

Laminat innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad loft:

Servantinnredning med hvite høyglans skuffer. Helstøpt porselen servantplate. Overskap med 3 speildører. 1 høyskap. Lite vegghegt skap med vippeåpning. Badekar, wc og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkken utleiedel:

Epoq kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter.
Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate.
Fullintegrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Kjøl/fryseskap. Komfyrvakt. 1 karusellskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. 3 overskap med blyglassdører. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.

SPEIALROM

Toalettrom med flislagt gulv. Tapet på vegger. Vegghegt wc. Takventil med utsug. Servantinnredning med grå høyglans fronter, og porselensservant. Speil/lampe over servant. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Det er kobbervannrør i boligen. Varierende alder. Nye kobbervannrør synlig på vaskerom i leiligheten.

- Det er avløpsrør av plast.

- Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

- Varmtvannstanken er på 287 liter.

- El-skap med automatsikringer.

- Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Overflater

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i gang kjeller.

Avvik på 10 mm i gang 1.etasje.

Avvik på 10 mm kjøkken og toalettrom 1.etasje.

Avvik på 10 mm alle soverom loft.

Avvik på 20 mm loftstue.

Avvik på 5 mm stue og spisestue.

Innvendig - Innvendige trapper

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Noe overflateslitasje på trinn og repo.

Innvendig - Furudører loft

• Det er påvist andre avvik:

Furudørene har noe overflateslitasje.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Gjelder kobbervannrør fra byggeår.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inn klima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalteventiler i vinduer på oppholdsrom.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en elfagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll. For mer informasjon om det elektriske anlegget, se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 5-10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Terskelhøyde varierer fra 10-17 mm (krav er 15 mm når det er tett oppkant med kantflis rundt vegger i rommet). Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende.

Kjøkken - 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen er fra byggeår, og har noe bruksslitasje.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende. Det er målt ca 5 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom - Loft - Bad - Overflater vegger og himling

- Det er påvist andre avvik:

Overflater fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Våtrom - Loft - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 5-10 mm lokalt fall ved sluk, dels flatt gulv.

Videre er det målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukreist ved badekar og topp gulv ved dørterskel. Mellom sluk under dusjkabinett og dør er det nivåforskjell på 15 mm.

Våtrom – Loft – Bad – Sluk, membran og tettesjikt
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Gjelder sluk under badekar.

TILSTANDSGRAD IU – KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom – Kjeller – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom – Kjeller – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom – 1. Etasje – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Integrert stekeovn og induksjon platetopp i kjøkken 1. etasje, samt fullintegrert oppvaskmaskin integrert stekeovn og induksjon platetopp i kjøkken utleiedel.

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

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: 268 m²
BRA – e: 91 m²
BRA totalt: 359 m²
TBA: 223 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 92 m² Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, gang/trapperom og bod.

BRA-e: 35 m² Garasje på ca. 35 m².

1. etasje

BRA-i: 104 m² Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Loftstue m/trapperom, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 38 m² Sydvendt terrasse på ca. 38 m². Nordvendt altan på ca. 38 m² over garasje.

2. etasje

13 13 m² Sydvendt overbygd veranda på ca. 13 m².

Nordvendt overbygd veranda på ca. 13 m².

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m² Dobbeltgarasje på ca. 56 m².

TBA fordelt på etasje

2. etasje

121 m² Terrasse over frittstående garasje på ca. 121 m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET - ENEBOLIG

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Svar: Nei.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Ja.

Kommentar: Bl annet innredet ny leilighet i kjeller 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: Ja.

Vindu på soverom i kjeller, og i kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rømning, og dermed ikke krav til dagslys. Men det er 2 rømningsveier fra kjeller (ytterdør og trapperom).

LOVLIGHET - GARASJE

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 9 490 000,-

VERDITAKST

Kr 9 700 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 31 761,- pr år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vanngebyr, avløpsgebyr, feie- og tilsynsgebyr og renovasjonsgebyr 140L.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 624 404,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 497 615,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

9 490 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

237 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantdokument (pr. stk.)

238 340 Omkostninger totalt

253 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

256 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 728 340 Totalpris. inkl. omkostninger

9 743 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

9 746 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato.

Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er

meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1983/10718-2/58 28.12.1983 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

Med flere bestemmelser

Dvs: Grunneieren er forpliktet til å gi Ålesund Kommune, Ålesund & Sula Elektrisitetsverk og Televerket rett til uten vederlag å nytte grunnen til anlegg og vedlikehold av nødvendige rørledninger, kabler, kabelkasser og master.

For ledningsanlegg som legges utenfor gategrunn har Ålesund Kommune rett til å foreta vedlikehold og eventuell omlegging i 4,0 m bredde uten å måtte betale erstatning til grunneieren.

GRUNNDATA

1983/3585-1/58 27.05.1983 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 38

BNR: 113

1984/990013-1/58 30.01.1984 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET:
Gnr. 38 bnr. 277

2020/1791288-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 38 BNR: 248

2024/889858-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 38 BNR: 248

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
12.06.2025

FORSIKRINGSSKAP
Tryg

POLISENUMMER
6156715

DIVERSE OPPLYSNINGER
DIVERSE

Det ble utført feiing av skorstein den 10.08.2021.
Sotmengden ble registrert som "lite sot", og neste feiing blir
utført den 10.08.2025.

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 tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
05.11.2025

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

ANSVARLIG MEGLER
Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF
Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG
Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum (inkl. mva).
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 65.000,-.
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markeds pakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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 markeds pakke inngår ikke i
garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON
BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP
Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en
rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk
hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved
boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har
samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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.

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.



Plantegning



notar

Lerstaddtoppen 31

1 Etd

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Lerstaddtoppen 31

2 Etd

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegnning og avvik kan forekomme

Plantegning



Lerstadtoppen 31

U Etg

notar.no @notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

notar

Vedlegg

LERSTADTOPPEN 31

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger enebolig 1984
- Midlertidig brukstillatelse enebolig 1984
- Byggemeldte/godkjente tegninger bruksendring og bærende konstruksjon hybel 2024
- Ferdigattest bruksendring og bærende konstruksjon hybel 2025
- Byggemeldte/godkjente tegninger garasje 2018
- Ferdigattest garasje 2025
- Historikk feiing
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lerstøttoppen 31, 6014 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 38, bnr. 248

Markedsverdi

9 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 18657-1756

Referansenummer: RT7567

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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.

Sunnmørstakst AS



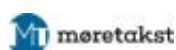
Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. Undertak med huntonit sutakstplater.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt og luftehatt.
Stigetrinn til pipen. Snøfangere.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende, dels noe stående bordkledning og noe forblending med hvitmalt murstein.
Registrert musebånd bak bordkledning.
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning, og ventiler i gavler kryploft. Flathimling kryploft isolert med mineralull.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
2 velux overlysvinduer loft mot vest. Disse er fra 90-tallet i følge eier.
Teak hovedytterdør og ytterdør til vaskerom. Teak 2-fløyet verandadør stue i 1.etasje, og enkel teakdør loft mot nord og kjøkken i 1.etasje nord. Alle med 3-lags isolerglass.
Malt profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser kjeller.
Verandadør loft mot syd med trekarm og 3-lags isolerglass.
Sydvendt terrasse på 38 m² i 1.etasje, med terrassebord, glassrekkverk og noe trekkverk. Murt hvitmalt levegg vest. 2 dobbelkontakter, og lamper.
Nordvendt altan på 38 m² over garasje. Støpt flislagt plate, og trekkverk på 90 cm.
På loft er det overbygde verandaer nord og syd med terrassebord og trekkverk. Begge på 13 m².
Støpt trapp med ståltrekkverk på mur til takterrasse garasje. Støpt trapp/plate m/skiferfliser til ytterdører vest.
Garasje med støpt gulv på grunn m/flislagt dekke. Støpt himling mot altan. Lettklinker murer på yttervegger, utvendig pusset og malt.
Liggende bordkledning på vegger i garasjen, og malt platekledning boder. Vinylbelegg gulv boder. Vinduer med trekarm og 2-lags isolerglass. Manuell trevippeport. Furudører til bodene, og brannndør til lite rom med automatsikringer. Vannutkaster i garasjen. Opplagt lys/strøm.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmåling 2014. Lave verdier (40 Bq/m³).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, parkett, flis, og vegg til vegg teppe.
Gulvvarme vindfang og stue/kjøkken i utleiedel.
Veggoverflater med malte flater, tapet og panel/tømmerpanel.
Himlinger med malte flater, hvite himlingsplater og panel.
Ledspotter i himling vindfang og stue/kjøkken utleiedel.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Boligen har elementpipe. Peisinnsett m/ hvit omramming stue 1.etasje. 2 sotluker kjeller.
Lakket tretrapp med åpne opptrinn. Trekkverk.
Hvite kompakte innerdører. 3 dører med glassfelt/sprosser. 2-fløyet skyvedør med glassfelt/sprosser. B-30 brann/lydklassifisert dør mellom kjeller bolig og utleiedel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom utleiedel:
Opplegg for vaskemaskin under laminat benkeplate. Stålskyllekum.
Aquaalarm i rommet.

Bad utleiedel:

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer og kompositt servant. 1 overskap, speil og lysarmatur. Dusjkabinett og wc.

Vaskerom 1.etasje:

Laminat innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad loft:

Servantinnredning med hvite høyglans skuffer. Helstøpt porselen servantplate. Overskap med 3 speildører. 1 høyskap. Lite vegghengt skap med vippeåpning. Badekar, wc og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken utleiedel:

Epoq kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. Fullintegrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Kjøøl/fryseskap. Komfyrvakt. 1 karusellskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etasje:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. 3 overskap med blyglassdører. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv. Tapet på vegger. Vegghengt wc. Takventil med utsug. Servantinnredning med grå høyglans fronter, og porselensservant. Speil/lampe over servant. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobbervannrør i boligen. Varierende alder. Nye kobbervannrør synlig på vaskerom i leiligheten.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på 287 liter.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenert med perforerte plastrør i følge eier. Fuksikret med vorteplast på grunnmur.
Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	359 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	303 m ²
Totalpris	9 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

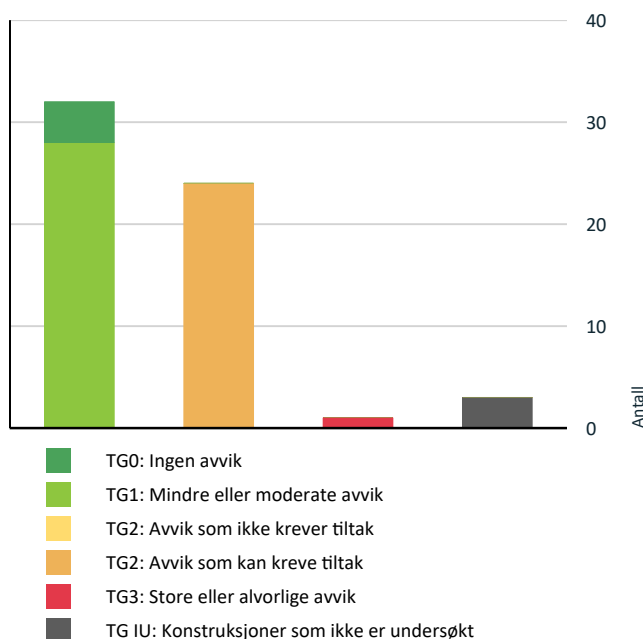
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

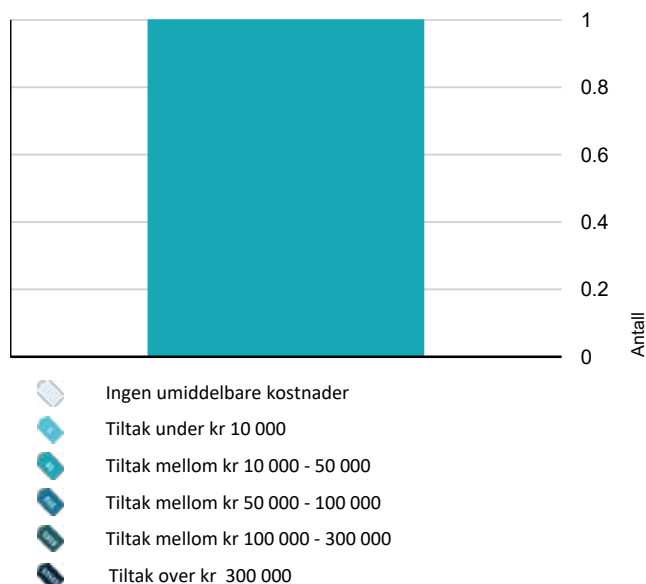
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Furudører loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Fra kum i innkjørsel og frem til offentlig tilknytning er det ny avløpsledning mai 2025. Ny utvendig stoppekran samtidig.
2025	Modernisering	Nyinnredet 3-lags vinduer utleiedel kjeller. Også nye vinduer og ytterdør.
2024	Modernisering	Nye vinduer syd unntatt 1 vindu loft.
2023	Modernisering	Ny verandadør loft mot vest.
2014	Modernisering	Ny takteking med tegltakstein.
2013	Modernisering	Ny Villavent motorvifte for mekanisk avtrekk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med hollandsk glasert tegltakstein. . Undertak med huntonit sutakstplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertaket har som hovedoppgave å beskytte takkonstruksjonen mot fuktighet. Når levetiden på undertaket er usikker, øker risikoen for hull eller revner i undertaket som kan føre til vannlekkasjer.

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt og luftehatt. Stigetrinn til pipen. Snøfangere.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende, dels noe stående bordkledning og noe forblending med hvitmalt murstein. Registrert musebånd bak bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning, og ventiler i gavler kryploff. Flathimling kryploff isolert med mineralull.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene fra byggeår er over 40 år. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold og overflatebehandling på karmen/foringer og utvendig treverk må forventes.

TG 1 Velux overlysvinduer

2 velux overlysvinduer loft mot vest. Disse er fra 90-tallet i følge eier.

TG 1 Nyere vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Nye vinduer i leiligheten i kjeller når den ble oppusset 2025, og nye vinduer syd i 1.etasje og loft 2024 unntatt 1 vindu.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Teak hovedytterdør og ytterdør til vaskerom. Teak 2-fløyet verandadør stue i 1. etasje, og enkel teakdør loft mot nord og kjøkken i 1. etasje nord. Alle med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdørene er over 40 år. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdørene fungerer med dagens slitasjegrad. Normalt vedlikehold må forventes. Vurdert utifra alder.

TG 1 Nyere ytterdører

Malt profilert hovedytterdør med glassfelt/sprosser kjeller. Verandadør loft mot syd med trekarm og 3-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 38 m² i 1. etasje, med terrassebord, glassrekkverk og noe trerekverk. Murt hvitmalt levegg vest. 2 dobbelkontakter, og lamper.

Nordvendt altan på 38 m² over garasje. Støpt flislagt plate, og trerekverk på 90 cm.

På loft er det overbygde verandaer nord og syd med terrassebord og trerekverk. Begge på 13 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Trerekverk er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp med stålrekkverk på mur til takterrasse garasje. Støpt trapp/plate m/skiferfliser til ytterdører vest.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til terrasse garasjetak har kun rekkverk på ene siden. Trapp på vestsiden har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpt trapp opp til terrasse garasjetak



Støpt trapp/plate med skiferflis.

TG 1 Garasje m/boder under altan

Støpt gulv på grunn m/flislagt dekke. Støpt himling mot altan. Lettklinker murer på yttervegger, utvendig pusset og malt. Liggende bordkledning på vegger i garasjen, og malt platekledning boder. Vinylbelegg gulv boder. Vinduer med trekarm og 2-lags isolerglass. Manuell trevippeport. Furudører til bodene, og brannør til lite rom med automatsikringer. Vannutkaster i garasjen. Opplagt lys/strøm.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, parkett, flis, og vegg til vegg teppe. Gulvvarme vindfang og stue/kjøkken i utleiedel.

Veggoverflater med malte flater, tapet og panel/tømmerpanel. Himlinger med malte flater, hvite himlingsplater og panel. Ledspotter i himling vindfang og stue/kjøkken utleiedel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger/overflatebehandling må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i gang kjeller.

Avvik på 10 mm i gang 1.etasje.

Avvik på 10 mm kjøkken og toalettrom 1.etasje.

Avvik på 10 mm alle soverom loft.

Avvik på 20 mm loftstue.

Avvik på 5 mm stue og spisestue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Lave verdier (40 Bq/m³). Tilstandsgrad er basert på bakgrunn av lave verdier på radonmåling fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisinnsats m/ hvit omramming stue 1.etasje. 2 sotluker kjeller.



2 sotluker kjeller.



Peisinnsats stue 1.etasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene i gang/trapperom kjeller har utført vegg med isolering og sponplater. Synlig lettklingermur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Lakket tretrapp med åpne opptrinn. Trerekkverk.

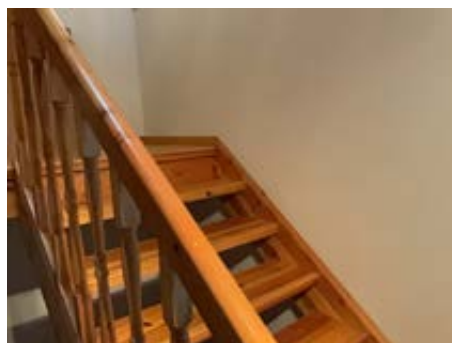
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Noe overflateslitasje på trinn og repo.

Konsekvens/tiltak

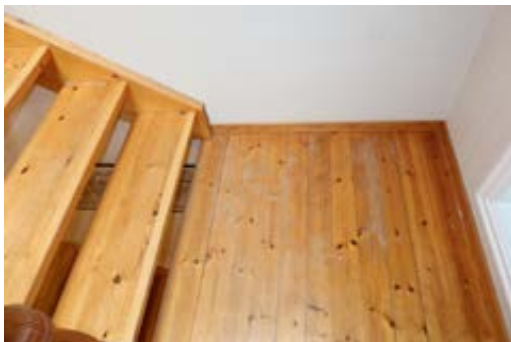
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det må påregnes overflatebehandling.



Trappen har ikke håndlist på vegg i trappeløp.

Tilstandsrapport



Slitasje på trinn og repo.

TG 1 Innvendige dører

Hvite kompakte innerdører. 3 dører med glassfelt/sprosser. 2-fløyet skyvedør med glassfelt/sprosser. B-30 brann/lydklassifisert dør mellom kjeller bolig og utleiedel.

TG 2 Furudører loft

Heltre furu tredører loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Furudørene har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørene må påregnes overflatebehandling.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Hvite himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er målt 5-10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt 10 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
 - Skader på dørkarm og terskel
 - Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet
- Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Plastsluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer og kompositt servant. 1 overskap, speil og lysarmatur. Dusjkabinett og wc.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Takventil med naturlig ventilering.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone mot yttervegg og mot brannskillevegg. Badet er ikke tatt i bruk. Ikke rørgjennomføringer mot brannskillevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Terskelhøyde varierer fra 10-17 mm (krav er 15 mm når det er tett oppkant med kantflis rundt vegger i rommet). Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badetVær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin under laminat benkeplate. Stålskyllekum. Aquaalarm i rommet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og innredning fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Tapet på vegger. Hvite himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende. Det er målt ca 5 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badetVær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse på tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminat innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med utsug fra takventil.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LOFT > BAD

Generell

Badet noe oppgradert 2014.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Hvite himlingsplater og malt flate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjeegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fungerer med dagens utførelse og bruk av dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 5-10 mm lokalt fall ved sluk, dels flatt gulv. Videre er det målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukreist ved badekar og topp gulv ved dørterskel. Mellom sluk under dusjkabinett og dør er det nivåforskjell på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskVær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.el

- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Sluk under badekar er fra byggeår og har ikke klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Gjelder sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Plastsluk under dusjkabinett.



Plastsluk fra byggeår under badekar.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med hvite høyglans skuffer. Helstøpt porselen servantplate. Overskap med 3 speildører. 1 høyskap. Lite vegghengt skap med vippeåpning. Badekar, wc og dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. Fullintegrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Kjøøl/frysenskap. Komfyrvakt. 1 karusellskap.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Epoq kjøkkeninnredning

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. 3 overskap med blyglassdører. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen er fra byggeår, og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder hensyntatt vil det være naturlig med vedlikehold/oppgraderinger, eventuelt fornyelse de kommende år

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kobberhette over ventilator.



Nyere kobbervannrør.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv. Tapet på vegger. Vegghengt wc. Takventil med utsug. Servantinnredning med grå høyglans fronter, og porselensservant. Speil/lampe over servant. Panelovn.

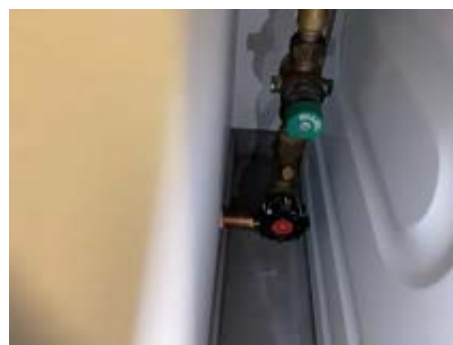
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.



Stoppekran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobbervannrør i boligen. Varierende alder. Nye kobbervannrør synlig på vaskerom i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobbervannrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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



Vannmåler og vannalarm.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalventiler i vinduer på oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt



Blandeventil.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984 El-anlegget er oppgradert men ikke totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Tilstandsrapport



Elskap leilighet.



El-skap hoveddel.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert med perforerte plastrør i følge eier. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset/malte.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Fra kum i innkjørsel og frem til offentlig tilknytning er det ny avløpsledning mai 2025. Ny utvendig stoppekran samtidig.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2019

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse

Dobbelgarasje med støpt gulv på grunn/pusset finplate. Støpt himling mot takterrasse, og støpte yttervegger. Innvendig spaltede impregnerte bord på yttervegger. Vinduer med 2-lags isolerglass. 3 "Hørmann" garasjeporter (portåpner på porter mot nord). "Hørmann" vedlikeholdsfri ytterdør m/kodelås. Veggventiler i yttervegger. Opplagt lys/strøm, og el-skap med automatsikringer. Vannutkaster. 5 spotter i dekkekant over porter mot nord.

Takterrasse på ca. 73 m² over garasjen. Det er pvc-duk under terrassebord. Glassrekkverk i svartlakkert stålomramming. Metallbeslag langs ytterkanter på terrassen.

På sydsiden av garasjen er det støpt terrasseplate på ca. 48 m². Svartlakkert stålrekkverk. Støpt mur i front under platen. Bemerk at det ikke er rekkverk på forstøtningsmur mot øst.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

303 m²/268 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Stue/kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Vaskerom, 2 Gang, Kjellerstue, Garasje, Stue, Spisestue, Kjøkken, Toalettrom, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 700 000

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 10 450 000

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

9 700 000

Konklusjon markedsverdi

9 700 000

Markedsvurdering

9700000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vidsynvegen 31 ,6014 ÅLESUND 154 m² 2008 4 sov	11-11-2024	6 690 000	7 400 000		7 400 000	48 052
2 Fureåsen 16 ,6017 ÅLESUND 220 m² 1971 6 sov	28-08-2024	9 500 000	9 600 000		9 600 000	43 636
3 Dalsida 14 ,6014 ÅLESUND 206 m² 2018 4 sov	21-01-2025	7 290 000	7 100 000		7 100 000	34 466
4 Martingjerdet 19 ,6014 ÅLESUND 222 m² 1991 4 sov	18-04-2022	7 250 000	7 100 000		7 100 000	31 982
5 Lerstadtoppen 18 ,6014 ÅLESUND 222 m² 1984 4 sov	28-03-2022	7 100 000	7 050 000		7 050 000	31 757
6 Lerstadtoppen 24 ,6014 ÅLESUND 234 m² 1984 5 sov	15-09-2022	6 200 000	7 150 000		7 150 000	30 556
7 Lerstadtoppen 45 ,6014 ÅLESUND 258 m² 1984 5 sov	01-03-2022	6 300 000	7 300 000		7 300 000	28 295
8 Lerstadlia 9 ,6014 ÅLESUND 242 m² 1984 5 sov	17-03-2025	6 700 000	6 450 000		6 450 000	26 653

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca. beløp.	Kr.	32 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Diverse	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Diverse	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 750 000

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.	3 700 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 3 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 450 000
--	------------	-------------------

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

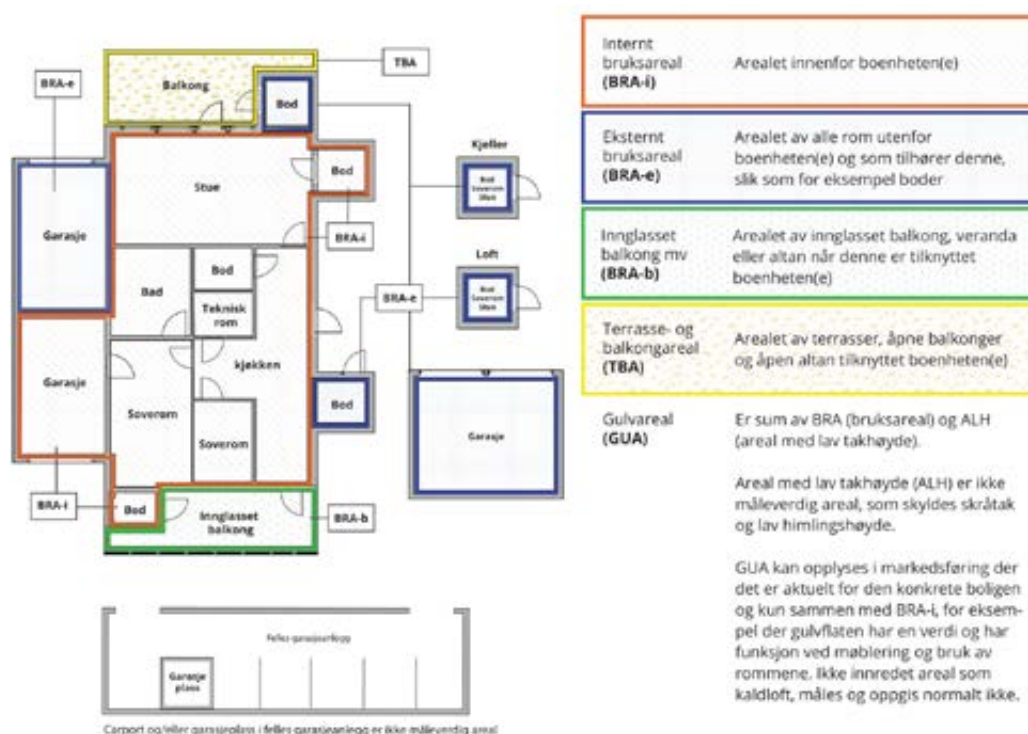
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	92	35		127	
1. Etasje	104			104	76
Loft	72			72	26
SUM	268	35			102
SUM BRA	303				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom, Gang/trapperom, Kjellerstue	Garasje	
1. Etasje	Vindfang, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom		
Loft	Loftstue m/trapperom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bl. annet innredet ny leilighet i kjeller 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu på soverom i kjeller, og i kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til rømning, og dermed ikke krav til dagslys. Men det er 2 rømningsveier fra kjeller (ytterdør og trapperom).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		56		56	121
SUM		56			121
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal er terrasse på 73 m² på garasjetaket, og støpt plate på 48 m² bak garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	268	35
Garasje	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Reidar Trygve Eidskrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	38	248		0	1326.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Lerstadtoppen 31							
Hjemmelshaver Eidskrem Reidar Trygve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har flott beliggenhet på Lerstadtoppen midt mellom Ålesund og Moa/kjøpesentrene. Kort vei til barneskole/barnehage og dagligvarebutikk på Lerstad.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt med utsikt mot bl. annet Sunnmørsfjellene. Tomten er pent opparbeidet med grøntareal/beplantning. Asfaltert innkjørsel med lett adkomst til eiendommen. Gode solforhold.

Forsikring

Selskap

Tryg Forsikring

Avtalenr

6156715

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Opplyst av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	08.02.1984		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.09.2017		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	03.03.2025		Gjennomgått		Nei
Midlertidig Brukstillatelse	05.10.1984		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bruksendring			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	14.02.1984		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	14.09.2018		Gjennomgått		Nei
Bruksendring tilleggsdel til hoveddel	29.10.2024	Gjelder dato på tegning	Gjennomgått		Nei
Radonkontroll	23.06.2014		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	12.05.2025	
3	15.05.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 insiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RT7567>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0397/24	

Selger 1 navn
Reidar Eidskrem

Gateadresse	
Lerstadtoppen 31	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6014

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 2-0397/24

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

Lekkasje på bad i 3. etasje. Uhellet skjedde like etter innflytting i 1984. Årsak, feil montert sluk til avløp. Ble trolig oppgradert av Ytterdal Rørleggerforretning AS, som var vår rørlegger i byggeperioden.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sluk i kjeller godkjent av Sivilingeniør Patrick Young AS Godkjent 2024

Arbeid utført av

Tomann Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluker er oppgradert og fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggemeldt av ART arkitekter og ingeniører AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradering med nye avløpsrør til kommunale kummer utendørs, utført av Svinø Entreprenør AS. Det ble også lagt nye kummer for stakepunkt og stoppekran for vann utendørs. Utført 2025

Arbeid utført av

Slamsug AS (kontroll)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På grunn av lekkasje (vannrør) i kjeller. Oppgradert av Tryg Forsikringsselskap AS Oppdaget /Reparert i 2015

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

Oppdaget muse-ekskrementer under rivning (oppussing) i kjeller. Oppdaget 20.09.24. Tiltak er gjort av Rentokil-Skadedyrforsikring (Norsk Husopp Forsikring)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er brukt Adviton åte, lagt ut av Rentokil Skadedyrforsikring (Norsk Husopp Forsikring) i alle rom for bekjempelse av skadedyr. Har ikke merket noe til skjevgkre siden. Oppdaget 2023

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

Siden 1984 er det flere el-installasjonsfirmaer som er benyttet. f.eks. Nettet As, Bravida, og DHH Elektro.

Arbeid utført av

Eidsnes Elektro AS (sist brukt 2024)

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

Reparasjon av motor til ventilasjon. Utført av Caverion AS Utført 2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak utført av Taksenteret AS (hollandsk takstein. Utført 2014

Arbeid utført av

Betong Tech AS (ny garasje) Bygget 2019

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Helt nyoppusset leilighet i underetasje. Ca 66 m2

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ålesund kommune. Ferdigattest 2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygget ut i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ålesund kommune

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Frank Havnegjerde Bygg AS

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

40Bq/m3

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 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

Svakt trykk på kaldtvann på toalettrom i første etasje.

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidar T Eidskrem	ca8953ce5f756077e8192 4b267d984725510394e	13.06.2025 08:04:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0397/24

- 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>

Nabolagsprofil

Lerstadtoppen 31 - Nabolaget Nakken - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Lerstadtoppen	4 min
Linje 2, 12, 21, 210, 250	0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	22 min

Skoler

Lerstad barneskole (1-7 kl.)	12 min
216 elever, 12 klasser	0.9 km
Hatlane skole (1-10 kl.)	5 min
458 elever, 31 klasser	2.9 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	5 min
116 elever, 9 klasser	3 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
395 elever, 26 klasser	4.8 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
502 elever, 19 klasser	4.8 km
Fagerlia videregående skole	6 min
960 elever, 65 klasser	4.3 km
Borgund vidaregåande skole	8 min
730 elever, 54 klasser	4.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

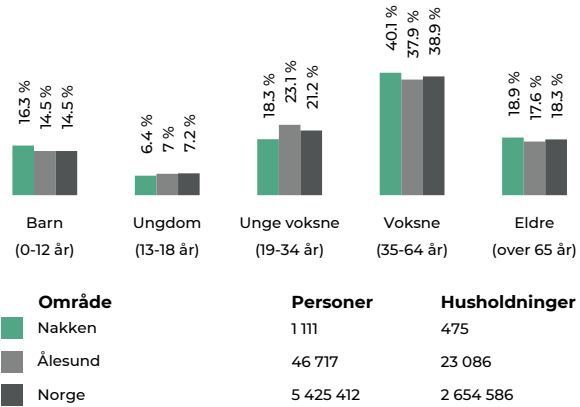
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lerstad barnehage (1-5 år)	13 min
42 barn	1 km
Åse barnehage (0-5 år)	5 min
80 barn	2.5 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år)	5 min
29 barn	2.5 km

Dagligvare

Meny Lerstad	11 min
Spar Åsetorget	5 min
Post i butikk, PostNord	2.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået

Lite støynivå 86/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

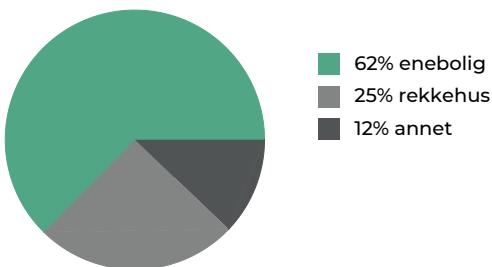
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

🏫 Lerstad skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km
🏠 Røykeritomta balløkke	5 min 🚶
Ballspill	2 km
🏃 Sprek365 Lerstad	11 min 🚶
🏃 Moa CrossFit	4 min 🚶

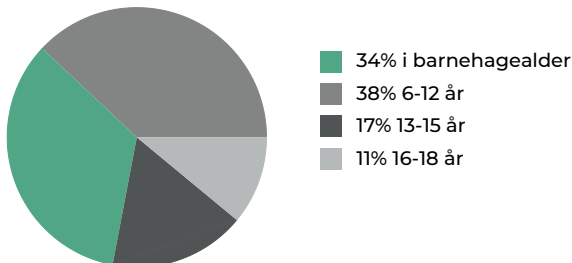
Boligmasse



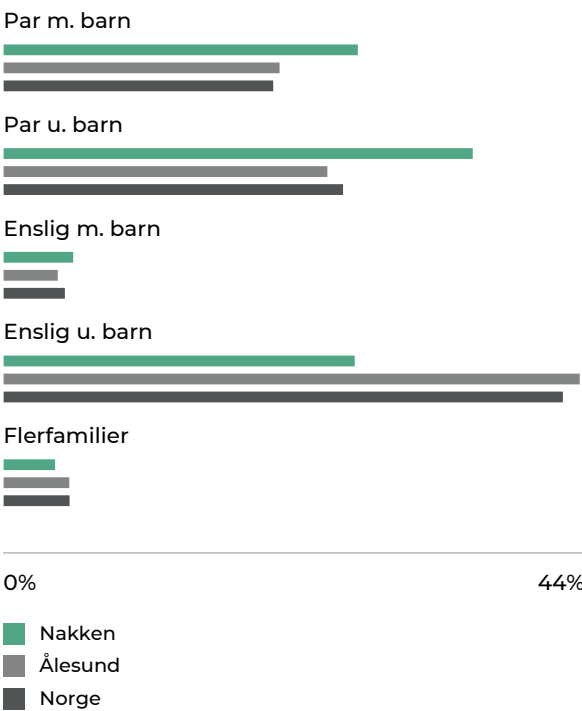
Varer/Tjenester

📦 AMFI Moa	7 min 🚶
🏥 Sjukehusapoteket Ålesund	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

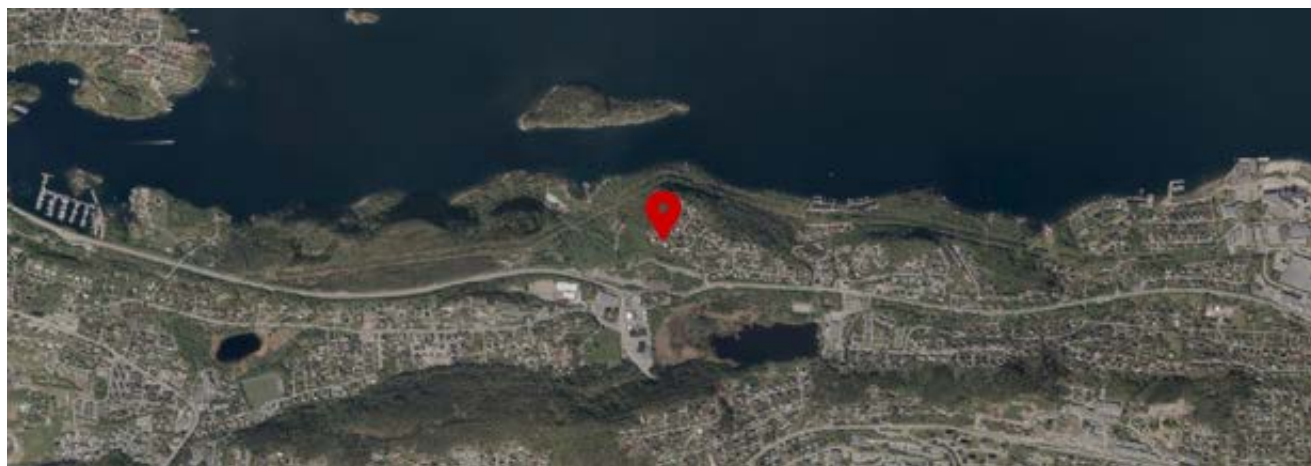


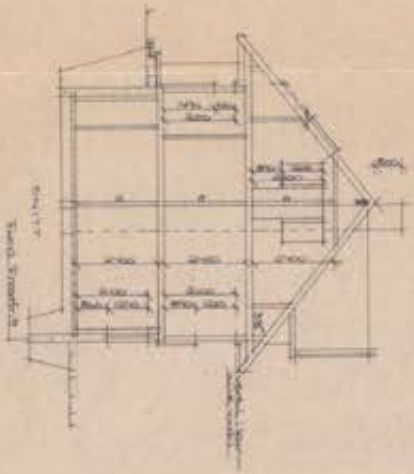
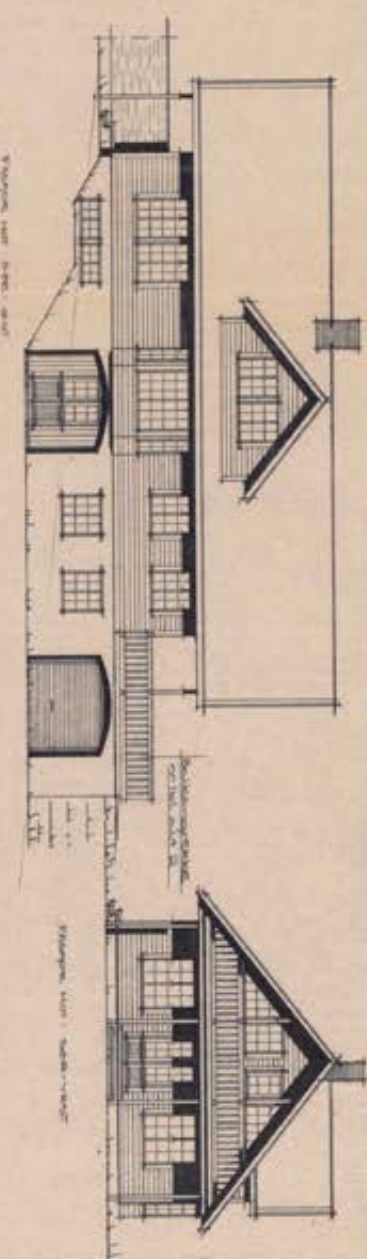
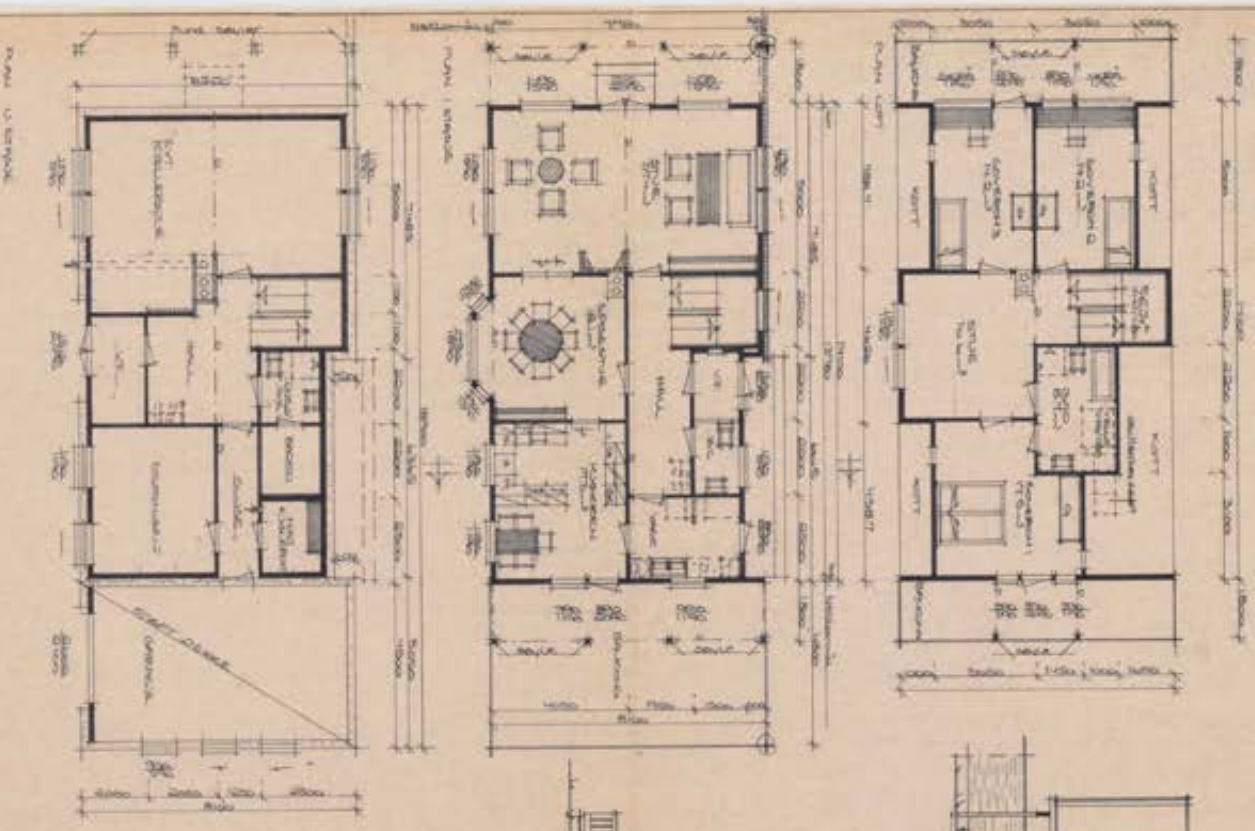
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Handwritten note: *Handwritten text in a box, possibly a date or reference number.*

Handwritten note: *Handwritten text, possibly a description of the house or its location.*

TEKININ ETAT
No. 9 JAN 1904
A/N. No. 30/14/06

38°

BROSCH, NETLAND AS	
Adresse	Postfach 1000
Telefon	1000
BROSCH, NETLAND AS	
K-171-S	

Small text at the bottom left corner, likely a copyright or publication notice.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lerstadtoppen			38	248	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	30/12-83	dato 8/2-84 sak 59/84		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Reidar Eidskrem		Hattlevika II4, 6017 Åsestranda			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Brødr. Hetland A/S		Kongensgt. 12, 6000 Ålesund			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Trearbeid: Roger Rødseth Grunn-betong: Arne Talberg		6030 Langevåg			

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Fullføring av planeringsarbeidet samt delvis innredning av kjeller.
2. Avkjørsel fullføres i samsvar med gitt tillatelse datert 8/2-84.

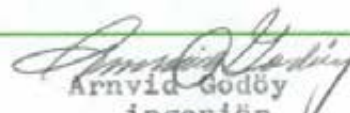
Dette arbeid må være fullført innen 1/4-85.

Ålesund den 5/10-84.

Sendes:

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

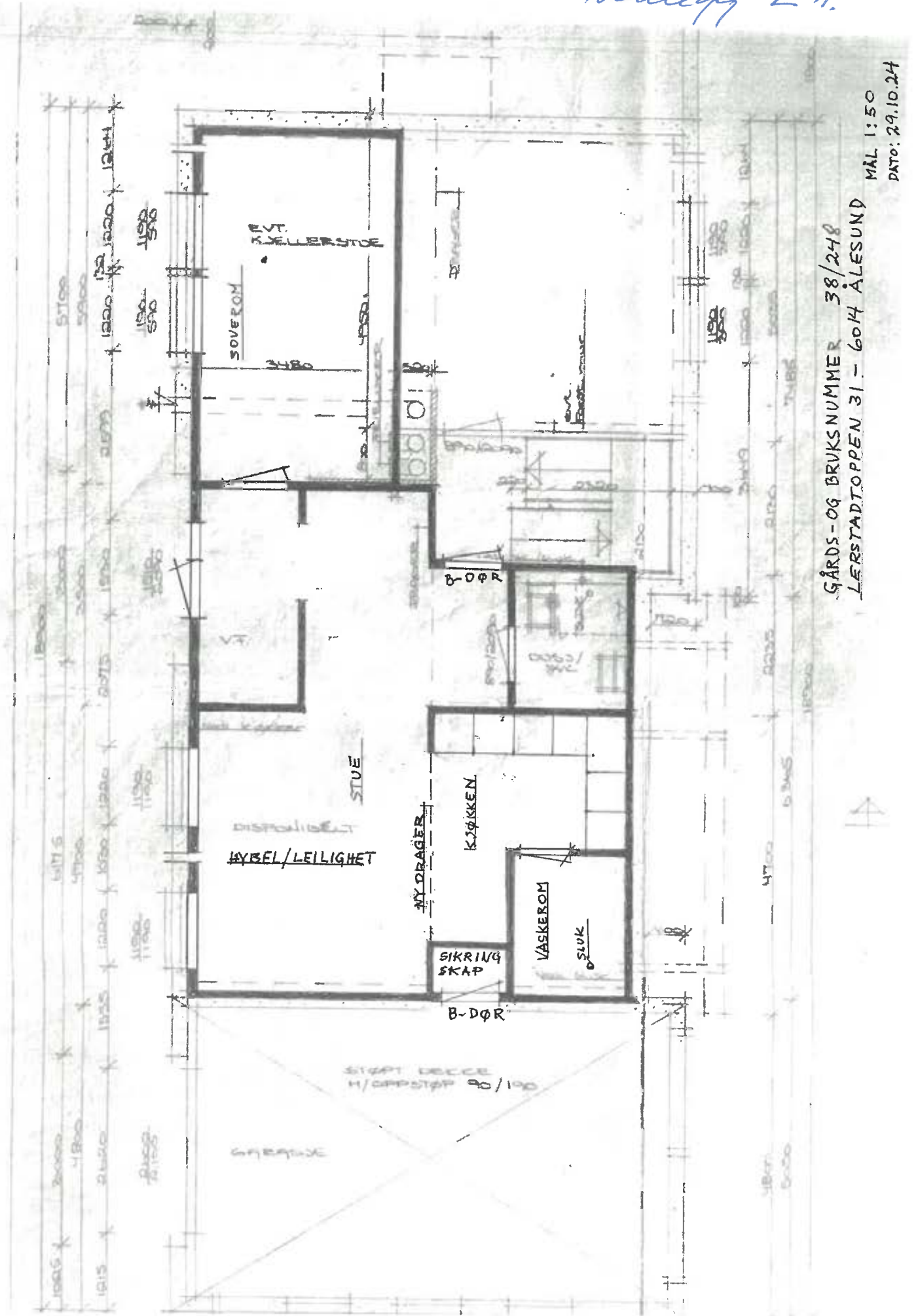

Bygningssjef
Kjell Fjærtøft


Arne Godøy
ingeniør
adv. ing.

Nedlegg E 1.

GÅRDS-OG BRUKSNUMMER 38/248
LERSTADTOPPEN 31 - 604 ÅLESUND

MÅL 1:50
DATO: 29.10.24





Ålesund
kommune

Reidar Trygve Eidskrem
Lerstadtoppen 31
6014 ÅLESUND

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/17982, 25/20850

Arkivkode:
L42

Dato:
06.03.2025

Gbnr. 38/248 - Ferdigattest - Lerstadtoppen 31 - Hybel/sokkelleilighet

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon
Byggestad:	Gbnr. 38 / 248 Lerstadtoppen 31
Tiltakshavar:	Reidar Trygve Eidskrem
Ansvarleg søkar:	Art Arkitekter Og Ingeniører As
Søknad komplett:	06.03.2025
Byggeløyve:	Delegert saksnummer 035/25, datert 20.01.2025
Bygningsnummer:	10126312

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing
Johan Olav Røsvik Synnes
Avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Korrigert søknadsskjema.
Vedlegg G1 (gjennomf. v2)

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

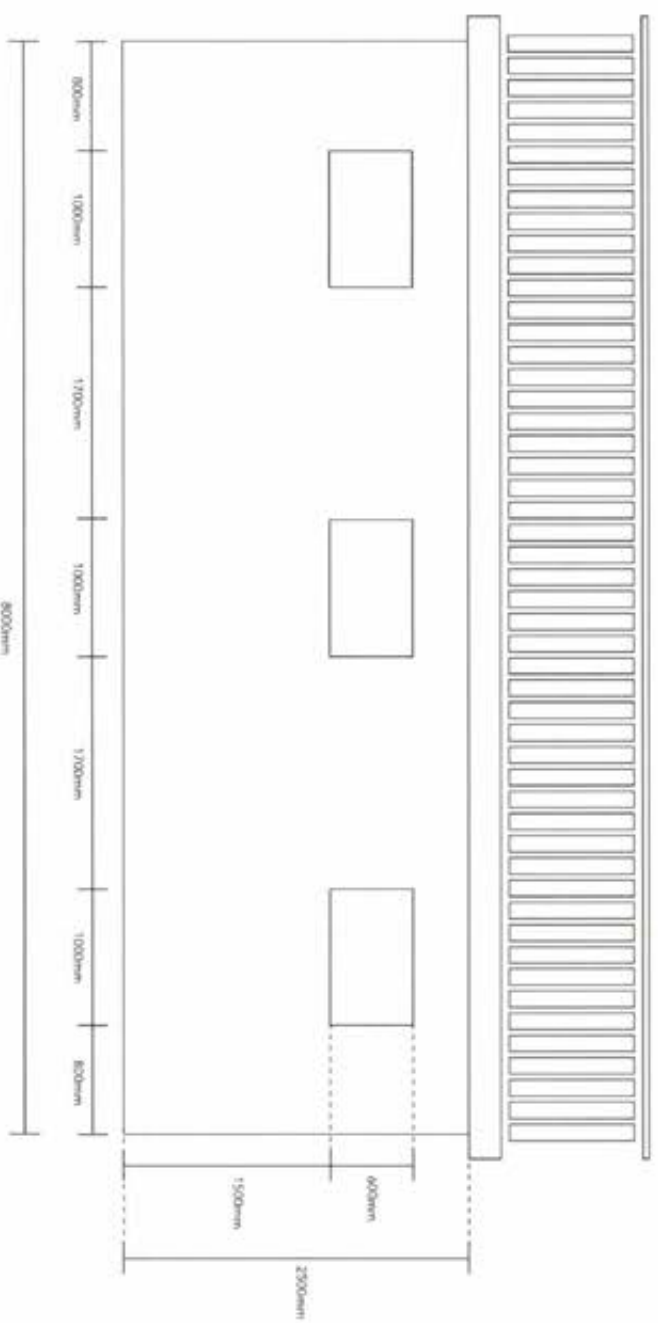
Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

14.09.2018

FASADE ØST / Målestokk 1:50

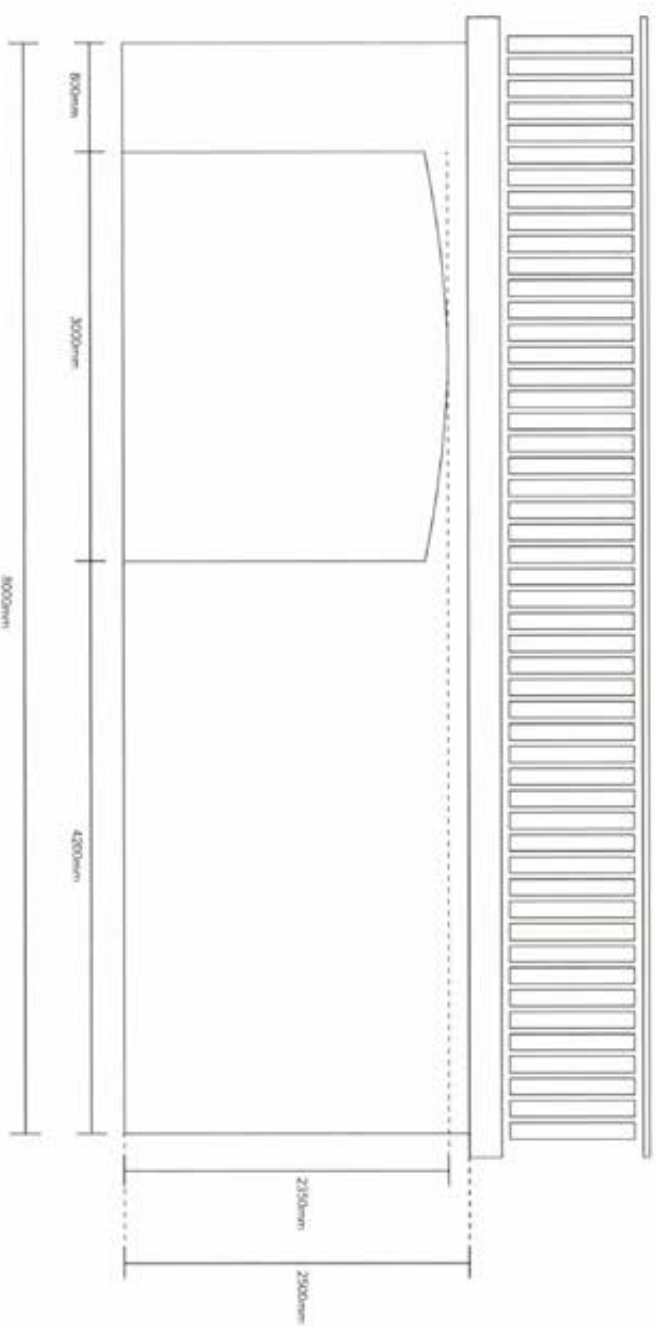
Reidar Eidskrem / GNR. 38 BNR 248 / Garasje i mur og betong



14.09.2018

FASADE SØR / Målestokk 1:50

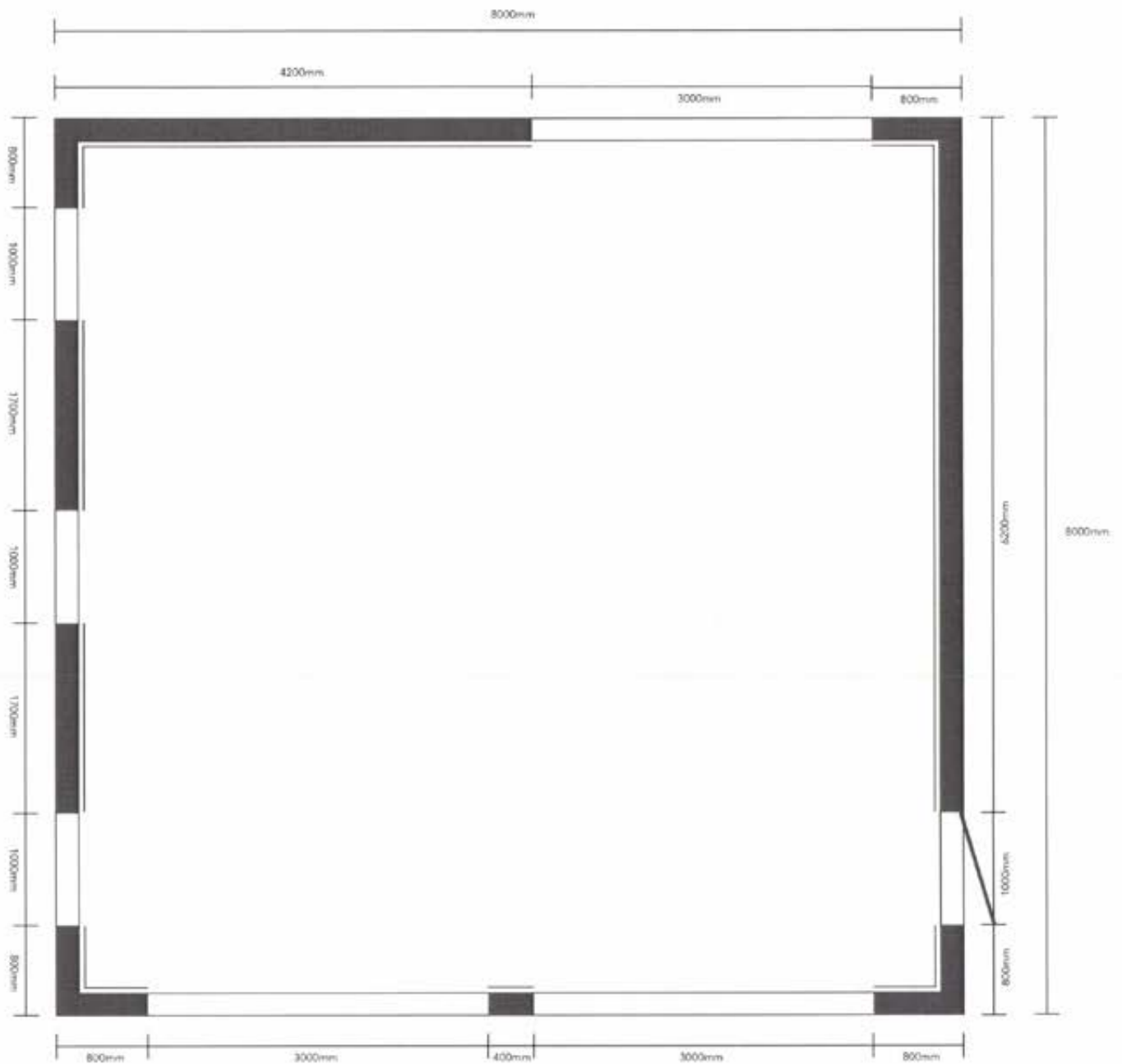
Reidar Eidskrem / GNR. 38 BNR 248 / Garasje i mur og betong



14.09.2018

PLANTEGNING / Målestokk 1:50

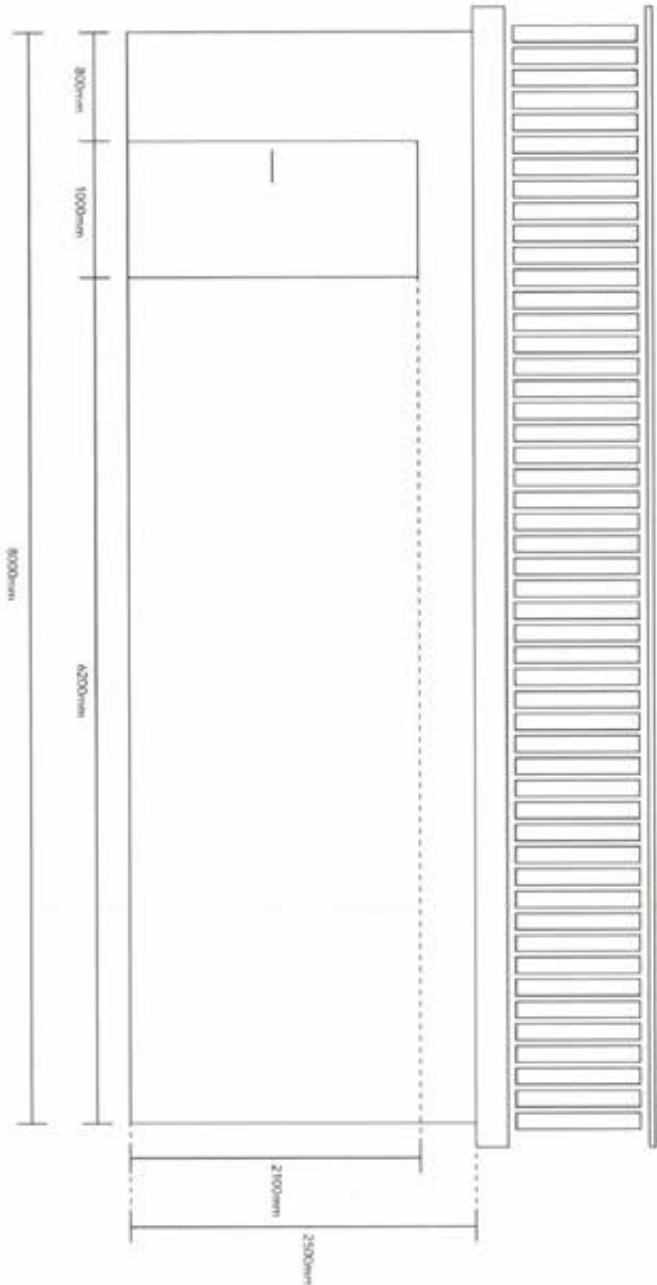
Reidar Eidskrem / GNR. 38 BNR 248 / Garasje i mur og betong



14.09.2018

FASADE VEST / Målestokk 1:50

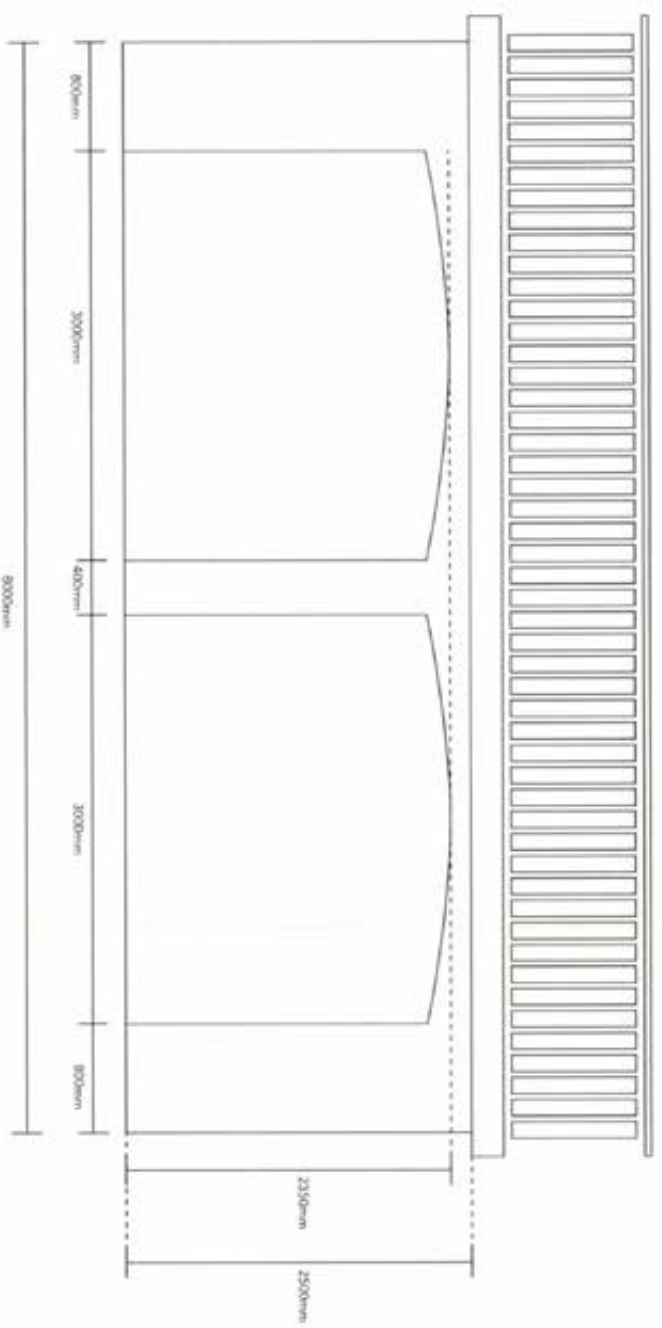
Reidar Eidskrem / GNR. 38 BNR 248 / Garasje i mur og betong



14.09.2018

FASADE NORD / Målestokk 1:50

Reidar Eidskrem / GNR. 38 BNR 248 / Garasje i mur og betong

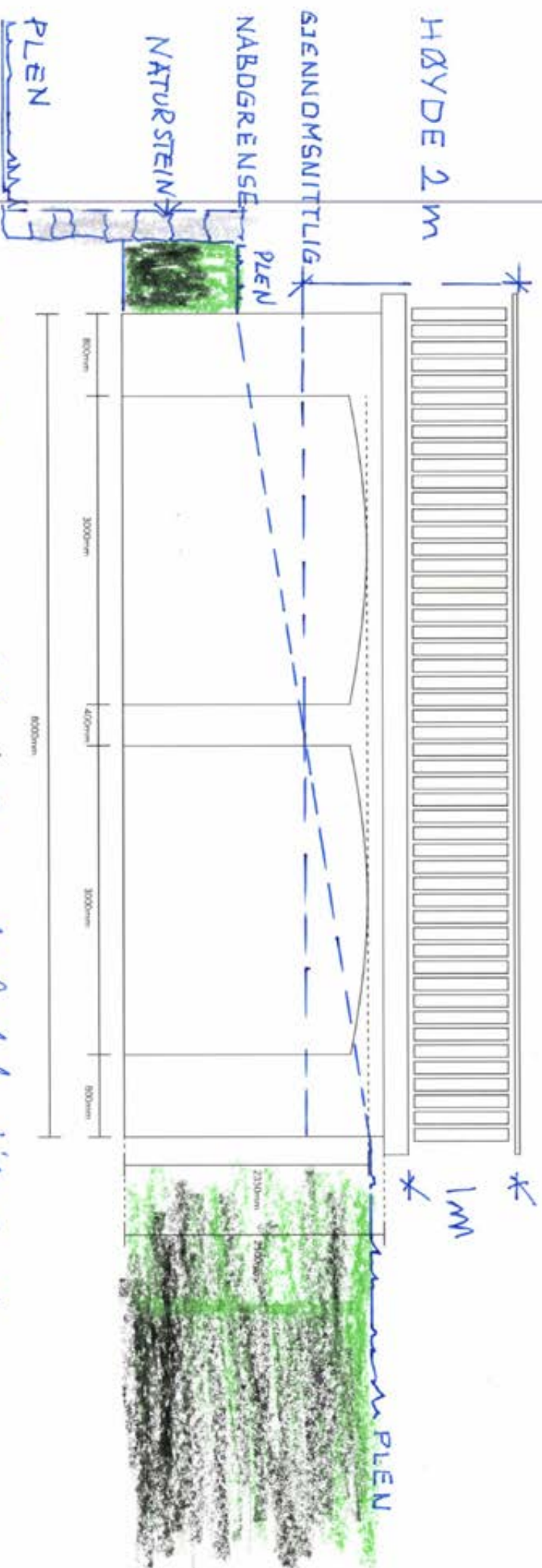


14.09.2018

FASADE NORD / Målestokk 1:50

Reidar Eidskrem / GNR. 38 BNR 248 / Garasje i mur og betong

14.11.2018



3. Gjennomsnittsniva i forhold til ferdig planert terreng.



2. 9 stk. höjdepunkter mält i meter med basis fra terrasse på boligen.

14.11.2018



5. Plan tegning

Reidar Trygve Eidskrem
Lerstadtoppen 31
6014 Ålesund

Dykkar referanse:

Vår referanse:
25/8655, 25/106967

Arkivkode:
L42

Dato:
09.09.2025

Gbnr. 38/248 - Ferdigattest - Lerstadtoppen 31 - Garasje med takterrasse

Behandling:

Delegert sak nummer: 947/25

Dato: 09.09.2025

Tiltak:	Garasje med takterrasse
Byggestad:	Gbnr. 38 / 248 Lerstadtoppen 31
Tiltakshavar:	Reidar Trygve Eidskrem
Søknad komplett:	09.09.2025
Byggeløyve:	764/18, datert 20.11.2018
Endring av gitt løyve:	923/25, datert 05.09.2025
Bygningsnummer:	300716945

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det vere søknadspliktig.

Med helsing

Johan Olav Røsvik Synnes
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	38.248.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Lerstadtoppen 31	Ant. leiligheter	1
Eier	Eidskrem Reidar Trygve		

Rute

Rute	331
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 1945

Tatt i bruk		Ant.løp	2	Siste feiing	10.08.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	48
Type	Element	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	10.08.2025
Varenr		Dimensjon	8"				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
01.08.2001	HR	Feid sot eier	M	
28.11.2003	HR	Feid sot eier	M	
20.07.2005	BEH	Feid sot eier	M	
20.07.2005	HR	Feid sot eier	M	
08.10.2007	BEH	Feid sot eier	Middels	
20.02.2009	MB	Feid sot eier	Lite sot	
10.11.2011	ØJ	Feid sot eier	Lite sot	
15.08.2013	AT	Feid sot eier	Lite sot	
09.10.2015	NMH	Feid sot eier	Lite sot	
23.06.2017	HR	Ingen hjemme	Lite sot	
11.07.2019	NMH	Ingen hjemme	Lite sot	
10.08.2021	LAMA	Feid sot eier	Lite sot	



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 38	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadtoppen 31 6014 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Flaggstang	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Hydrant	 Kumlokk	 Veg
 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Toppunkt Ålesund	 Eiendomsteig	 Anleggsområde
 Lekeplass	 Bebygd område	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

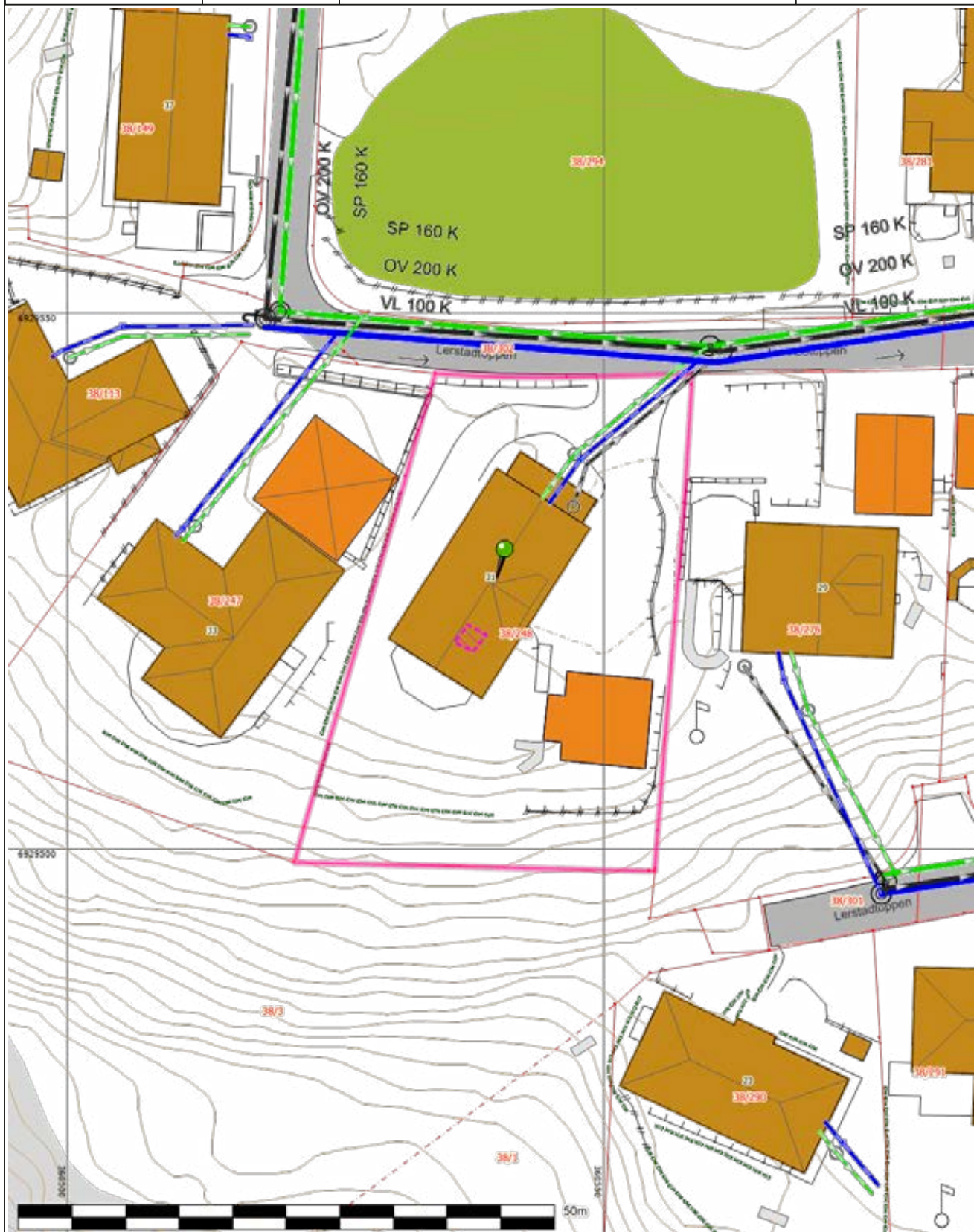
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 248 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Lerstadtoppen 31
6014 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Kumlokk	 Veg
 Trapp	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Eiendomsteig	 Anleggsområde	 Lekeplass

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekkør
 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

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 248 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Lerstادتoppen 31
6014 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig
▪ Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Veg	 Trapp	 Toppunkt Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

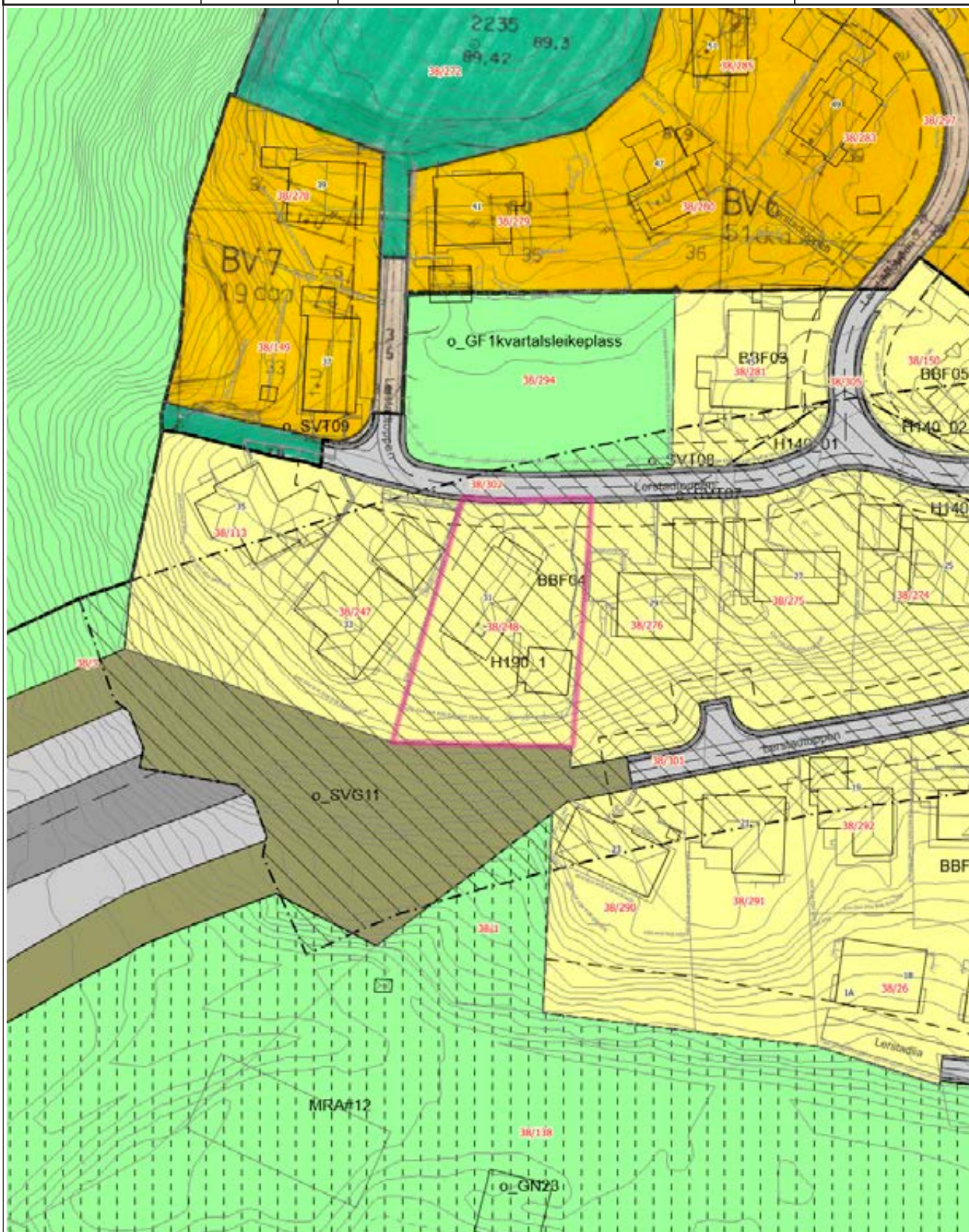
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 248 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Lerstادتoppen 31
6014 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
	VeggFrittstående		Hekk		MurFrittstående
	MurLoddrett		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkningskurve Ålesund
	Høydekurve 1m Ålesund		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	RpBestemmelseGrense		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Frisikt		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Naturområde		Friområde		
	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)				RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

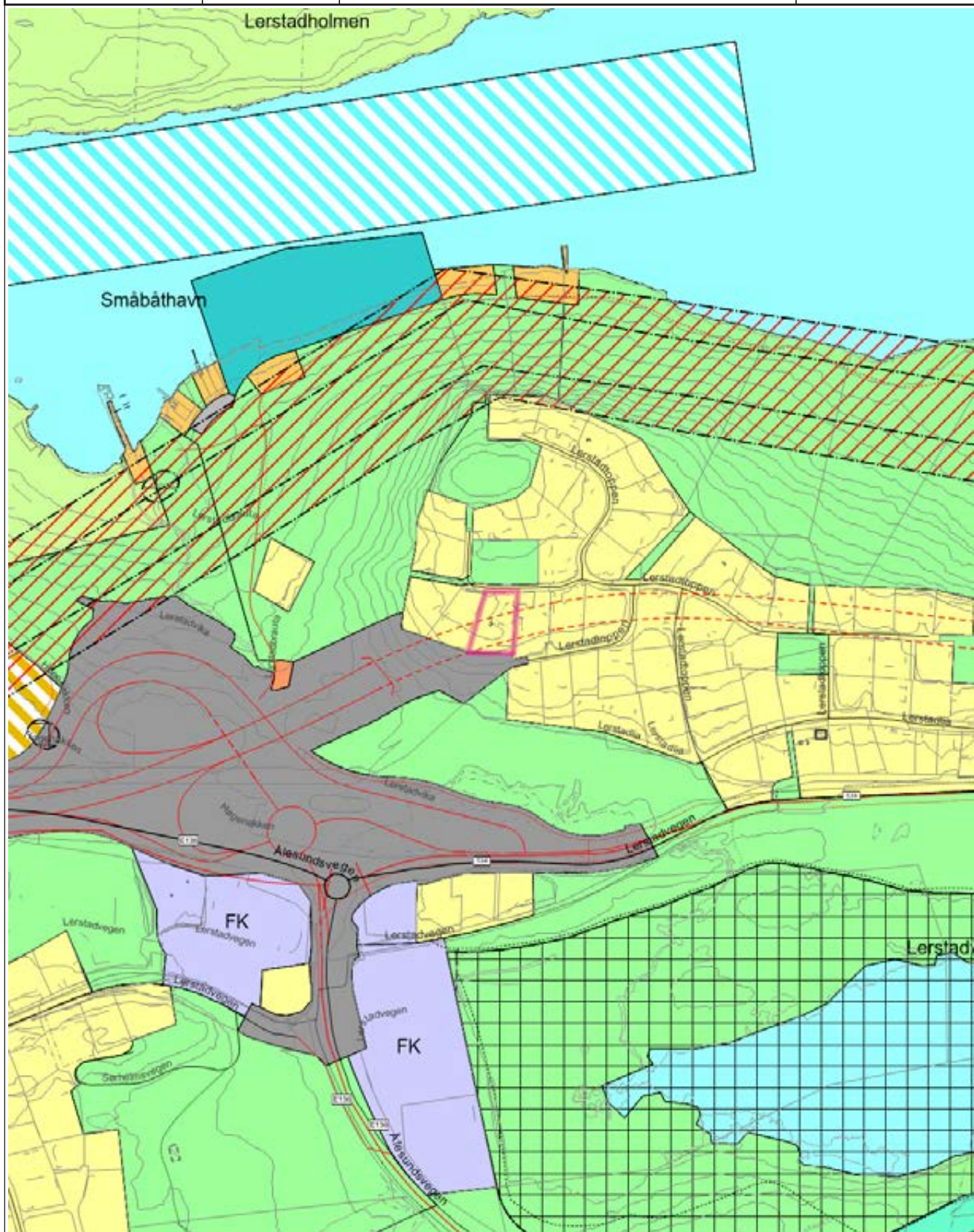
Eiendom: Gnr: 38 Bnr: 248 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Lerstadtoppen 31
6014 ÅLESUND

Annen info:

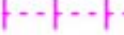


Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant
Elv og bekk	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Innsjøkant	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Hovedveg - Bro mv. - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - Tunnel - Fremtidig
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingssoner	Grense for faresoner
Båndlegging etter lov om naturvern	Båndlegging etter lov om kulturminner	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Forretninger
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Parkering	Trase for teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Trase for teknisk infrastruktur	Blågrønnstruktur
Naturområde	Friområde	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Småbåthavn	Naturområde	Friluftsområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Europa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkør  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 BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

38

248

0

0

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

Temadata - Energi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

Temadata - Forurensning - Støy og grunn



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		921.82m ²

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurensset grunn - Mistanke om forurensning

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Rød støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Gul støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder



 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		1326.13m ²

Tema uten treff:

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1326.13m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



■ Løsmasser - Tykk morene
 ■ Løsmasser - Tynn morene
 ■ Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		1326.13m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

Kulturmiljøer

Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

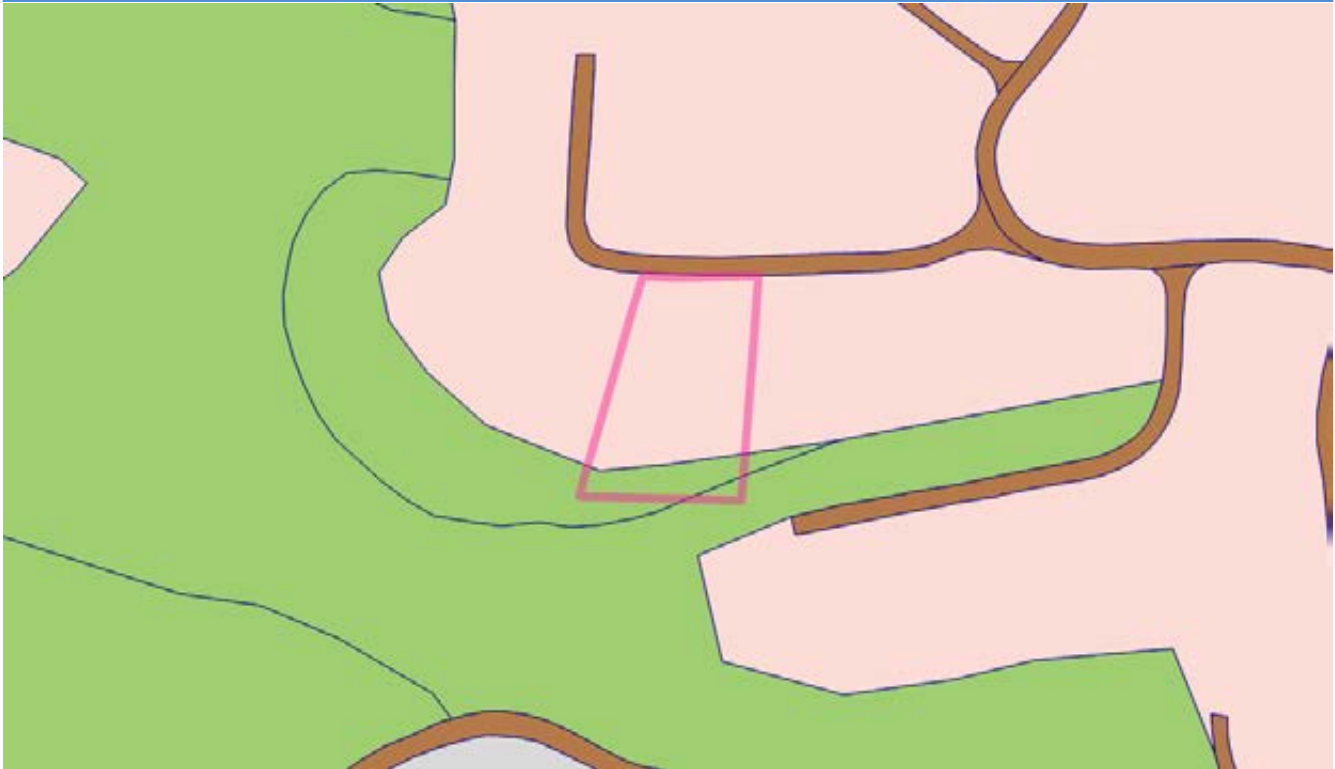


 Vernskog

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		106.76m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet



 Bebyggd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark		

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		1088.57m ²
Skog	2	x		237.56m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerd
Reindrift - Skille/opplastingsgjerd rein	Reindrift - Kombinert gjerd (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerd	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige
kulturlandskap

Naturvernområder - Nasjonalpark

Naturvernområder - Naturresevat

Naturvernområder -
Landskapsvernområde

Naturvernområder - Marint verneområde

Naturvernområder - Artsfredning

Naturvernområder - Annen fredning

Foreslåtte naturvernområder

Artsforekomster

Villreinområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1326.13m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt



Kystlandskap

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1326.13m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Ankring

Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder



 Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Aktsomhetsområde for snø- og steinskred	1	x		226.64m ²

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred	Utsatt for 1000-årsskred	Utsatt for 5000-årsskred
Skred analyseområde	Område ikke vurdert for skred	Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann



 Flom aktsomhetsområde

 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1326.13m ²

Tema uten treff:

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



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1326.13m ²

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning

Skredhendelse - Jordskred

Skredhendelse - Snøskred

Skredhendelse - Ikke angitt

Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall

Skredhendelse - Leirskred

Skredhendelse - Undervannskred

Kvikkleire - Risikoklasse 5

Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred

Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.

Skredhendelse - Steinskred

Kvikkleire - Risikoklasse 4

Kvikkleire - Risikoklasse 1

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde

Snøskred - Utløpsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

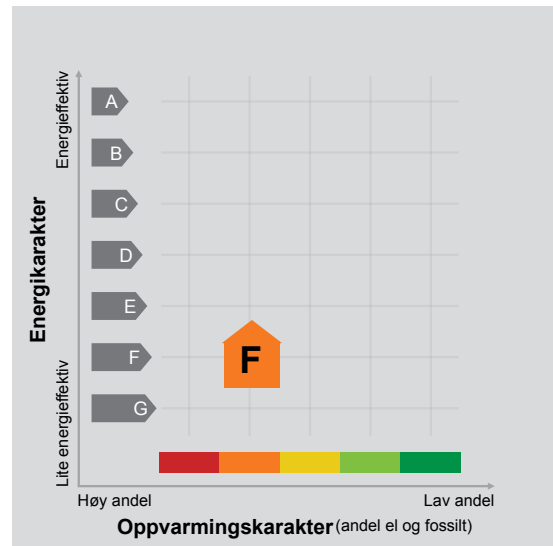
Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	38	248	0	0	1	1326.13m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.					1	214.80m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig					1	74.18m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1326.00m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)					Framtidig	0.13m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
15042012007931	Lerstad-Breivika E136	Områderegulering	Endelig vedtatt arealplan		1326.13m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse						1308.78m ²
Annen veggrunn - tekniske anlegg						17.22m ²
Annen veggrunn - grøntareal						0.13m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Lerstadtoppen 31
Postnummer	6014
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10126312
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127887
Dato	29.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Luft kort og effektivt**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1984
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 303
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 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: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

NOTATER

[illegible]

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0397/24

Adresse: Lerstadtoppen 31, 6014 ÅLESUND, gnr. 38, bnr.
248 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/