

Myrstadvegen 13

HERSKAPELIG VILLAEIENDOM MED STRANDLINJE PÅ SKODJE

notar



Prisantydning Kr 28 000 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/ BRA Total 498/ 588 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Myrstadvegen 13

**Stor strandeendom med fantastiske kvaliteter
En sjelden mulighet!**

Adresse	Myrstadvegen 13 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 28 000 000,-
Omkostninger	Kr 718 400,-
Totalpris	Kr 28 718 400,-
BRA-i/BRA Total	498/588 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1918
Soverom	5
Etasje	4

Nå har du muligheten til å bli eier av en av Sunnmøres fineste eiendommer. Myrstadvegen 13 byr på det meste! Boligen er betydelig oppgradert siden forrige eierskifte i 2008 og holder en gjennomgående tiltalende og påkostet standard.

- Strandtomt på ca. 9 400 kvm.
- Molo i naturstein og egen flytebrygge.
- Garasje til 3 biler.
- Innholdsrik villa på 4 etasjer.
- Innlagt vannbåren varme, villavent balansert ventilasjonsanlegg og rør-i-rør system.
- Hele 8 ildsted i villaen.
- Kvænum kjøkkeninnredning. Gaggenau stekeovn og induksjonstopp.
- Hagestue med saltvanns motstrømsbasseng/jacuzzi.
- Oppbygd hage og svært pen beplantning.

Kun seriøse henvendelser. Kontakt eiendomsmegler for å avtale privat visning.

Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	45
Nøkkelinformasjon	46
Plantegning	72
Vedlegg	76
Budgivning	210

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









Det er noe som skjer når vi svinger ned Myrstadvegen og kjører inn på den store gårdsplassen ved herskapsvillan i nr 13. Man oppdager raskt at det her bys på noe utenom det vanlige! Myrstadvegen 13 har en solrik og idyllisk beliggenhet med strandlinje og utsikt mot Skodjevågen samt til Sunnmørsfjellene mot syd.



Velkommen inn!



1: Entré/gang i første etasje har original teak dør med glassfelt/blyglass. De buede vinduene gir også et vakkert uttrykk.

2: Fra entré/gang kommer man inn i den ene stuen.



I tilknytning til entré/gang er det et flott gjestettoalett.



Stuen fremstår lys og moderne, selv om huset originale karakter er bevart. I stuen finner man også en av boligens mange ildsteder - en flott åpen peis.



Takhøyden og den 2-fløyede døren mellom stuene er med på å forsterke den herskapelige følelsen i villaen. Etasjehøyden i første etasje er mellom 3,0–3,45 meter.



På gulvet er det lagt "Dinesen Douglas plank" - noe som gir villaen et ekstra særpreg



Den romslige spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet - her har man god plass til å nyte gode måltider sammen med venner og familie. Fra spisestuen er det også utgang til etasjens arbeidsrom.



På kjøkkenet finner man en eksklusiv og herskkelig kjøkkeninnredning fra Kvænum. Kjøkkenet har malte fronter og benkeplater med kompositt overflate. Øy med benkeplate og skapdører. Det er også en koselig peisovn på kjøkkenet.



Kjøkkenet innehar fullintegrert kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn med varmeskap under. Integrert Gaggenau stekeovn og Gaggenau induksjon platetopp. Vinkjøleskap. Det er også god plass til spisebord på kjøkkenet.



Vi tar turen opp til andre etasje!



Hovedsoverommet er stort og romslig. Fra rommet har man direkte adkomst til eget privat bad, garderoberom og takterrasse. Det er også installert en flott original vedovn i rommet.



Badet som er tilknyttet hovedsoverommet fremstår lyst og delikat. Badet ble pusset opp av fagfolk i 2009.



Fra hovedsoverommet er det utgang til en privat takterrasse med nydelig utsikt.







1: Garderoberoom

2: Soverom nummer 2

1



2



1: Fra Soverom nummer 2 er det adgang til soverom nummer 3

2: Soverom nummer 3. Alle soverommene i etasjen fremstår lyse og romslige.

1



2



1: Soverom nummer 4

2: Vaskerom 2. etasje



Etasjens andre bad fremstår også lyst og fint. Badet ble oppusset av fagfolk i 2009



1: Vi tar turen videre opp på loftet

2: Lagringsloft. Loftet benyttes i dag som treningsrom. Bruksendring til varig opphold er ikke omsøkt.



Vi tar turen ned i underetasjen. Flislagt gang med vannbåren gulvvarm.



Romslig soverom i underetasjen



Lys og fin stue i underetasjen



Helfliset bad i underetasjen, innredet Marbodal servantinredning, speil med profilert listverk omramming, dusjhjørne med buede glassdører og vegghengt wc. Badet i underetasje ble etablert i 2009.



Også toalettrommet i underetasjen ble etablert i 2009.



I 2009 ble det foretatt fasadeendringer på hovedhuset slik at bygget utvendig nå framstår slik det opprinnelig var bygd. De var opprinnelige kun arker mot sør og nord, men i 2009 ble det i tillegg laget arker mot øst og vest. Dette er omsøkt og godkjent.



Den sydvendte tomten er pent opparbeidet med grøntareal, hekk, trær/frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Tomten har strandlinje og utsikt mot Skodjevatn, og utsikt mot Sunnmørsfjellene syd. Gode solforhold på tomten, som har lett adkomst fra hovedvei. Hagen gir et flott og eksklusivt helhetsinntrykk.

1



2



1: Det er lagt skifer på et areal øst/sydsiden av huset.

2: Hagestue på 21 kvm fra 2009 med ny stor grill (2024). 2 terrassevarmere. Oppvarmet saltvann motstrømsbasseng/jacuzzi.





Den svært romslige, herskapelige og ærverdige villaen, oppført i 1918, er omkranset av en hage med parkmessig fremtoning. Den unike eiendommen har også naust fra ca 1960 samt en molo med landgang til egen flytebrygge. Moloen ble godkjent utbedret i 2020 med ferdigattest i 2024.



Tomten har strandlinje og utsikt mot Skodjevågen, og utsikt mot Sunnmørsfjellene syd. Den store tomten byr ellers på et utendørseldorado som skapt for familieliv og større samlinger året rundt.











Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Herskapelig villaeiendom med beliggenhet i Myrstadvegen på Skodje i Ålesund kommune, ca 1 km øst for Skodje sentrum med dagligvarebutikker, skole, barnehage etc. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Ca 40 minutter med bil til/fra Vigra flyplass. Solhør Gård golfbane ligger en kort kjøretur unna på ca 8 minutter. Digerneset næringspark 9 minutter unna med bil og Moa kjøpesenter/Spjelkavik ca 20 minutter unna. Sunnmørsalpene byr på storslåtte turopplevelser både sommer og vinter. Ca 30 minutter med bil til ungdomsbyen Ålesund.

ADKOMST

Fra Skodje sentrum kjør Skodjevegen mot øst. Følg veien til du kommer til avkjørsel Myrstadvegen og ta inn her på høyre side. Følg så veien til endes og inn på gårdsplassen ved herskapsvillaen i Myrstadvegen 13.

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



Nøkkelinformasjon

BEIENDOMMEN

ADRESSE

Myrstadvegen 13, 6260 SKODJE

OPPDRAKSNUMMER

2-0206/23

SELGER

Stian Ekornes

MATRIKKE

Gårdsnummer 521, bruksnummer 23,
Gårdsnummer 521, bruksnummer 119,
Gårdsnummer 521, bruksnummer 327,
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav G.

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

I følge selger er årlig strømforbruk ca 45-50000 kwh avhengig av bruk av basseng etc. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiettomt på 9 433.4 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av 3 gårds- og bruksnummer på henholdsvis 6 860.4 kvm, 1 265.3 kvm og 1 307.7 kvm Totalt 9 433.4 kvm.

Den sydvendte tomten er pent opparbeidet med grøntareal, hekk, trær/frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Forstøtningsmur i naturstein, og støpt trapp i hage på sydsiden. Belegningsstein i innkjørsel/gårdsplass. Tomten har strandlinje og utsikt mot Skodjevågen, og utsikt mot Sunnmørsfjellene syd. Gode solforhold på tomten, som har lett adkomst fra hovedvei. Hagen gir er flott og eksklusivt helhetsinntrykk.

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. I følge eier ble også tomtearealet drenert før det ble opparbeidet på nytt fra boligen og ned til sjøen. Dreneringen må også ses i sammenheng med rom under terreng; Gulvet i boden er av betong med flis. Veggene har malt panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Utforet isolert vegg.

Grunnmurer i naturstein med mørtelfuger.

Naturstein forstøtningsmurer. Smijernsrekkverk på mur ved trapp. Hekk på forstøtningsmur i hage syd.

Det er ikke fall i terreng mot huset.

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

Det er lagt belegningsstein i 2014 fra innkjørsel ved smijernsport og frem til boligen/gårdsplass, og videre ned mot hagestue. Opparbeidet natursteinsmur m/ nettinggjerde i front på hagen mot syd/fjæra. Det er nettinggjerde rundt mesteparten av eiendommen. Varierende standard på nettinggjerde. Nyere smijernsport som er motorisert og m/fjernstyring. Overvåkningskamera på eiendommen. 3 robotklippere.

Molo i naturstein med topp-plate i støpt fiberarmert betong. Også fiberarmert betong som forsterking i selve natursteinskonstruksjonen. Flytebrygge med landgang til molo. Flytebryggen har 4 store moringer.

Opplyst tomteareal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.06.2024 utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

Enebolig/villa 1918
Garasje 1960
Naust 1960
Hagestue 2009

BYGGEMÅTE

Enebolig/villa med byggeår 1918. Boligen består av underetasje, første etasje, andre etasje og loftsetasje.

UTVENDIG

Yttertaket er tekket med lappskifer. Kobbertekking på buede arker og på yttertak nord ved inngangsparti. Undertak med tretaktro. Taktekking ble omlagt i 2009. Kobber takrenner/nedløpsrør og mønebeslag. Kobber pipehatter og luftehatt. Snøfangere. Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning, dels noe liggende bordkledning på inngang nord. Ny isolering og utvendig kledning m/vindtetting i 2009. Komprimert isolasjon på utforede vegger i underetasje i følge eier. Luftespalter synlig under vannstokker. Kledning på fasader er laget/kopiert utifra original kledning fra byggeår, og kun bindingsverk fra byggeår i følge eier. Yttertak i tresperrekonstruksjon. Synlige hanebjelker i loftstuen, og 5 buede arker med buede vinduer. Tak-konstruksjon loft ble isolert i 2009. Lufting i følge eier. Boligen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 4 vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmen og 2-lags isolerglass på arbeidsrom i første etasje (nye 1992). 4 originale vinduer i utbygg mot nord, samt 1 originalt vindu i gangvegg mot toalettrom. Innslag av farget glass på disse vinduene. Solskjerming med screens på 3 vinduer i arbeidsrom første etasje. Fjernstyrte. Teak hovedytterdør med glassfelt, og hvit ytterdør m/glassfelt, begge disse mot nord i første etasje. Hvit glatt dør til teknisk rom. 2-fløyet ytterdør syd i underetasje med trekarmen og 2-lags isolerglass. 2-fløyet verandadør syd i første etasje, og 2-fløyet balkongdør øst i andre etasje, begge med trekarmen og 2-lags isolerglass.

Takterrasse øst på 18 kvm. Smijernsrekkverk. Papptekking under kompositt terrassebord (2009). Skifer på areal øst/sydsiden. Natursteinstrapper med smijernsrekkverk og teak håndliester. Støpt trapp ned til teknisk rom øst, og støpt trapp m/smijernsrekkverk ned til inngang underetasje syd. Støpt trapp i hage.

Hagestue på 21 kvm fra 2009 med kompositt terrassebord på trebjelkelag. Yttervegger med stående bordkledning, og skyvbare dører med isolerglass i aluminiumskarmer mot vest (2020). Vinduer med trekarmen og 2-lags isolerglass. Yttertak i trekonstruksjon og utvendig taktekking med

plastbølgeplater. Opplagt lys/strøm/datakabling og varmt/kaldt vann. Ny stor grill (2024). 2 terrassevarmere. Oppvarmet saltvann motstrømsbasseng/jacuzzi.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. I følge eier er også tomtearealet drenert før det ble opparbeidet på nytt fra boligen og ned til sjøen.

Grunnmurer i naturstein med mørtelfuger.

Naturstein forstøtningsmur. Smijernsrekkverk på mur ved trapp. Hekk på forstøtningsmur i hage syd.

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

Det er lagt belegningsstein i 2014 fra innkjørsel ved smijernsport og frem til boligen/gårdsplass, og videre ned mot hagestue.

Opparbeidet natursteinsmur m/nettinggjerde i front på hagen mot syd/fjæra. Det er nettinggjerde rundt mesteparten av eiendommen.

Nyere smijernsport som er motorisert og m/fjernstyring. Overvåkningskamera på eiendommen.

3 robotklippere kan medfølge etter nærmere avtale..

Molo i naturstein med topp-plate i støpt fiberarmert betong. Også fiberarmert betong som forsterking i selve natursteinskonstruksjonen. Flytebrygge med landgang til molo. Flytebryggen har 4 store moringer.

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 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig - Utvendige trapper

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

GARASJE

Garasje fra 1960 (opplyst av eier). Garasjen har støpte betongsåler, og støpt gulv på grunn. Støpte malte yttervegger/yttertak, og utvendig tekket med pvc-takfolie. Vedlikeholdsfrie plater på gesimser. 2 vedlikeholdsfrie porter m/portåpnere (fremstår som 3 porter, men det er en dobbel og en enkel port). Opplagt lys /strøm og 2 Tesla elbil-ladere i garasjen. Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. Det er fremført rør for eventuell fremtidig vannbåren gulvvarme.

I 2012 ble det drenert rundt garasjen, og i 2018 ble yttertaket isolert og det ble lagt ny pvc-takfolie.

Garasjen har normal standard på garasjen utifra alder/konstruksjon - jamfør ovennevnte.

Noe vedlikehold må forventes. Litt saltutslag/avskallet maling på murer, og noe riss/setninger i utvendige malte murer. Synlig skum rundt vinduer (må innpusses eller fuges).

NAUST

Naust fra 1960 (opplyst av eier). Naust med støpt gulv på grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning, dels naturstein og påstøp såler. Yttertak i konstruksjon med tresperrer/tretaktro, og utvendig teknet med bølgeblikkplater. 2-fløyet treport i front. Enkel tredør på nordsiden til hems på ca. 31 m² m/tregulv. Vinsj for båtopphekk. Opplagt lys/strøm og kaldt vann. Det er opplagt rør til fremtidig montering for Jets vacuumtoalett.

I 2012 ble naustet modernisert med støpt gulv på grunn og ny 2-fløyet treport.

Naustet har normal standard utifra alder/konstruksjon - jamfør ovennevnte.

Noe vedlikehold må forventes. Det er ikke montert takrenner/nedløpsrør. Kledning yttervegger, og takteking er hovedsakelig fra byggeår, og vil være naturlig å fornye de kommende år.

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 27.03.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2008.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 15 +
Antall måneder 8.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Arbeider på våtrom er utført av ovennevnte firmaer i sin helhet i 2009. Arbeid utført av: Rørlegger Uri Sykkylven/Pål søvik AS/ålesund elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.
Beskrivelse: alt nytt i 2009.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: rehabilitering og etablering av nye våtrom 2009. Arbeid utført av: Uri AS.

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: totalrehabilitering og totalfornying av el anlegg i 2009 inklusiv ny inntakstkabel og sikringsskap. Arbeid utført av: Ålesund elektro.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: kontrollert av eltilsyn 2017.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.
Beskrivelse: to x tesla ladebokser i garasje.

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.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: rehabilitering fasader tak og kjeller 2009.
Arbeid utført av: Pål søvik AS.

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

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: rehabilitert kjeller og loft 2009.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: detaljregulering Indre Skodje gbnr/1 mfl.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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.

Tilleggs kommentar: Ingen tilleggs kommentar.

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

I 1992 ble det installert 4 vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmen og 2-lags isolerglass på arbeidsrom i første etasje.

I 2009 ble det foretatt renovering av boligen både innvendig/utvendig. Nye innvendige overflater og tekniske installasjoner. Nye våtrom og kjøkkeninnredning. Omlagt skifer på yttertaket. Ny bordkledning/vinduer yttervegger, som også ble isolert på nytt (noen pvc-vinduer fra 1992). Opparbeidet uteareal på nytt, og ny drenering/fuktsikring. Ny utestue 2009, og nytt motstrømsbasseng/jacuzzi.

I 2012 ble naustet modernisert med støpt gulv på grunn og ny 2-fløyet treport.

I 2012 ble det drenert rundt garasjen.

I 2014 ble det lagt belegningsstein fra innkjørsel ved smijernsport og frem til boligen/gårdsplass, og videre ned mot hagestue.

I 2017 ble det installert ny NIBE varmepumpe.

I 2018 ble yttertaket på garasjen isolert og det ble lagt ny pvc-takfolie.

I 2020 ble det installert fjerntstyrt solskjerming med screens på 3 vinduer i arbeidsrom første etasje.

I 2020 ble det installert skyvbare dører med isolerglass i aluminiumskarmen mot vest i hagestue.

I 2021 ble det laget molo i naturstein m/støpt toppdekke med landgang til flytebrygge.

I 2024 ble det innkjøpt en ny stor grill i hagestuen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENDE REGULERINGSPLAN

I henhold til Reguleringsplan for Skodje tettstad sør, med vedtatt ikrafttredelse den 21.06.1979, så ligger eiendommen i et område regulert til jord- og skogbruk.

PLANFORSLAG

Planutvalget har i møte 19.03.2024 vedtatt å sende forslag til detaljregulering for Indreskodje - gbnr. 521/1 m.fl. ut på høring og offentlig ettersyn. Formålet med planen er å legge til rette for et nytt større boligområde og friområde innenfor tidligere LNF-område med spredd bebyggelse og landbruksareal på Indreskodje. Planområdet omfatter ca. 85 dekar og ligger øst for Skodje sentrum sør for fylkesvegen. Planen åpner for ca. 90 boenheter i variasjon av boligtyper med lavblokkbebyggelse nærmest fylkesvegen, og ellers en blanding av konsentrert og frittliggende boligbebyggelse. Det er planlagt en samlet avkjørsel til området, og interne veisystem og flere fortau og turstier. Informasjonsbrev fra Ålesund kommune datert 03.04.2024 med tilhørende plankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Planforslaget var tilgjengelig på kommunens hjemmeside i perioden 05.04.2024 til 21.05.2024: Kunngjøring av areal- og reguleringsplanar - Ålesund kommune (alesund.kommune.no). Merknadsfrist var satt til 07.06.2024. Grunnet en feil ved varsling av grunneiere ved utsending av planforslaget er høringsfristen utsatt fra 21.05.2024 til 07.06.2024.

Eiendommen er delvis underlagt dette planforslaget:

- Gnr 521, bnr 23 - den delen av tomten der bolig, garasje, hagestue og basseng er oppført vil i henhold til dette planforslaget endre formål fra jord- og skogbruk til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.
- Gnr 521, bnr 119 - vil i henhold til dette planforslaget endre formål fra jord- og skogbruk til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

• Gnr 521, bnr 327 - vil i henhold til dette planforslaget endre formål fra jord- og skogbruk til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Planforslaget vil også medfølger endret adkomst fra riksvei. Se vedlagte planforslag for med informasjon.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Skodje 2019 - 2029, med vedtatt ikrafttredelse den 14.03.2019, så ligger eiendommen i et område avsatt til:

- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Turvegtrasè - Framtidig (traséen vil passere langs strandlinjen på eiendommen).
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

KOMMUNEDELPLAN UNDER ARBEID

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen: E39/E136 Brusdalen-Vestnes kommunegrense - Kommunedelplan

DOK-ANALYSE

I følge DOK-analyserapport datert 11.06.2024 så er det på eiendommen gnr 521, bnr 23 registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Forurensning - Støy og grunn

- Støy rød sone veg (over 65 dBA) - Areal 6.86 kvm
- Støy gul sone veg (55-65 dBA) - Areal 128.83 kvm

Temadata - Friluftsliv

- Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag - Areal 2933.21 kvm

Temadata - Geologi - Radon

- Radon aktsomhet - Moderat til lav - Areal 6621.83 kvm

Temadata - Geologi - Løsmasser

- Løsmasser - Tykk morene - Areal 6860.37 kvm

Landbruk - Vernskog, jordkvalitet og dyrkbar jord

- Dyrkbar jord - Areal 1549.69 kvm
- Dyrkbar jord - Endret etter 2008 - Areal 1549.69 kvm

Temadata - Landbruk - ar5

- Bebygd - Areal 1934.51 kvm
- Samferdsel - Areal 430.37 kvm
- Fulldyrka jord - Areal 17.65 kvm
- Skog - Areal 342.98 kvm
- Åpen fastmark - Areal 3982.39 kvm
- Vann - Areal 152.47 kvm

Temadata - Natur - Vassdrag

- Vassdragsområde - Areal 6860.37 kvm

Temadata - natur - Natyrtyper

- Kystlandskap - Areal 6860.37 kvm

Temadata - Plan

- 100 metersbelte langs sjøen - Areal 6120.14 kvm

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) - Areal 6860.37 kvm

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2017

- Middelhøyvann 2017 - Areal 232.96 kvm
- Stormflo, intervall 20 år, 2017 - Areal 413.58 kvm
- Stormflo, intervall 200 år, 2017 - Areal 788.96 kvm
- Stormflo, intervall 1000 år, 2017 - Areal 1023.77 kvm

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.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan samt informasjon om planforslag for Indre Skodje og DOK-analyserapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

ENEBOLIG/VILLA

Nibe F 1255 varmepumpe (ny 2017). El-kjel på 75 liter. Det er grunnboret 2 energibrønner på 170 meter. Høiax titanium varmtvannsbereder på 282 liter. Heat injection bereder på 194 liter. Vannbåren gulvvarme i underetasje. I første etasje er det vannbåren gulvvarme på rom med flislagte gulv, for øvrig radiatorer på vegger. I andre etasje er det vannbåren gulvvarme på våtrom, samt på håndklehenger. For øvrig radiatorer på vegger. Vannbåren gulvvarme loft. Det er 2 styringssystemer for vannbåren varme (Uponor og Høiax). Smarthus-styring på lys og varme.

GARASJE

Det er fremført rør for eventuell fremtidig vannbåren gulvvarme.

HAGESTUE

2 terrassevarmere. Oppvarmet saltvann motstrømsbasseng/jacuzzi.

TIL INFORMASJON

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående

biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tv bredbånd leveres av Telenor via 5G antenne som medfølger en handel.

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter på eiendommens innkjørsel og gårds plass. Det er også oppført en trippel garasje på eiendommen. I garasjen er det installert 2 Tesla elbil-ladere.

VEI/VANN/KLOAKK

Fra Skodjevegen (fylkesvei) så har eiendommen adresse knyttet til privat vei, jfr vedlagte kart over veiadkomst. I følge selger så deles brøyting og vedlikehold av vei kostnadmessig av brukere (to husstander). Brøyteknadner har lagt på kr 6 000,- per sesong á kr 3 000,- per husstand. Vedlikehold varierer, men deles også. Det foreligger tinglyst avtale.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven. 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 område med spredt bebyggelse.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

BARNEHAGER

- Prestemarka barnehage (0-5 år) 20 min gange - 1.4 km
- Plassebakken barnehage (1-5 år) 22 min gange - 1.6 km
- Skodje barnehage (1-5 år) 25 min gange - 1.9 km

SKOLER

- Skodje barneskule (1-7 kl.) 5 min med bil - 2.1 km
- Skodje ungdomsskule (8-10 kl.) 26 min gange - 2 km

- Borgund vidaregåande skole 21 min med bil – 21.1 km
- Spjelkavik vidaregåande skole 21 min med bil – 21.1 km

DAGLIGVARE

- Kiwi Skodje m/ PostNord 10 min gange – 0.7 km
- Coop Extra Skodje m/ Post i butikk, PostNord 21 min gange – 1.7 km

SPORT

- Skodje sandvolleyballbane 16 min gange – 1.3 km
- Kunstgrasbane (fotball) ved Skodje stadion 22 min – 1.7 km
- Fysiotrimmen 11 min med bil
- Tren Vatne 17 min med bil

TJENESTER

- AMFI Moa 22 min med bil
- Apotek 1 Digerneset 9 min med bil

SKOLEKRETS

Skolekrets 17 – Skodje

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

- Bussholdeplass (Linje 16, 17, 210, 230, 237, 238) ved Skodje gamle skule 6 min gange – 0.4 km
- Til Ålesund Lufthavn, Vigra 42 min med bil

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. 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.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de

som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OPPRINNELIG FRITIDSBOLIG

Etter det Ålesund kommune opplyser foreligger det verken byggemeldte tegninger, byggetillatelse, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra fritidsboligens opprinnelse i kommunens arkiver, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av boligen kan derfor i utgangspunktet ikke dokumenteres. Boligen har imidlertid vært i bruk siden ca. 1918. Oppføring av bygninger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger derfor ofte ikke forannevnte dokumentasjon. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

SØKNAD OM BRUKSENDING

Den 14.12.1983 behandlet Skodje bygningsråd søknad om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Den eneste bygningsmessige endringen som i følge søknaden skulle gjøres var å fjerne vegg mellom anretning og matbod. Ellers skulle etasjeskillere isoleres og vegger (nord og øst) innkles med 4,5 cm steinull. Vindu skulle skiftes til H-vindu som kopier av de eksisterende, men med utenpåliggende sprusser. Innstillingen var:

I medhold av § 95, jfr. § 93 i bygningsloven, godkjente Skodje bygningsråd bruksendringen fra fritidsbolig til helårsbolig for bygningen på følgende vilkår:

1. Arbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bygningslov og byggeforskrifter.

2. Alle vegger må etterisolerers ved å blåse inn minimum 4,5 cm steinull. Siden kravet til varmeisolasjon etter et slikt tiltak likevel ikke samsvarer med gjeldende krav, gir Skodje bygningsråd dispensasjon fra kapittel 54 i byggeforeskriftene for det som gjelder krav til varmeisolasjon og tetthet, slik at arbeidet kan utføres i samsvar med søknad.

3. Bygningen kan ikke tas i bruk før det er skrevet ut brukstillatelse fra bygningssjefen.

Vedtak datert 14.12.1983 samsvarte med denne innstillingen.

I forbindelse med bruksendringen så måtte det også søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Skodje Tettstad sør. Eiendommen hadde frem til 1983 blitt brukt som fritidseiendom og lå i et område regulert til jordbruk i henhold til forannevnte plan.

Innstillingen var:

I medhold av § 7 i bygningsloven gir Skodje bygningsråd dispensasjon fra reguleringsplanen for Skodje tettstad sør slik at eiendommen kan benyttes til boligformål. Dispensasjonen ble gitt på følgende vilkår:

1. Dispensasjonen gjelder ikke det areal (ca 1 400 kvm) av eiendommen som er søkt fradelt ved delingssøknad, datert 08.06.1983.

2. Kloakkavløpet må knyttes til kommunal kloakkledning. Søknad om slik tilknytning må sendes teknisk utvalg i Skodje.

3. De bygningsmessige endringene som må gjøres for at bygningen på eiendommen skal kunne benyttes til bolig, må byggemeldes, samtidig som det blir søkt om bruksendring etter § 93 nr 2 i bygningsloven.

Vedtak datert 14.12.1983 samsvarte med denne innstillingen.

Det foreligger en ferdigattest datert 19.11.1984 knyttet til bruksendring og oppussing.

Kopi av de ovennevnte vedtakene med tilhørende ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

FASADEENDRING OG REPARASJON AV TEKNISKE INSTALLASJONER

Vedtak datert 30.04.2009 omfatter behandling av søknad om fasadeendringer på hovedhuset slik at bygget utvendig skal framstå slik det opprinnelig var bygd. Arbeidet omfatter også oppføring av arker på loftsetasjen. Opprinnelige arker mot sør og nord i tillegg arker på øst og vest, der ark mot øst er planlagt som ekstra rømningsvei fra loft. Det skal videre bli utført reparasjon/installasjon av tekniske installasjoner (vannbåren varme og sanitæranlegg) med sikte på en oppgradering til dagens standard. Det foreligger tillatelse til tiltak fasadeendring og reparasjon av tekniske installasjoner datert 07.05.2009. Det foreligger også en ferdigattest knyttet til tiltaket datert 09.12.2009.

Kopi av vedtak, byggemeldte tegninger, tillatelse til tiltak og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHET HAGESTUE

Det er innsendt ferdigmelding for hagestuen, som er godkjent som grillhytte/gapahuk av Ålesund kommune i brev mottatt 04.04.2025.

UTBEDRING OG FORLENGELSE AV MOLO

Det foreligger ferdigattest for utbedring og forlenging av molo datert 26.11.2024.

LOVLIGHET BOLIG

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for fasade fra 2009, som stemmer med dagens bruk. På tegningene fra 2009 fremkommer også innvendig planløsning, men vedtaket disse tegningene er knyttet til gjelder kun utvendig fasadeendring og reparasjon av teknisk anlegg. Det er altså ikke behandlet søknader om

innvendige bruksendringer. Selger har sendt inn søknad til Ålesund kommune med oppdaterte plantegning for bruksendring av underetasjen.

Det foreligger ikke pr. dato godkjente tegninger av planløsninger av 1. etasje, 2. etasje og loft. Som nevnt ovenfor så var ikke oppføring av bygninger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 underlagt søknadsplikt. Det er ikke grunnlag for å avklare lovliggheit da det ikke foreligger byggemeldte/godkjente tegninger.

Det er innsendt oppdaterte tegninger av underetasjen som stemmer med dagens bruk. Det foreligger vedtak datert 01.04.2025, vedrørende godkjenning av bruksendring fra tilleggsdel og hoveddel, og underetasjen er da godkjent slik den fremstår i dag.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Service og kanalrens på ventilasjonsanlegget.

Krav for rom til varig opphold:

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

Følgende vedtak er gjort av Ålesund kommune:

Eksisterende vinduer i bruksendrede rom tilfredsstiller krav til dagslys og lufting. Vinduene vurderes som uegnede til rømning, da de er innadslående og bunnhengslede. Fra branncelle i kjelleretasjen er det egen rømningsvei direkte til terreng. Krav til rømningsvei, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-13 vurderes som oppfylt.

LOVLIGHET GARASJE

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger (oppført ca. 1960). Som nevnt ovenfor så var ikke oppføring av

bygninger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 underlagt søknadsplikt. Det er ikke grunnlag for å avklare lovliggheit da det ikke foreligger byggemeldte/godkjente tegninger.

LOVLIGHET HAGESTUE

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger knyttet til oppført hagestue. Hagestuen er ikke søknadspliktig og selger har sendt inn ferdigmelding på hagestuen mars 2025, men det er pr. tid ikke mottatt svar fra Ålesund kommune.

LOVLIGHET NAUST

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger (oppført ca. 1960). Som nevnt ovenfor så var ikke oppføring av bygninger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 underlagt søknadsplikt. Det er ikke grunnlag for å avklare lovliggheit da det ikke foreligger byggemeldte/godkjente tegninger.

LOVLIGHET MOLO OG FLYTEBRYGGE

Det foreligger en byggemølt kartske, men det det er avvik fra disse. Molo samsvarer med tegning, men inntegnet flytebrygge ble ikke behandlet i søknad om riving av defekt molo mot vest, utbedring av eksisterende molo, samt forlengelse og heving av eksisterende molo. Det foreligger ferdigattest for dette datert 26.11.2024.

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 lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne 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, disponibelt areal, hobbyrom). 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 bærevegger eller bærebjelker 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.

I følge selger har det vert utlagt flytebrygge siden 1960-tallet, basert på den gangs regelverk og bygningsloven av 1924 var mindre brygger ikke meldepliktig.

Meglerforetaket har ikke funnet dokumentasjon som kan underbygge dette. Iht. plan og bygningsloven som trådte i kraft i 1965, må du ha tillatelse fra kommunen dersom du skal legge ut flytebrygge. I tillegg kreves det tillatelse etter havne og farvannsloven §14, som vanligvis blir behandlet av kommunen.

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 2011.

I følge eier ble gulv på grunn opparbeidet på nytt fra grunnen av i 2009 (støpt/isolert og med radonsperre). Dokumentasjon på radonsperre foreligger imidlertid ikke. I følge eier er det heller ikke foretatt radonmåling på eiendommen.

INNHold

UNDERETASJE

Entré/ gang, gang/trapperom, toalettrom, bad, vaskerom, stue, soverom, bod 1, bod 2 og teknisk rom.

FØRSTE ETASJE

Entré/gang, gang/trapperom, toalettrom, 2 stuer, kjøkken og arbeidsrom.

ANDRE ETASJE

Gang/trapperom, 2 bad, vaskerom, 4 soverom og garderoberom.

LOFT

Lagringsloft.

LOVLIGHET

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte plantegninger per 20.08.2024. Vedlagte tegninger fra 2009 er søknadstegninger knyttet til utvendig fasadeendring og reparasjon av teknisk anlegg. Disse samsvarer med dagens situasjon, men kommunen har altså ikke behandlet søknader om innvendige bruksendringer. Selger har imidlertid søkt om bruksendring av underetasjen, og det foreligger oppdaterte tegninger av underetasjen som stemmer med dagens bruk, samt godkjent vedtak datert 01.04.2025. Kommentarer: Inntegnet garderobe i første etasje er nå en del av gang.

I følge bygningskyndig takstmann så er det ikke påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift, eller avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Se punktet ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

STANDARD

Det er noe som skjer når vi svinger ned Myrstadvegen og kjører inn på den store gårdsplassen ved herskapsvillaen i nr 13. Man oppdager raskt at det her bys på noe utenom det vanlige! Myrstadvegen 13 har en solrik og idyllisk beliggenhet med strandlinje og utsikt mot Skodjevågen samt til Sunnmørsfjellene mot syd.

Den svært romslige, herskapelige og ærverdige villaen, oppført i 1918, er omkranset av en hage med parkmessig fremtoning. Huset som er på over 500 kvm, er betydelig renoverert og modernisert fra 2009 og frem til i dag. Hjemmets "sjel" er er likevel opprettholdt på et flott vis både innvendig og utvendig. Den unike eiendommen har også en hagestue med tilhørende saltvann motstrømsbasseng/jacuzzi, garasje til 3 biler, naust samt molo med landgang til egen flytebrygge.

Villaen har særpregede egenskaper som blant annet romslige hovedoppholdsrom med svært god himlingshøyde, en rekke stilfulle løsninger og godt med plass. Husets historie og identitet er godt bevart i hjemmet, og senere moderniseringer er utført i fin harmoni med gamle håndverkstradisjoner hvor husets egenart og stil er bevart i stor utstrekning. Boligen har spennende kontraster av nostalgi og innslag av moderne design. Boligen fremstår generelt med høy standard på overflater, innredninger og tekniske installasjoner.

Den store tomten byr ellers på et utendørseldorado som skapt for familieliv og større samlinger året rundt.

INNVEDIG

Gulvflater med parkett, flis, furugulv, og "Dinesen Douglas plank". Veggoverflater med malte flater/panel, flis og malte pussede litexplater. Himlinger med malte flater/panel. Halogenspotter og ledspotter i himlinger. Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag. I 2009 ble gulv på

grunn opparbeidet på nytt fra grunnen av i følge eier (støpt/isolert og med radonsperre). Etasjehøyde første

etasje på 3,0-3,45 meter, og i andre etasje på 2,6-2,8 meter. Vanlig etasjehøyde på ca. 2,4 meter i underetasje.

Swedoor heltre malte innerdører/skyvedør, og originale heltre malte dører. Dør med blyglass i underetasjen, og 2-fløyet dør mellom stuene.

Boligen har 2 teglsteinspiper med totalt 4 pipeløp. 4 sotluker og 4 feieluker. I første etasje er det en åpen peis for vedfyring, en lukket peis for vedfyring kjøkken og en koksovn/ved i spisestue. 5 koksovner/ved på soverommene i andre etasje.

Tretrapper med tette opptrinn mellom etasjene.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

Kvænum kjøkkeninnredning med malte fronter. Benkeplater med kompositt overflate. Flis på vegg over benkeplate. Fullintegrert kjøll/frysenskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, og varmeskap under. Integrert Gaggenau stekeovn. Gaggenau induksjon platetopp. Øy med benkeplate og skapdører. Vinkjøleskap. Lekkasjestopper i benkeskapet. Det er Thermex kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning på loft med eikefargede fronter. Laminat benkeplate m/oppvaskkum, og laminat barbenkeplate. Fullintegrert oppvaskmaskin.

VÅTROM

Bad i underetasje har Marbodal servantinnredning med 2 hvite profilerte skuffer. Benkeplate med overliggende porselensservant. Speil med profilert listverk omramming. Dusjhjørne med buede glassdører. Vegghengt wc.

Vaskerom i underetasje har laminat benkeplate med stålskyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1 i andre etasje har servantinnredning med hvite fronter. Benkeplate med nedfelt porselensservant. Stort speil med listverk omramming. Veggghengt wc. Innfliset badekar med inspeksjonsluke til sluk. Duravit badekar. Dusjhjørne med glassdører. Slagbenk med 2 skuffer.

Bad 2 i andre etasje har en Kvænum servantinnredning med hvitmalte fronter. Benkeplate med nedfelt porselensservant. Stort speil med listverk omramming. Dusjhjørne med glassvegg. Veggghengt wc.

Vaskerom andre etasje har innredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 1 høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

SPESIALROM

Toalettrom underetasje med flis på gulv og vegger. Servant, speil og veggghengt wc. Elektrisk avtrekksvifte.

Toalettrom i første etasje med flis på gulv og vegger. Servant, speil og veggghengt wc. Veggventil med naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. I stue underetasje er det fremlagt vannrør til eventuelt fremtidig kjøkken. Det er avløpsrør av plast. Fra bad i andre etasje er det stålrør. I stue underetasje er det fremlagt avløpsrør til eventuelt fremtidig kjøkken.

Villavent VR 700 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Service og kanalrens utført Juni 2024.

Nibe F 1255 varmepumpe (ny 2017). EI-kjel på 75 liter. Det er grunnboret 2 energibrønner på 170 meter. Høiax titanium varmtvannsbereder på 282 liter. Heat injection bereder på 194 liter.

Smarthus-styring på lys og varme. Det er 2 Foma sentralstøvsugere i boligen.

Vannbåren gulvvarme i underetasje. I første etasje er det vannbåren gulvvarme på rom med flislagte gulv, for øvrig radiatorer på vegger. I andre etasje er det vannbåren gulvvarme på våtrom, samt på håndklehenger. For øvrig radiatorer på vegger. Vannbåren gulvvarme loft. Det er 2 styringssystemer for vannbåren varme (Uponor og Høiax).

EI-skap med automatsikringer. Ny kraftig inntakskabel fra 2009.

Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere. Brannslangetrommel og brannstige.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Avvik på 10 mm spisestue.
- Avvik på 20 mm stue og arbeidsrom
- Avvik på 35 mm ene soverom i andre etasje.
- Avvik på 30 mm på 2 soverom i andre etasje.
- Avvik på 20 mm gang og ene soverom i andre etasje.
- Avvik på 10 mm ene soverom i andre etasje.
- Avvik på 10 mm loftstue.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig - Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (fra 2009).

Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom - Andre etasje - Bad 1 - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - Andre etasje - Bad 1 - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (fra 2009).

Våtrom - Andre etasje - Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom - Andre etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom - Andre 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 at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dels flatt gulv mot sluk. Ca 10 mm nivåforskjell mellom flis ved dør og sluk.

Spesialrom - Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Spesialrom - Første etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Gjelder Heat Injection berederen.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig - Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom under noen fliser.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (fra 2009).

Våtrom - Andre etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom - Andre etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen (fra 2009).

Våtrom – Andre etasje – Vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TILSTANDSGRAD IU – KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom – Underetasje – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone mot annet våtrom, og våtsone mot gang hvor det er pusset overflate på litexplater.

Våtrom – Underetasje – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtrom – Andre etasje – Bad 2 – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig på vegg bak servantinnredning, da det ble åpnet opp i 2024 for å sjekke utetthet i dette området. Utetthet ble utbedret.

Våtrom – Andre etasje – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

RAPPORT ETTER FEIING

Det foreligger en rapport etter feiing av skorstein datert 07.11.2023. I følge rapporten så var det litt beksot i skorstein.

Kopi av megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg samt rapport etter feiing av skorstein følger vedlagt i salgsoppgaven.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan

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

HVITEVARER

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

HOVEDKJØKKEN

Fullintegrert kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og varmeskap under. Integrert Gaggenau stekeovn. Gaggenau induksjon platetopp. Vinkjøleskap. Thermex kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN LOFT

Fullintegrert oppvaskmaskin.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE KAN MEDFØLGE ETTER NÆRMERE AVTALE

Diverse løse møbler, traktor, utstyr til vedlikehold av eiendommen, kajaker, 3 robotklippere m.m. kan om ønskelig overtas etter nærmere avtale med selger.

TIL INFROMASJON

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: 498 m²

BRA - e: 90 m²

BRA totalt: 588 m²

TBA: 18 m²

BOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 121 m² Entré/gang, gang/trapperom, toalettrom, bad, vaskerom, stue, soverom, bod 1, bod 2 og teknisk rom.

BRA-e: 12 m² Teknisk rom.

Første etasje:

BRA-i: 164 m² Entré/gang, gang/trapperom, toalettrom, 2 stuer, kjøkken og arbeidsrom.

Andre etasje:

BRA-i: 140 m² Gang/trapperom, 2 bad, vaskerom, 4 soverom og garderoberom.

Loft

BRA-i: 73 m² Lagringsloft.

TBA fordelt på etasje

Andre etasje:

18 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

Første etasje

BRA-e: 48 m² Garasje.

NAUST

Bruksareal fordelt på etasje

Første etasje

BRA-e: 30 m² Naust.

IKKE MÅLBARE AREALER

På loft er det 12 kvm som ikke er måleverdig areal (ALH).

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET BOLIG

Byggetegninger:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kommentar: Kun godkjent tegning av planløsning underetasje, samt fasadetegninger datert 30.04.2009.

Garderobe i 1.etasje er nå en del av gang.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Service og kanalrens på ventilasjonsanlegget.

Krav for rom til varig opphold:

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

Kommentar: Følgende vedtak er gjort av Ålesund kommune:

Eksisterende vinduer i bruksendrede rom tilfredsstiller krav til dagslys og lufting. Vinduene vurderes som uegnede til rømning, da de er innadslående og bunnhengslede. Fra branncelle i kjelleretasjen er det egen rømningsvei direkte til terreng. Krav til rømningsvei, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-13 vurderes som oppfylt.

LOVLIGHET GARASJE

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

LOVLIGHET NAUST

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 28 000 000,-

VERDITAKST

Kr 28 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 38 900,- for år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vanngebyr, avløpsgebyr, feie-/tilsynsgebyr og renovasjon 240 liter. Det er installert vannmåler i boligen og avgiften vil derfor variere med forbruket.

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

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 638 705,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 227 079,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

28 000 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

700 000 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte
545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

701 090 Omkostninger totalt
716 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
719 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss)

28 701 090 Totalpris. inkl. omkostninger
28 716 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
28 719 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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/
servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel
ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Gårdsnummer 521, Bruksnummer 23 i 1508 ÅLESUND
kommune
HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne
matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen
før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder
servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.
Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til
de respektive avgivereiendommene.
Heftelser i eiendomsrett:

1977/106716-1/58 14.10.1977 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 257
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Bestemmelse om vei datert 14.10.1977/tinglyst
14.10.1977:

Som eier av gnr 21, bnr 23 og 119 i Skodje gir vi hermed
eieren av "Soltun", utskilt fra bnr 2, bruksrett til vår private
vei fra sin enebolig til riksvei.
Denne bruksrett må ikke på noen måte bli til hinder for fri
ferdsel fra gnr 21, bnr 23 og 119 "Solbakken" til hovedvei.
Betingelsen er at utvidelse og avkjørsel til riksvei og alt
vedlikehold og brøyting blir utført uten omkostninger for
oss, samt at gjerdeplikten langs veien bortfaller for all
fremtid.

Tinglysning av denne bruksrett foretas av eieren av
"Soltun" og på hans bekostning.

1984/102136-1/58 26.03.1984 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.

Dvs: Avtale om grunn til tekniske ledninger datert 14.11.1983/
tinglyst 26.03.1984:

1. Undertegnede eier av eiendommen gnr 21, bnr 23 i Skodje
gir med dette Skodje kommune tillatelse til å legge og ha
liggende overvannsledning og kloakkledning over
eiendommen min i lengde 65 meter slik som vist på tinglyst
kartskisse i M. 1:1000. Kommunen kan ta grunnen i bruk
straks denne avtalen er underskrevet av partene.

2. Kommunen skal sørge for at grunnen blir satt i slik stand
som den var før arbeidet påbegynte.

3. Kommunen skal ha rett til når som helst å ha tilkomst for
å holde overvannsledning og kloakkledning vedlike. Skulle
kommunen under slikt arbeid påføre eiendommen skade,
skal kommunen rette skaden snarest og uten kostnader

eller annet krav på undertegnede.

4. Ovennevnte rettigheter er alltidvarende. Som godtgjørelse for rettene skal kommunen betale en gang for alle kr 260,- og kr 4,- per løpende meter dyrket mark.

5. Denne avtalen skal for kommunens regning kunne tinglyses som hefte på gnr 21, bnr 23.

2022/216141-1/200 24.02.2022 21:00

JORDSKIFTE

Sak 20-135085RFA-JMOR/JORS Skodje indre

Møre og Romsdal jordskifterett

Grensefastsetting for grunneiendom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Eier av gnr 521, bnr 134 i Ålesund kommune framsatte krav om jordskiftesak for å få fastsatt grensene for sin eiendom mot alle naboeiendommene. Under rettsmøtet og befaringen den 29.09.2021 ble partene enige om grenseforløpene. I tillegg ble det enighet om å innta en bestemmelse som bekrefter veirett for bnr 134 over Skodje Frilynde Ungdomslag sin eiendom. Kopi av komplett Tinglysningsutdrag fra Møre og Romsdal jordskifterett, med dom og jordskifteavgjørelse kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

GRUNNDATA

1916/800147-1/58 05.10.1916 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 1

1929/900457-1/58 03.06.1929 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:

Gnr. 21, bnr. 24 og 26.

1984/101390-1/58 27.02.1984 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 327

2020/924560-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1529 GNR: 21 BNR: 23

2024/197311-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 521 BNR: 23

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1984/101926-1/58 16.03.1984 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 327

Dvs: Erklæring datert 13. og 14.03.1984/tinglyst 16.03.1984:

Undertegnede, eiere av eiendommen gnr 21, bnr 327 i Skodje kommune gir herved eieren av eiendommen gnr 21, bnr 23 i Skodje kommune stedsevarende veirett over eiendommen gnr 21, bnr 327 slik som veien i dag er anlagt, frem til riksveien.

På eiendommen gnr 21, bnr 327 er det anlagt en port over veien. Poren skal ikke kunne fjernes på 5 år fra tinglysningsdato av denne erklæring. Eventuelt flytting/ omlegging av veien etter 5 år fra tinglysningsdato av denne erklæring skal skje uten kostnad for eieren av gnr 21, bnr 23 i Skodje.

2015/365547-1/200 27.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Bruksrett til vei datert 19.04.2015/tinglyst 27.04.2015:

Det gis med dette bruksrett til vei for gnr 21, bnr 23, 257 og 327 over eksisterende vei tilhørende gnr 21, bnr 2 som vist på tingslyst kart. Skulle veien av nødvendige grunner legges om, vil grunneier måtte gi nødvendig veirett til ovenstående eiendommer. Vedlikeholdsplikten av veien hviler på gnr 23, bnr 257 og 327.

Dette dokumentet skal tinglyses som hefte på gnr 21, bnr 2.

Gårdsnummer 521, Bruksnummer 119 i 1508 ÅLESUND

kommune

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1954/103039-8/58 27.09.1954 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Skylddelingsforretning avholdt 11.09.1954, hvorved fraskilles en parsell Solbakken, bnr 119. I følge skylddelingsforretningen har parsellen gjerdeplikt. Dette ble tinglyst 27.09.1954.

1977/106716-1/58 14.10.1977 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 257
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Bestemmelse om vei datert 14.10.1977/tinglyst 14.10.1977:

Som eier av gnr 21, bnr 23 og 119 i Skodje gir vi hermed eieren av "Soltun", utskilt fra bnr 2, bruksrett til vår private vei fra sin enebolig til riksvei.

Denne bruksrett må ikke på noen måte bli til hinder for fri ferdsel fra gnr 21, bnr 23 og 119 "Solbakken" til hovedvei.

Betingelsen er at utvidelse og avkjørsel til riksvei og alt vedlikehold og brøyting blir utført uten omkostninger for oss, samt at gjerdeplikten langs veien bortfaller for all fremtid.

Tinglysning av denne bruksrett foretas av eieren av "Soltun" og på hans bekostning.

GRUNNDATA

1954/103039-7/58 27.09.1954 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 2

2020/1055162-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1529 GNR: 21 BNR: 119

2024/198829-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 521 BNR: 119

ENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 521, Bruksnummer 327 i 1508 ÅLESUND

kommune

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1984/101926-1/58 16.03.1984 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 23

Dvs: Erklæring datert 13. og 14.03.1984/tinglyst 16.03.1984:

Undertegnede, eiere av eiendommen gnr 21, bnr 327 i Skodje kommune gir herved eieren av eiendommen gnr 21, bnr 23 i Skodje kommune stedsevarende veirett over eiendommen gnr 21, bnr 327 slik som veien i dag er anlagt, frem til riksveien.

På eiendommen gnr 21, bnr 327 er det anlagt en port over veien. Porten skal ikke kunne fjernes på 5 år fra tinglysingsdato av denne erklæring. Eventuelt flytting/ omlegging av veien etter 5 år fra tinglysingsdato av denne erklæring skal skje uten kostnad for eieren av

gnr 21, bnr 23 i Skodje.

GRUNNDATA

1984/101390-1/58 27.02.1984 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 23

2020/817927-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1529 GNR: 21 BNR: 327

2024/201875-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 521 BNR: 327

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2015/365547-1/200 27.04.2015 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 521 BNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Bruksrett til vei datert 19.04.2015/tinglyst 27.04.2015:

Det gis med dette bruksrett til vei for gnr 21, bnr 23, 257 og 327 over eksisterende vei tilhørende gnr 21, bnr 2 som vist på tingslyst kart. Skulle veien av nødvendige grunner legges om, vil grunneier måtte gi nødvendig veirett til ovenstående eiendommer. Vedlikeholdsplikten av veien hviler på gnr 23, bnr 257 og 327.

Dette dokumentet skal tinglyses som hefte på gnr 21, bnr 2.

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

GRUNNBOKSDATO

27.03.2025

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

0288465

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

02.04.2025

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 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum:

Kr. 200 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger (pr. stk.) og overtakelse kr. 2 500,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 7 500,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Boligvideo inkl drone kr. 10 000,- (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.

KONSESJON

Nei. Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Vedtak om bruksendring/oppussing 1983
- Vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan 1983

- Ferdigattest bruksendring og oppussing 1984
- Vedtak fasadeendring/tekniske installasjoner 2009
- Byggemeldte tegninger fasadeendring/tekniske installasjoner 2009
- Tillatelse til tiltak fasadeendring/tekniske installasjoner 2009
- Ferdigattest fasadeendring/tekniske installasjoner 2009
- Vedtak utbedring og forlengelse av molo 2020
- Kartutsnitt utbedring og forlengelse av molo 2020
- Igangsettingstillatelse utbedring og forlengelse av molo 2020
- Ferdigattest utbedring og forlengelse av molo 2024
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Rapport etter feiling av skorstein
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Planforslag/regulering under arbeid
- Kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

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

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.

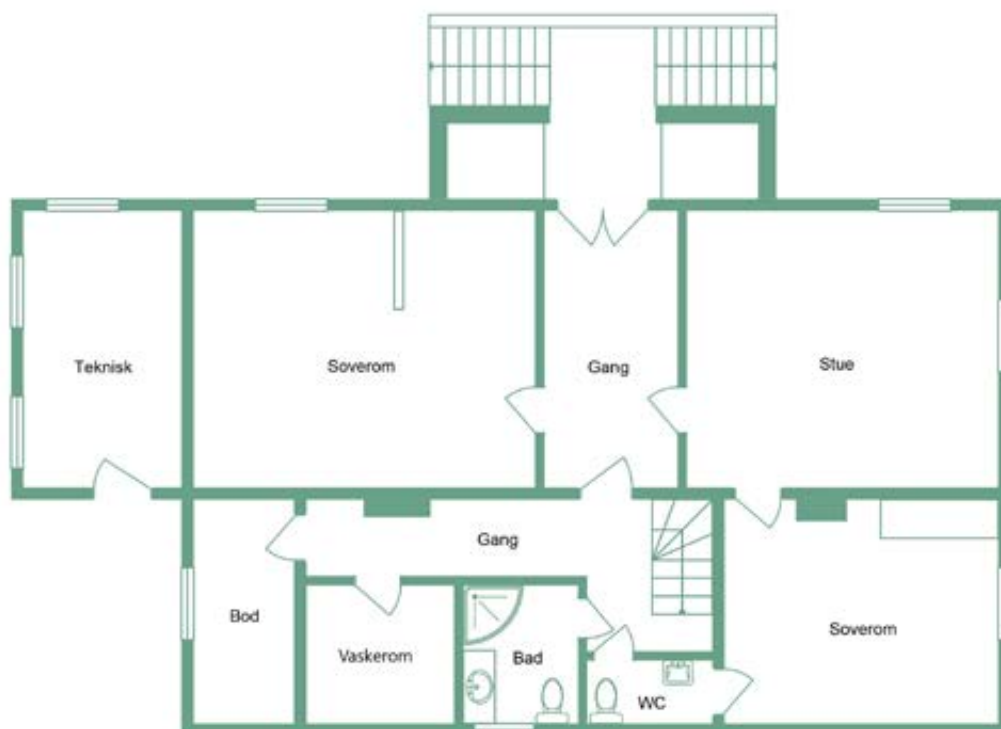
Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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.

Plantegning



notar

Myrstadvegen 13

U Etg

notar.no

@@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Myrstadvegen 13

1 Etg

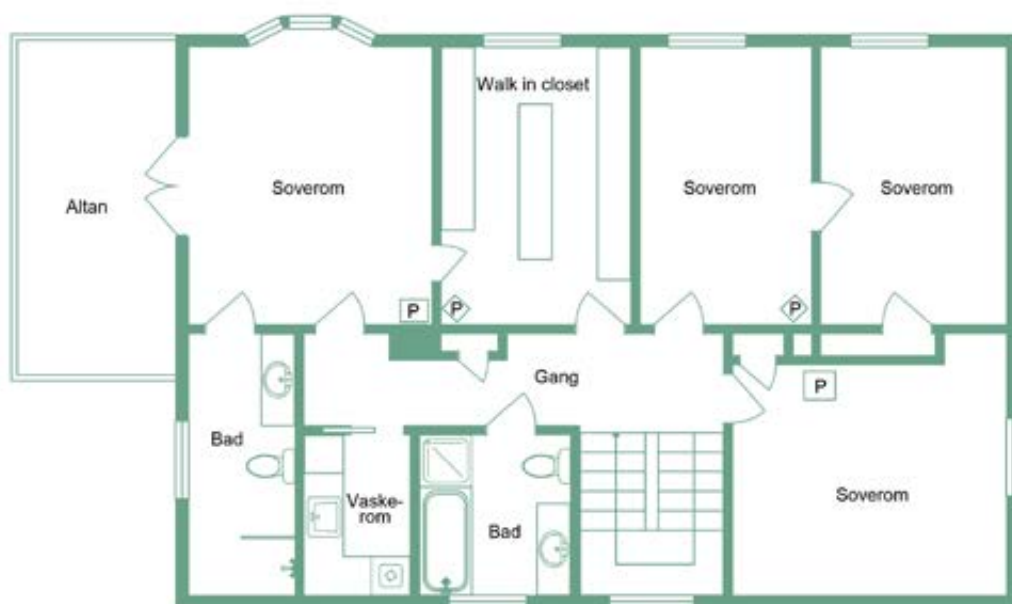
notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Det foreligger ikke byggemeldte/godkjente plantegninger per 12.09.2024. Se prospektbeskrivelse for mer informasjon.

Plantegning



notar

Myrstadvegen 13

2 Etg

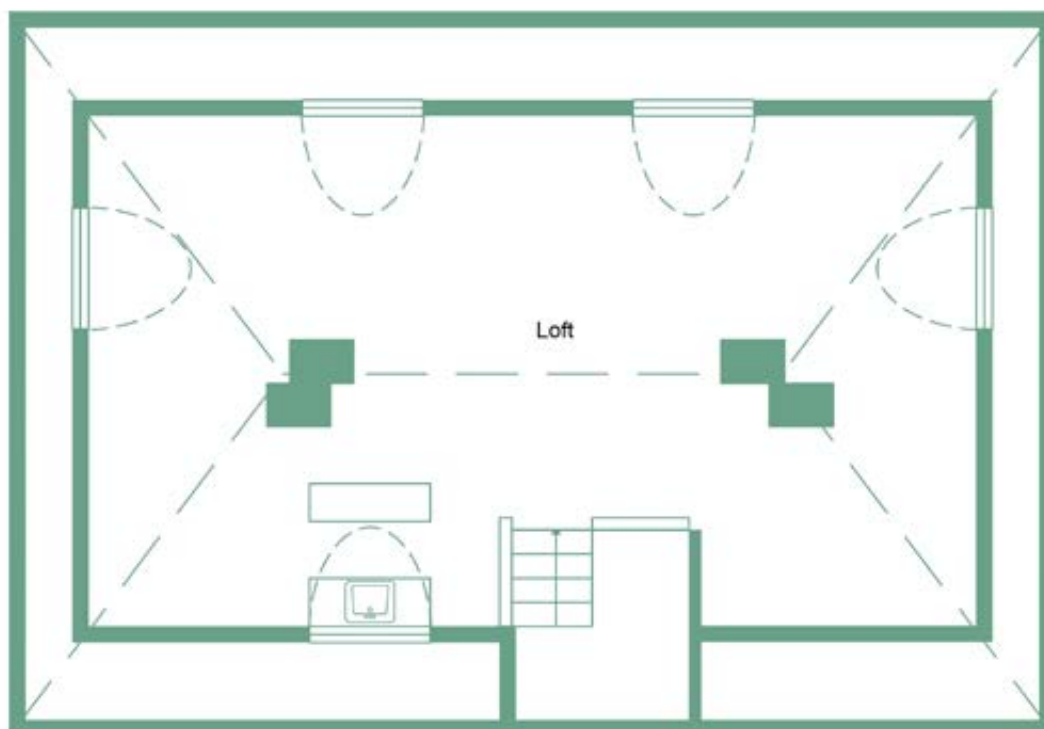
notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Det foreligger ikke byggemeldte/godkjente plantegninger per 12.09.2024. Se prospektbeskrivelse for mer informasjon.

Plantegning



notar

Myrstadvegen 13

Loft

notar.no

@notarsore

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NB! Det foreligger ikke byggemeldte/godkjente plantegninger per 12.09.2024. Se prospektbeskrivelse for mer informasjon.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

MYRSTADVEGEN 13

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Diverse byggemeldte tegninger, vedtak, tillatelser, igangsettelsestillatelse og ferdigattester
- Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Rapport etter feiing av skorstein
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Planforslag/regulering under arbeid
- Kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



Boligeiendom



Myrstadvegen 13, 6260 SKODJE



ÅLESUND kommune



gnr. 521,521,521, bnr. 23,119,327, snr. 0,0,0

Markedsverdi

28 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 588 m² BRA-i: 498 m²



Befaringsdato: 07.06.2024

Rapportdato: 07.06.2024

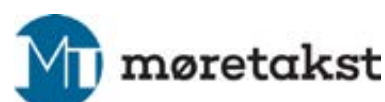
Oppdragsnr.: 18657-1609

Referansenummer: KT1515

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig

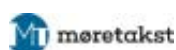
Paul Magne Honningdal

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

Boligeiendom - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med lappskifer. Kobbertekking på buede arker og på yttertak nord inngangsparti. Undertak med tretaktrø. Taktekking omlagt 2009.

Kobber takrenner/nedløpsrør og mønebeslag. Kobber pipehatter og luftehatt. Snøfangere.

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning, dels noe liggende bordkledning på inngang nord. Ny isolering og utvendig kledning m/vindtetting 2009. Komprimert isolasjon på utforede vegger i underetasje i følge eier. Luftespalter synlig under vannstokker. Kledning på fasader er laget/kopiert utifra original kledning fra byggeår, og kun bindingsverk er fra byggeår i følge eier. Yttertak i tresperrekonstruksjon. Synlige hanebjelker i loftstuen, og 5 buede arker med buede vinduer. Tak-konstruksjon loft ble isolert 2009. Lufting i følge eier.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 4 vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmar og 2-lags isolerglass på arbeidsrom i 1.etasje (nye 1992). 4 originale vinduer i utbygg mot nord, samt 1 originalt vindu i gangvegg mot toalettrom. Innslag av farget glass på disse vinduene.

Teak hovedytterdør med glassfelt, og hvit ytterdør m/glassfelt, begge disse mot nord i 1.etasje. Hvit glatt dør til teknisk rom. 2-fløyet ytterdør syd i underetasje med trekarmar og 2-lags isolerglass.

2-fløyet verandadør syd i 1.etasje, og 2-fløyet balkongdør øst i 2.etasje, begge med trekarmar og 2-lags isolerglass.

Takterrasse øst på 18 m². Smijernsrekkverk. Papptekking under kompositt terrassebord (2009). Skifer på areal øst/sydsiden. Natursteinstrapper med smijernsrekkverk og teak håndlister. Støpt trapp ned til teknisk rom øst, og støpt trapp m/smijernsrekkverk ned til inngang underetasje syd. Støpt trapp i hage

Hagestue på 21 m² med kompositt terrassebord på trebjelkelag.

Yttervegger med stående bordkledning, og skyvbare dører med isolerglass i aluminiumskarmar mot vest (2020). Vinduer med trekarmar og 2-lags isolerglass. Yttertak i trekonstruksjon og utvendig taktekking med plastbølgeplater. Opplagt lys/strøm/datakabling og varmt/kaldt vann. Ny stor grill (2024). 2 terrassevarmere. Oppvarmet saltvann motstrømsbasseng/jacuzzi. Solskjerming med screens på 3 vinduer i arbeidsrom 1.etasje. Fjernstyrte.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett, flis, furugulv, og "Dinesen Douglas plank". Veggoverflater med malte flater/panel, flis, og malte pussede litexplater.

Himlinger med malte flater/panel. Halogenspotter og ledspotter i himlinger.

Støpt isolert gulv på grunn Etasjeskillere med trebjelkelag. I 2009 ble gulv på grunn opparbeidet på nytt fra grunnen av i følge eier (støpt/isolert og med radonsperre). Etasjehøyde 1.etasje på 3,0-3,45 meter, og i 2.etasje på 2,6-2,8 meter. Vanlig etasjehøyde på ca. 2,4 meter i underetasje.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Boligen har 2 teglsteinspiper med totalt 4 pipeløp. 4 sotluker og 4

feieluker. I første etasje er det en åpen peis for vedfyring, en lukket peis for vedfyring kjøkken og en koksovn/ved i spisestue. 5 koksovner/ved på soverommene i 2.etasje.

Tretrapper med tette opptrinn mellom etasjene.

Swedoor heltre malte innerdører/skyvedør, og originale heltre malte dører. Dør med blyglass i underetasjen, og 2-fløyet dør mellom stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Marbodal servantinnredning med 2 hvite profilerte skuffer.

Benkeplate med overliggende porselensservant. Speil med profilert listverk omramming. Dusjhjørne med buede glassdører. Vegghengt wc.

Vaskerom underetasje:

Laminat benkeplate med stålskyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1 i 2.etasje:

Servantinnredning med hvite fronter. Benkeplate med nedfelt porselensservant. Stort speil med listverk omramming. Vegghengt wc. Innfliset badekar med inspeksjonsluke til sluk. Duravit badekar. Dusjhjørne med glassdører. Slagbenk med 2 skuffer.

Bad 2 i 2.etasje:

Kvænum servantinnredning med hvitmalt fronter. Benkeplate med nedfelt porselensservant. Stort speil med listverk omramming. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc.

Vaskerom 2.etasje:

Innredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 1 høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvænum kjøkkeninnredning med malte fronter. Benkeplater med kompositt overflate. Flis på vegg over benkeplate. Fullintegrert kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, og varmeskap under. Integrert Gaggenau stekeovn. Gaggenau induksjon platetopp. Øy med benkeplate og skapdører. Vinkjølleskap. Lekkasjestopper i benkeskapet.

Det er Thermex kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i loftstuen med eikefargede fronter. Laminat benkeplate m/oppvaskkum, og laminat barbenkeplate. Fullintegrert oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom underetasje med flis på gulv og vegger. Servant, speil og vegghengt wc. Elektrisk avtrekksvifte.

Toalettrom 1.etasje med flis på gulv og vegger. Servant, speil og vegghengt wc. Veggventil med naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. I stue underetasje er det fremlagt vannrør til eventuelt fremtidig kjøkken. Det er avløpsrør av plast. Fra bad i 2.etasje er det stålrør. I stue underetasje er det fremlagt avløpsrør til eventuelt fremtidig kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Villavent VR 700 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/
filtrert friskluft til øvrige rom. Service og kanalrens utført Juni 2024.
Nibe F 1255 varmepumpe (ny 2017). El-kjel på 75 liter. Det er
grunnboret 2 energibrønner på 170 meter.
Høiax titanium varmtvannsbereider på 282 liter. Heat injection
bereder på 194 liter.
Smarthus-styring på lys og varme.
Det er 2 Foma sentralstøvsugere i boligen.
Vannbåren gulvvarme i underetasje. I 1.etasje er det vannbåren
gulvvarme på rom med flislagte gulv, for øvrig radiatorer på vegger. I
2.etasje er det vannbåren gulvvarme på våtrom, samt på
håndklehenger. For øvrig radiatorer på vegger. Vannbåren gulvvarme
loft. Det er 2 styringssystemer for vannbåren varme (Uponor og
Høiax).
El-skap med automatsikringer. Ny kraftig inntakskabel fra 2009.
Brannslukningsapparat og seriekoblede røykvarslere.
Brannslangetrommel og brannstige.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.
Drenert med perforerte plastrør. Fuksikret med vorteplast på
grunnmur. I følge eier er også tomtearealet drenert før det ble
opparbeidet på nytt fra boligen og ned til sjøen.
Grunnmurer i naturstein med mørtelfuger.
Naturstein forstøtningsmurer. Smijernsrekkeverk på mur ved trapp.
Hekk på forstøtningsmur i hage syd.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private
stikkledninger.
Det er lagt belegningsstein i 2014 fra innkjørsel ved smijernsport og
frem til boligen/gårdsplass, og videre ned mot hagestue.
Opparbeidet natursteinsmur m/nettinggjerd i front på hagen mot
syd/fjæra. Det er nettinggjerd rundt mesteparten av eiendommen.
Nyere smijernsport som er motorisert og m/fjernstyring.
Overvåkningskamera på eiendommen.
3 robotklippere.
Molo i naturstein med topp-plate i støpt fiberarmert betong. Også
fiberarmert betong som forsterking i selve
natursteinskonstruksjonen. Flytebrygge med landgang til molo.
Flytebryggen har 4 store moringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	588 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	510 m ²
Totalpris	28 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 29 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligeiendom

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Kun godkjent tegning av planløsning underetasje, samt
fasadetegninger datert 30.04.2009.
Garderobe i 1.etasje er nå en del av gang.

Naust

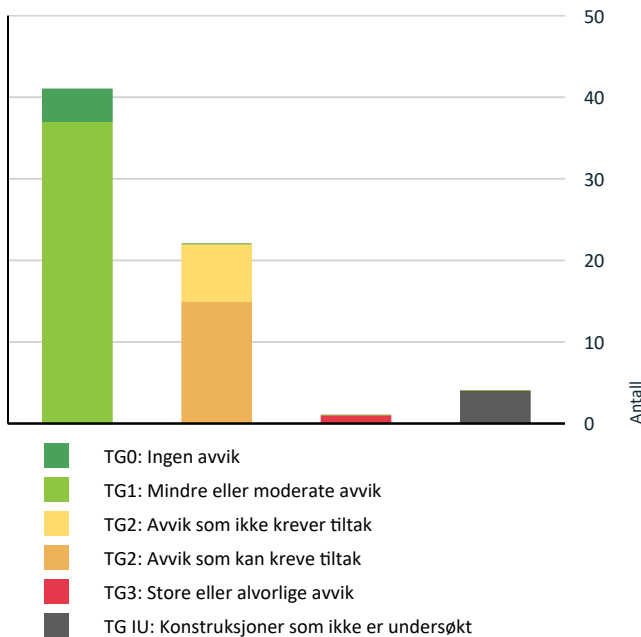
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

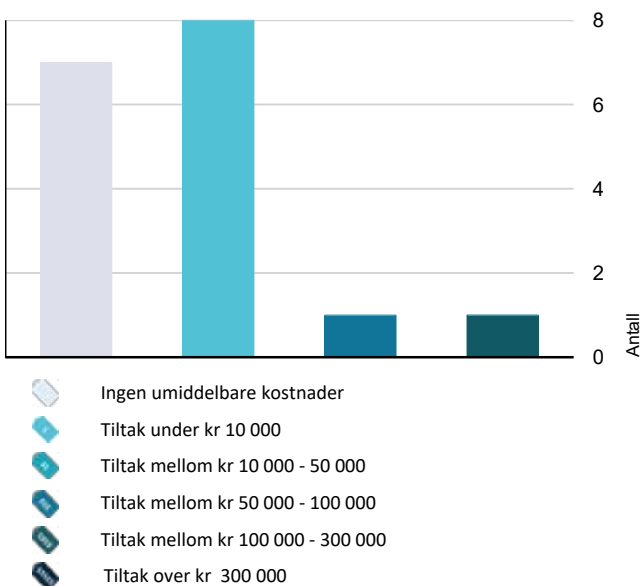
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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.

Boligeiendom

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGEIENDOM



Byggeår
1918

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Boligeiendom

Standard
Boligen fremstår med høy standard på overflater/innredninger og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes.

Tilbygg / modernisering

2009	Renovering	Boligen ble renoveret innvendig/utvendig. Nye innvendige overflater og tekniske installasjoner. Nye våtrom og kjøkkeninnredning. Omlagt skifer på yttertak. Ny bordkledning/vinduer yttervegger, som også ble isolert på nytt (noen pvc-vinduer fra 1992). Opparbeidet uteareal på nytt, og ny drenering/fuktsikring. Ny utestue 2009, og nytt motstrømsbasseng.
2017	Modernisering	Ny NIBE varmepumpe.

Kobber takrenner/nedløpsrør og mønebeslag. Kobber pipehatter og luftehatt. Snøfangere.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning, dels noe liggende bordkledning på inngang nord. Ny isolering og utvendig kledning m/vindtetting 2009. Komprimert isolasjon på utforede vegger i underetasje i følge eier. Luftespalter synlig under vannstokker. Kledning på fasader er laget/kopiert utifra original kledning fra byggeår, og kun bindingsverk er fra byggeår i følge eier.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i tresperrekonstruksjon. Synlige hanebjelker i loftstuen, og 5 buede arker med buede vinduer. Tak-konstruksjon loft ble isolert 2009. Lufting i følge eier.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. 4 vinduer med pvc vedlikeholdsfrie karmar og 2-lags isolerglass på arbeidsrom i 1.etasje (nye 1992). 4 originale vinduer i utbygg mot nord, samt 1 originalt vindu i gangvegg mot toalettrom. Innslag av farget glass på disse vinduene.

TG 1 Dører

Teak hovedytterdør med glassfelt, og hvit ytterdør m/glassfelt, begge disse mot nord i 1.etasje. Hvit glatt dør til teknisk rom. 2-fløyet ytterdør syd i underetasje med trekarmar og 2-lags isolerglass. 2-fløyet verandadør syd i 1.etasje, og 2-fløyet balkongdør øst i 2.etasje, begge med trekarmar og 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med lappskifer. Kobbertekking på buede arker og på yttertak nord inngangsparti. Undertak med tretakro. Taktekking omlagt 2009.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik på undertak.

TG 1 Nedløp og beslag



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse øst på 18 m². Smijernsrekkverk. Papptekking under kompositt terrassebord (2009). Skifer på areal øst/sydsiden.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



Smijernsrekkverk under 1 meter, og store lysåpninger.

TG 2 Utvendige trapper

Natursteinstrapper med smijernsrekkverk og teak håndlister. Støpt trapp ned til teknisk rom øst, og støpt trapp m/smijernsrekkverk ned til inngang underetasje syd. Støpt trapp i hage

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Natursteinstrapp m/smijernsrekkverk syd.



Natursteinstrapp m/smijernsrekkverk nord.



Støpte trapper i hage syd.

TG 1 Andre utvendige forhold

Hagestue på 21 m² med kompositt terrassebord på trebjelkelag. Yttervegger med stående bordkledning, og skyvbare dører med isolerglass i aluminiumskarmer mot vest (2020). Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. Yttertak i trekonstruksjon og utvendig takteking med plastbølgeplater. Opplagt lys/strøm/datakabling og varmt/kaldt vann. Ny stor grill (2024). 2 terrassevarmere. Oppvarmet saltvann motstrømsbasseng/jacuzzi.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Hagestue

TG 1 Solskjerming

Solskjerming med screens på 3 vinduer i arbeidsrom 1.etasje. Fjernstyrte.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med parkett, flis, furugulv, og "Dinesen Douglas plank". Veggoverflater med malte flater/panel, flis, og malte pussede litexplater. Himlinger med malte flater/panel. Halogenspotter og ledspotter i himlinger.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn Etasjeskillere med trebjelkelag. I 2009 ble gulv på grunn opparbeidet på nytt fra grunnen av i følge eier (støpt/isolert og med radonsperre). Etasjehøyde 1.etasje på 3,0-3,45 meter, og i 2.etasje på 2,6-2,8 meter. Vanlig etasjehøyde på ca. 2,4 meter i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm spisestue.

Avvik på 20 mm stue og arbeidsrom

Avvik på 35 mm ene soverom i 2.etasje.

Avvik på 30 mm på 2 soverom i 2.etasje.

Avvik på 20 mm gang og ene soverom i 2.etasje.

Avvik på 10 mm ene soverom i 2.etasje.

Avvik på 10 mm loftstue.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2 teglsteinspiper med totalt 4 pipeløp. 4 sotluker og 4 feieluker. I første etasje er det en åpen peis for vedfyring, en lukket peis for vedfyring kjøkken og en koksovn/ved i spisestue. 5 koksovner/ved på soverommene i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Nye pipeforinger anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sotluker



Integrert peisovn på kjøkken i 1.etasje.

Tilstandsrapport



Støpejern etasjeovn



Feieluker loft.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i boden er av betong m/flis. Veggene har malt panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Utforet isolert vegg.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper med tette opptrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tretrapp i underetasje.



Tretrapp uten håndlist på vegg i trappeløp.



Stor lysåpning på rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Swedoor heltre malte innerdører/skyvedør, og originale heltre malte dører. Dør med blyglass i underetasjen, og 2-fløyet dør mellom stuen.

Tilstandsrapport



Dør med blyglass.

TG 1 Kjøkkeninnredning loft

Kjøkkeninnredning med eikefargede fronter. Laminat benkeplate m/oppvaskkum, og laminat barbenkeplate. Fullintegrert oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredning

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, og malt panel i himling. Halogenspotter m/dimming.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Pr. dato fungerer det med nevnte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og smøremembran med ukjent utførelse.

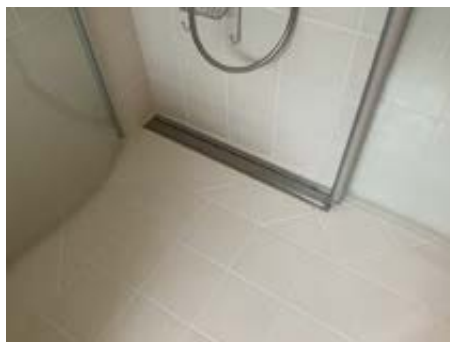
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Slukrenne i dusjhjørnet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Marbodal servantinnredning med 2 hvite profilerte skuffer. Benkeplate med overliggende porselensservant. Speil med profilert listverk omramming. Dusjhjørne med buede glassdører. Vegghengt wc.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TGIU 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

Våtsone mot annet våtrom, og våtsone mot gang hvor det er pusset overflate på litexplater.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2009

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TGI1 Overflater vegger og himling

Malt panel vegger og himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TGI2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med nevnte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TGI2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TGI1 Sanitærutstyr og innredning

Laminat benkeplate med stålskyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TGI1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot vegg med 3 fordelerskap og mye røropplegg. Veggscanner registrerte mye røropplegg, og det er forbundet med risiko å bore hull i tilstøtende rom.

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.

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 1

TGI2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu i våtzone

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Plastsluk innenfor inspeksjonsluke på badekar.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under innfliset badekar.



Slukrenne i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servanttinnredning med hvite fronter. Benkeplate med nedfelt porselensservant. Stort speil med listverk omramming. Vegghengt wc. Innfliset badekar med inspeksjonsluke til sluk. Duravit badekar. Dusjhjørne med glassdører. Slagbenk med 2 skuffer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

2. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt panel i himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slukrenne i dusjhjørnet.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kvænum servantinnredning med hvitmalte fronter. Benkeplate med nedfelt porselensservant. Stort speil med listverk omramming. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig på vegg bak servantinnredning, da det ble åpnet opp i 2024 for å sjekke utetthet i dette området. Utetthet ble utbedret.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2009.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt panel på vegger og i himling.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dels flatt gulv mot sluk. Ca 10 mm nivåforskjell mellom flis ved dør og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eventuelt montere vannalarm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 1 høyskap. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrom på begge tilstøtende rom.

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.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvænum kjøkkeninnredning med malte fronter. Benkeplater med kompositt overflate. Flis på vegg over benkeplate. Fullintegrert kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, og varmeskap under. Integrert Gaggenau stekeovn. Gaggenau induksjon platetopp. Øy med benkeplate og skapdører. Vinkjøleskap. Lekkasjestopper i benkeskapet.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Kvænum kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er Thermex kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Thermex kjøkkenventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegger. Servant, speil og vegghengt wc. Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og vegger. Servant, speil og vegghengt wc. Veggventil med naturlig ventilering.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. I stue underetasje er det fremlagt vannrør til eventuelt fremtidig kjøkken.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Fordelerskap i underetasje.



Stoppekraner og vannmåler.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra bad i 2. etasje er det stålrør. I stue underetasje er det fremlagt avløpsrør til eventuelt fremtidig kjøkken.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Villavent VR 700 balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/ filtrert friskluft til øvrige rom. Service og kanalrens utført Juni 2024.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Nibe F 1255 varmepumpe (ny 2017). El-kjel på 75 liter. Det er grunnboret 2 energibrønner på 170 meter.

Tilstandsrapport



Nibe varmepumpe.



El-kjel på 75 liter.

TG 2 Varmtvannstank

Høiax titanium varmtvannsbereider på 282 liter. Heat injection bereder på 194 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjelder Heat Injection berederen.

Konsekvens/tiltak

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



Høiax titanium varmtvannsbereider på 282 liter



Heat injection bereder på 194 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Smarthus-styring på lys og varme.

Det er 2 Foma sentralstøvsugere i boligen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

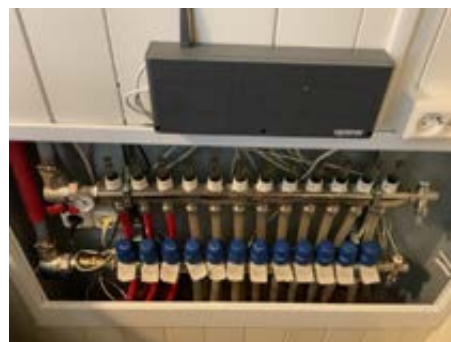


TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i underetasje. I 1.etasje er det vannbåren gulvvarme på rom med flislagte golv, for øvrig radiatorer på vegger. I 2.etasje er det vannbåren gulvvarme på våtrom, samt på håndklehenger. For øvrig radiatorer på vegger. Vannbåren gulvvarme loft. Det er 2 styringssystemer for vannbåren varme (Uponor og Høiax).

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Uponor fordelere for vannbåren varme.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for vannbåren varme.



Teknisk rom med fordelere for vannbåren varme.

1 TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap med automatsikringer. Ny kraftig inntakskabel fra 2009.

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.
2010 Samsvarserklæring datert 2010.
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

Henviser til dokumentasjon/boligmappa. Samsvarserklæring på nytt elektrisk anlegg datert 2.2.2010

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 varmtvannsbereider, 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?
Nei



El-skap bod underetasje.

Tilstandsrapport



El-skap i teknisk rom.

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.
Brannslangetrommel og brannstige.

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 byggegrunn av fjell i følge eier.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert med perforerte plastrør. Fuksikret med vorteplast på grunnmur. I følge eier er også tomtearealet drenert før det ble opparbeidet på nytt fra boligen og ned til sjøen.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer i naturstein med mørtelfuger.

TG 1 Forstøtningsmurer

Naturstein forstøtningsmurer. Smijernsrekkeverk på mur ved trapp. Hekk på forstøtningsmur i hage syd.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 1 Andre tomteforhold

Det er lagt belegningsstein i 2014 fra innkjørsel ved smijernsport og frem til boligen/gårdsplass, og videre ned mot hagestue.

Opparbeidet natursteinsmur m/nettinggjerdet i front på hagen mot syd/fjæra. Det er nettinggjerdet rundt mesteparten av eiendommen. Varierende standard på nettinggjerdet.

Nyere smijernsport som er motorisert og m/fjernstyring.

Overvåkningskamera på eiendommen.

3 robotklippere.

TG 1 Molo og flytebrygge

Molo i naturstein med topp-plate i støpt fiberarmert betong. Også fiberarmert betong som forsterking i selve natursteinskonstruksjonen. Flytebrygge med landgang til molo. Flytebryggen har 4 store moringer. Pr. dato foreligger det ikke ferdigattest på utbedring og forlenging av molo (søknad om ferdigattest vil bli innsendt i følge eier). Tiltaket kan ikke tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger ingen dokumentasjon på at flytebryggen er godkjent.

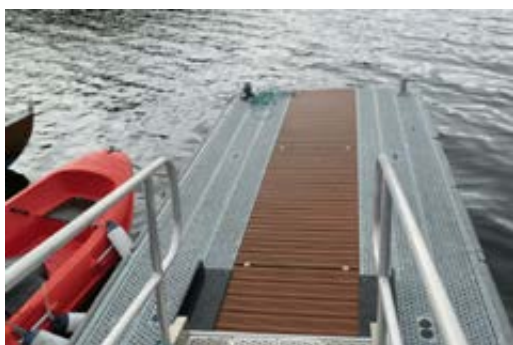
Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Molo i naturstein m/støpt toppdekke



Flytebrygge.



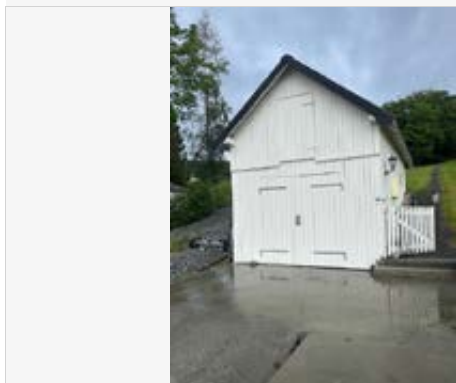
Landgang.



Molo

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Naust

Byggeår

1960

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal standard på naustet utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Noe vedlikehold må forventes. Det er ikke montert takrenner/nedløpsrør. Kledning yttervegger, og taktekking er hovedsakelig fra byggeår, og vil være naturlig å fornye de kommende år.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Naust med støpt gulv på grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning, dels naturstein og påstøp såler. Yttertak i konstruksjon med tresperrer/tretaktro, og utvendig tekket med bølgeblekkplater. 2-fløyet treport i front. Enkel tredør på nordsiden til hems på ca. 31 m2 m/tregulv. Vinsj for båtopptrekk. Opplagt lys/strøm og kaldt vann. Det er opplagt rør til fremtidig montering for Jets vacuumtoalett.

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

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Støpt gulv på grunn.
------	---------------	----------------------

2012	Modernisering	Ny 2-fløyet treport.
------	---------------	----------------------

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1960

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal standard på garasjen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Noe vedlikehold må forventes. Litt saltutslag/avskallet maling på murer, og noe riss/setninger i utvendige malte murer. Synlig skum rundt vinduer (må innpusses eller fuges).

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjen har støpte betongsåler, og støpt gulv på grunn. Støpte malte yttervegger/yttertak, og utvendig tekket med pvc takfolie. Vedlikeholdsfrie plater på gesimser. 2 vedlikeholdsfrie porter m/portåpnere (dobbel og enkel port). Opplagt lys /strøm og 2 Tesla elbil-ladere i garasjen. Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. Det er fremført rør for eventuell fremtidig vannbåren gulvvarme.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Isolert yttertaket og lagt ny pvc takfolie.
2012	Modernisering	Drenert rundt garasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

510 m²/498 m²

Boligeiendom: 4 Gang, 2 Toalettrom, 3 Bad, 2 Vaskerom, 3 Stuer, 7 Soverom, Bod, Teknisk rom, Entré, Kjøkken, Arbeidsrom, Loftstue

Andre bygg: Naust, Garasje

Bruksareal andre bygg: 78 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 28 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 29 700 000

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

28 000 000

Konklusjon markedsverdi

28 000 000

Markedsvurdering

28000000

Beregninger

Årlige kostnader

Bygningsforsikring ca. beløp	Kr.	21 500
Kommunale avgifter ca. beløp	Kr.	39 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Boligeiendom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	16 800 000
Diverse tillegg/påkostninger bolig	Kr.	2 000 000
Hagestue, jacuzzi, molo og flytebrygge m/landgang	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Boligeiendom	Kr.	19 000 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	220 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 19 720 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	10 000 000
-------------------	-----	------------

Beregnet tomteverdi

Kr. 10 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	29 700 000
--	------------	-------------------

Myrstadvegen 13, 6260 SKODJE
Gnr 521 - Bnr 23
1508 ÅLESUND

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND



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

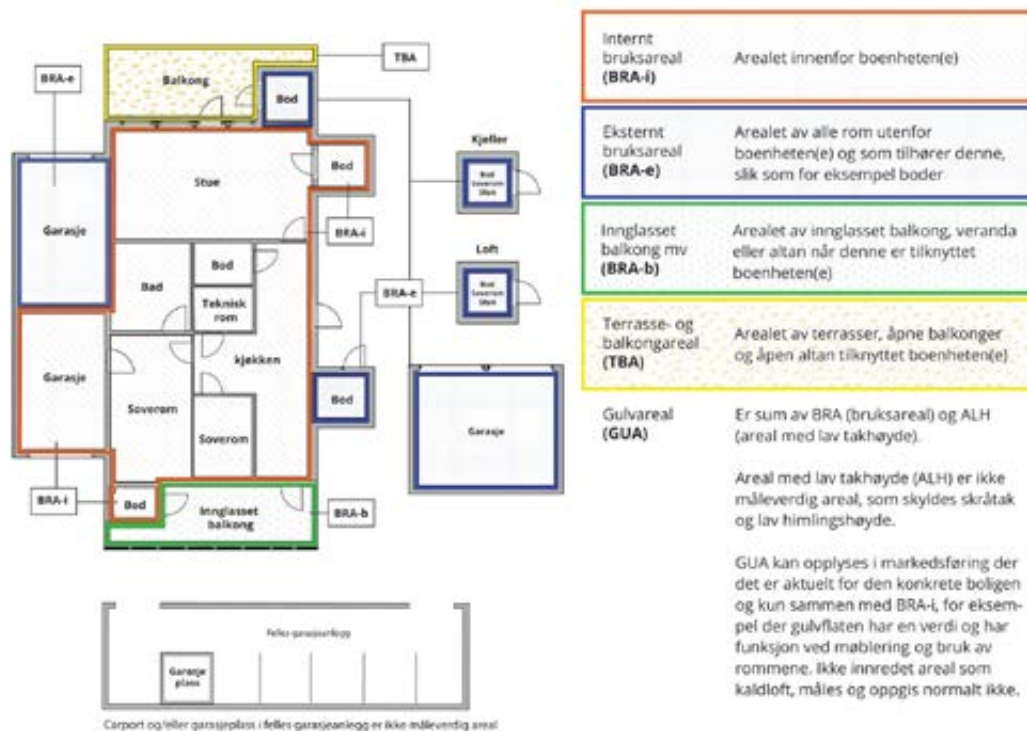
Hva er måleverdig areal?

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

Boligeiendom

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	121	12		133			133
1. Etasje	164			164			164
2. Etasje	140			140	18		140
Loft	73			73		12	85
SUM	498	12			18	12	522
SUM BRA	510						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entre/gang, Gang/trapperom, Toalettrom, Bad, Vaskerom, Stue, Soverom, Bod 1, Bod 2	Teknisk rom	
1. Etasje	Entré/gang, Gang/trapperom, Toalettrom, Stue 1, Stue 2, Kjøkken, Arbeidsrom		
2. Etasje	Gang/trapperom, Bad 1, Bad 2, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobrom		
Loft	Loftstue m/trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kun godkjent tegning av planløsning underetasje, samt fasadetegninger datert 30.04.2009.
Garderobe i 1.etasje er nå en del av gang.

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: Service og kanalrens på ventilasjonsanlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Følgende vedtak er gjort av Ålesund kommune:

Eksisterende vinduer i bruksendrede rom tilfredsstiller krav til dagslys og lufting. Vinduene vurderes som uegnede til rømning, da de er innadslående og bunnhengslede. Fra branncelle i kjelleretasjen er det egen rømningsvei direkte til terreng. Krav til rømningsvei, jf. byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-13 vurderes som oppfylt. Omsøkt tiltak underetasje er godkjent.

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naust	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		48		48	

SUM		48
SUM BRA	48	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Boligeiendom	453	57
Naust	0	30
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2024	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Stian Ekornes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	521	23		0	6860.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrstadvegen 13

Hjemmelshaver

Stian Ekornes

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	521	119		0	1308 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Myrstadvegen 13

Hjemmelshaver

Stian Ekornes

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	521	327		0	1266 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Myrstadvegen 13

Hjemmelshaver

Stian Ekornes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet i Myrstadvegen på Skodje i Ålesund kommune, ca. 1 km øst for Skodje sentrum med dagligvarebutikker, skole, barnehage etc.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt som er pent opparbeidet med grøntareal, hekk, trær/frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Forstøtningsmur i naturstein, og støpt trapp i hage på sydsiden. Belegningsstein i innkjørsel/gårdsplass. Tomten har strandlinje og utsikt mot Skodjevågen, og utsikt mot Sunnmørsfjellene syd. Gode solforhold på tomten, som har lett adkomst fra hovedvei.

Siste hjemmelsovergang

År

2008



Forsikring				
Selskap IF skadeforsikring	Avtalenr 0288464	Type	Forsikringssum	Årlig premie 21 500
Kommentar Opplyst av eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.06.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	30.04.2009		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.06.1979		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.12.2009		Gjennomgått		Nei
Løyve for badehus og svømmebasseng	07.05.2009		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	11.06.2024		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse molo	16.03.2020		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	02.02.2010		Gjennomgått		Nei
Vedtak Myrstadvegen 13	01.04.2025	Gjelder bruksendring kjeller.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.06.2024	
2	15.08.2024	
3	15.08.2024	
4	19.08.2024	
5	07.06.2024	
6	07.06.2024	

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 Reportsammendrag 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/KT1515>

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.	
2-0206/23	

Selger 1 navn
Stian Ekornes

Gateadresse	
Myrstadvegen 13	
Poststed	Postnr
SKODJE	6260

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: 2-0206/23

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeider på våtrom er utført av ovennevnte firmaer i sin helhet i 2009
Arbeid utført av	Rørlegger Uri Sykkylven/Pål søvik AS/ålesund elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	alt nytt i 2009
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	rehabilitering og etablering av nye våtrom 2009
Arbeid utført av	Uri AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	totalrehabilitering og totalfornyning av el anlegg i 2009 inklusiv ny inntakstkabel og sikringsskap
Arbeid utført av	ålesund elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	kotrollert av eltilsyn 2017
-------------	-----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	to x tesla ladebokser i garasje
-------------	---------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

rehabilitering fasader tak og kjeller 2009

Arbeid utført av

Pål søvik AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

rehabilitert kjeller og loft2009

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

detaljregulering Indre Skodje gbnr/1 mfl,

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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
Stian Ekornes	7c2b918036a226526cc849 05720dd7e3cad27123	27.03.2025 09:25:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Myrstadvegen 13

Nabolaget Skodjevåg/Skodje indre - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Skodje gamle skule	6 min
Linje 16, 17, 210, 230, 237, 238	0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	42 min

Skoler

Skodje barneskule (1-7 kl.)	5 min
252 elever, 14 klasser	2.1 km
Skodje ungdomsskule (8-10 kl.)	26 min
197 elever, 13 klasser	2 km
Borgund vidaregåande skole	21 min
730 elever, 54 klasser	21.1 km
Spjelkavik videregående skole	21 min
492 elever	21.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

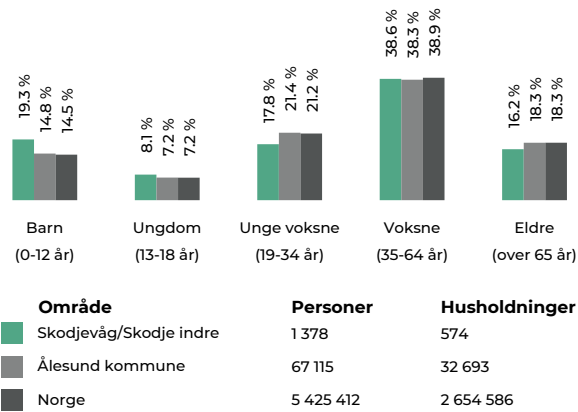
Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Prestemarka barnehage (0-5 år)	20 min
68 barn	1.4 km
Plassebakken barnehage (1-5 år)	22 min
74 barn	1.6 km
Skodje barnehage (1-5 år)	25 min
38 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Skodje	10 min
PostNord	0.7 km
Coop Extra Skodje	21 min
Post i butikk, PostNord	1.7 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

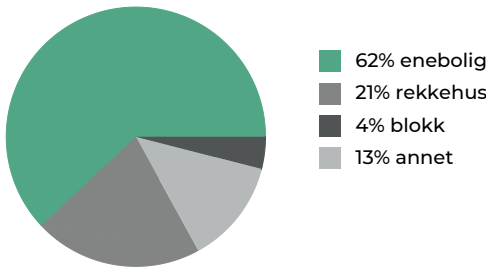
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

 Skodje sandvolleyballbane	16 min 
Sandvolleyball	1.3 km
 Kunstgrasbane ved Skodje stadion	22 min 
Fotball	1.7 km
 Fysiotrimmen	11 min 
 Tren Vatne	17 min 

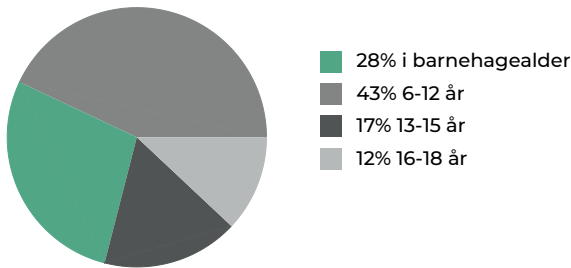
Boligmasse



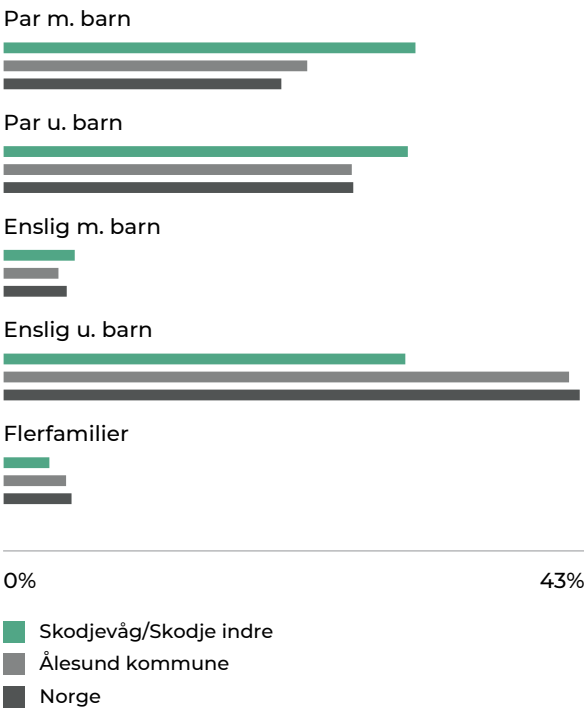
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	22 min 
 Apotek 1 Digerneset	9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

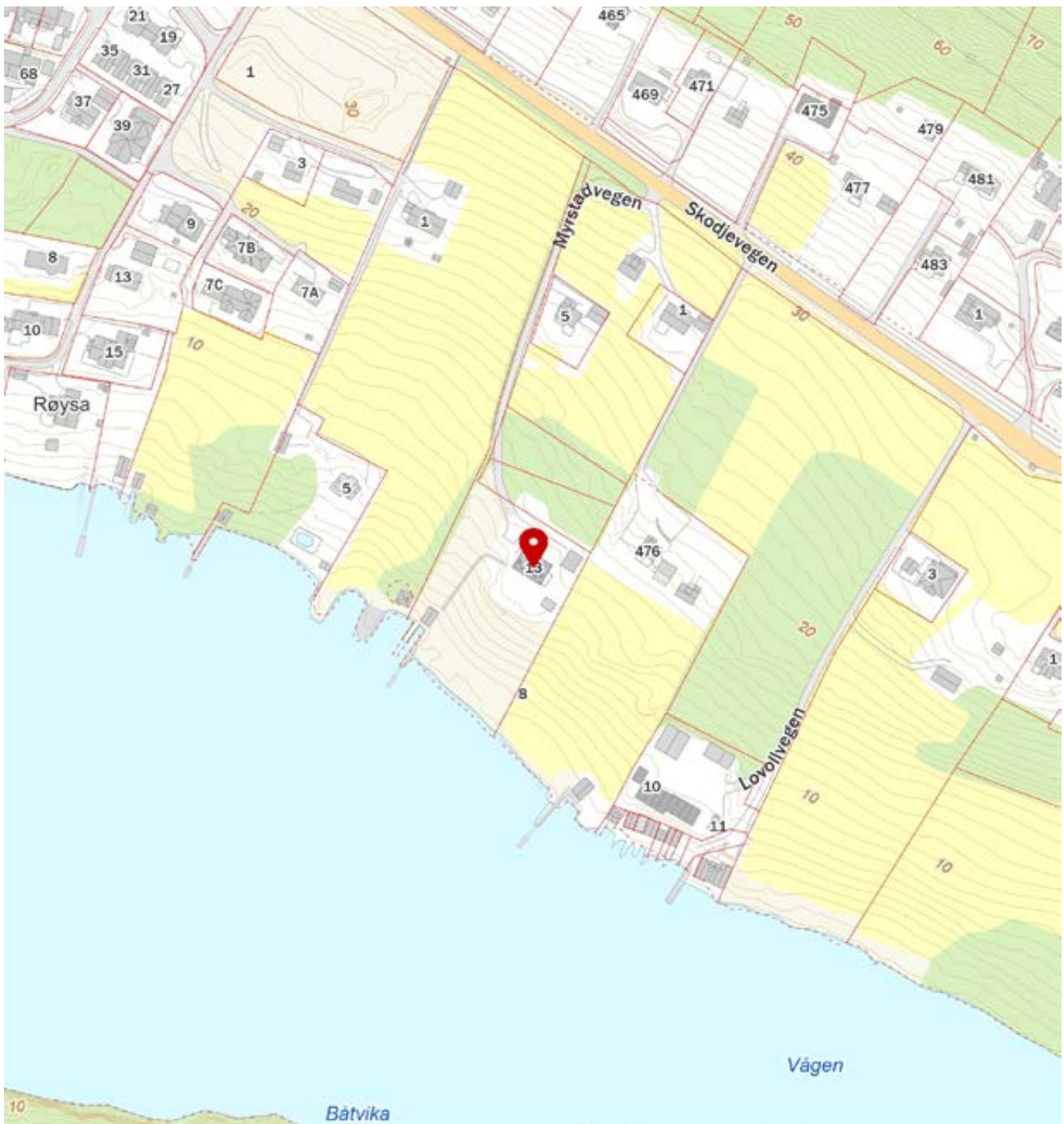
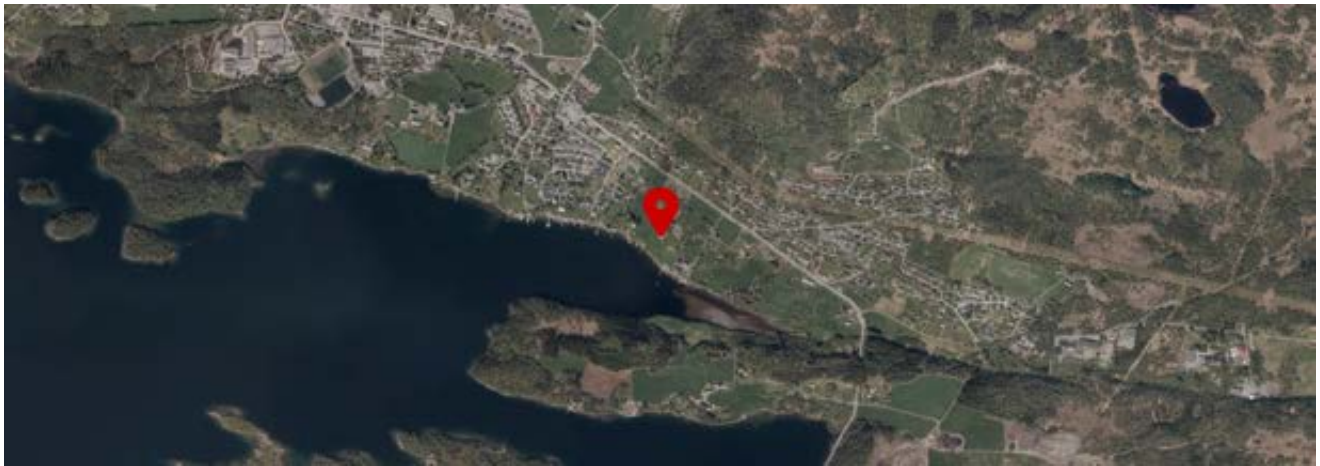


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
SKODJE	BYGNINGSRÅDET	SKODJE	14. desember 1983.

Sak nr
274/1983.

Ark. 511 jnr. 1481/83.
Saksbeh. I. Alvestad/ty.

HARALD AARSETH. SØKNAD OM BRUKSENDRING FRÅ FRITIDSBUSTAD TIL HEILÅRS-BUSTAD FOR BYGNING PÅ GNR 21 BNR 23.

Innleiing:

Den einaste bygningsmessige endringa som skal gjerast er å fjerne vegg mellom anretning og matbod. Elles skal etasjeskiljarar isolerast og vegger (nord og aust)skal innkleast med 4½ cm steinull.

Vindu skal skiftast til H-vindu som kopiar av dei eksisterande, men med utanpå-liggande sprosser.

Innstilling:

I medhald av § 95 jfr § 93 i bygningslova, godkjenner Skodje bygningsråd bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad for bygninga på gnr 21 bnr 23 på fylgjande vilkår:

1. Arbeidet må utførast i samsvar med gjeldande bygningslov og byggeforskrifter.
2. Alle veggar må etterisolerast ved å blåse inn min. 4½ cm steinull. Sidan kravet til varmeisolasjon etter eit slikt tiltak likevel ikkje samsvarer med gjeldande krav, gir Skodje bygningsråd dispensasjon frå kap 54 i byggeforskriftene for det som gjeld krav til varmeisolasjon og tettheit, slik at arbeidet kan utførast i samsvar med søknad.
3. Bygninga kan ikkje takast ibruk før det er skrive ut bruksløyve av bygningssjefen.

Vedtak:

Samrøystes etter innstillinga.

RETT UTSKRIFT
Harald Aarseth
SKODJE BYGNINGSRÅD

Sign.

Utskrift send til

Harald Aarseth

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
SKODJE	BYGNINGSRÅDET	SKODJE	14. desember 1983.

Sak nr
273/1983.

Ark. 511 jnr. 1481/83.
Saksbeh. I. Alvestad/ty

HARALD AARSETH. SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ REGULERINGSPLANEN FOR
SKODJE TETTSTAD SØR, GNR 21 BNR 23.

Innleiving:

Søknaden gjeld dispensasjon for å kunne ta eigedomen ibruk til heil-
årsbustad.

Eigedomen gnr 21 bnr 23 har fram til idag vore nytta som fritidseigedom,
og ligg i område som er regulert til jordbruk i reguleringsplanen for
Skodje tettstad sør.

Bygningsrådet har tidlegare i sak 253/83 teke det generelle standpunkt
at det bør dispenserast frå reguleringsplan slik at bebygde fritids-
eigedomar som ligg i regulerte jordbruksområder kan takast ibruk til
heilårsbustader.

Innstilling:

I medhald av § 7 i bygningslova gjev Skodje bygningsråd dispensa-
sjon frå reguleringsplanen for Skodje tettstad sør slik at eige-
domen gnr 21 bnr 23 kan nyttast til bustadføremål. Dispensasjonen
vert gitt på fylgjande vilkår :

1. Dispensasjonen gjeld ikkje det areal (ca 1400 m²) av eige-
domen som er søkt frådelt ved delingssøknad, datert
8. juni 1983.
2. Kloakkavlaupet må knytast til kommunal kloakkleidning. Søknad
om slik tilknytning må sendast teknisk utval i Skodje
3. Dei bygningsmessige endringane som må gjerast for at bygninga
på eigedomen skal kunne nyttast til bustad, må byggemeldast,
samstundes som det vert søkt om bruksendring etter § 93 nr. 2
i bygningslova.

Vedtak:

Samrøystes etter innstillinga.

RETT UTSKRIFT
Vigdis A. Aarseth
SKODJE BYGNINGSRÅD

Sign.

Utskrift send til

Harald Aarseth

KOP1

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
6260 Skodje		Gnr 21 bnr 23		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Bruksendring og oppussing	Enebolstad	1/12-83	14/12-83	274/83.
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Harald Aarseth,	6260 Skodje			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Skodje, 19/11-84	
	Underskrift

Kåre Holmen
avd. ing.

Sendes til
☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggesyventyndighet ☐



Møtebok for teknisk sjef

UTSKRIFT

Sak nr.: DS 49/09 Delegasjonssak
Dato: 30.04.2009
Saksbeh: Bent Leite
Arkivsak: 09/280
Arkivkode: BGNR 21/023

GNR. 21 BNR. 23 - STIAN EKORNES OG IRMELIN HOVE - SØKNAD OM LØYVE TIL TILTAK - FASADEENDRINGAR OG REPERASJON AV TEKNISKE INSTALLASJONER

I medhald av delegert mynde til rådmannen, og vidaredelegering til teknisk sjef er det gjort følgjande

VEDTAK:

I medhald av §7 i *Plan- og bygningslov* gir teknisk sjef dispensasjon frå kravet om reguleringsplan som er sett i arealdelen til kommuneplanen og dispensasjon frå §17 nr. 2 slik at det på gnr. 21 bnr. 23 kan oppførast badehus og basseng samt renoveringsarbeider/fasadeendringar på hovudhuset.

I medhald av §95 i *Plan- og bygningslov* vert byggemeldinga godkjent på følgjande vilkår:

1. I medhald av §93b og §98 i *Plan- og bygningslova* finn ein å kunne godkjenne følgjande foretak med slikt godkjenningssområde:

A2 HOLTEN & EIDE ARKITEKTKONTOR ANS

SØK/PRO/KPR av
bygningmessige tiltak,
tiltaksklasse 1

RIKSHEIM CONSULTING AS
installasjoner, tiltaksklasse 2

PRO/KPR av tekniske

BYGGMESTER PÅL SØVIK AS
arbeider, tiltaksklasse 1

UTF/KUT av bygningmessige

Ø.URI & SØNN AS
rørinstallasjoner, sanitær og varme, tiltaksklasse 2

UTF/KUT av

2. Arbeidet må utførast i samsvar med *Plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77* m/ forskrifter.

3. Det skal betalast sakshandsamingsgebyr etter gjeldande regulativ, jfr pbl § 109.

Dette vedtaket kan påklagast til fylkesmannen i Møre og Romsdal innan 3 veker frå meldinga om vedtaket er motteke i samsvar med *Forvaltningslova* § 28.

Eventuell klage bør grunngjevast, og skal sendast Skodje kommune, 6260 Skodje, til førebunde handsaming.

Nærare opplysning om framgangsmåte ved klage er teke inn i vedlegg til meldinga om vedtaket.

SAKSDOKUMENT:

Søknad om løyve til tiltak journalført 03.04.09 vedlagt:

1. Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
2. Søknad om dispensasjon
3. Nabovarsel: Kvittering og gjenpart
4. Situasjonsplan
5. Teikningar av plan, snitt og fasadar
6. Søknad om ansvarsrett
7. Kontrollerklæringar

SAKSOPPLYSNINGER:

Ansvarleg søker:

A2 Holten & Eide arkitektkontor ANS

Tiltakshavar:

Stian Ekornes og Irmelin Hove

Tiltak:

Fasadeendringar og reperasjon av tekniske installasjoner

Søknaden omfattar fasadeendringar på hovudhuset slik at bygget utvendig skal framstå slik det opprinneleg vart bygd. Arbeidet omfattar oppføring av arkar på loftsetasjen. Opprinneleg arker mot sør og nord i tillegg arker på aust og vest, der ark mot aust er planlagt som ekstra rømningsveg frå frå loft.

Det skal vidare bli utført reperasjon/installasjon av teknisk installasjoner (vannbåren varme og sanitæranlegg) med sikte på ei oppgradering til dagens standard.

Det har ikkje kome merkndaer frå berørte naboer til det planlagde tiltaket.

Det er søkt om dispensasjon frå plankravet som er fastsett i arealdelen til kommuneplanen.

VURDERING:**Søknad om dispensasjon:**

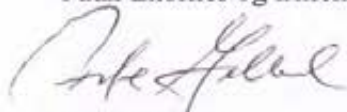
Tiltaka er planlagt med tanke på å oppgradere eksisterande bygningsmasse samt oppføring av badehus og basseng. Plassering av basseng og badehus er planlagt like ved bustadhuset. Området har sidan 1918 vore ein del av nærområde til bustaden og påverkar ikkje det som er eit privat område.

Teknisk sjef har ingen merknader til søknaden om dispensasjon frå plankravet, då tiltaka ikkje vil føre med seg ytterlegare privatisering av område.

Det må sendast inn ny søknad om dispensasjon for naustet når det er aktuelt å bygge nytt naust.

MELDING OM ENDELEG VEDTAK TIL:

A2 Holten & Eide arkitektkontor ANS – Håhjem – 6260 Skodje
Stian Ekornes og Irmelin Hove – Snopenesvegen 25 – 6017 Ålesund

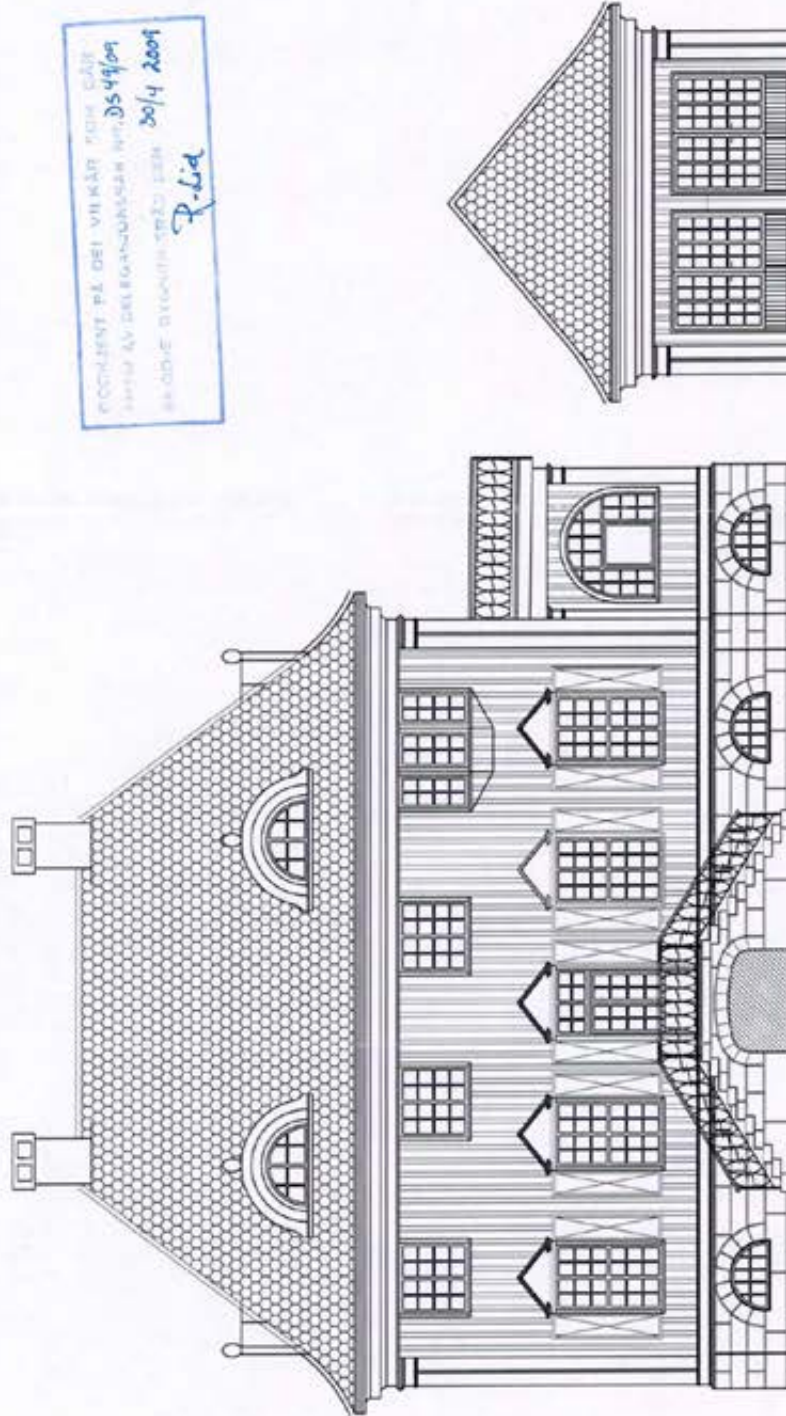


Frode Helland
teknisk sjef



PROJEKT PÅ DET VIKTIGSTE FRA GÅR
 18.11.09 AV DELGAVNINGEN NR. 0549/09
 20/4 2009
 R. Lid

SKODJE KOMMUNE			
		Sp	Ja
03 APR 2009			
P	S		
Skidje 09/28b		Dok. nr. 1	



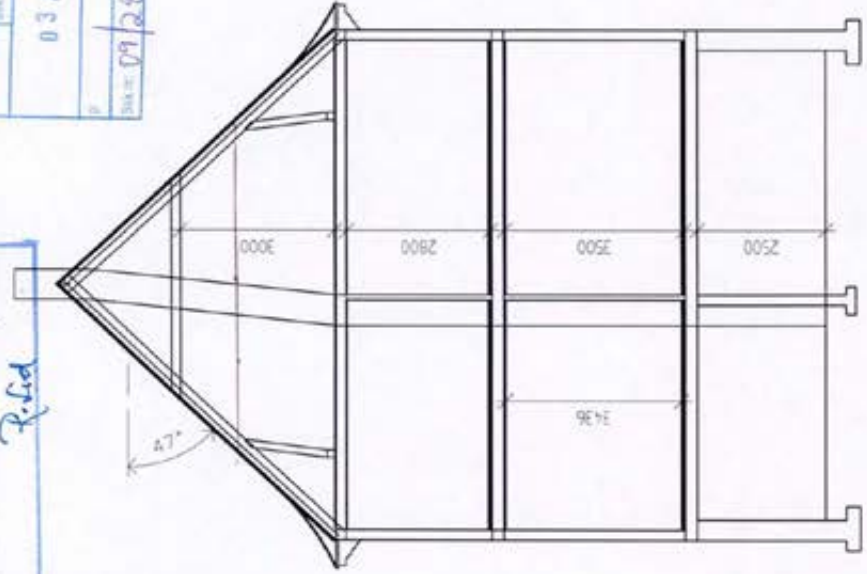
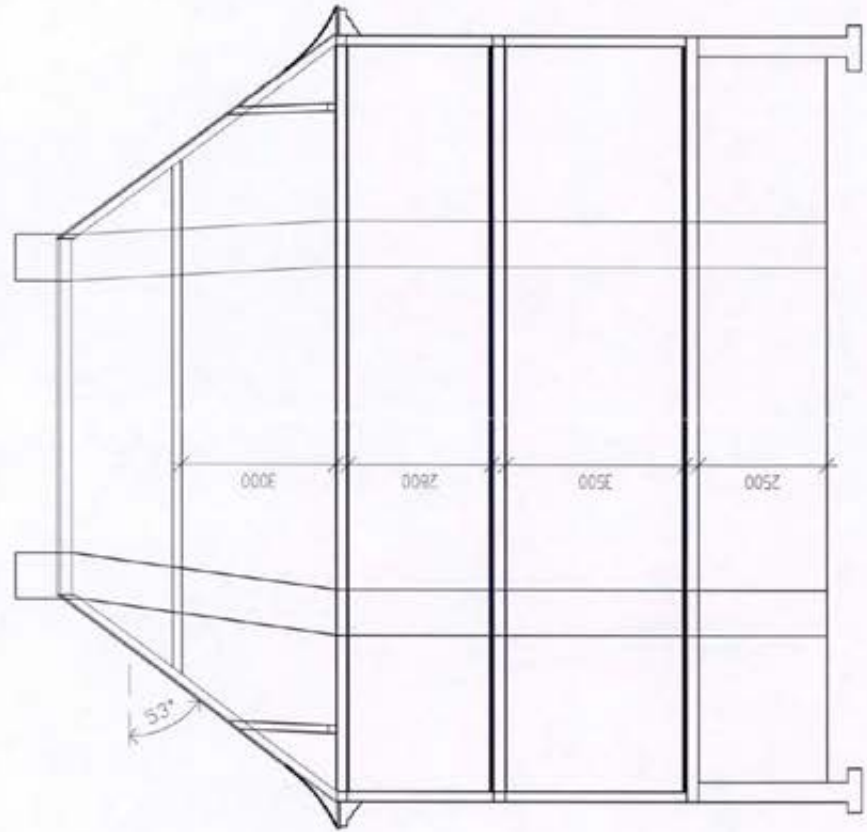
Fasade mot syd

E 7-8

Tilslutningsnr.		Byggesaksnr.	11100
Irmelin Høven og Stian Ekornes		Byggesaksnr.	11100
Sjøgata 25		Byggesaksnr.	11100
6017 Årstad		Byggesaksnr.	11100
Tegning av		Byggesaksnr.	11100
Enebolig - Fasade mot syd		Byggesaksnr.	11100
A-801		Byggesaksnr.	11100
Holten & Eide Ark.ktr.		Byggesaksnr.	11100
Holten & Eide Ark.ktr.		Byggesaksnr.	11100
2008021		Byggesaksnr.	11100

GODKJENT AV: *26/4/09*
 FRA: *30/4 2009*
 BEKREF: *P. Lind*

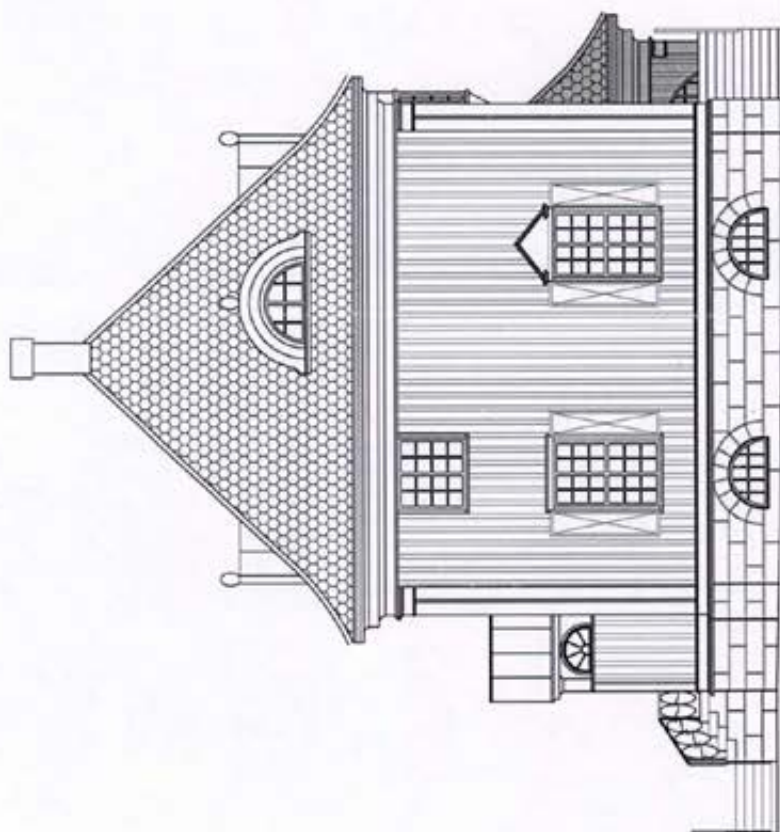
SKODJE KOMMUNE	
Ark.	29
03 APR 2009	
Ark.	5
Ark.	09/280
Ark.	2009



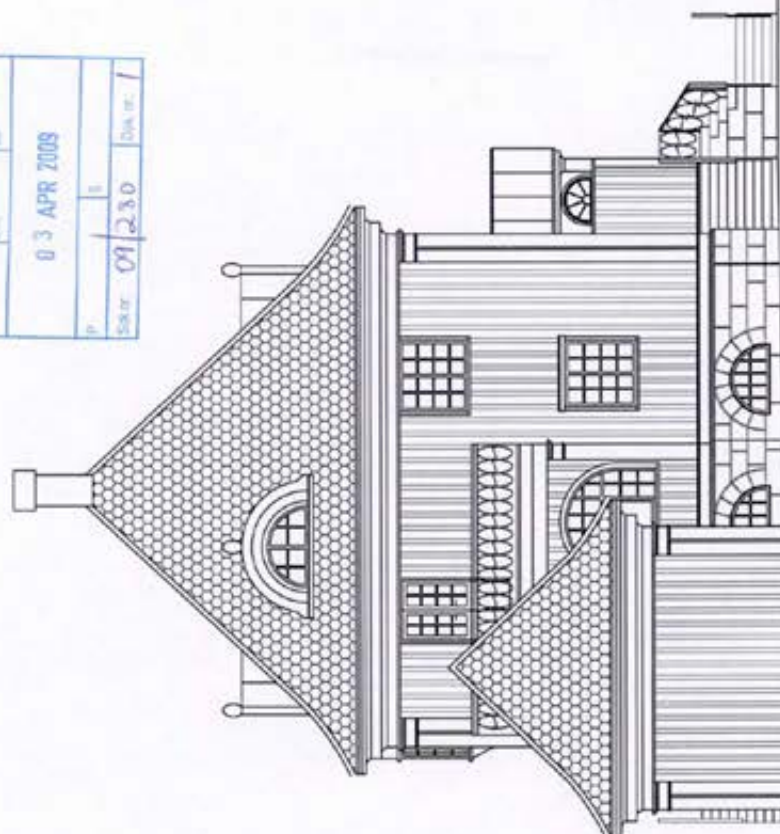
Tilskuddsnavn:		Arkiv. Nr.	Oppgaveskildr.
Irmelin Hove og Stian Ekornes		Arkiv. Nr.	1100
Snegresvun 25		Arkiv. Nr.	1100
6257 Årstad		Arkiv. Nr.	1100
Tegning av:		Arkiv. Nr.	1100
Snil		Arkiv. Nr.	1100
Prosjekt nr.		Arkiv. Nr.	1100
208021		Arkiv. Nr.	1100
Holtan & Eldo Ark.klr.		Arkiv. Nr.	1100
Prosjekt nr.		Arkiv. Nr.	1100
208021		Arkiv. Nr.	1100

DS49/09
30/4 2009
R. Lind

SKODJE KOMMUNE	
Skr	SC
03 APR 2009	
P	II
Skr	09/230
Dok nr 1	

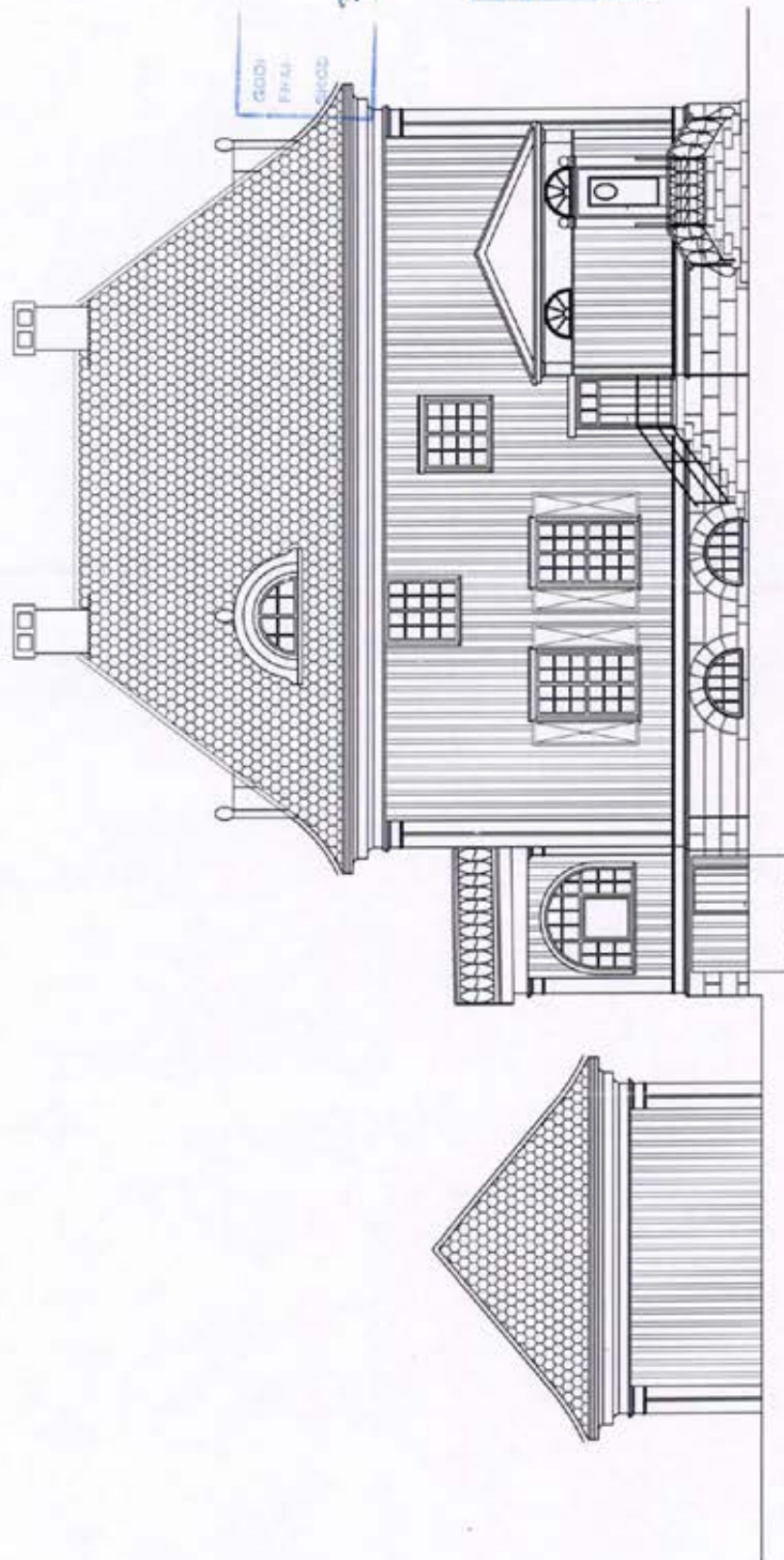


Fasade mot vest



Fasade mot øst

Tilfælde nr. 1	Imelin Nove og Silan Eskomas Sørøstvej 23 4617 Århus N	Børn nr. 1 000 Skole 11.11.00
Tilfælde nr. 2	Tegning af Enkelthøj - Faserne mod øst og vest	Børn nr. B-803
Tilfælde nr. 3	Holten & Eide Ark.ktr. Holtenvej 10 1400 København N	Projekt nr. 2008021 H



Fasade mot nord

GD01
P3-A1
SKODJE
03-04-09
D54969
30/4 2009
R. Lide

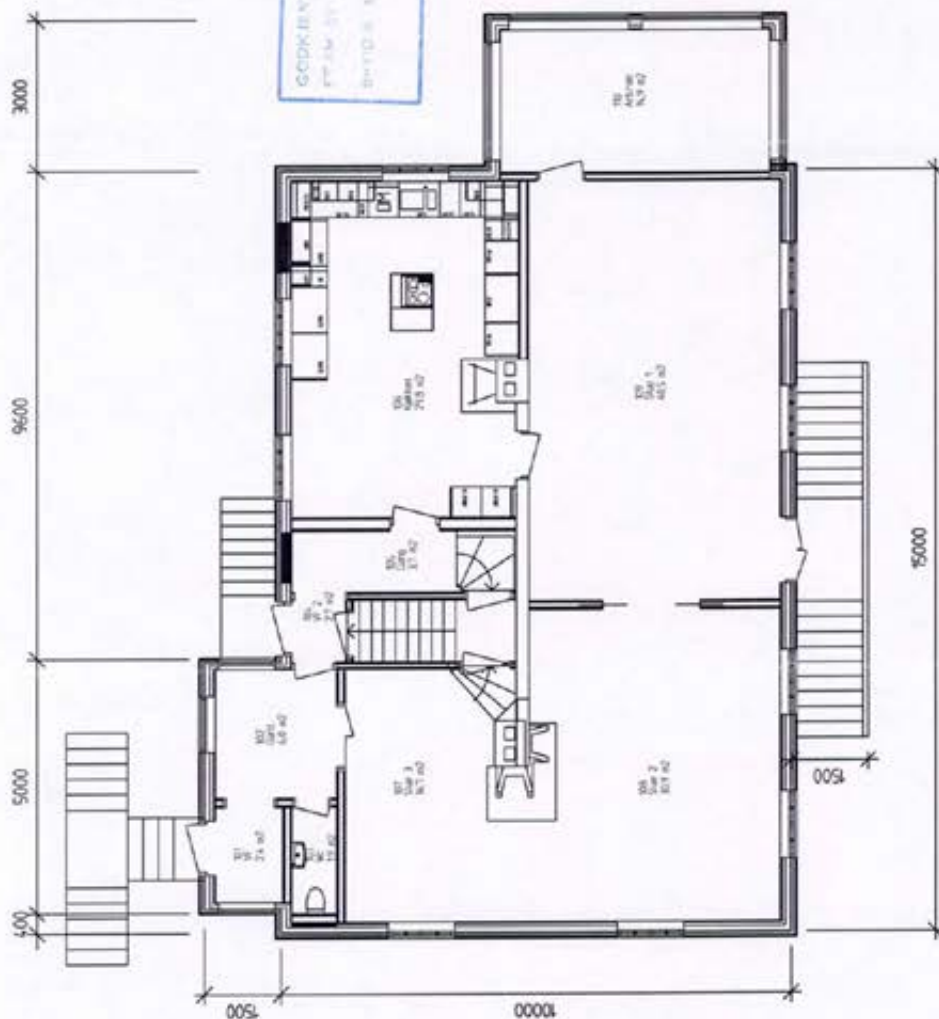
SKODJE KOMMUNE	
Den.	30
03 APR 2009	
P	1
Skil nr.	09/280
Skil nr.	1

Tilskuddsplan		Skil nr.	Skil nr.
Imelin Hove og Silan Ekornes		1000	1000
Sognsvann 25		Skil	Skil
6817 Århus		CE	111108
Tegning av		Tegning	Tegning
Enebolig - Fasade mot nord		B-802	B-802
A2		Prosjekt nr.	Prosjekt nr.
Holtan & Eide Ark.ktr.		208021	208021
Prosjekt nr.		Skil nr.	Skil nr.
208021		H	H

[illegible]

SKODJE KOMMUNE	
Stok	Stok
03 APR 2009	
P	Stok nr
	0280

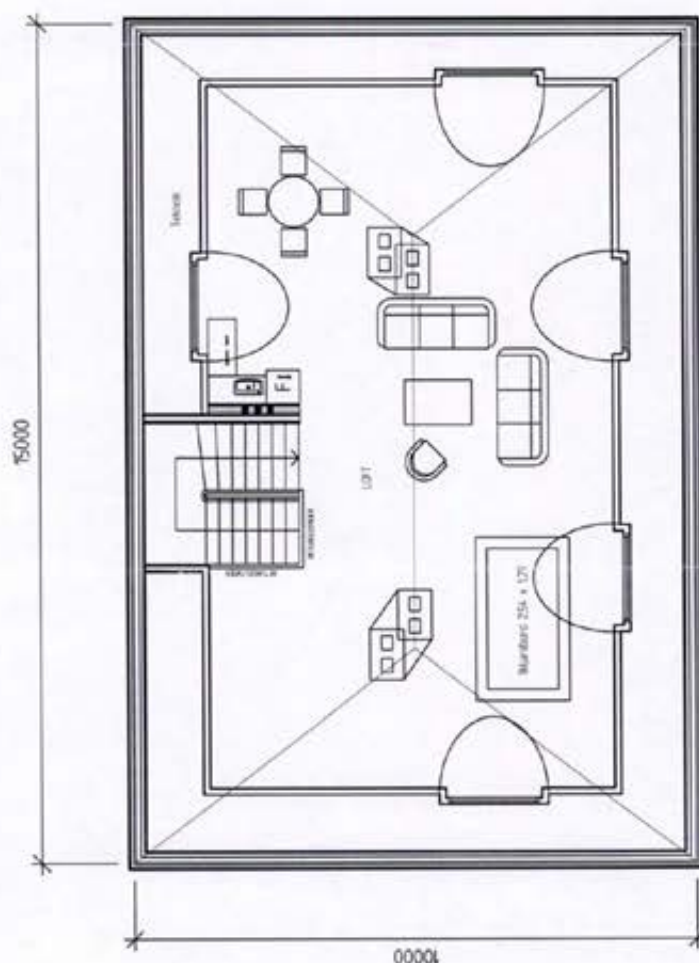
[illegible]



GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM LÅS
 PÅ ARK. BY TILLEGGSUTVALGET NR 05 49/09
 30/4 2009
 R. Lid

SKODJE KOMMUNE	
Dato	03 APR 2009
Prosjekt nr.	091280
Dok. nr.	1

Rev.	K. for ark. tegning i tilf. tilf. i tegningsskemaet		Rev.	Rev.
	Tiltakshaver		Rev.	Rev.
	Irmelin Hove og Siian Ekornes		Rev.	Rev.
	Snopenesv. 25		Rev.	Rev.
6017 Ålesund		Rev.	Rev.	Rev.
Tegning av:		Rev.	Rev.	Rev.
1. etasje - 21/23 - Skodje		Rev.	Rev.	Rev.
B-100		Rev.	Rev.	Rev.
Holten & Eide Ark.ktr.		Rev.	Rev.	Rev.
Postboks 148		Rev.	Rev.	Rev.
6260 Skodje		Rev.	Rev.	Rev.
Telefon 70 27 60 65		Rev.	Rev.	Rev.
Telefax 70 27 62 54		Rev.	Rev.	Rev.
Prosjekt nr.		Rev.	Rev.	Rev.
208021		Rev.	Rev.	Rev.
Rev.		Rev.	Rev.	Rev.
H		Rev.	Rev.	Rev.



BRA = 82 m

GODKJENT PÅ DET VILKÅR SOM GÅR
FRAAM AV EILEKJØNUNGSLAM NR 0549/04
SKODJE 21/23/23-23 30/4 2009
R. Lid

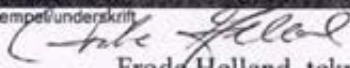
SKODJE KOMMUNE	
Ans.	Se
03 APR 2009	
P	Se
Sk. nr.	04/080
Se. nr.	1

Sk. nr.	04/080	Se. nr.	1
Tiltakshaver:			
Irmelin Hove og Stian Ekornes			
Snøpenevni 25			
6017 Ålesund			
Tegning av:			
3. etasje - 21/23 - Skodje			
B-300			
Holten & Eide Ark.ktr.			
Postboks 140			
4260 Skodje			
Telefon: 70 27 60 60			
Telefax: 70 27 62 54			
Prosjekt nr.			
208021			
Revisering			
H			

Kommune  Skodje kommune 6260 SKODJE		Løyve til tiltak for: Eigeendom/byggjestad Skodje Gnr 21 Bnr 23 Feste nr Seksjonsnr	
Ansvarlig søker (namn, adresse) A2 Holten og Eide Ark Håhjem Industriområde 6260 Skodje		Tiltakshavar (namn, adresse) Stian Ekornes og Immelin Hove Snopenesveien 25 6017 Ålesund	

VEDTAK/LØYVE	
☐ Rammeløyve etter søknad (pbl § 95 a nr 1)	Søknad datert
☐ Løyve til igangsetting etter søknad (pbl § 95 a nr 2)	Søknad datert
☐ Løyve etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2) / Enkle tiltak (pbl § 95 b)	Søknad datert

SPESIFIKASJON		
Kva slag bygg/tiltak Bustadhus		
Løyvet omfattar Fasadeendring og reparasjon av tekniske installasjoner		
Vedtak gjort av Teknisk sjef	Vedtak dato 300409	Saksnr DS 49/09
Merknader	- Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen/tiltaket eller del av han må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det vilkåret for bruksløyvet er. - Det må ferast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. - Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf pbl § 97 nr 4.	
	Jfr. vedtak isak Ds 49/09	
Vilkår		

UNDERSKRIFT		
Stad Skodje	Dato 07.05.2009	Stempel/underskrift  Frode Helland, teknisk sjef

KOPI SENDT TIL		
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

Kommune



Skodje kommune

6260 SKODJE

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

A2 Holten & eide Ark. ktr
Håhjem Industriområde
6260 Skodje

Tiltakshavar (navn, adresse)

Stian Ekornes

6260 Skodje

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eigedom/adresse

Skodje

Gnr

21

Bnr

23

Festnr

Seksjonsnr

SPESIFIKASJON

Kva slag bygg/tiltak

Bustadhus

Fasadeendring og reoperasjon av tekniske installasjoner

Vedtak gjort av

Teknisk sjef

Vedtak dato

300409

Saksnr

DS 49/09

Dato sluttkontroll

241109

Kontrollansvarlig

Terje Uri, Ingunn S. Haugen

Kontrollansvarlig for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).

Merknader

UNDERSKRIFT

Stad

Skodje

Dato

09.12.2009

Stempel/underskrift

Frode Helland, teknisk sjef

KOPI SENDT TIL

Funksjon

Ansv. søker

Navn

A2 Holten & Eide Ark

Adresse

6260 Skodje

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse



ÅLESUND KOMMUNE

Brimstrond AS
Postboks 8035 - Spjelkavik
6022 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:
Bent Leite
Tlf.

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/598-2 20/4166

Arkivkode:

Dato:
27.01.2020

Gbnr. 521/23- Vedtak - Myrstadvegen 13 - Utbedring og forlengelse av molo**Behandling:**

Delegert saksnummer: 054/20

Dato: 27.01.2020

Tiltak: Utbedring og forlengelse av molo
Byggested: Gbnr. 521/ 23

Tiltakshaver: Stian Ekornes
Ansvarlig søker: Brimstrond AS
Søknad komplett: 09.12.2019

Delegasjonssak nr.: 054/20

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om utbedring og forlengelse av molo på gbnr. 521/23.

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

1. Tillatelse fra Havnevesenet jfr § 27 i havne og farvannsloven.

Du kan søke om igangsettingstillatelse når vilkårene er oppfylt. **Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.**

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Skodje tettstad sør med bestemmelser, gjeldende fra 21.6.1979

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

www.alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:
942.953.119

2. Arealdelen av kommunedelplan for Skodje 2019-2029 med bestemmelser, gjeldende fra 14.03.2019.

Eiendommen er i plan lagt ut/regulert til landbruk/bolig.

Tiltaket er nabovarsla. Vi har ikke mottatt merknader.

Vurderinger

Saken gjelder:

Søknaden gjelder rivning av eldre defekt molo mot vest, utbedring av eksisterende molo, samt forlengelse og heving av eksisterende molo.

Molo mot vest har ikke lenger funksjon som molo og ønskes revet og erstattet med en steinvorr. Dette gir en bredere stø samtidig som en opprettholder beskyttelse mot sjø fra vest. Ny steinvorr vil ha en lengde på 17 meter fra naustvegg og med største bredde 1,5 meter.

Eksisterende molo på østsiden av støa har begrenset funksjon som molo da den oversvømmes ved høy vannstand og ligger på tørt land ved lavt lavvann. Tiltakshaver ønsker derfor å heve moloen med 0,25 meter samt forlenge moloen med 5 meter. Moloen oppføres i naturstein som forsterkes med armert betong for å hindre utvasking og isskade. Toppdekke av armert betong.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

I møte 3.12.2019 i FPU-sak 90/19 godkjente det faste planutvalet Stian Ekornes sin søknad om dispensasjon for om søkte tiltak i strandsona på gnr. 21 bnr. 23 på følgende vilkår:

- Ev. vilkår fra Bergen Sjøfartsmuseum skal bli tatt omsyn til i byggesaksbehandlingen.
- Tiltak kan ikke iverksettes før byggeløyve er gitt, jf. pbl kap. 20
- Det skal betalast sakshandsamingsgebyr etter gjeldende regulativ, jf. PBL § 33-1

Grunngjeving for vedtaket er at tiltaka ikke fører til vesentlig endring i bruken av området.

Merknader fra naboer og andre:

Saken har vært til vurdering ved Bergen Sjøfartsmuseum. Museet har i e-post datert 31.10.19 uttalt at de ikke kjenner til kulturminne ved gbnr. 521/23 som kan bli berørt av det omsøkte tiltaket og har ingen merknader til det planlagte arealinngrepet.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse. Det er foreløpig ikke valgt prosjekterende og utførende entreprenør.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Gebyrsats kr. 4.310,00

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningslova § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

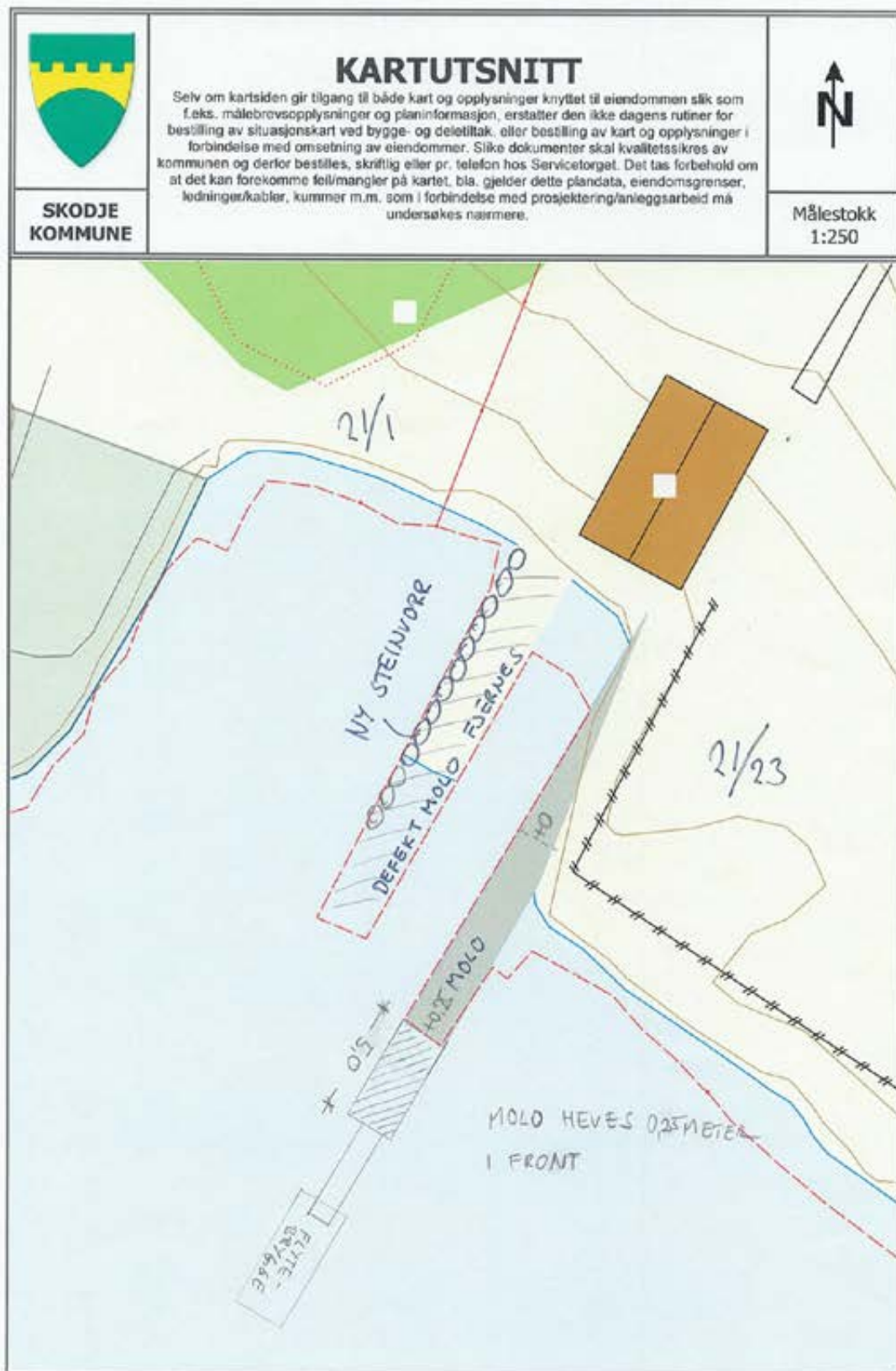
Med helsing
Lars Roger Lundanes
avdelingsleder

Bent Leite
gruppeleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:

Gnr.21 Bnr.023 - kart (175187)
gnr 21 bnr 23 kart med mål
Høgdemål (176116)





ÅLESUND KOMMUNE

Brimstrond AS
Postboks 8035 - Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata

Saksbehandlar:

Bent Leite

Tlf.

Dykkar referanse:

Vår referanse:
20/598-6 20/25943

Arkivkode:
L42 521/23

Dato:
16.03.2020

Gbnr. 521/23 - Igangsettingstillatelse - Myrstadvegen 13 - Utbedring og forlenging av molo

Tiltak: Utbedring og forlenging av molo
Byggested: Gbnr. 521 / 23 Myrstadvegen 13
Tiltakshaver: Stian Ekornes
Ansvarlig søker: Brimstrond AS
Søknad komplett: 10.03.2020
Rammetillatelse: 29.01.2020

Vi gjør oppmerksom på at du må søke rammetillatelse på nytt dersom arbeidet ikke blir satt i gang innen tre år etter at rammetillatelse ble gitt. Du må også søke på nytt dersom arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Før arbeidet settes i gang skal plassering med høyder være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltaket, eller deler av tiltaket, kan ikke tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/598» og gbnr. 521/23.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/>

Dokument fra før 2020 finner du her <https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/>

Med helsing
Lars Roger Lundanes
avdelingsleiar

Bent Leite
gruppeleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

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

Sentralbord:
Tlf. 70 16 20 00

Besøksadresse:

www.alesund.kommune.no

Nytt organisasjonsnummer:
920.415.288

Vedlegg:
G 5185 Gjennomføringsplan

Stian Ekornes
Myrstadvegen 13
6260 Skodje

Deres referanse:

Vår referanse:

24/18223, 24/121696

Arkivkode:

L42

Dato:

26.11.2024

Gbnr. 521/23 - Ferdigattest - Myrstadvegen 13 - Utbedring og forlenging av molo

Tiltak:	Utbedring og forlenging av molo
Byggested:	Gbnr. 521 / 23 Myrstadvegen 13
Tiltakshaver:	Stian Ekornes
Ansvarlig søker:	BRIMSTROND AS
Søknad komplett:	08.11.2024
Byggetillatelse:	Del.sak nr. 054/20, datert 27.01.2020
Midlertidig brukstillatelse:	Ikke gitt

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒

Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Tove Andersen
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan.pdf

Postadresse:

Postboks 1521

6025 ÅLESUND

E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:

Sentralbord: 70 16 20 00

Direkte: 907 97 148

Nettside:

alesund.kommune.no

Organisasjonsnummer:

929 911 709

MEGLEROPPLYSNINGER

FEING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Feing av pipe/skorstein

Ved feing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

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

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

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

STIAN EKORNES
MYRSTADVEGEN 13
6260 SKODJE

Saksnummer	1028610
Dokumentdato	07.11.2023
Kontrolldato	07.11.2023
Saksbehandler	Tom Arild Sjøholt
Gnr/bnr.	521/23
Adresse	Myrstadvegen 13
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Myrstadvegen 13, 6260 SKODJE den 07.11.2023
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Anmerkninger:

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Tom Arild Sjøholt:
Telefon 91 67 01 79
E-post tom.arild.sjoholt@aabv.no.

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Tom Arild Sjøholt
Brannforebygger
Ålesund brannvesen KF

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannforebyggende@aabv.no
Org.nr: 987 780 657

Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 521	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Myrstadvegen 13 6260 SKODJE			
Annen info:				



Målestokk
1:1500





Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 521 Bnr: 327 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:1000





Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 521 Bnr: 119 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
Molo	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Hjelpelinje fiktiv	Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang
Beskrivende hjelpelinje for anlegg	Fiktiv avgrensning for anlegg	Kai- og bryggekant
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Steingjerde	Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Flytebrygge	Kai og brygge
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft
Innsjøkant	Innsjø	Eiendomsteig
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Bebygdd område
Dyrka mark	Skog	Havflate
Annet	Molo	Molo

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: 521	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Myrstadvegen 13 6260 SKODJE			
Annen info:				



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	Molo
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Beskrivende hjelpelinje for anlegg
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Kai- og bryggekant	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	 Innsjøkant
 Innsjø	Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Havflate	 Molo
 Molo		

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

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 521 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Myrstadvegen 13
6260 SKODJE

Adkomst: Har adresse knyttet til privat veg.



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	Eiendomsteig
 Traktorveg midtlinje	Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	▪ Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Låvebru	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 Kanal og grøft
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Molo	 Innsjø	 Havflate

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

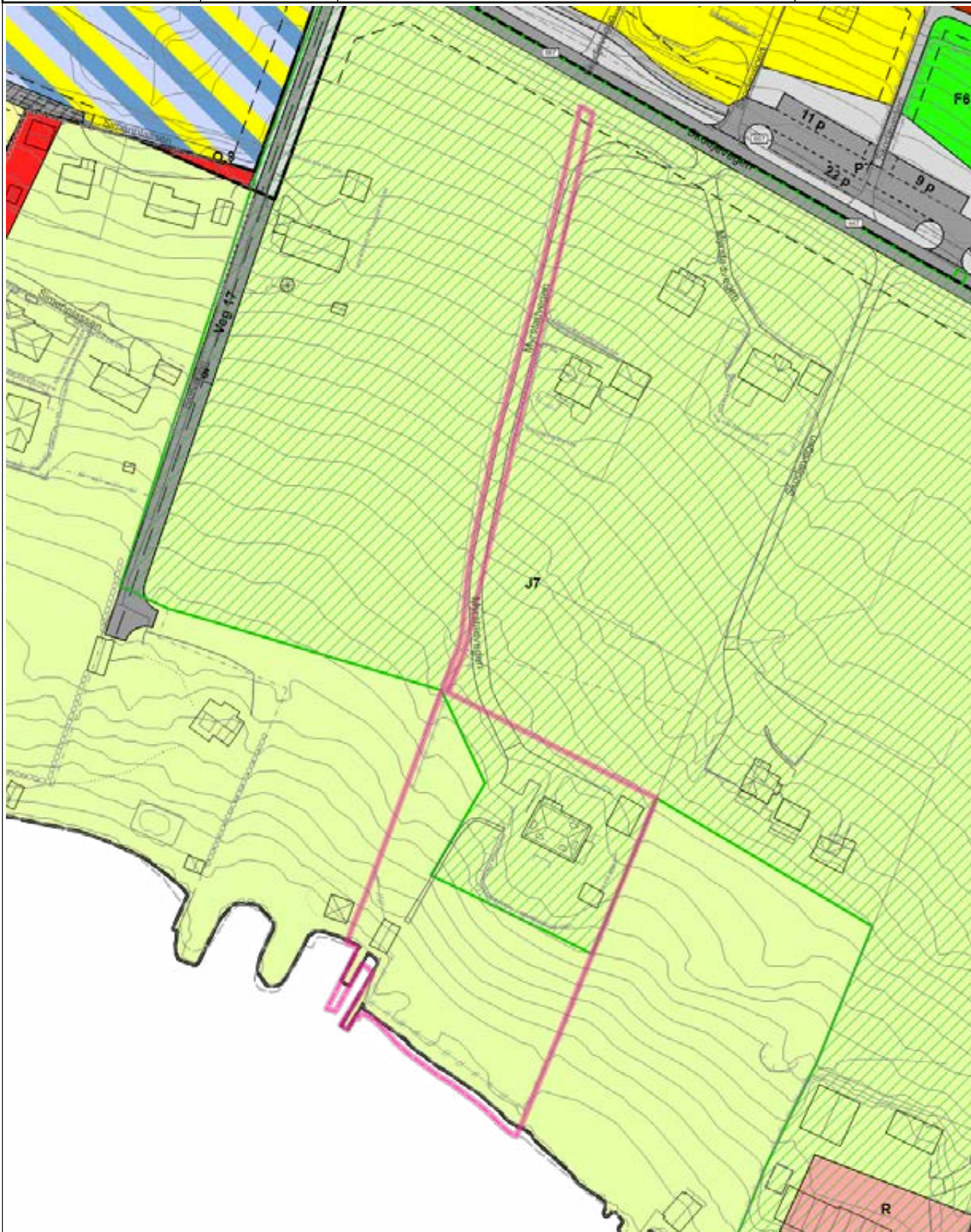
Eiendom: Gnr: 521 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Myrstadvegen 13
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Fiktiv avgrensning for anlegg
Hekk	MurLoddrett	Steingjerde
Gjerde	Kai- og bryggekant	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse
Offentlig bebyggelse	Offentlig bygg - undervisning	Almennyttig formål - forsamlingslokale
Jord- og skogbruk	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Parkeringsplass	Offentlig friområde
Vann- og avløpsanlegg	Felles avkjørsel	Bolig/Forretning/Kontor

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	

Deres referanse:

Vår referanse:

23/6969, 24/28219

Arkivkode:

Dato:

03.04.2024

Indreskodje - gbnr. 521/1 m.fl. - Detaljregulering - Høring / offentlig ettersyn

Planutvalget har i møte 19.03.2024 vedtatt å sende forslag til detaljregulering for Indreskodje - gbnr. 521/1 m.fl. ut på høring og offentlig ettersyn.

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt større boligområde og friområde innenfor tidligere LNF-område med spredd bebyggelse og landbruksareal på Indreskodje. Planområdet omfatter ca. 85 dekar og ligger øst for Skodje sentrum sør for fylkesvegen. Planen åpner for ca. 90 boenheter i variasjon av boligtyper med lavblokkbebyggelse nærmest fylkesvegen, og ellers en blanding av konsentrert og frittliggende boligbebyggelse. Det er planlagt en samlet avkjørsel til området, og interne veisystem og flere fortau og turstier.

Plankartet er vist på baksida av brevet. Plandokumentene og sakspapirene er lagt ved brevet. Planforslaget er og tilgjengelig på kommunens hjemmeside i perioden **05.04.2024 til**

21.05.2024: [Kunngjering av areal- og reguleringsplanar - Ålesund kommune](https://www.alesund.kommune.no/kunngjering-av-areal-og-reguleringsplanar)
([alesund.kommune.no](https://www.alesund.kommune.no))

Merknadsfrist

Dersom du har merknader til planen, kan du sende de på e-post til postmottak@alesund.kommune.no eller per brev til: Ålesund kommune, Plan og geodata, postboks 1521, 6025 Ålesund **innen 7.06.2024**.

Videre saksgang

Sender du inn merknad, får du ikke noe eget svarbrev. Merknaden blir kort referert og kommentert i saksframlegget når saken blir lagt frem for utvalget til 2. gangs behandling og eventuelt sendt over til kommunestyret ved sluttbehandling. Melding om vedtatt reguleringsplan blir annonsert og alle parter saka berører, inklusive de som har sendt inn merknader, får skriftlig melding.

Grunnet en feil ved varsling av grunneiere ved utsending av planforslaget er høringsfristen utsatt fra 21.05.2024 til 07.06.2024

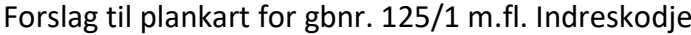
Med helsing
Oskar Vikman
planleggar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
[alesund.kommune.no](https://www.alesund.kommune.no)
Organisasjonsnummer:
929 911 709





Ålesund kommune

Kommunedelplan

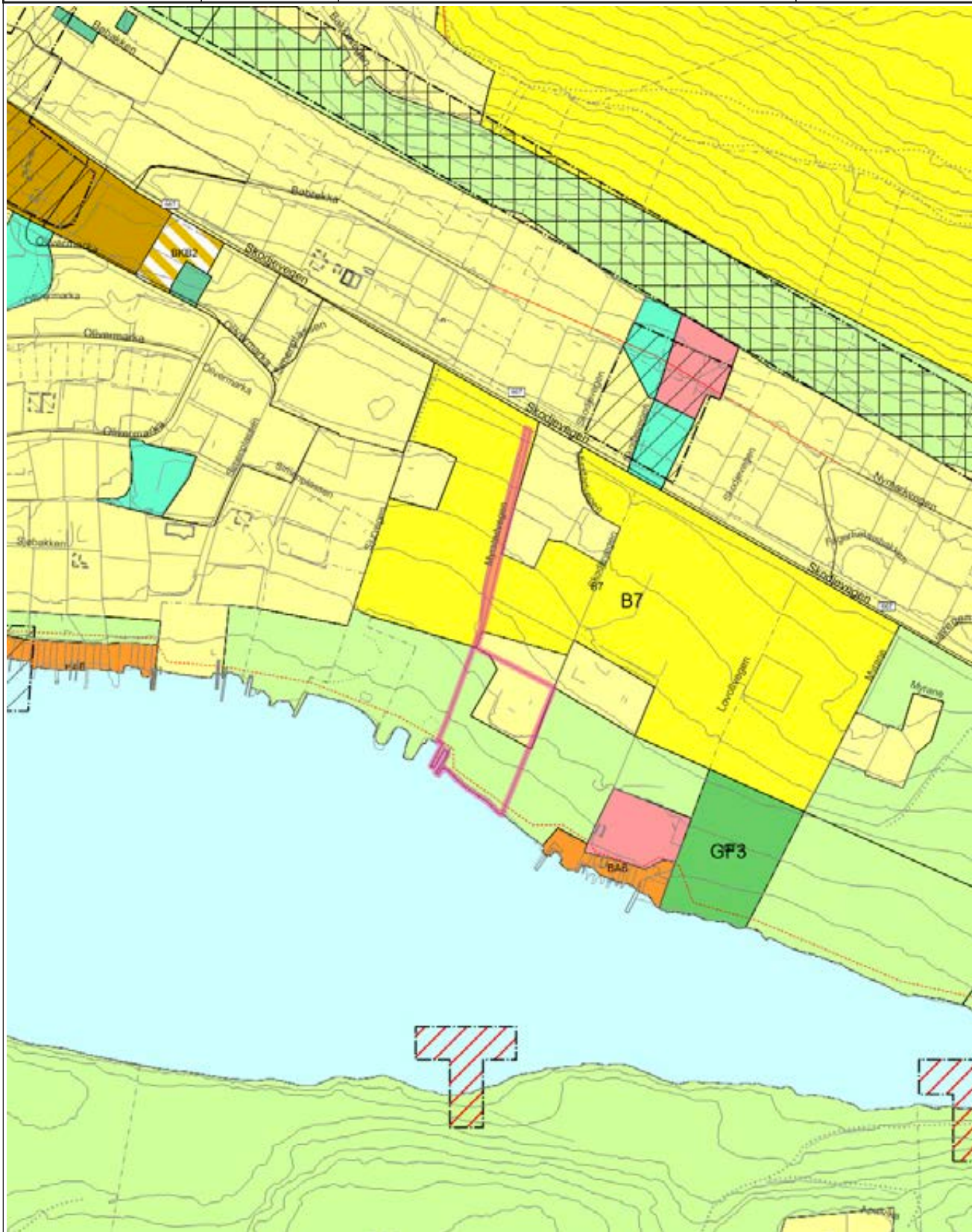
Eiendom: Gnr: 521 Bnr: 23 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Myrstadvegen 13
6260 SKODJE

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Slipp	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Innsjøkant
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter andre lover
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse	 Sentrumsformål
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Boligbebyggelse	 Blågrønnstruktur
 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

521 23 0 0

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

Temadata - Befolkning



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol

Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol

Vei - Tilgjengelig for rullestol

Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol

Vei - Ikke vurdert for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	



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 rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		6.86m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		128.83m ²

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Forurensset grunn - Mistanke om forurensning

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Temadata - Friluftsliv



■ Leke- og rekreasjonsområde
 ■ Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	2	x		2933.21m ²

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde	Fotroute	Sykkelrute
AnnenRute	Skiløype	Nærturterreng
Leke- og rekreasjonsområde	Grønnkorridor	Marka
Jordbrukslandskap	Utfartsområde	Store turområder med tilrettelegging
Store turområder uten tilrettelegging	Særlige kvalitetsområder	Andre friluftslivsområder
Bestemmelsesområde marka		



Ingen treff i temadatabasen.

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	LGNØmråde ref punkt, Løsmasse	LGNØmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
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		6621.83m ²

Tema uten treff:

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



Løsmasser - Tykk morene
 Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		6860.37m ²

Tema uten treff:

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



- ▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- ▲ Annet SEFRAK-bygg
- Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
- Lokaltet - Tidligere frede

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
Lokaltet - Fredet	Lokaltet - Vernet el. uavklart	Lokaltet - Tidligere frede
Lokaltet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner	Brannsmittområder
Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låssettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder



 Dyrkbar jord

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dyrkbar jord	5	x		1549.69m ²
Dyrkbar jord - Endret etter 2008	5	x		1549.69m ²

Tema uten treff:

Vernskog	Dyrkbar jord - Ikke endret	Svært god jordkvalitet
God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet	



 Bebyggd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Overflatedyrka jord	 Innmarksbeite	 Skog
 Åpen fastmark	 Vann	

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	2	x		1934.51m ²
Samferdsel	1	x		430.37m ²
Fulldyrka jord	2	x		17.65m ²
Skog	2	x		342.98m ²
Åpen fastmark	1	x		3982.39m ²
Vann	1	x		152.47m ²

Tema uten treff:

Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Myr
Snø/isbre		



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	Reindriftdanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerde
Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)	Reindrift - Feltslaktedanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmerstue	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 - Høst vinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige
kulturlandskap

Naturvernområder -
Landskapsvernområde

Naturvernområder - Annen fredning

Villreinområder

Naturvernområder - Nasjonalpark

Naturvernområder - Marint verneområde

Foreslåtte naturvernområder

Naturvernområder - Naturresevat

Naturvernområder - Artsfredning

Artsforekomster



◆ Alle fremmede arter (punkt)

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		6860.37m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

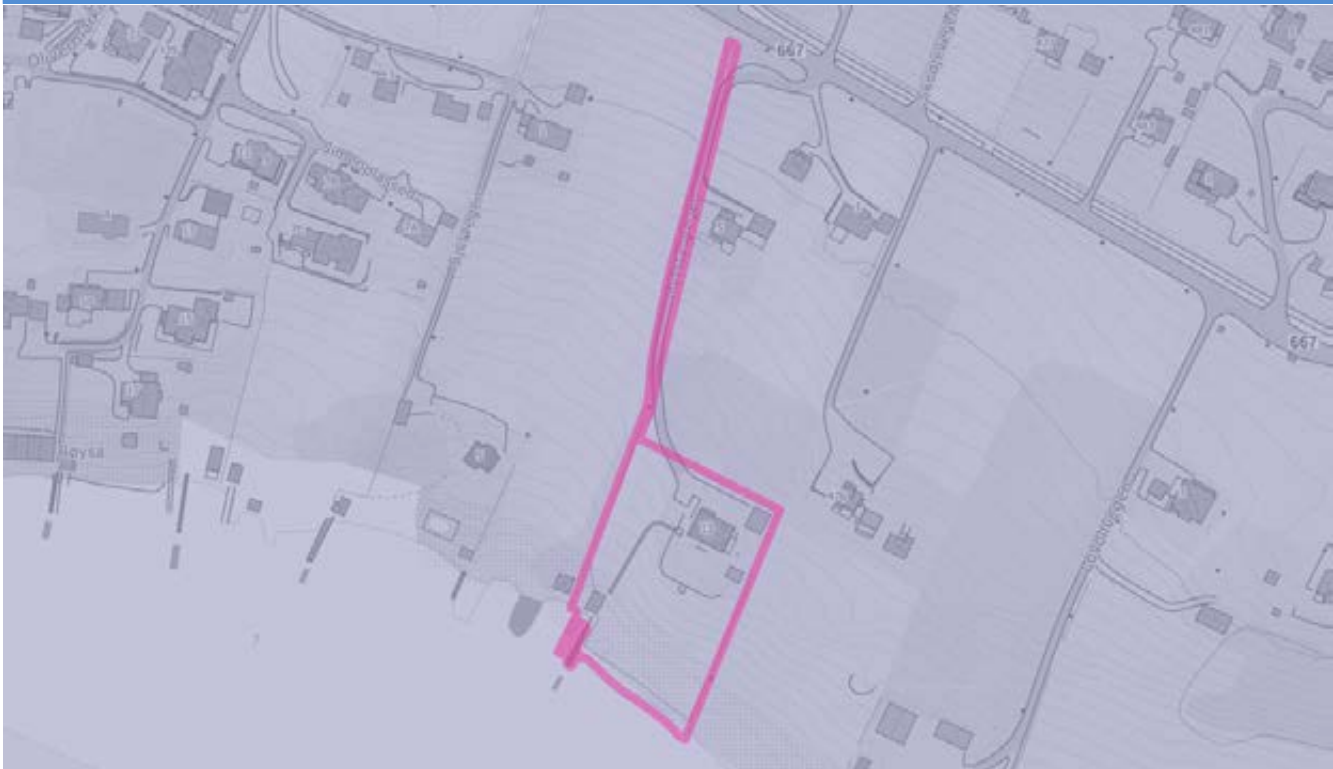


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		6860.37m 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



100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		6120.14m ²

Tema uten treff:

Markagrensen



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift	Jernbane - midlertidig ute av drift	Jernbane - nedlagt
Jernbane - planlagt/under bygging	Jernbane - fjernet	Hovedled
Biled	Farled - Forvaltningsareal	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

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

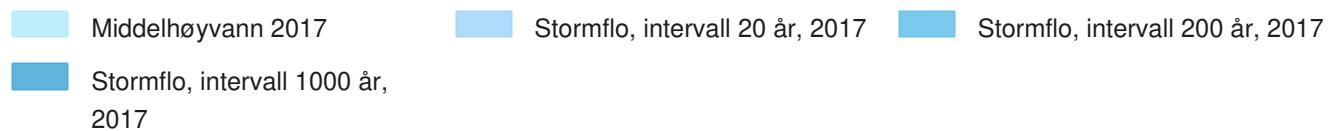


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		6860.37m 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)



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann 2017	1	x		232.96m ²
Stormflo, intervall 20 år, 2017	1	x		413.58m ²
Stormflo, intervall 200 år, 2017	1	x		788.96m ²
Stormflo, intervall 1000 år, 2017	1	x		1023.77m ²



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:

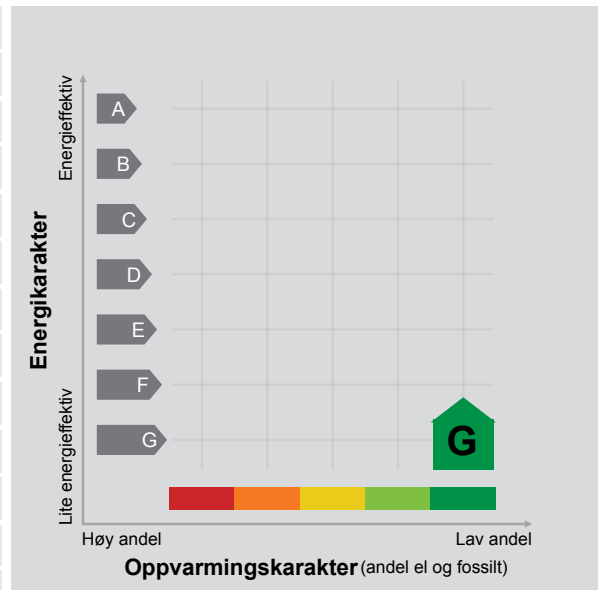
Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	521	23	0	0	1	6860.37m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Naust, båthus, sjøbu					1	44.53m ²
Garasje, uthus, anneks til bolig					2	65.65m ²
Enebolig					1	197.20m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag					Nåværende	3918.70m ²
Boligbebyggelse					Framtidig	660.43m ²
Boligbebyggelse					Nåværende	2281.24m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1529R08	Reguleringsplan for Skodje tettstad sør	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		6707.90m ²	
2023006969	Indre Skodje - gbr 521/1,2,3,5	Detaljregulering	Planforslag		3090.71m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Jord- og skogbruk						6707.90m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Myrstadvegen 13
Postnummer	6260
Sted	SKODJE
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180282181
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6a9204bc-e056-4d3b-8604-a5846f9483e3
Dato	27.06.2024



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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)

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

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

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	510
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrstadvegen 13
Postnummer: 6260
Sted: SKODJE
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0101
Dato: 27.06.2024 17:09:08
Energimerkenummer: 6a9204bc-e056-4d3b-8604-a5846f9483e3

Kommunenummer: 1508
Gårdsnummer: 521
Bruksnummer: 23
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180282181

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0206/23

Adresse: Myrstadvegen 13, 6260 SKODJE, gnr. 521, bnr. 23
og 119 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.03.2025

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

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/