

Velkommen til

Lerstadvegen 89, 6015 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lerstadvegen 89
6015 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1910
BRA/BRA-i	199 / 125 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Lerstadvegen 89 - en lys og trivelig bolig i et familievennlig område på Gåseid.

Dette er en flott enebolig som går over to plan - her får du en praktisk planløsning, fine uteområder og godt med lagringsplass. Boligen inneholder bla. stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.

Boligen har en sørvendt beliggenhet med meget gode forhold som kan nytes fra både veranda, terrasse og hage. Parkering i stor garasje.

Her vil du bo i et rolig og barnevennlig område midt i mellom Moa og Ålesund. Fra eiendommen er det kort vei til både skole, barnehage, dagligvare, kollektivtransport og fine turområder.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Lerstadvegen 89, 6015 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 39, Bnr. 63, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 630 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 113 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 852,- for 2026
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
De kommunale avgiftene inkluderer avløp, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon og vann. Oppgitt pris på eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.
Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert over fire terminer per år.
Eiendomsskatt: kr 4 768,- for 2026.

Areal
BRA - i: 125 m² - enebolig
BRA totalt: 199 m² - enebolig og garasje
TBA: 31 m²
GUA: 173.00 m²
ALH: 48.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Stor garasje med loft på ca 74 kvm. Garasjen har to leddporter i metall, begge er utstyrt med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm.

Tomt
Tomtestørrelse er 475 m² på eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med steinplatter/trapper, plen, bedd, gjerde, hekk, garasje etc. Tomten er skjermet og det er adkomst til loft på garasjen på den nordøstlige delen av tomten.

Byggeår
1910 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:
1.etasje: entre, vaskerom/wc, kjøkken og stue.
Loft: gang, 4 soverom og bad.
Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
I hovedetasjen er det laminat og fliser i entréen, på loftet er det tregulv. Det er malte flater på veggene og malte paneler. Himlingene består av hvite himlingsplater og malte paneler. I kjøkkenet er det hvit himling med spotter, denne opplyses å være fornyet i 2018 i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. Det er forskjellig alder på overflatene, med en rekke fornyelser i senere år. Laminatene i hovedetasjen ble fornyet i 2018. Det er betongplate og noe naturstein/fjell i kjeller/krypkjeller, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. I 2018 ble det foretatt forsterkninger med avstiving av bjelkelaget med støtter fra undersiden. Det er montert lettklinkerpipe fra 1987. Det er montert en peisovn i stuen. Sotluke er plassert i krypkjeller. Tilbygget mot nord er oppført med yttervegg i lettklinker, Leca el. Deler av denne veggen ligger under terreng. Innvendig er ytterveggen med fri mur. Det er krypkjeller under boligen, denne er delt i tre rom. Det er betongplate, noe med overgang til berg/ fjell. Det er foretatt etterisolering av bjelkelaget mot boligrom og det er montert vindsperre under bjelkelaget. Krypkjeller har adkomst via dør mot syd. Det er en malt tretrapp mellom hovedetasjen og loftet. Innerdører som malte fyllingsdører. Det er i 2018 montert en stor skyvedørgarderobe med speil i gangen.

Det er vaskerom/ wc fra 1987 i 1. etasjen med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc, vegghengt skyllekar og med opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc er fra 1987 og har fliser på gulvet samt kantflis på vegg. Veggene er med malt glassfiberstrie. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

Stor kjøkkeninnredning fra 2018. Innredningen er med profilerte hvite fronter. Heltre benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/ frys og det er platetopp i benkeplaten. Det er kjøkkenhette med ventilator som har avtrekk ut.

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det meste av røropplegget i boligen er fra 1987. Stoppekran er plassert på innsiden av første delevegg i krypkjelleren. Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør i boligen er fra 1987. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen i 2023. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2012, og erplassert i det fremste rommet i krypkjeller. Det elektriske anlegget i boligen er med ukjent og forskjellig alder.
Anlegget er i stor grad fra 1987 i forbindelse med ombygging da. Det er sikringsskap med automatsikringer. I 2018 ble det installert komfyrvakt, LED-lys/spotter i tak kjøkken og yttergang. Stikkontakter på kjøkken og stue. Demontering/demontering av eksisterende sikringsskap, satt inn 12 stk automatsikringer samt ny kurs til vaskerom. Utført av Storm Elektro AS.

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt til med barnehager, skoler, dagligvarebutikker og idrettsanlegg i nærområdet. Det er også fine turmuligheter på Lerstad hvor man kan gå rundt Lerstadvannet eller opp på Høgenakken. Boligen er også godt tilknyttet offentlig kommunikasjon via buss. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Ratvikvannet på motsatt side av vegen.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er omtekket av FleHer bygg AS i 2020. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag som er tilknyttet taket er fornyet i 2020. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent når kledningen er utført. Basert på tidligere opplysninger er kledningen fra 1987. Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon av tre. Selve takkonstruksjonen er fornyet i 1987. Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Observerte vinduer er fra 1987. Det er skiftet to takvinduer i forbindelse med skifte av tak. I tillegg er det skiftet to vinduer i første etasje i forbindelse med oppussing av kjøkken. Malt ytterdør med glassfelt fra 2018 med glassfelt.
Enkel labank tredør til kjelleren. Balkongdør i hovedetasjen er dobbel tredør med glassfelt fra 1987. Understøttet balkong på fremsiden av boligens 1. etasje. Balkongen er bygget i 2005 i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon. Det er montert markise over balkongen. Eier opplyser at markisen ikke fungerer. Verdana mot syd med adkomst fra soverom på loftet. Veranda er bygget i 2005 og er bygget i trekonstruksjon med tett dekke med papp fra 2005. Det er lagt tremme av terrassebord oppå tekket. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er avrenning fra tekket til takrenne i front. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan konstruksjonen er oppbygget. Utvendig trapp til boligen består av en eldre steintrapp av naturstein. Det er naturstein/helle ved inngangen til boligen.

Garasje/uthus oppført i eldre tid med grunnmur med spekket betong og i enkle trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Garasjebygget har loft med adkomst fra terreng på baksiden av bygget. Loftet er benyttet til lager. Det er takkonstruksjon med sperrer i tre, tekket med eldre bølgeblikk. Underetasjen er innredet som garasje med støpt betonggulv og vegger i åpne murkonstruksjoner. Garasjen har to leddporter i metall, begge utstyrt med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm i bygget. Det er registrert noe fukt gjennomtrengning i garasjedelen, noe som indikerer behov for nærmere vurdering av drenering og eventuelle fuktsikrings tiltak. Eier opplyser at det kan dryppe fra taktekket ved nedbør.

Opplysningene er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger flere søknader knyttet til tilbygg og påbygg på eiendommen, herunder tilbygg og påbygging av veranda. Søknadene er datert 1987, 1992 og 2004. Selv om tiltakene fremstår som godkjent ved kommunens stempel på tegningene, foreligger det ikke dokumentasjon på igangsettingstillatelser eller ferdigattester. Lovligheten av tiltakene kan derfor ikke bekreftes.

Det foreligger ingen originale byggetegninger fra byggeåret i Ålesund kommunes arkiv, og megler har derfor ikke hatt mulighet til å kontrollere dagens bruk opp mot eventuelt godkjente tegninger. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. For byggesaker omsøkt før 01.01.1998 er det ikke uvanlig at slike dokumenter mangler. Dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke er utstedt, kan byggesaken anses som uavsluttet. I medhold av plan- og bygningsloven kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige tiltak for at midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest skal kunne utstedes.

Boligen er oppført ca. 1910, altså før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er derfor ikke uvanlig at kommunale arkiver fra denne perioden er mangelfulle. Det foreligger enkelte tegninger fra 1987, men ikke fra opprinnelig byggeår. Tegningene viser kun deler av 1. og 2. etasje, og det er registrert enkelte avvik mellom disse og dagens situasjon. Tilbyggene omfatter blant annet veranda, tidligere hagestue som er innlemmet i stuen, samt påbygging av inngangsparti. Innvendig fremstår det som at ett soverom på loftet er delt opp til to soverom. I hovedetasjen er tilbygg mot nord utvidet over boligens fulle bredde. Arealet omfatter blant annet entré/gang og opprinnelig bod, og det er samtidig gjort enkelte endringer i gangløsningen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til disse forholdene og eventuell manglende godkjenning.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppføring av garasje med hems. Dette er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar,

risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette forholdet og eventuell manglende godkjenning.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming, vedovn i stuen, varmekabler på badet i 2. etasje,entre og på vaskerom, samt luft-til-luft varmepumpe (installert i 2023)

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. G/RØD. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Tafjord.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Gåseid- Lerstad med plan-ID 15042012001969. Datert 06.02.2014. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

1508 1504485 Reguleringsplan for fortau langs gamle Lerstadveg. Fra Svalevegen til Gåseiddammen (3.10.2002)

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted, 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2), Fjernvarme konsesjonsområde, Radon aktsomhet - Moderat til lav, Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke, Vernskog, Naturvernområder - Naturreservat, Trua arter (flate), Vassdragsområde, Kystlandskap, Grundig kartlagt med funn

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 852 062,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 408 247,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Eier
Kristin Rask Gjerde

Heftelser og servitutter
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5062
Dato: 17.06.1986
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 13072
Dato: 29.09.1994
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 301167
Dato: 26.08.1938
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.6.500 ,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr.27.000 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Halvard Godø.

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
"Enebolig fra 1910 med senere påbygg i 1987 og i 2005. Boligen er oppført med krypkjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget i 1987. Utfra tegninger og registreringer under befaringen er takkonstruksjonen bygget i 1987. De eldste deler i boligen er fra ca. 1910, det er noe lav etasjehøyde i hovedetasjen, denne er målt til 2, 25 meter på stuen. Det er foretatt en del overflate oppussing i 2018 og det er montert ny kjøkkeninnredning i 2018. Taktekket er fornyet i 2020. Det er skiftet 3. vinduer og ytterdør i 2018. Balkongdøren på loftet er skiftet i 2023. ."

Takstmann sin kommentar til areal:
" Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På loftet er det bygget om slik at opprinnelig bod er gjort til et soverom. I hovedetasjen er tilbygg mot nord utvidet i boligens hele bredde. Planløsningen her er entre/ gang og opprinnelig bod i inngår i dette arealet.
Garasje
• Det foreligger ikke tegninger"

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
-Våtrom: vaskerom og bad.

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig: veggkonstruksjon, vinduer, dører, balkong og terrasse, trapper.
- Innvendig: krypkjeller.
- Tekniske installasjoner: vannledninger, avløpsrør, ventilasjon.
- Tomteforhold: fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, vann og avløpsledninger.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
* Ja
Garasjen har blikktak. Hvis det regner kraftig kan det komme noen dråper inn, til høyre for inngangen. Det er saltutslag noen steder i veggen ved biloppstillingsplass/garasjen.

Trelisten (utvendig) rundt vinduet på badet i andre etasje vil bli skiftet da den er slitt.
Det samme gjelder et enkelt kledningsbord rett under soveromsvinduet på vestsiden.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
* Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Grzegorz Batko
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet inngangsdør, 1. etasje
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Robert Kaas/Via byggprosess
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet verandadør i 2. etasje
3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: FleHer bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Reiv tidliger tak, la takstein og satte inn ny pipehatt. Samtidig ble to nye takvinduer (Velux) satt inn.
4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Grzegorz Batko
Beskrivelse av arbeidet: Under utskifting av kjøkken ble det satt inn to nye vinduer, ett i kjøkkenet og ett ved spisebordet.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
* Ja
Terrassen i 1. etasje hellet litt nedover
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
* Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Grzegorz Batko
Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nye bæresøyler samt ekstra støtte under bordene.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
* Ja
Der er litt maur ved muren i hagen og man finner vaskekoner rundt steinene ute. Ingenting som har vært noe problem.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
* Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Insektsspray gjør jobben ift maur.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Josef Benchi/ Jansen Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny varmepumpe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Storm Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert komfyrvakt, LED-lys/spotter i tak kjøkken og yttergang. Stikkontakter på kjøkken og stue. Demontering/demontering av eksisterende sikringsskap, satt inn 12 stk automatsikringer samt ny kurs til vaskerom.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
* Ja
Eiere før dem jeg kjøpte boligen av, bygde på en etasje med nytt tak. Forrige eiere igjen bygde på stue og ny veranda.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
* Ja
Jeg har ingen papirer på dette, men det var ingen heftelse på eiendommen da jeg kjøpte den.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
* Ja
Da jeg kjøpte boligen var der tre soverom i 2. etasje. Et av disse ble gjort om til to soverom med en liten gang i midten. Dette har jeg aldri søkt om brukstillatelse for.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
* Ja
Terrassemarkisen i 1. etasje er klar for å skiftes ut
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
* Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/

småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
Selgers egenerklæring datert 23.04.26
Energiattest datert 12.05.26
Tilstandsrapport datert 12.05.26
Tegninger på tilbygg datert 28.04.92 , 18.06.04 og 08.05.87
Ledningskart datert 20.04.26
Reguleringskart datert 20.04.26
Situasjonskart datert 20.04.26
Vegadkomstkart datert 20.04.26
Reguleringsbestemmelser dtert 06.02.14
Tinglyst erklæring datert 11.06.86

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




























CATS












SIEMENS


































89




61



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LERSTADVEGEN 89

Nabolaget Ratvik/Lerstadbakken - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Vandberg	Linje 12	**2 min** 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		**20 min**

SKOLER

Aalesund International School (1-10 kl.)	**11 min**
136 elever, 9 klasser	1 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.)	**12 min**
84 elever, 5 klasser	1 km
Hatlane skole (1-10 kl.)	**18 min**
451 elever, 38 klasser	1.5 km
Larsgården skole (1-7 kl.)	**6 min**
207 elever, 13 klasser	2.9 km
Fagerlia videregående skole	**4 min**
960 elever, 65 klasser	2.6 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	**7 min**
270 elever, 12 klasser	4.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Gåseid EL	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

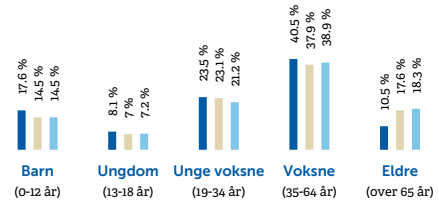
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ratvik/Lerstadbakken	1 796	768
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ratvikåsen barnehage (1-5 år)	**12 min**
28 barn	1 km
Ratvika barnehage (1-5 år)	**12 min**
77 barn	1.1 km
Trollhaugen barnehage (0-5 år)	**13 min**
125 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gåseid	**9 min**
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Kiwi Klokkersund	**14 min**
Søndagsåpent	1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

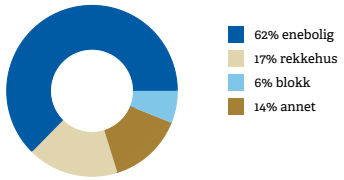
GATEPARKERING

Lett 91/100

SPORT

Ratvik stadion kunstgress	**9 min**
Fotball	0.8 km
Nørvasund skole	**11 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
Sprek365 Lerstad	**4 min**
Sprek365 Nørve	**5 min**

BOLIGMASSE

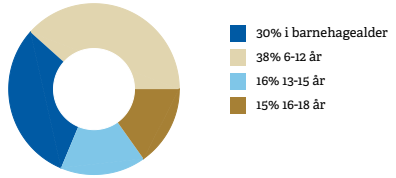


> «Landlig og vakkert område i hyggelig lag med gode naboer;)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

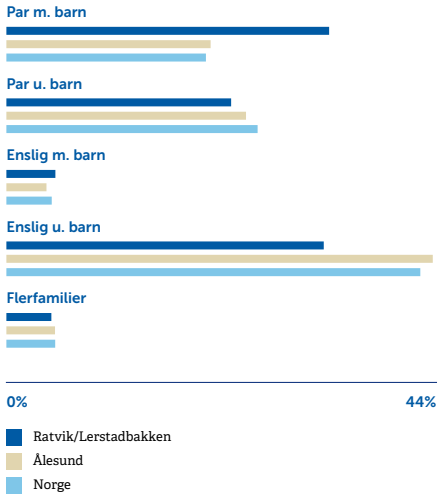
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**8 min**
Apotek 1 Klokkersundet	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



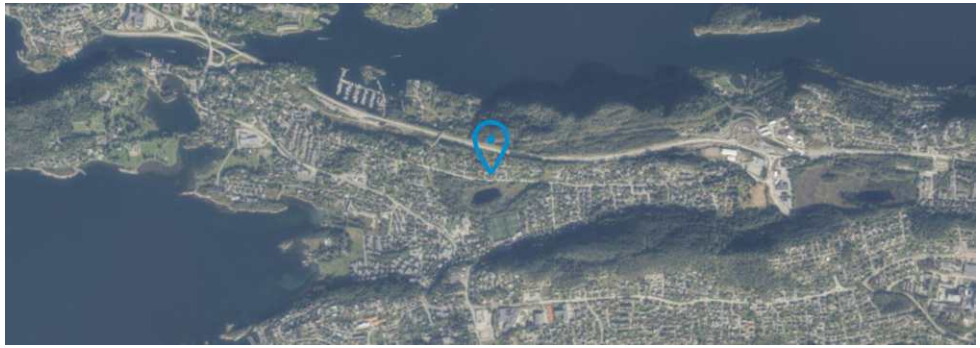
FAMILIESAMMENSETNING

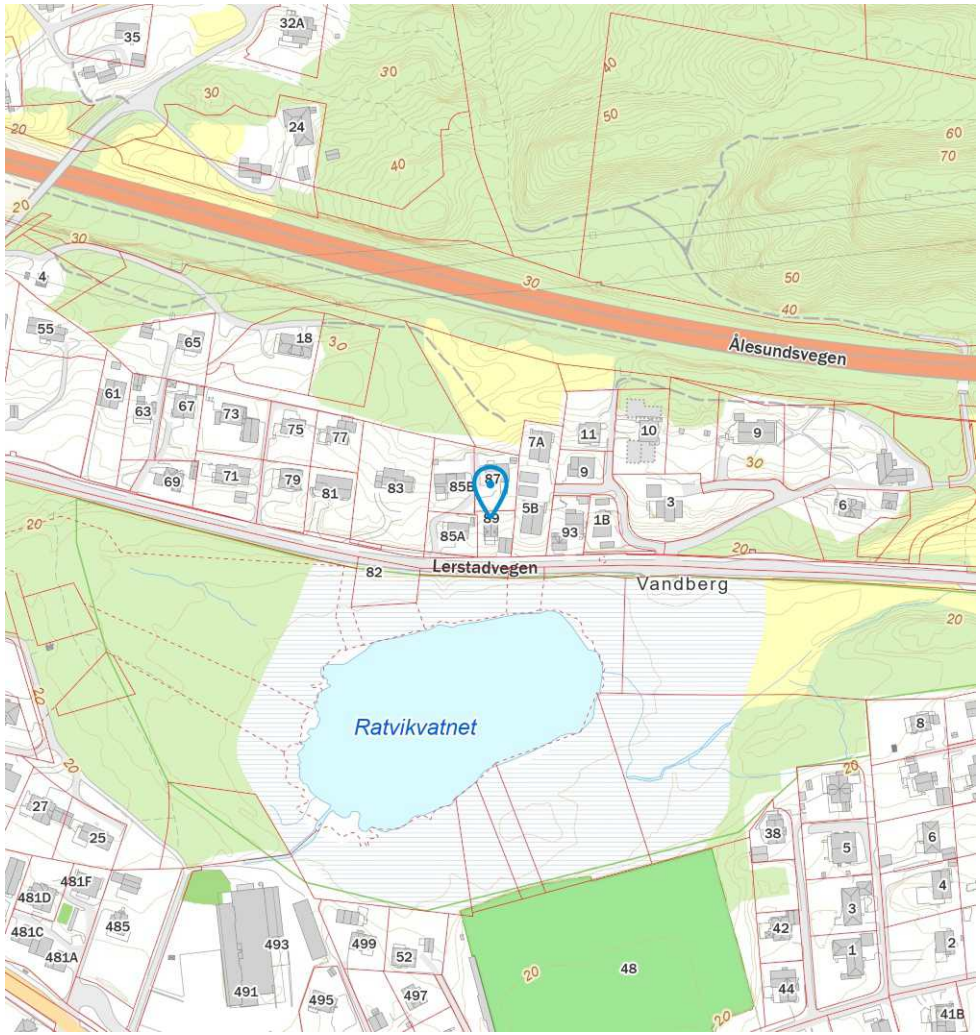


SIVILSTAND

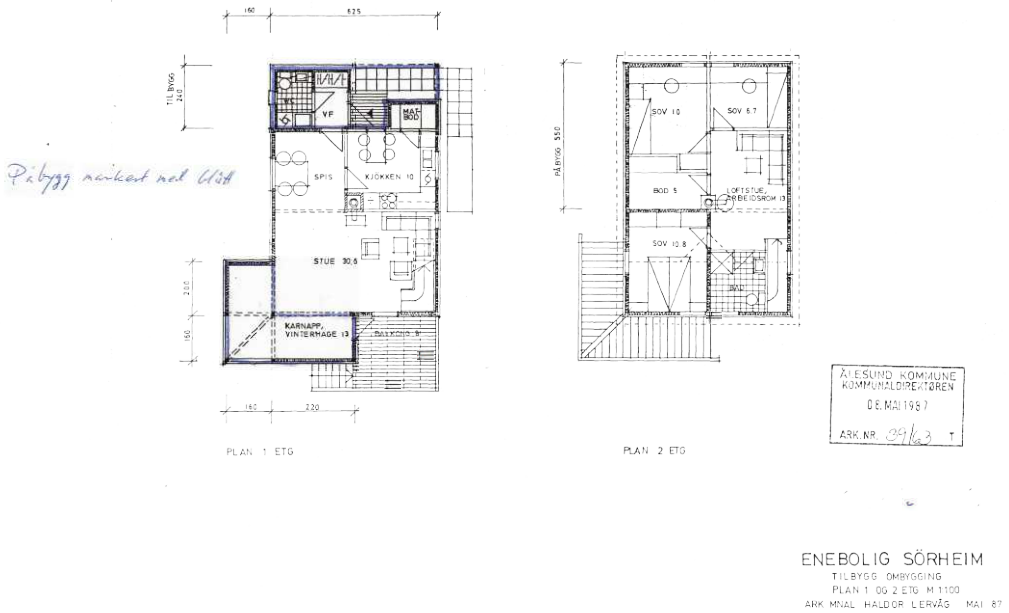
		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**62%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

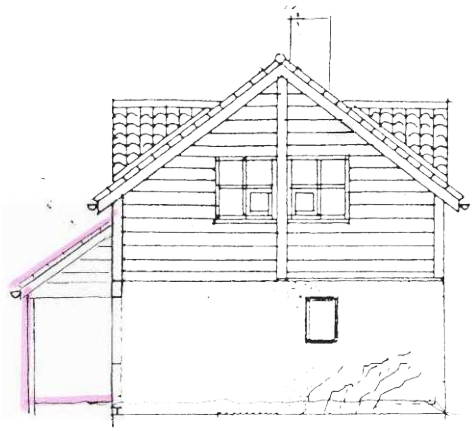
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FASADE NORD

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☐ Plan- og bygningssjefen

☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 18.06.04 OA

ADR.: LERSTADV. 89
6015 ÅLESUND

Gnr. 39 Bnr. 63

ENEBOLIG TOR-ARNE HANSSEN
TILBYGG/OMBYGGING
FASADER M 1:100



FASADE ØST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☐ Plan- og bygningssjefen

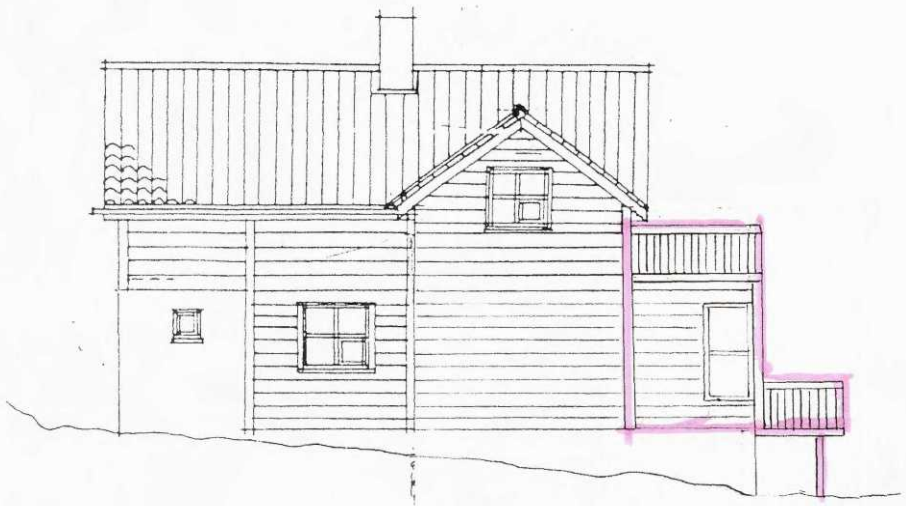
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 18.06.04 OA

ADR.: LERSTADV. 89
6015 ÅLESUND

Gnr. 39 Bnr. 63

TOR-ARNE HANSSEN

ENEBOLIG ~~SØF~~



FASADE VEST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Byggesaksutvalget
☐ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert 18.06.04 OA

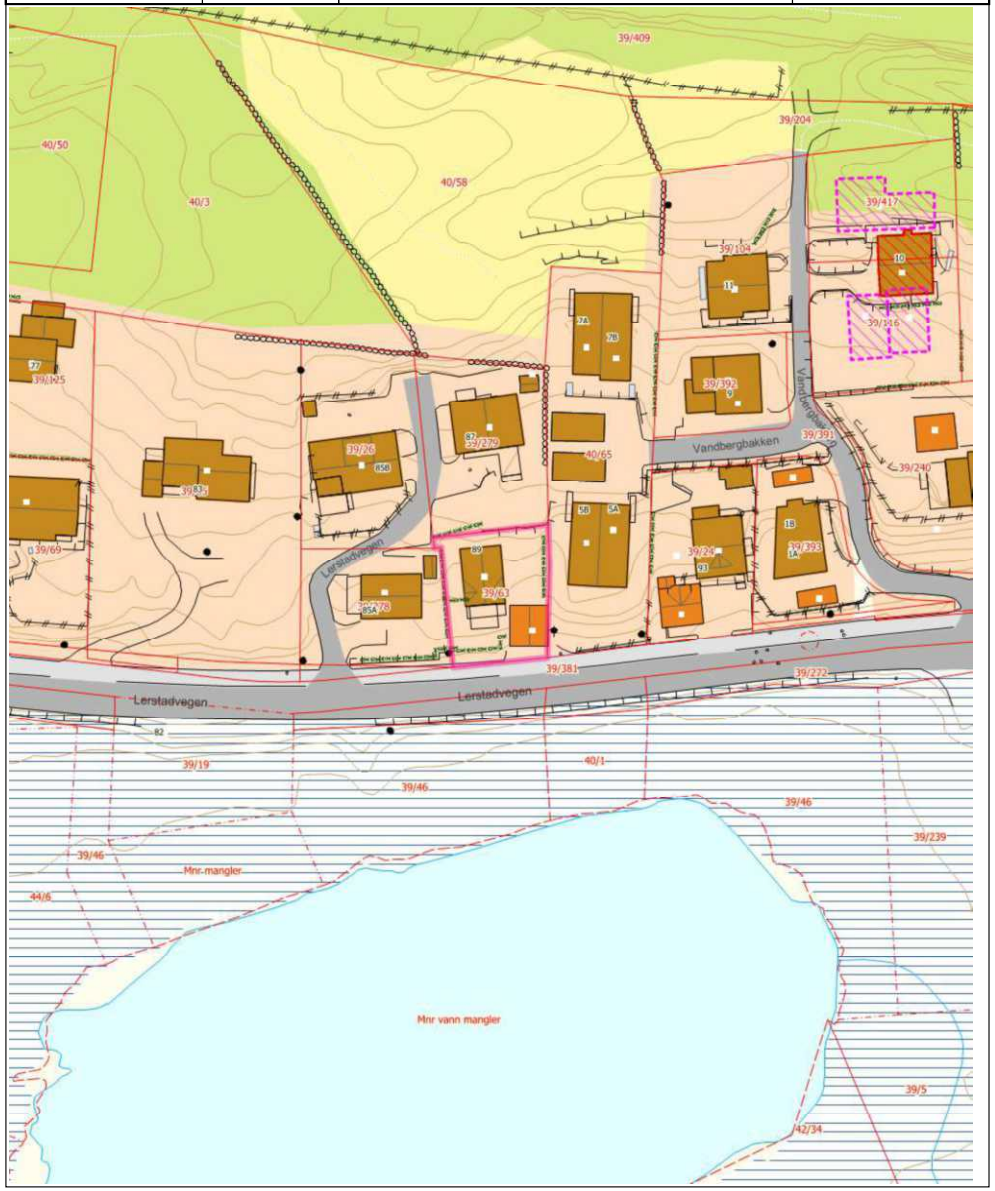
ADR.: LERSTADV. 89
6015 ÅLESUND

Gnr. 39 Bnr. 63

ENEBOLIG TOR-ARNE HANSSEN
TILBYGG/OMBYGGING
FASADER M 1:100

68

Ålesund kommune	Situasjonskart				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lerstadvegen 89 6015 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Bygg godkjent revet
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Frittstående mur
- Steingjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Udefinerte bygg
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjø
- Myr
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Bolig
- Kumlokk
- Trapp
- Elv og bekk
- Eiendomsteig
- Dyrka mark
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Innsjøkant
- Bebygd område
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

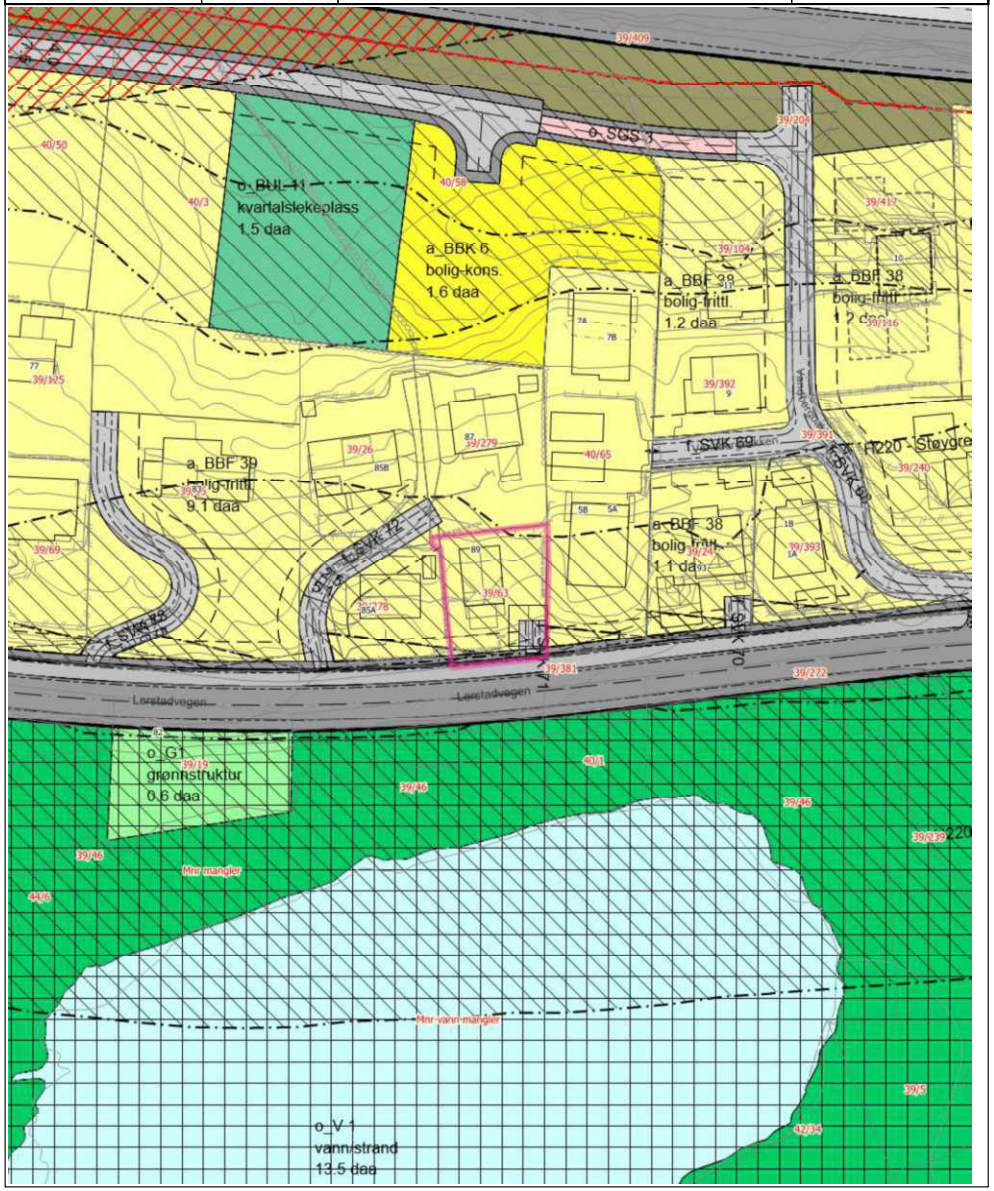
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadvegen 89 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

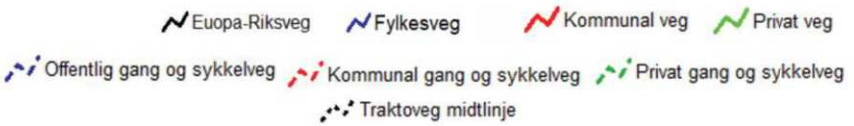
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Innsjøkant
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Regulert støyskjerm
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Naturvern
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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		

bankID SIGNERT 23.04.2026
Gjerde, Kristin Rask

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristin Rask Gjerde

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lerstadvegen 89
6015 Ålesund

1508-39/63/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Garasjen har blikktak. Hvis det regner kraftig kan det komme noen dråper inn, til høyre for inngangen. Det er saltutslag noen steder i veggen ved biloppstillingsplass/garasjen.

Trelisten (utvendig) rundt vinduet på badet i andre etasje vil bli skiftet da den er slitt.

Det samme gjelder et enkelt kledningsbord rett under soveromsvinduet på vestsiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Grzegorz Batko

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet inngangsdør, 1. etasje

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Robert Kaas/Via byggprosess

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet verandadør i 2. etasje

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: FleHer bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Reiv tidliger tak, la takstein og satte inn ny pipehatt. Samtidig ble to nye takvinduer (Velux) satt inn.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Grzegorz Batko

Beskrivelse av arbeidet: Under utskifting av kjøkken ble det satt inn to nye vinduer, ett i kjøkkenet og ett ved spisebordet.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Ja

Terrassen i 1. etasje hellet litt nedover

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Grzegorz Batko

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt inn nye bæresøyler samt ekstra støtte under bordene.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• Ja

Der er litt maur ved muren i hagen og man finner vaskekoner rundt steinene ute. Ingenting som har vært noe problem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Insektsspray gjør jobben ift maur

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Josef Benchi/ Jansen Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Storm Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert komfyrvakt, LED-lys/spotter i tak kjøkken og yttergang. Stikkontakter på kjøkken og stue. Demontering/demontering av eksisterende sikringsskap, satt inn 12 stk automatsikringer samt ny kurs til vaskerom.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Eiere før dem jeg kjøpte boligen av, bygde på en etasje med nytt tak. Forrige eiere igjen bygde på stue og ny veranda.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Jeg har ingen papirer på dette, men det var ingen heftelse på eiendommen da jeg kjøpte den.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Ja**

Da jeg kjøpte boligen var der tre soverom i 2. etasje. Et av disse ble gjort om til to soverom med en liten gang i midten. Dette har jeg aldri søkt om brukstillatelse for.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Terrassemarkisen i 1. etasje er klar for å skiftes ut

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

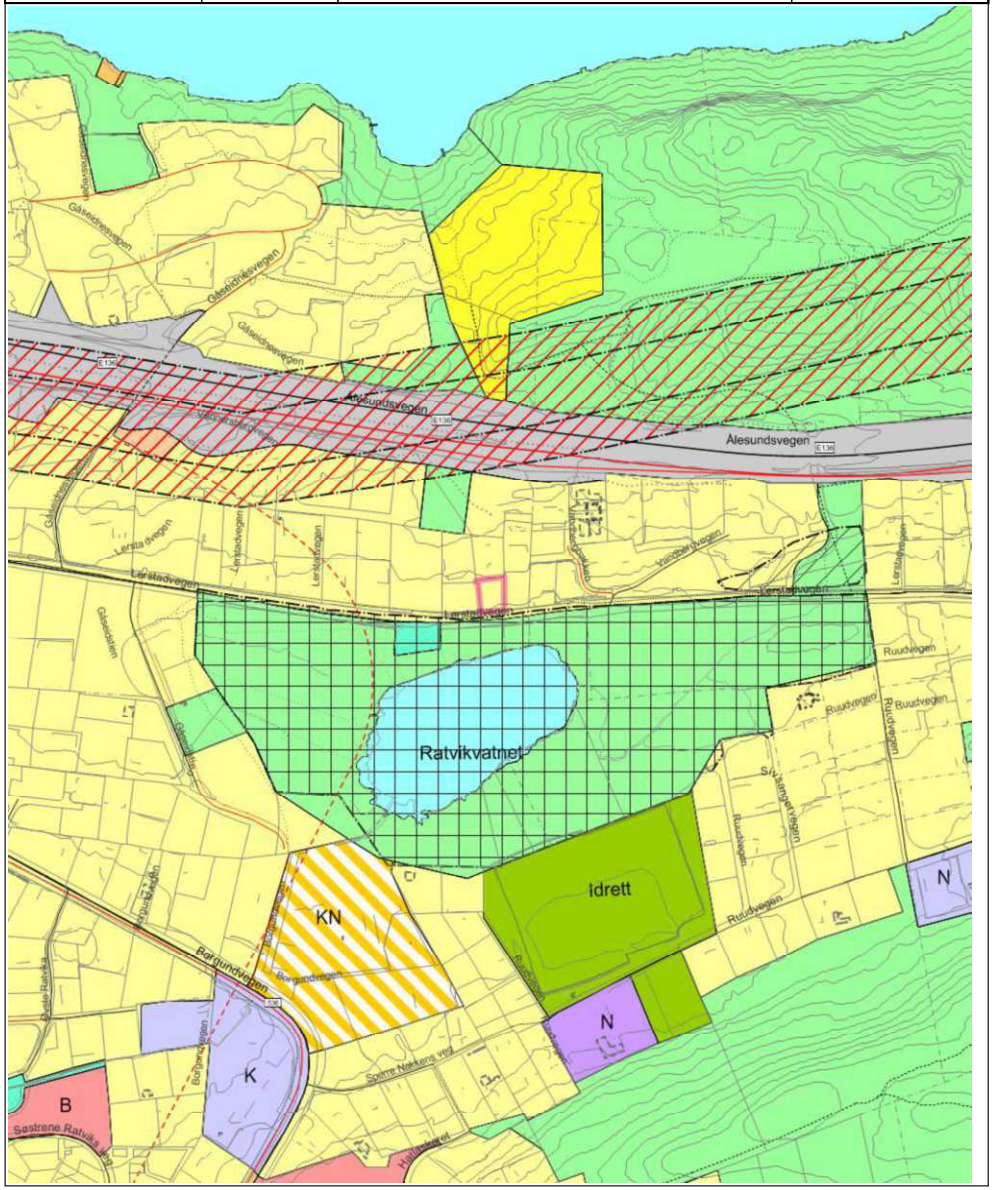
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadvegen 89 6015 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 39, bnr. 63

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1780 **Eiendomsverdi ref nr:** NC6081

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø

halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst

møretakst

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

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.

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 • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1910 med senere påbygg i 1987 og i 2005. Boligen er oppført med krypkjeller, innredet 1. etasje og med innredet loft. Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget i 1987. Utfra tegninger og registreringer under befaringen er takkonstruksjonen bygget i 1987.
De eldste deler i boligen er fra ca. 1910, det er noe lav etasjehøyde i hovedetasjen, denne er målt til 2, 25 meter på stuen. Det er foretatt en del overflate oppussing i 2018 og det er montert ny kjøkkeninnredning i 2018. Taktekket er fornyet i 2020. Det er skiftet 3. vinduer og ytterdør i 2018. Balkongdøren på loftet er skiftet i 2023.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er omtekket av FleHer bygg AS i 2020
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag som er tilknyttet taket er fornyet i 2020.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent når kledningen er utført. Basert på tidligere opplysninger er kledningen fra 1987.
Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon av tre. Selve takkonstruksjonen er fornyet i 1987.
Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.
Observerte vinduer er fra 1987. Det er i hovedetasjen skiftet to vinduer i 2018. Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør med glassfelt fra 2018 med glassfelt.
Enkel labank tredør til kjelleren.
Balkongdør i hovedetasjen er dobbel tredør med glassfelt fra 1987. På loftet er det satt inn en ny balkongdør i 2023.
Understøttet balkong på fremsiden av boligens 1. etasje. Balkongen er bygget i 2005 i trekonstruksjon med dekke av terrassebord.
Rekkverk og levegg i trekonstruksjon.
Det er montert markise over balkongen. Eier opplyser at markisen ikke fungerer.
Verdana mot syd med adkomst fra soverom på loftet. Veranda er bygget i 2005 og er bygget i trekonstruksjon med tett dekke med papp fra 2005. Det er lagt tremme av terrassebord oppå tekket.
Rekkverk i trekonstruksjon. Det er avrenning fra tekket til takrenne i front. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan konstruksjonen er oppbygget.
Utvendig trapp til boligen består av en eldre steintrapp av naturstein. Det er naturstein/helle ved inngangen til boligen. Det er i 2026 foretatt utbedringen med fast liming av løse steiner.

INNVENDIG Gå til side

I hovedetasjen er det laminat og fliser i entréen, på loftet er det tregulv.
Det er malte flater på veggene og malte paneler.
Himlingene består av hvite himlingsplater og malte paneler. I kjøkkenet er det hvit himling med spotter, denne opplyses å være fornyet i 2018 i forbindelse med oppussing av kjøkkenet.
Det er forskjellig alder på overflatene, med en rekke fornyelser i senere år. Laminatene i hovedetasjen ble fornyet i 2018.
Det er betongplate og noe naturstein/fjell i kjeller/krypkjeller, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
I 2018 ble det foretatt forsterkninger med avstiving av bjelkelaget med støtter fra undersiden.
Det er montert lettklinkerpipe fra 1987. Det er montert en peisovn i stuen. Sotluke er plassert i krypkjeller.
Tilbygget mot nord er oppført med yttervegg i lettklinker, Leca el. Deler av denne veggen ligger under terreng. Innvendig er ytterveggen med fri mur.
Det er krypkjeller under boligen, denne er delt i tre rom. Det er betongplate, noe med overgang til berg/ fjell. Det er foretatt etterisolering av bjelkelaget mot boligrom og det er montert vindsperre under bjelkelaget. Krypkjeller har adkomst via dør mot syd.
Det er en malt tretrapp mellom hovedetasjen og loftet.
Innerdører som malte fyllingsdører.
Det er i 2018 montert en stor skyvedørgarderobe med speil i gangen.

VÅTROM Gå til side

Det er vaskerom/ wc fra 1987 i 1. etasjen med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc, vegghengt skyllekar og med opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet står foran fornying.

Bad/wc er fra 1987 og har fliser på gulvet samt kantflis på vegg.
Veggene er med malt glassfiberstrie. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene.
Rommet står foran fornying.

KJØKKEN Gå til side

Stor kjøkkeninnredning fra 2018. Innredningen er med profilerte hvite fronter. Heltre benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/ frys og det er platetopp i benkeplaten.
Det er kjøkkenhette med ventilator som har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det meste av røropplegget i boligen er fra 1987. Stoppekran er plassert på innsiden av første delevegg i krypkjelleren.
Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør i boligen er fra 1987
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen i 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2012. Varmtvannstanken er plassert i det fremste rommet i krypkjeller.
Det elektriske anlegget i boligen er med ukjent og forskjellig alder. Anlegget er i stor grad fra 1987 i forbindelse med ombygging da.

Beskrivelse av eiendommen

Det er sikringsskap med automatsikringer. I 2018 ble det installert komfyrvakt, LED-lys/spotter i tak kjøkken og yttergang. Stikkontakter på kjøkken og stue. Demontering/demontering av eksisterende sikringsskap, satt inn 12 stk automatsikringer
samt ny kurs til vaskerom. Utført av Storm Elektro AS.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det er observert fjell under fundamenter stedvis.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.
På tilbygget mot nord er det grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig slemmet og malt overflate. Det er lettklinkerblokk, som Leca eller lignende, i fremre del av krypkjeller. Ellers er grunnmur/ringmur i spekket betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.
Eier opplyser under pk. 13 i egenerklæringen at det kan forekomme maur i hagen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

På loftet er det bygget om slik at opprinnelig bod er utvidet og gjort til et soverom.
I hovedetasjen er tilbygg mot nord utvidet i boligens hele bredde. Planløsningen her er entre/ gang og opprinnelig bod i inngår i dette arealet.

Garasje

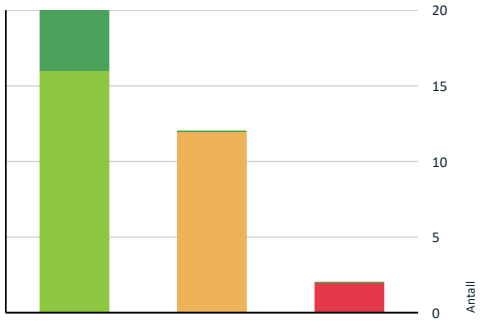
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom /wc > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygg med nytt inngangsparti og nytt loft.
1987	Ombygging	Større ombygging med ny takkonstruksjon, loft og tilbygg mot nord.
2005	Tilbygg	Tilbygget med veranda fra loft og utvidelse av stue mot syd.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er omtekket av FleHer bygg AS i 2020

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda på boligens fremside. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag som er tilknyttet taket er fornyet i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ukjent når kledningen er utført. Basert på tidligere opplysninger er kledningen fra 1987.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

I overgangen mellom murvegg og trekonstruksjon er vindtettingen ufullstendig.
Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje.
Det er ikke registrert musebånd/ sikring på alle vegger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å justere avstand mellom bordkledning og terreng.
Den anbefalte avstanden mellom bordkledning og terreng minst 30 cm.
Dette for å forhindrer at vann spruter opp på kledningen fra bakken ved kraftig regn og for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen, noe som er essensielt for å forebygge fuktskader og råte.
Vindtetting i underkant av yttervegg på boligens bakside anbefales.
Musebånd bør monteres.
Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon av tre. Selve takkonstruksjonen er fornyet i 1987.

Det er begrensede muligheter for kontroll av hele takkonstruksjonen, da denne i stor grad er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget fra kryploft.

Årstall: 1987 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Observerte vinduer er fra 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På vinduet på vestveggen er det skjøtet inn et stykke på sidelist, og det er observert forhøyet slitasje på vindusomrammingen her.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres oppgradering og vedlikehold av vinduene, spesielt utskifting av vinduslister på vestveggen der det er skjøtestykker og forhøyet slitasje.







TG 1 Vinduer 2018

Beskrivelse

Det er i hovedetasjen skiftet to vinduer i 2018. Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Takvindu

Beskrivelse

Det er 2 takvinduer som type Velux el i takkonstruksjonen. Vinduene er skiftet i forbindelse med omtekkingen av taket i 2020.

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

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt fra 2018 med glassfelt.
Enkel labank tredør til kjelleren.
Balkongdør i hovedetasjen er dobbel tredør med glassfelt fra 1987. På loftet er det satt inn en ny balkongdør i 2023.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert ett mindre sår i overflaten på ytterdøren.
Det anmerkes forhøyet slitasje i nedkant på trefyllingen på balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av skader på ytterdøren for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Slitasje på balkongdørens nedkant bør utbedres for å forlenge dørens levetid og hindre at skadene utvikler seg.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Understøttet balkong på fremsiden av boligens 1. etasje. Balkongen er bygget i 2005 i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk og levegg i trekonstruksjon.
Det er montert markise over balkongen. Eier opplyser at markisen ikke fungerer.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Verdana mot syd med adkomst fra soverom på loftet. Veranda er bygget i 2005 og er bygget i trekonstruksjon med tett dekke med papp fra 2005. Det er lagt tremme av terrassebord oppå tekket. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er avrenning fra tekket til takrenne i front.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan konstruksjonen er oppbygget.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Membranen på terrassen er over 18 år gammel. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det vurderes derfor til tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å overvåke denne typen konstruksjoner og sørge for at det er god avrenning, for å redusere risikoen for fuktskader i underliggende boligrom.

Aldret membran med usikker oppbygning gir økt fare for lekkasjer og skader på konstruksjonen, og det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å oppdage eventuelle problemer tidlig.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til boligen består av en eldre steintrapp av naturstein. Det er naturstein/helle ved inngangen til boligen. Det er i 2026 foretatt utbedringen med fast liming av løse steiner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er enkelte sprekker og gliper mellom steiner og heller. Det er også skjevheter og hellinger, samt varierende høyder mellom opptrinn og inntrinn. Trappen er av eldre dato og er bygget etter datidens standard. Trappen kan derfor ikke sammenlignes med nyere trapper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker og gliper mellom steiner og heller bør tettes, vanninntrenging og potensiell snublingsfare. Trapper som dette krever jevnlig vedlikehold.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I hovedetasjen er det laminat og fliser i entréen, på loftet er det tregulv. Det er malte flater på veggene og malte paneler.
Himlingene består av hvite himlingsplater og malte paneler. I kjøkkenet er det hvit himling med spotter, denne opplyses å være fornyet i 2018 i forbindelse med oppussing av kjøkkenet.
Det er forskjellig alder på overflatene, med en rekke fornyelser i senere år. Laminatene i hovedetasjen ble fornyet i 2018.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det er noe naturlig oppsprekking mellom enkelte gulvbord på loftet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er betongplate og noe naturstein/fjell i kjeller/krypkjeller, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

I 2018 ble det foretatt forsterkninger med avstiving av bjelkelaget med støtter fra undersiden.

Det er foretatt kontrollmålinger av planhet/hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser. Målinger viser hellinger på ca. 12 mm gjennom gang på loftet og ca. 7 mm på en lengde på 2 meter. På soverom mot nord er det målt ca. 7 mm gjennom rommet og ca. 5 mm på en lengde på 2 meter. I hovedetasjene er det målt ca. 10 mm gjennom stuen og ca. 5 mm på en lengde på 2 meter.

Noe naturlig knirk er registrert i loftsgulv.

Når det gjelder målinger av planhet i denne boligen, tas det et spesifikt forbehold. Det er foretatt stikkprøvemålinger, og boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.



Viser vegg/ forstrekning i krypkjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert lettklinkerpipe fra 1987. Det er montert en peisovn i stuen. Sotluke er plassert i krypkjeller.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da det er fri mur som vegg mot terreng.

Tilbygget mot nord er oppført med yttervegg i lettklinker, Leca el. Deler av denne veggen ligger under terreng. Innvendig er ytterveggen med fri mur.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Det er krypkjeller under boligen, denne er delt i tre rom. Det er betongplate, noe med overgang til berg/ fjell. Det er foretatt etterisolering av bjelkelaget mot boligrom og det er montert vindsperre under bjelkelaget. Krypkjeller har adkomst via dør mot syd.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er i fremkant registrert fukt på terrenget i overgang mellom fjell/ plate.

Det er lite ventilering i den innerste delen av krypkjelleren. Det er ikke registrert unormale forhold i denne delen.
Ved stikktagninger og fuktmålinger i bjelker er det målt 16 % fukt, noe som vurderes som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Bedre ventilering må etableres, og fuktsperre på bakken bør legges ut for å hindre fuktvandring fra grunnen.

Manglende fuktsperre og utilstrekkelig ventilering øker risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende trekonstruksjoner, samt mulig utvikling av muggsopp. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder ytterligere undersøkelser for å sikre at det ikke utvikler seg skjulte skader.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp mellom hovedetasjen og loftet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører som malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er i 2018 montert en stor skyvedørgarderobe med speil i gangen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM /WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er vaskerom/ wc fra 1987 i 1. etasjen med fliser på gulvet og med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc, vegghengt skyllekar og med opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Rommet står foran fornying.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM /WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gangveggen på baksiden av definert våtsone ved skyllekaret. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra 1987 og har fliser på gulvet samt kantflis på vegg. Veggene er med malt glassfiberstrie. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene.
Rommet står foran fornying.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres en totalrenovering av våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ved renovering må også tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem og elektrisk anlegg også fornyes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stor kjøkkeninnredning fra 2018. Innredningen er med profilerte hvite fronter. Heltre benkeplate. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/ frys og det er platetopp i benkeplaten.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenhette med ventilator som har avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det meste av røropplegget i boligen er fra 1987. Stoppekran er plassert på innsiden av første delevegg i krypkjelleren.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør i boligen er fra 1987

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det var merker på betonggulvet i krypkjelleren etter at det har vært fuktighet rundt en skjøtemuffe på avløpsrøret. Det ble ikke registrert drypp eller lekkasje fra denne under befaringen.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av skjøtemuffen for å avdekke eventuell lekkasje eller skade, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2012. Varmtvannstanken er plassert i det fremste rommet i krypkjeller.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er med ukjent og forskjellig alder.
Anlegget er i stor grad fra 1987 i forbindelse med ombygging da.
Det er sikringsskap med automatsikringer. I 2018 ble det installert komfyrvakt, LED-lys/spotter i tak kjøkken og yttergang. Stikkontakter på kjøkken og stue. Demontering/demontering av eksisterende sikringsskap, satt inn 12 stk automatsikringer
samt ny kurs til vaskerom. Utført av Storm Elektro AS.

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.
   1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er Storm elektro som har foretatt noe av oppgraderingen ved anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er observert fjell under fundamenter stedvis.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen.

Vurdering av avvik:

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

Mindre symptomer på svekket effekt er observert, men dette gjelder kun kryperommet og ikke innredet del av boligen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Uavklart eller mangelfull drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, spesielt over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

På tilbygget mot nord er det grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig slemmet og malt overflate. Det er lettklinkerblokk, som Leca eller lignende, i fremre del av krypkjeller. Ellers er grunnmur/ringmur i spekket betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Eier hadde pågående arbeider med maling av grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmurer med denne alder og byggemetode.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende på tomt som heller mot syd.
Eier opplyser under pk. 13 i egenerklæringen at det kan forekomme maur i hagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, vannskader, dårlig vannkvalitet, rotinntrenging, blokkerte rør og strukturelle skader på bygning eller uteområde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/125 m²

Enebolig: Bod, Kryperom, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Gang, 4 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamlevegen 38 ,6015 ÅLESUND 131 m²	1956	3 sov	21-09-2022	4 200 000	**4 600 000**		4 600 000	**35 115**
2	Svalevegen 4 ,6014 ÅLESUND 153 m²	1958	3 sov	16-10-2023	4 190 000	**4 410 000**		4 410 000	**28 824**
3	Lerstadvegen 23 ,6015 ÅLESUND 201 m²	1985	4 sov	19-01-2025	4 390 000	**4 375 000**		4 375 000	**19 531**
4	Tampen 3 ,6016 ÅLESUND 168 m²	1961	4 sov	21-12-2025	4 990 000	**4 200 000**		4 200 000	**17 284**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 740 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

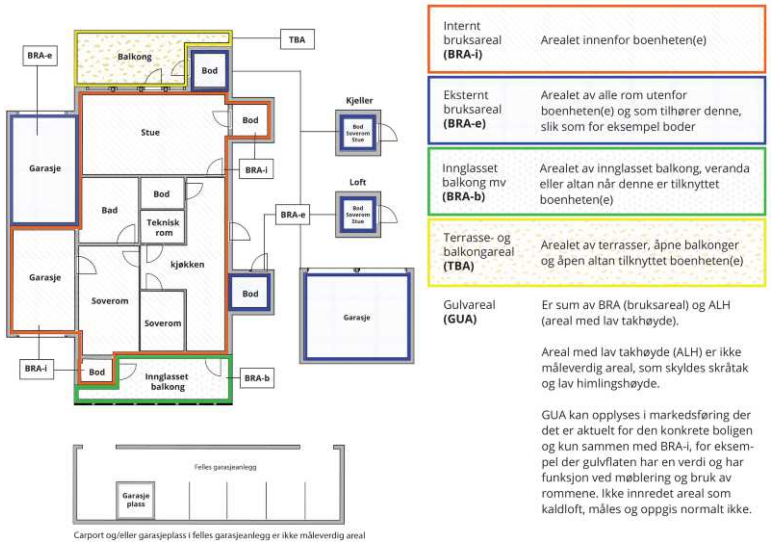
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Krypkjeller						48	48
1. Etasje	68			68	12		68
Loft	57			57	19		57
SUM	**125**				**31**	**48**	**173**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller		Bod, kryperom	
1. Etasje	Entré, vaskerom /wc, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		

Kommentar

Det er målt etasjehøyde på 2,25 meter i hovedetasjens stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På loftet er det bygget om slik at opprinnelig bod er utvidet og gjort til et soverom. I hovedetasjen er tilbygg mot nord utvidet i boligens hele bredde. Planløsningen her er entre/ gang og opprinnelig bod i inngår i dette arealet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Verandadøren på loftet er skiftet i 2023. Døren er skiftet av Robert Kaas/Via byggprosess
Ny varmepumpe i 2023. Montert av Josef Benchi/ Jansen Elektro AS

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		38		38			38
Loft		36		36		6	42
SUM		**74**				**6**	**80**
SUM BRA	**74**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	0
Garasje	0	74

Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND
Gnr 39 - Bnr 63
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	63		0	475.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lerstadvegen 89

Hjemmelshaver

Gjerde Kristin Rask

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet på Lerstad, med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og idrettsanlegg.
I nærområdet finnes også gode turmuligheter, blant annet rundt Lerstadvannet og til Høgenakken. Eiendommen har god tilknytning til offentlig kommunikasjon via buss.
Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger. Ratvikvannet ligger på motsatt side av veien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 475,7 kvm. Tomta er pent opparbeidet med steinplatter/trapper, plen, bedd, gjerde, hekk, garasje etc.
Tomten er skjermet og det er adkomst til loft på garasjen på den nordøstlige delen av tomten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med loft

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje/uthus oppført i eldre tid med grunnmur med spekket betong og i enkle trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Garasjebygget har loft med adkomst fra terreng på baksiden av bygget. Loftet er benyttet til lager. Det er takkonstruksjon med sperrer i tre, tekket med eldre bølgeblikk.

Underetasjen er innredet som garasje med støpt betonggulv og vegger i åpne murkonstruksjoner. Garasjen har to leddporter i metall, begge utstyrt med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm i bygget.

Det er registrert noe fukt gjennomtrengning i garasjedelen, noe som indikerer behov for nærmere vurdering av drenering og eventuelle fuktsikrings tiltak. Eier opplyser at det kan dryppe fra taktekket ved nedbør.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

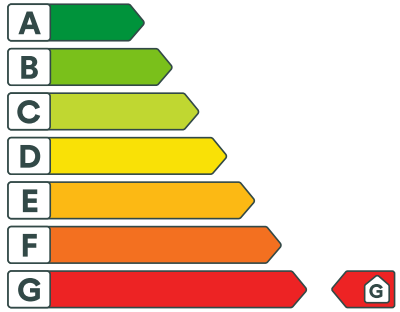
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

Adresse
Lerstadvegen 89, 6015 ÅLESUND

Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295087**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19988791**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **63**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
475,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **447,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 897 kWh**

Lerstadvegen 89, 6015 ÅLESUND

Detaljering

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

Lerstadvegen 89, 6015 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: 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 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

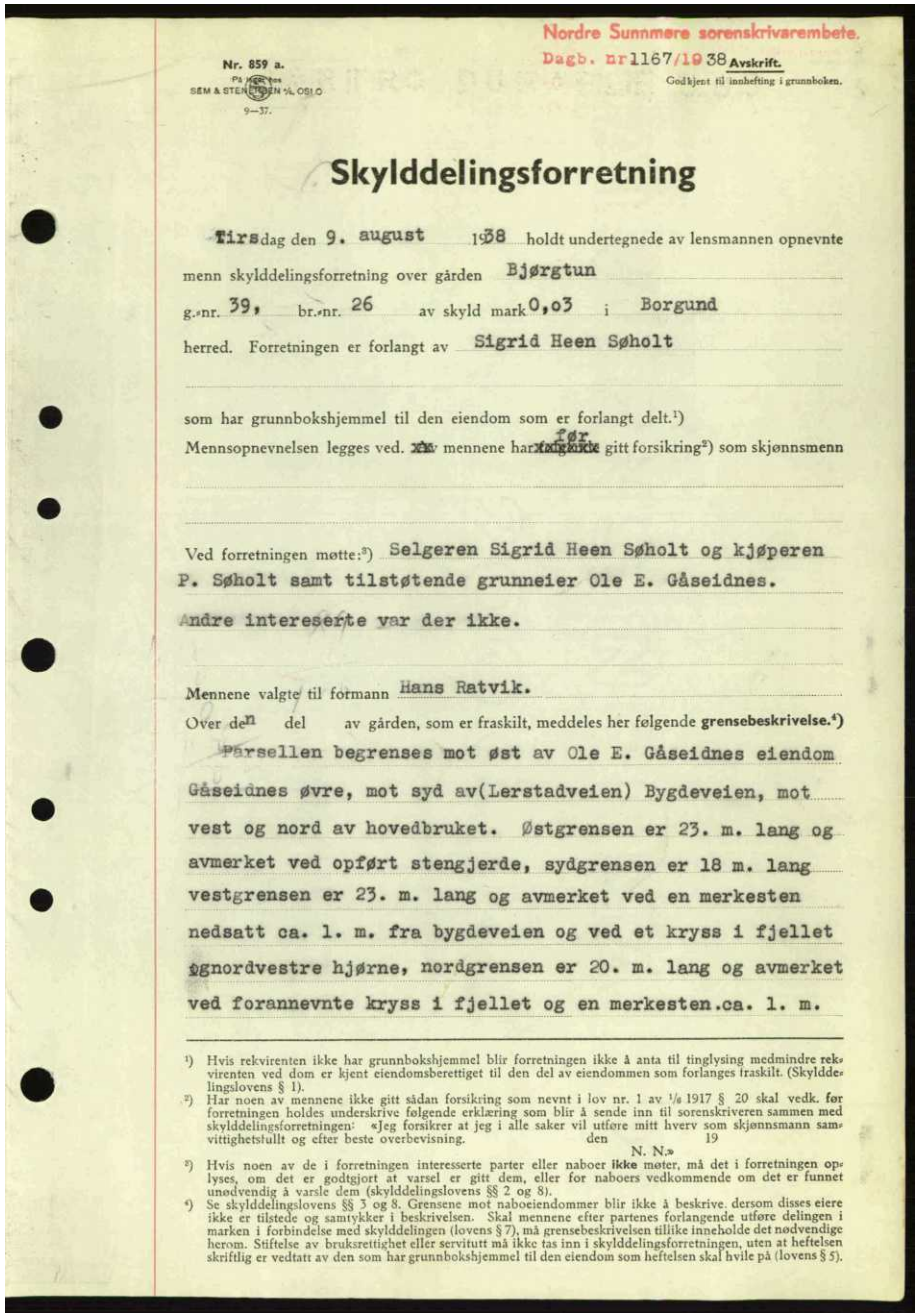
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nordre Sunnmøre sorenskrivarembete.
Dagb. nr 1167/1938 Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboken.

Nr. 859 a.
SEM & STENERSEN A/L OSLO
9—37.

Skylddelingsforretning

Tirsdag den 9. august 1938 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bjørgtun g.nr. 39, br.nr. 26 av skyld mark 0,03 i Borgund herred. Forretningen er forlangt av Sigrid Heen Søholt

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsopnevnelsen legges ved. ~~De~~ mennene har ~~ikke~~ før gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Selgeren Sigrid Heen Søholt og kjøperen P. Søholt samt tilstøtende grunneier Ole E. Gåseidnes.
Andre interesserte var der ikke.

Mennene valgte til formann Hans Ratvik.
Over den[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])
Parsellen begrenses mot øst av Ole E. Gåseidnes eiendom Gåseidnes øvre, mot syd av(Lerstadveien) Bygdeveien, mot vest og nord av hovedbruket. Østgrensen er 23. m. lang og avmerket ved opført stengjerde, sydgrensen er 18 m. lang vestgrensen er 23. m. lang og avmerket ved en merkesten nedsatt ca. 1. m. fra bygdeveien og ved et kryss i fjellet ognordvestre hjørne, nordgrensen er 20. m. lang og avmerket ved forannevnte kryss i fjellet og en merkesten.ca. 1. m.

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilsvarende inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

fra østgrensen.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? -----

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? -----

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Ikke forelagt herredstyret

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~xxxx

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Hans Ratvik skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Hans Ratvik - P. K. Trandal - Nils O. Hatlen

Vedtaget:	Vedtaget
som selger:	som kjøper:
Sigrid Heen Søholt	P. Søholt

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.

Ålesund kommune	Ledningskart				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lerstadvegen 89 6015 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Hjelpelinje veg-/vannkant
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Steingjerde	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Innsjøkant	Innsjø	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 63	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lerstadvegen 89 6015 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Hekk
- Steingjerde
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Innsjøkant
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Innsjø
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- MurFrittstående
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Bolig
- Veg
- Fortau
- Bygg godkjent revet
- Traktorveg midtlinje
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Traktorveg
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Elv og bekk
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

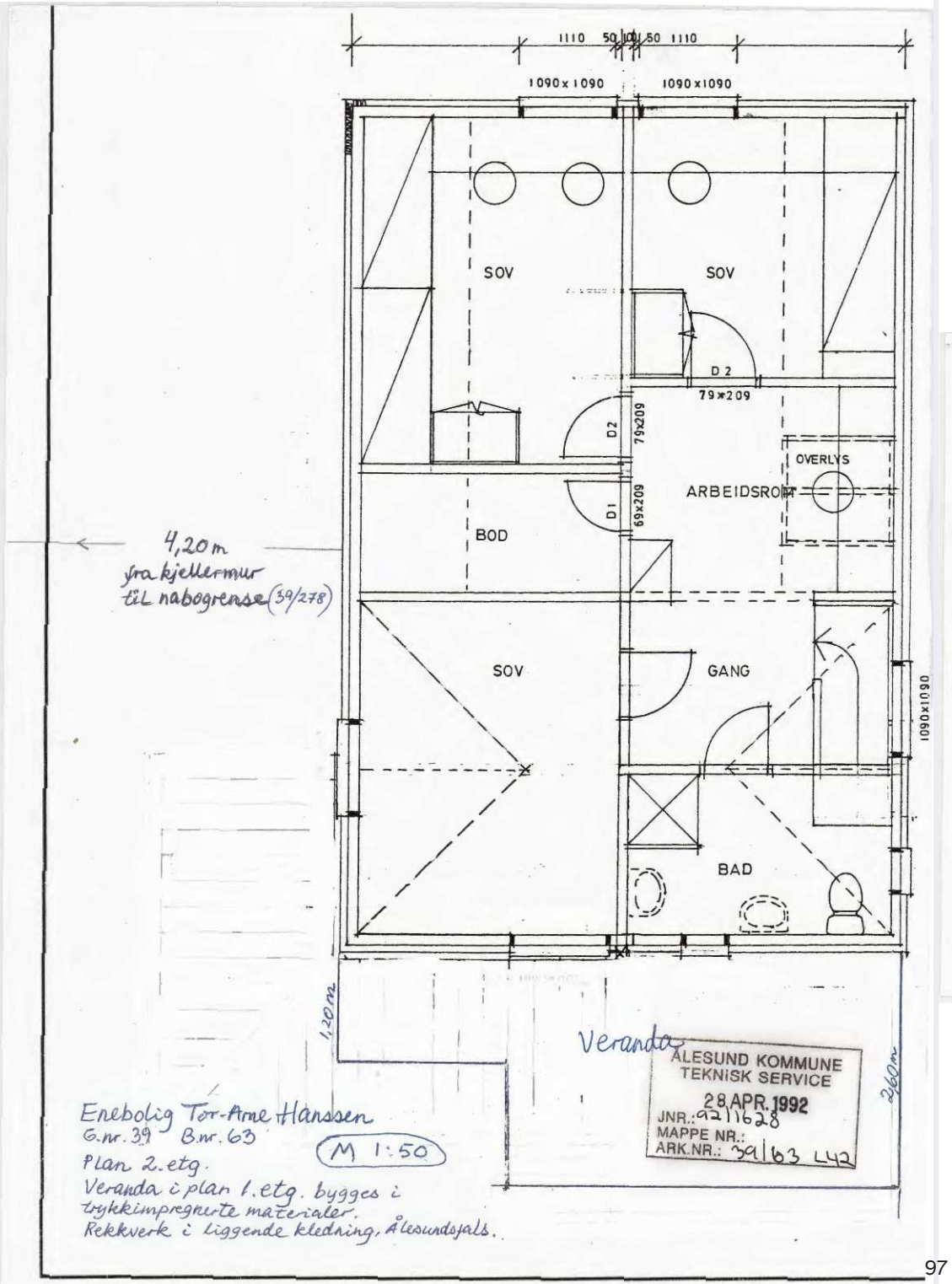
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

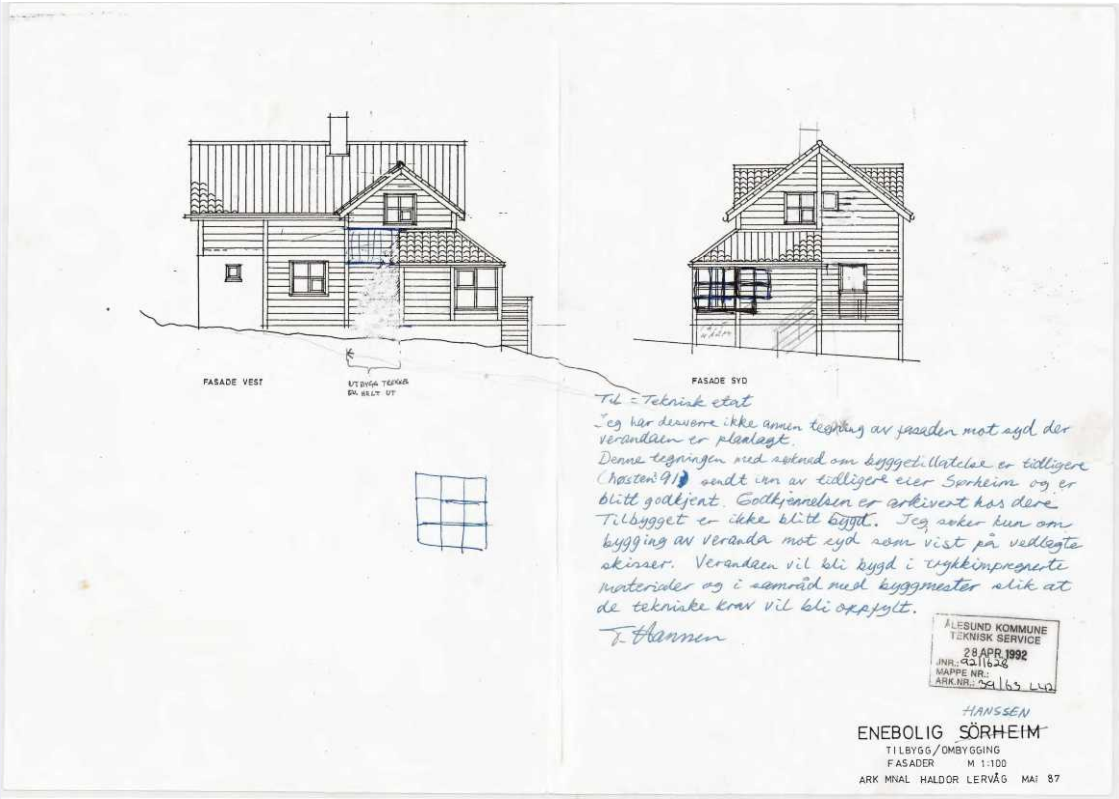
- A VAPåskrift (1:1.000)
- Hydrant
- Kum
- Pumpestasjon
- Renseanlegg
- Sandfangskum
- Slamavskiller
- Slamavskiller
- Sluk
- Sluk
- AvløpFelles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Trekkrør
- Vannledning
- Datakabel
- Gassledning

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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


1110 50 100 50 1110
1090 x 1090
1090 x 1090
SOV
SOV
D 2
79 x 209
D2
79x209
OVERLYS
ARBEIDSROM
D1
69x209
BOD
4,20 m
fra kjellermur
til nabogrense (39/278)
SOV
GANG
BAD
1090x1090
1,20 m
2,60 m
Veranda
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
28 APR. 1992
JNR.: 921628
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 39/63 L42
Enebolig Tor-Arne Hanssen
G.nr. 39 B.nr. 63
M 1:50
Plan 2. etg.
Veranda i plan 1. etg. bygges i
trykkimpregnerte materialer.
Rekkverk i liggende kledning, Ålesundsprofil.


FASADE VEST
FASADE SYD
Til = Teknisk etat
Jeg har dessverre ikke annen tegning av fasaden mot sydd der verandaen er plassert.
Denne tegningen med avtegnet om byggetillatelse er tidligere (høsten 91) sendt inn av tidligere eier Sørheim og er blitt godkjent. Godkjennelsen er arkivert hos dere.
Tilbygget er ikke blitt bygd. Jeg søker kun om bygging av veranda mot sydd som vist på vedlagte skisser. Verandaen vil bli bygd i trykkimpregnerte materialer og i samråd med byggmester slik at de tekniske krav vil bli oppfylt.
T. Hanssen
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
28 APR. 1992
JNR.: 921628
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 39/63 L42
HANSSEN
ENEBOLIG SØRHEIM
TILBYGG/OMBYGGING
FASADER M 1:100
ARK MNAL HALDOR LERVÅG MAI 87

LØPENR. DAGBOKFØRT
05062 17.06.86
ÅLESUND
SORENSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING.

Undertegnede
MARIT SØHOLT, eier av gnr. 39, bnr. 63 i Ålesund kommune, gir med dette rett for eiendommene gnr. 39, bnr.26 og gnr.39, bnr. 279 i Ålesund kommune,- til å legge og ha liggende ledninger for vann og kloakk fra bygninger som er eller måtte bli oppført på eiendommene, fram til kommunalt ledningsnett.

Undertegnede
LARS ERIK SØHOLT, eier av gnr. 39, bnr.26 i Ålesund kommune, gir eiere av gnr. 39, bnr. 279 i Ålesund kommune rett til å tilknytte eksisterende stikkledninger for vann og kloakk som går fra bnr. 26 fram til kommunalt ledningsnett, såframt dette kan skje uten ulemper for gnr. 39, bnr. 26.

Ledninger skal legges slik at de er til minst mulig ulempe for tjenende eiendom.
Retten omfatter også adgang til å vedlikeholde ledningene, og den bruksberettigede har i forbindelse med vedlikeholdet plikt til, etter arbeidet, å sette området i samme stand som det var før arbeidet ble påbegynt.
Eventuell skade på eiendom under gravingsarbeid, nedlegging av rør, anleggets framtidige drift og framtidige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider skal, etter skriftlig krav, erstattes med et beløp som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer, hvorav hver part velger ett medlem,- sorenskriveren oppnevner det tredje medlemmet som skal være voldgiftsrettens formann.

Oslo, den 11 / 6 1986.

Marit Søholt (sign.)	Lars Erik Søholt(sign.)
Marit Søholt	Lars Erik Søholt
Eier av gnr. 39, bnr. 63 og 279	Eier av gnr. 39, bnr. 26.

Rett gjenpart bekreftes :

Bjørn Inge Rørstad.
Advokat.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/5062/58
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 14:18

Detaljplan for Gåseid - Lerstad

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2012001969	700	06.02.2014	Ålesund bystyre

§ 1. GENERELT

1.1- Gyldighetsområde
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune

1.3 - Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL §12-5, 2.ledd nr.1)
   - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
   - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)
   - Idrett (BI)
   - Energianlegg (BAE)
   - Lekeplass (BUL)
   - Bolig/forretning/kontor (BKB)
   - Bolig/kontor (BKD)
   - Kontor/industri (BKP)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.2)
   - Kjøreveg (SVK)
   - Gang- og sykkelveg (SGS
   - Sykkelveg/-felt (SS)
   - Kollektivholdeplass (SKH)
   - Annen veggrunn – grøntareal (SAG)
   - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAT)

3. Grønnstruktur (PBL §12-5, 2.ledd nr.3)
   - Grønnstruktur (G)
   - Friområde (GF)
   - Turveg (GT)

4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §12-5, 1.ledd nr.5)
   - Naturvern (LNV)
   - Landbruksformål (LL)

5. bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §12-5, 1.ledd nr.6)
   - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (V)

6. Hensynssoner (PBL §12-6)
   - Sikringssone, frisikt
   - Faresone, høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
   - Bevaring av naturtype
   - Støysone – Rød sone iht. T-1442/2012
   - Støysone – Gul sone iht. T-1442/2012
   - Båndlegging etter lov om naturvern

Forbokstav angir eierforhold:

o_ er areal som skal være i offentlig eie
f_ er areal som skal være i felleseie
a_ er areal som skal være i privat eie eller annet eieforhold.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1- Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henholdt til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Lekeplasser:
For planen gjelder kommuneplanens bestemmelser, lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle.

3.6 - Parkering:
Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.

3.7 - Universell utforming:
Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/Tilgjengelighet for alle.

3.8 – Byggegrense:
Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense, jf § 29-4.

3.9 – Kulturminne:

Dersom en under arbeid kommer over noe som kan være automatisk freda kulturminne, plikter en å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova §8 andre ledd.

3.10 – Tomteinndeling
Tomteinndeling som angitt i kartet er veiledende, men kan fravikes ved begrunnet fradelingssøknad og kommunen finner det hensiktsmessig ut fra forhold på stedet.

3.11 – Støy
Støybelastning skal beregnes ut fra veileder T-1442/2012. For støyutsatte boligområder skal bygningstekniske løsninger og lokal skjerming brukes foran vanlig støyskjerm. Vanlig støyskjerm mot veg tillates kun når det er dokumentert at bygningstekniske løsninger og lokal skjerm ikke er tilstrekkelig. Unntak fra krav om lokal skjerming gjelder de områdene som grenser mot E136 der det er innregulert støyskjerm i formålsområde SAG 1.

3.12 – Forbud mot grunnboring med mer

Det tillates ikke å bore etter jordvarme, brønner etc. i planområdet vest for o_SVK 22 og friområde GF3. Forbudet kan helt eller delvis oppheves av kommunen når endelig vegtrasevalg for Borgundfjordtunnelen er fastlagt og prosjektert.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):
Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBF 23 A, BBF 23 B og BBF 24 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA

- % BYA for frittliggende småhusbebyggelse settes til 30 og 35 %
  - 30 % for eneboliger og eneboliger med sokkelleilighet
  - 35 % for frittstående tomannsboliger
    - Differanse BRA mellom boenheter kan være maks 10 %

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m og mønehøyde ikke over 4,0 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m².

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):
Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse herunder boliger i kjede, flermannsboliger eller lignende.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. For BBK 3 gjelder gesimshøyde for flatt tak også valmet tak for den delen som er nord for BBF 24. (Per i dag del av gnr 38 bnr 34)

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet for de enkelte byggeområder.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=45%.

I tillegg gjelder følgende krav om MUA (Minste uteoppholdsareal) uavhengig av % BYA.

Krav til MUA settes til 100 m² per boenhet.

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av kravet til MUA.

Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av MUA. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og opparbeides med tanke på formålet. F.eks. skal striper med få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot nord/nordøst ikke tas med i beregningene.

Arealene som inngår i MUA skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet og skal være slakere enn 1:5.

Sandlekeplass for de minste på egen tomt, samt en forholdsmessig del av felles sandlekeplass og felles uteoppholdsarealer, kan regnes inn i MUA. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser.

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger o.l.) fastsettes MUA ved skjønn.

4.3 Kontor/industri (BKP) :

Området skal brukes til kontor-, lager og industrivirksomhet. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Næringsområdet kan ikke brukes til plasskrevende varer. Kommunen kan forby virksomhet som ved lukt, støv, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare og lignende, antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk. Gjennomsnittlig maksimal gesims- og byggehøyde skal ikke overstige 8 meter. Eventuelle oppbygg skal ikke være skjemmende.

Grad av utnytting settes til maks %-BYA= 60%
For område BKP_3 gjelder %BYA=70%

Det eksisterende utbygde arealet for gnr. 44 bnr. 9 og gnr. 44 bnr. 51 som ligger innenfor reservatet, tas med ved beregning av utnyttelsesgrad for BKP 1 ,jf. vedtak i Ålesund byrett 25.09.1990

Krav til parkering

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr.50 m² kontorlokale og 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjons- og lagerlokale. Anviste plasser for funksjonshemmede skal opparbeides i tråd med Statens vegvesen Håndbok 017 B.3.3.3.

4.4 – Bolig/forretning/kontor (BKB)
Området kan brukes bolig og forretning/kontor. Graden av utnytting settes til maks %-BYA=25%

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter.

4.5 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BNV)

Området skal brukes til bensinstasjon med tilhørende anlegg. Størst tillatt byggehøyde 5 meter. Grad av utnytting settes til maks %-BYA=60 %

4.6 - Anlegg for idrett og sport (BI)

Området BI 1 Ratvika stadion er regulert til fotballanlegg med bane og tilhørende klubbhus BI 2.

Etablering av lysmaster og oppsetting av reklameskilt skal byggemeldes. Reklameskilt langs/rundt fotballbanen skal være av et lyddempende materiale for å redusere støy.

Lysmastene skal være slått av etter kl 22.00.

BI 2 klubbhus
Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Maks gesimshøyde for flatt tak settes til 7,0 meter. Maks %-BYA= 80%

4.7 Lekeplasser (BUL)

I henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune skal det opparbeides nærlekeplasser.

Nærlekeplassene skal minimum inneholde 1 sandkasse og 1 huskestativ.

Lekeplassene BUL 2, BUL 3 og BUL 11 er kvartalslekeplasser og skal i tillegg til kravene for nærlekeplasser inneholde minimum 1 balløkke. Ballbinger bør unngås med tanke på støyproblematikk. BUL 3 er en naturlig kolle og kan ha stor verdi som naturlekeplass. Utstyrskravene må derfor tilpasses i samråd med parkvesenet.

BUL 11 ligger innenfor gul støysone og nødvendige støytiltak jamfør veileder T-1442/2012 må gjennomføres.

4.9 Energianlegg (BAE)

Område for energitekniske installasjoner herunder transformatorstasjoner.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

I tillegg til viste kjøreveger og gang- og sykkelveger/felt, kommer nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar, jf. pbl. § 35. Der vegen får skjeringers/fyllingsutslag større enn 2 meter utenfor regulert formålgrense, skal det settes opp forstøtningsmur i naturstein for å redusere utslaget

5.2 Kjøreveg (VEG)

Kjørevegene skal opparbeides i samsvar med de trasèer og reguleringsbredder som er vist på plankartet, og etter Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007.

Unntaket er SVK 18 (Borgundvegen) som har regulert bredde på 15,0 meter. Dette fordeler seg på kjørebane 6 m, sykkelfelt 2x1,5 m og gangveg/fortau regulert med 3,0 m, dvs 2,5 m fortau og 0,5 skulder.

For å minimere inngrep i slåttemarklokaliteten skal inngrepet gjøres så skånsomt som mulig med oppbygging av tørrmurer med sikring for å redusere skråningsutslag.
Vernemyndigheten v/ Fylkesmannen i Møre og Romsdal skal involveres i arbeidet både før, under og etter igangsetting av tiltak.

Det vises til planbeskrivelsens kapittel «Vurdering av planen jamfør naturmangfoldsloven §§ 8-12»

5.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Gang- og sykkelveg/fortau skal opparbeides i samsvar med plankart og Ålesund kommune sine veg- og gatenormaler, gjeldende frå 01.01.2007. Gang/sykkelveg reguleres med 5,5 m bredde, dvs 3,0 m gangfelt og 0,5 m skulder på hver side + gjerdeavstand på 0,75 m. Gang/sykkelveger langs etter offentlige kjøreveger reguleres med 2,5 m gangfelt og 0,5 m skulder. Standard for vegen er påført plankartet.

5.5 - Annen veggrunn – grønt areal (SAG)

Dette formålet omfatter større areal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m.
Det skal etableres støyskjerm/støyvoll i området.

5.6 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SAV)
Dette formålet omfatter nødvendig sideareal som naturlig hører til vegen, som grøft, skjæring, fylling m.m. og er viktig med tanke på gjerdeavstand og nødvendig snøopplag vinterstid.

5.7 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 36 opparbeides som kantstopp som vist på plankartet

Kollektivholdeplassene langs o_SVK 18 (Borgundvegen – FV 399) opparbeides som kantstopp med passering for sykkelfelt på baksiden som vist på plankartet.

5.8 Gangveg (SG1)

Gangveg SG1 opparbeides som en trapp med nøktern turvegstandard med sykkelrenne for å kunne transportere sykkel i trappen.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grøntdrag (G)

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

6.2 Friområder (GF):
Det er ikke anledning til å bygge synlige kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor friområdene.

GF 1, GF 2, GF 3

Friområdene skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for flest mulig mennesker. Turveg av enkel standard etableres gjennom friområdene. Turveg skal legges så skånsomt som råd i terrenget, for å ta vare på naturen i området, men om mulig tilrettelegges for rullestolbrukere.

6.3 Turveg (GT)

Turveger skal være åpne for alminnelig ferdsel.

GT 1, GT 2 er lokale snarveger og reguleres i 2m bredde
GT 3 er forbindelse mellom friområde og reguleres i 3m bredde
GT 4 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 4m bredde
GT 5 er forbindelse til lekeplass og reguleres i 2m bredde
GT 6 er forbindelse mellom undergangen for innfartsvegenved o_SVK 80 og friområde i øst.
GT 7 er forbindelse mellom SVK 79 og SVK 68. Reguleres i 5 meter bredde med kjørbar bredde 2,5 meter. Gjennomkjøring kun tillatt for renovasjon, vedlikehold og brøyting.

§ 7. LANDBRUKSOMRÅDER OG SJØ OG VASSDRAG

7.1 Landbruksområder (LL)

Områder skal nyttes til jord- og skogbruksformål. Innenfor byggegrensene tillates ikke etablering av nye boenheter eller ombygging med etablering av rom for varig opphold, overnatting eller lignende.

7.2 Naturvern (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

Området tilhører Ratvikvatnet naturreservat. Bruk av området skal skje i tråd med FOR 1988-05-27 nr 389: Forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal.

§ 8. HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg – H_370

Faresone- høyspentanlegg

Ingen tiltak etter planen kan iverksettes i strid med de til enhver tid gjeldende restriksjoner for høyspent ledning som går gjennom området. Tiltak for permanent opphold bør i størst mulig grad unngås og ved planlegging av nye boliger, lekearealer for barn, og offentlige bygg skal styrken på magnetfelt ikke overstige anbefalt utredningsnivå på 0,4 mikroTesla. (Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg, Strålevernrapport 2005:8).

Dette skal dokumenteres og høyeste belastning av kraftlinjene skal legges til grunn. Dokumentasjonen skal medfølge søknad om tiltak.

8.2 Støy

Gul sone – H220 (jf støyvarselskart) er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T- 1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig

utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse/situasjonsplan. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være vist på situasjonsplanen. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Rød sone – H210, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.

8.3 Bevaring av naturmiljø – H_560

Området er registrert å inneholde den viktige naturtypen slåttemark. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates. Inngrep i området skal avklares med Fylkesmannen i Møre og Romsdal

8.3 Naturvern – H_720

Ratvikvatnet med kringliggende landområder er et naturreservat. Området ble fredet i 1988 og for områder gjelder egne regler, se forskrift om vern av Ratvikvatnet naturreservat, Ålesund kommune, Møre og Romsdal **(**http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/lf/lf/lf-19880527-0389.html)

Eiendommen 39/19

Ålesund kommune eier tomten. Den er en naturlig del av naturreservatet. På eiendommen er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde. For skjøtsel av området så viser vi til skjøtselsplan for Ratvikvatnet naturreservat.

8.4 Frisiktsoner ved veg

Det stilles krav til frisiktsoner som vist på plankartet.
Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra vegplanum. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernes.

§ 9 Fellesområder

Områder under angir hvilke arealer som er i felleseie. Når bestemmelsene angir deler av et område menes den delen av området som på grunn av vegtilknytning og/eller turvegtilknytning har kort tilkomst til det aktuelle området. Om ikke annet er angitt gjelder også disse for eventuelle fremtidige fradelinger samt vedlikehold.

9.1 Felles kjøreveg

Fellesavkjørslene er felles for tilstøtende eiendommer innenfor delfeltene, og ev. framtidige fradelinger fra disse, se tabell:

Avkjørselsveger	Felles avkjørsler for feltene:
SVK 1	BBF 5
SVK 2	Deler av BBF 6
SVK 3, 4, 5, 6, og 7	BBF 7, BBF8, BBK1 og deler av BBF 6
SVK 8	BBF 2, BBF 3 og deler av BBF 6
SVK 9, 10, 11, 12 og 13	BBF 1
SVK 15	BBF 4
SVK 17 og 18	BKP1, BKP2, BBF9, BBF10 og BKD 1
SVK 20, 21, 22 og 23	Deler av BBF 12
SVK 25, 26, 27 og 28	BBF 13, del av BBF 14, BBF 15, BBK 2, BBF 17 og del av BBF 18
SVK 29 og 30	BBF 18 og del av BBF 19
SVK 31, 32 og 34	BBF 20, 21, 22
SVK 33	BBF 23 A og B samt del av BBF 24
SVK 38, 39, 40 og 41	BBF 26, 27 og del av BBF 28
SVK 42, 43, 44, 45 og 46	BBF 28
SVK 47,48 og 49	BBF 30
SVK 50 og 52	BBF 31 og BBK 4
SVK 53, 54, 56 og 57	BBF 32 samt 1 tomt BBF 33
SVK 58, 59, 61 og 62	BKD 2, BBF 33, BBF 34 og BBK 4
SVK 63	BBF 35, 36 og del av BBF 37
SVK 64 og 65	BBF 37
SVK 66 og 67	BBF 38
SVK 68, 69, og 70	BBF 38 samt 1 tomt BBF 39
SVK 71, 72, 73, 74, 75	BBF 39 samt del av BBF 40
SVK 76 og 79	BBF 40 og BBK 5
SVK 77	BBF 41

SVK 51 er fjernet jf. revisjon mars 2013

9.2 Felles gangareal (f_SG)

f_SG1 er felles trapp/gangareal mellom SVK 33 og SVK 37 og er felles for delfeltene BBF 23 A og B, BBK 3 og nybyggdelen til BBF 26.

9.3 Felles lekeplasser (f_BUL)

Område BUL 1 er felles for BBF2 og BBF3.
Område BUL 3 er felles for BBF 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 19 og BBK 2
Område BUL 4 er felles for BBF 23 A og B og BBF 24.
Område BUL 5 er felles for BBF 26, BBF 27 og BBK 3
Område BUL 6 er felles for deler av BBF 28
Område BUL 7 er felles for deler av BBF 28, BBF 29 og deler av BBF 30
Område BUL 8 er felles for deler av BBF 31 og BBK 4
Område BUL 9 er felles for deler av BBF 33, BBF 34, BKB 1 og BBK 5
Område BUL 10 er felles for BBF 35, BBF 36 og deler av BBF 37

9.4 Felles turveg (f_GT)

GT 1 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for BBF2 og deler av BBF6
GT 2 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF6 og deler av BBF 6
GT 3 er felles turveg/snarveg i 3m regulert bredde for BBF 19, deler av BBF 20, BBF 21, BBF 23 A og B og BBF 22, BBF 24
GT 4 er felles turveg/snarveg i 4m regulert bredde for BBF 26, BBF 27 og BBF 28
GT 5 er felles turveg/snarveg i 2m regulert bredde for deler av BBF 31
GT 7 er felles turveg/kjørbar veg i 5m regulert bredde for deler av BBF 38, deler av BBF 40 og BBK 5

§ 10 Offentlige områder

Arealer definert under skal være i offentlig eie

10.1 Offentlig kjøreveg
Følgende kjøreveger skal være offentlige

SVK 18 (Borgundvegen), SVK 14, SVK 19, SVK 22, SVK 24, SVK 36, SVK 37, SVK 40, SVK 78, SVK 79 og SVK 80

10.2 Offentlig sykkelfelt
Gjelder alle sykkelfelt regulert i planen

10.3 Offentlig gang- og sykkelveg
Gjelder alle regulerte gang og sykkelveger i planen.

10.4 Offentlig fortau/gangveg
Gjelder alle gangveger og fortau i planen med unntak av f_SG 1

10.5 Offentlig turveg
Gjelder o_GT 6 som er en turveg fra friområdet i øst mot undergang ved SVK 80

10.6 Offentlig lekeplasser
Følgende lekeplasser skal være i offentlige eie

BUL 2, BUL3 og BUL 11 som er offentlige kvartalslekeplasser.

10.6 Kollektivholdeplass med leskur/plattform

Gjelder alle regulerte kollektivholdefelt i planen med tilhørende plattform og leskur

10.7 Offentlig friområde

GF1 er et offentlig friområde med turveg som forbinder SVK 23, SVK 28, SVK 31 med Hatlaåsen. I friområdets sørøstlige hjørnet er det avsatt et område for naturlek. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som friområde/naturlek tillates.

GF2 er et offentlig friområde som forbinder boligområdene mot Hatlaåsen. Turveg tillates opparbeid som vist i plankartet. Skjøtsel tillates

GF3 er et offentlig friområde. Skjøtsel for å opprettholde områdets preg som slåttemark tillates.

10.8 Offentlig grøntdrag

G1 er et offentlig grøntdrag i sammenheng med Ratvikvatnet naturreservat

10.9 Offentlig Naturvernområde (LNV) og bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

LNV_1 og V_1 er en del av Ratvika naturreservat.

§ 11 - REKKEFØLGEKRAV

11.1 - Infrastruktur:
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

~~**11.2 - Skolekapasitet:**~~
~~Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av kommunen med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet~~

11.3 Offentlig lekeplass
Før de nye boligene i området BBF 2, BBF 3, BBF 4 BBF 6, BBF 7 og BBF 8 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 2 være opparbeidet.

Før de nye boligene i området BBF 38, BBF 39, BBF 40 BBF 41 og BBK 5 kan få brukstillatelse skal offentlig lekeplass BUL 11 være opparbeidet.

11.4 Felles gangveg:

De felles gangvegene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene gangvegen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene gangvegen er felles for.

11.5 Felles lekeplass:
De felles lekeplassene opparbeides samtidig med utbygging av de nye boligfeltene lekeplassen er felles for. Det er et krav om at dette gjennomføres ved første utbygging av et delområde, men at kostnaden skal fordeles på alle boligfeltene leikeplassen er felles for.

*

VH Plan og bygning, 26.10.2017

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 06.02.2014, sak 007/14
Rekkefølgekrav § 11.2 utgår jamfør Fylkesmannen i Møre og Romsdal sitt vedtak i klagesak 18.05.2015
§§ 4.1 og 4.2 endret som følge av vedtak av mindre endring, Plan og byggesaksutvalget 07.11.2017 i sak PBU-143/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Astrid Eidsvik
- rådmann -

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16260088 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Lerstadvegen 89, 6015 Ålesund.
Gnr. 39, Bnr. 63, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16260088
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.05.2026

EiendomsMegler 1

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no