PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NAKKEKNAUSEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattester og vedtak

Byggetegninger

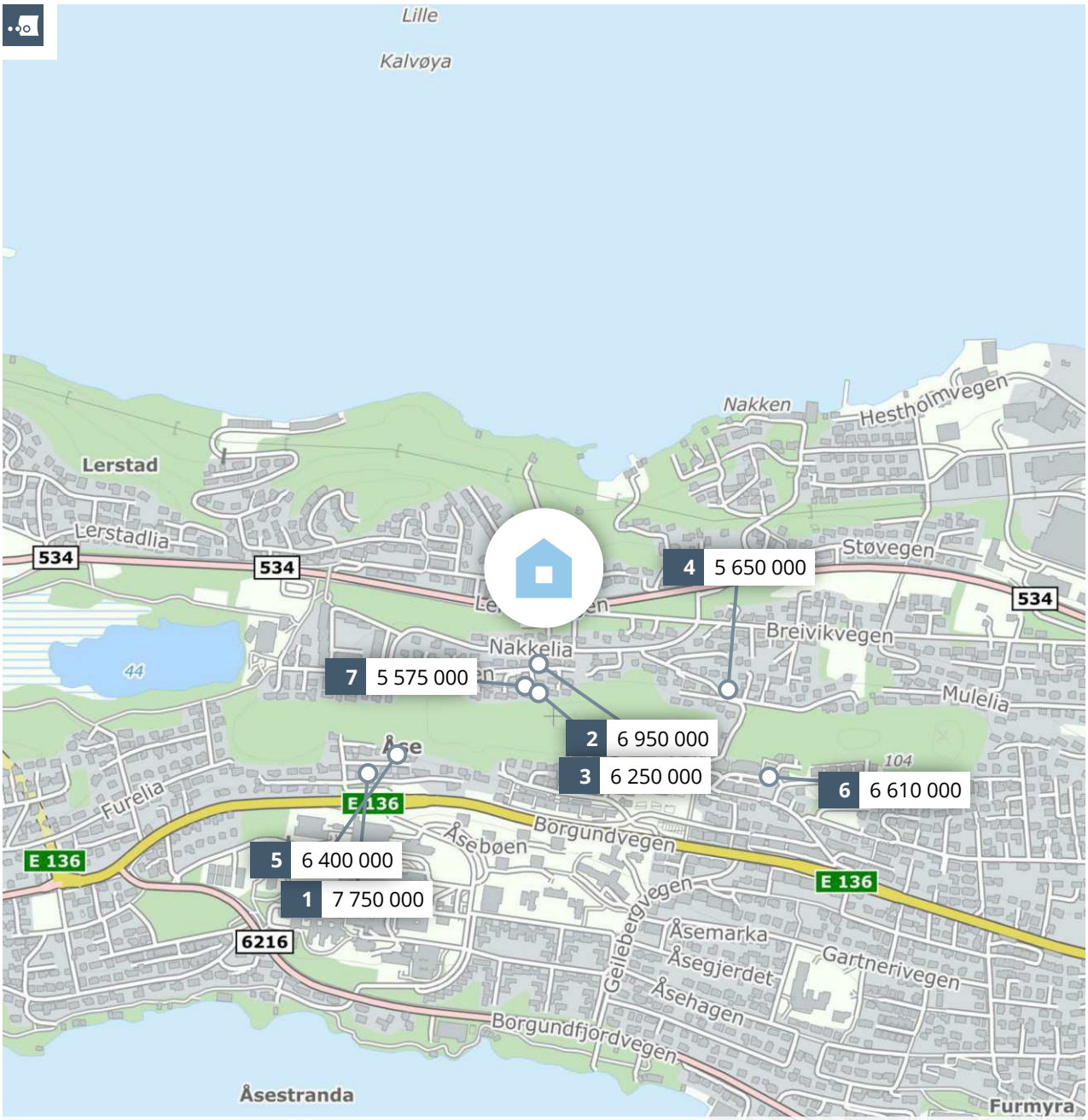
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NAKKEKNAUSEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 06.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nakkeknausen 14, 6014 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 37 BNR 148 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS NAKKEN

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	26 267
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lauramarka 3				14.04.2026	6 950 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**30 754**
	252 m²	1983	933 m²	3 sov						
2	Kyrkjehaugen 69				05.06.2025	6 790 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**28 252**
	246 m²	1970	975 m²	5 sov						
3	Kyrkjehaugen 90				19.06.2023	6 490 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**32 895**
	190 m²	1976	655 m²	2 sov						
4	Nordåsvegen 14				15.12.2025	5 800 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**25 682**
	220 m²	1980	614 m²	3 sov						
5	Martin Døvings veg 10				04.10.2025	7 000 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**27 234**
	235 m²	1972	1 101 m²	5 sov						
6	Åsetoppen 1 A				30.06.2026	6 500 000	**6 610 000**	0	6 610 000	**26 440**
	250 m²	1962	1 203 m²	4 sov						
7	Kyrkjehaugen 86				03.06.2025	5 490 000	**5 575 000**	0	5 575 000	**30 801**
	181 m²	1975	678 m²	3 sov						

Innholdsrik og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet, gode solforhold og flott utsikt. Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk, kollektivtransport og flotte tur- og friluftsområder.

Boligen går over to plan og har en funksjonell planløsning med lyse oppholdsrom og gode vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt altan, og eiendommen byr i tillegg på en solrik terrasse mot sør

Gjennom årene er boligen jevnlig oppgradert med blant annet Sigdal-kjøkken, modernisert bad i hovedetasjen, flere nye vinduer, varmepumper og nyere taktekking.

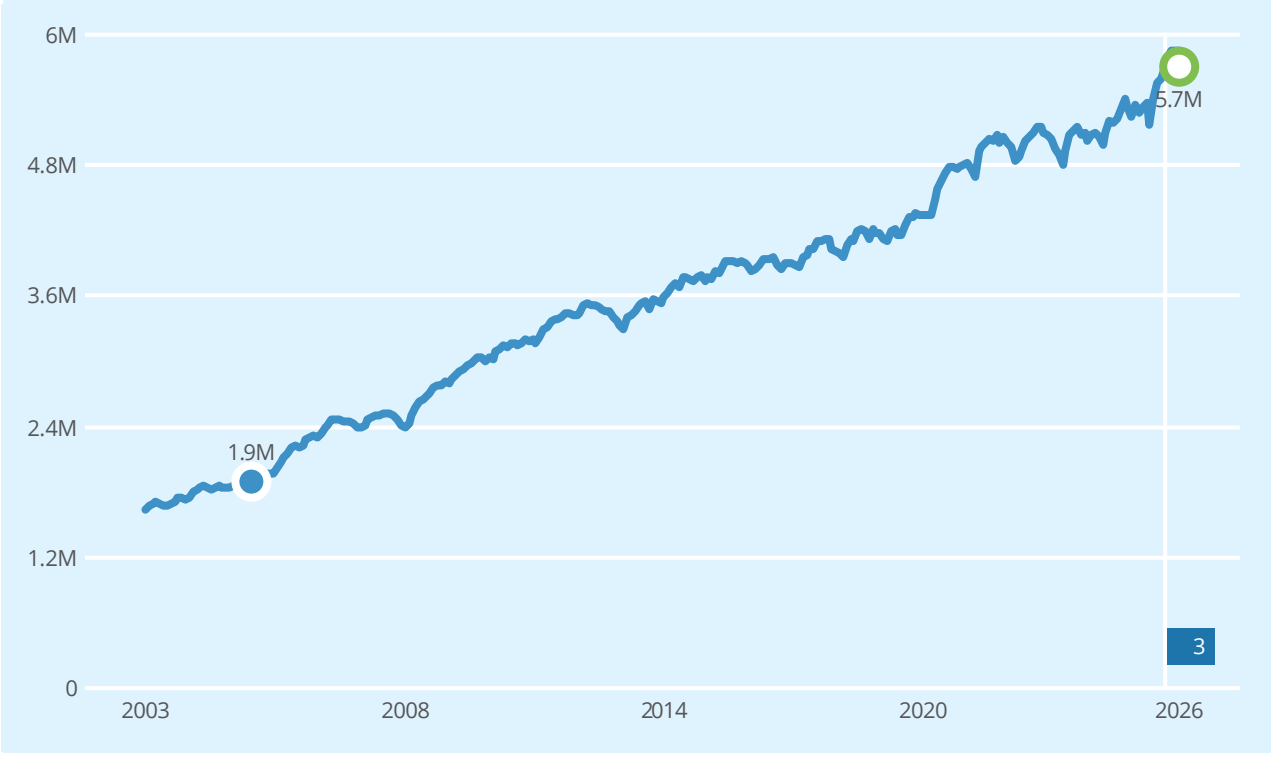
Romslig stue, kjøkken, to bad, fire soverom, gode oppbevaringsmuligheter og hyggelige uteplasser. Asfaltert parkeringsplass med montert elbil-lader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.10.2004	03.06.2005		1 990 000	1 900 000	-	1 900 000
02.10.2004	03.06.2005	19.07.2005	1 990 000	1 900 000	-	1 900 000

Eneboliger til salgs i 6014 ÅLESUND nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 6014 ÅLESUND siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

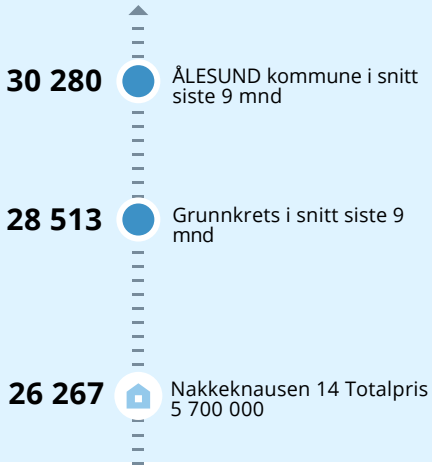


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Nakkeknausen 14 , 6014 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 37, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 05.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1954 **Eiendomsverdi ref nr:** WY3061

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med glasert tegltakstein (ny 1999 i følge opplysninger). Undertak med tretaktro.
Takrenner er av kobber, og vindskier er i treverk m/gavlsteiner.
Nedløpsrør er metall/kobber e.l. Stigetrinn til pipen.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av tretaktro.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående og liggende bordkledning. Varierende alder (jfr. tilbyggingsår).
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 2011.
Varierende alder på vinduer som ikke er fornyet. Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass antas fra 90-tallet. Uisolerte vinduer er fra opprinnelig byggeår.
Mdf vindusforinger.
Malt profilert hovedytterdør med glassfelt i 1.etasje. Yale kodelås.
Teakdør på nordsiden til inngang kjeller (fra byggeår).
Verandadører i 1.etasje med trekarmer og 2-lags/3-lags isolerglass.
Altan på 28 m2 mot vest. Terrassebord over støpt flislagt altanplate.
Trerekkverk/glassrekkverk.
Terrasseplatting på 18 m2 syd med eldre 4" terrassebord.
Støpt trapp ned langs østsiden på huset. Støpt plate. Støpt trapp på sydsiden ned til boligen. Tretrapp opp til altan på nordsiden er avsperret på altan, og ikke nærmere vurdert. Trappen har trerekkverk.
Det er parti med betongheller på sydsiden. Overbygd tørkeplass under altan på nordsiden. Skifer på støpt plate utenfor hovedytterdør.
Redskapsbod på 19 m2 mot vest. Støpt himling mot altan, og støpt gulv på grunn. Malte murer. Enkel tredør m/lufting. Eldre vindu/luftevinduer. Noe fukt/saltutslag i himling mot altan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med parkett, laminatgulv, furugulv, vinylbelegg og støpte gulv.
Vegger kledd med mdf-panel, panel, og tapet/malte flater.
Himlinger med panel, malte/strekte flater, og hvite himlingsplater.
Støpt gulv på grunn, dels trebjelkelag (mot krypkjeller). Etasjeskiller av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etasje (støpt himling på ene soverom).
Teglsteinspipe i boligen. Klebersteins vedovn stående på metallplate i stue 1.etasje. Sotluke på bereder-rommet.
Rom under terreng ble undersøkt ved hulltaking i bod mot sydvest i bakre deler av kjeller mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en utforet veggkonstruksjon bestående av antatt grunnmur i betong m/tresonittplater, og mindre luftesjikt mellom panel og tresonittplater.
Støpt gulv på grunn i lagerboden. Mht. alder så er det støpt uisolert gulv uten fuktsperre.
Det er krypkjeller under trebjelkelag i fremste dela av kjeller mot nord. Grovstøpt gulv på grunn i krypkjelleren. På undersiden av trebjelkelaget er det trebord/forskalingsbord, dels bare plast/isolasjon. Støpte ringmurer. Det har vært foretatt understøtting av trebjelkelaget. 3 ventiler i ringmur mot nord med utvendige svanehalser.
Malt tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Sklisikre tepper på trinnene. Trerekkverk på begge sider.
Hvite formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt i 1.etasje.
Hvit profilert dør med glassfelt/sprosser mellom gang og lagerbod.
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Stor skyvedørsgarderobe med 2 speildører i gang 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2005. Badet har flis på gulv og vegger, og malt platekledning i himling. Varmekabler i gulvet. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Dusjhjørne med tett bunnlist. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Våtrom › 1.etasje › Bad
Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2015. Badet har flis på gulv og vegger, og hvite himlingsplater i himling. Varmekabler i gulvet. Sigdal servantinnredning med hvite profilerte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Badekar. Vegghengt wc med drensutløp. Fuktstyrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite takhøye profilerte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Kjølehjørne. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Oppvaskmaskin. 1 karusellskap, 3 uttrekkbare hjørneskuffer, 4 sokkelskuffer, og 1 vitrineskap. Barbenkeplate. Stekeovn fornyet 2022, og oppvaskmaskin er nyere enn kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen. Fordelerskap med rør i rør opplegg (antas nytt når badet i kjeller ble pusset opp). Hovedstoppekran og reduksjonsventil i boden.
Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Synlig støpejernsrør i bereder-rom kjeller.
Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
El-skap med automatsikringer. Nye automatsikringer etc 2005. Oppgraderinger 2018. Fremvist samsvarserklæringer på nevnte oppgraderinger.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Luft til luft varmepumper i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Eventuell drenering er fra byggeår. Det er montert EPS fuktsikring på grunnmurer ca 2015. EPS gjør at den kapillære fuktvandringen reverserer, og hindre at ny fukt trekker inn i murene.
Boligen har betong grunnmurer i følge info på godkjente tegninger
Murene er utvendig overflatebehandlet/malte (kun svakt riss i pusset malt mur nord).
Forstøtningsmur i støpt betong øst.
Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur ved hushjørne sydvest.
Avløpsledning fra byggeår er av ukjent type og er tilknyttet offentlig

Beskrivelse av eiendommen

avløp via private stikkledninger i følge eier. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Denne ble fornyet 2009 i følge eier.
Det er nedgravd oljetank under støpt gulv i tv-stuen i følge eier. Ukjent materiale, men om den er fra byggeår var det vanlig med ståltanker.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

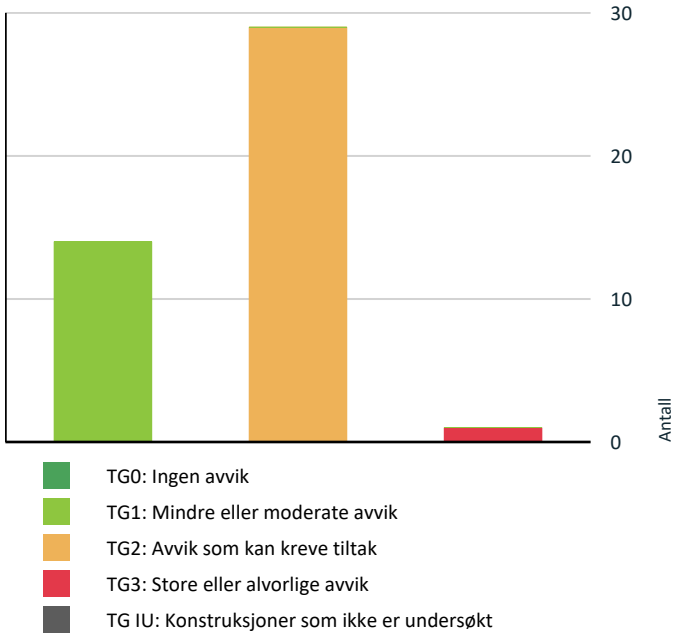
Enebolig

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

Planløsninger stemmer ikke med originale plantegninger.
I kjeller er det ene soverommet innlemmet i kjellerstue.
Større åpning i bærevegg enn det som er på plantegning.
Bereder-rommet er ikke inntegnet. Trapp i kjeller har ikke samme trappeløp som på plantegning. Grunnmur på bakvegg er tegnet inn med innhuk ved trapp (grunnmur har rett linje).
Tilbygg kjeller mot nordvest er kun på fasadetegning (ikke inntegnet rom). Det foreligger vedtak på bruksendring 2 rom i kjeller (soverom og bad).
I 1.etasje stemmer ikke planløsning med dagens utførelse. Vindfang, soverom, stue, bad, kjøkken og trappeutsparing har annen plassering enn på original plantegning. Tilbygg på stue og tv-stue er søkt/godkjent. Vindfang er kun inntegnet på fasadetegning.
På fasadetegning er det inntegnet lavere mønehøye på tilbygg nord (mønehøyde på tilbygg nordvest har samme høyde som på resten av taket).
På fasade vest er det inntegnet 2 vinduer på ene siden av ytterdør (det er nå 1 vindu på hver side av ytterdør).
På fasade nordvest er det ikke inntegnet vinduer. Det er nå 2 små vinduer på stuevegg.
På fasade sydøst er det inntegnet dør til kjeller. Det er nå 2 vinduer på denne siden. Vindu i gavl på kaldloft er ikke inntegnet sydøst.

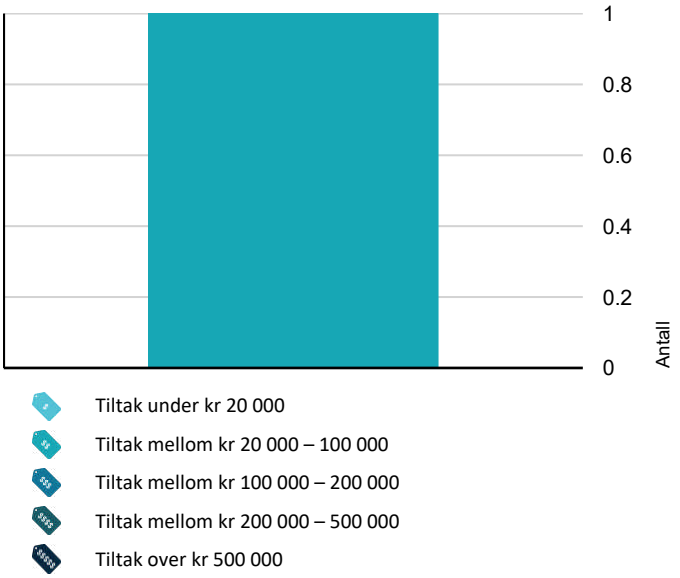
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Vindusforinger	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Stigetrinn til pipen er noe nedbøyde, har rust på skruer, og ene stigetrinnet er løst på ene siden. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp syd.
- Avvik: Trapp øst har ikke håndlist på vegger i trappeløp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: http://geo.ngu.no/kart/radon.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
- Avvik: Forstøtningsmur øst har ikke rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Tilbygd tv-stue ca 1993.
1993	Tilbygg	Tilbygd nytt inngangsparti syd ca. 1993.
1977	Tilbygg	Tilbygd stue mot vest ca. 1977. Ferdigattest datert 05.03.1979.
1984	Tilbygg	Tilbygd utebod med altan over mot vest.
2020	Modernisering	Ny Panasonic luft til luft varmepumpe i stue 1.etasje.
2019	Modernisering	Ny verandadør tv-stue.
2016	Modernisering	Ny Panasonic luft til luft varmepumpe i kjellerstue.
2015	Modernisering	Pusset opp badet i 1.etasje.
2015	Modernisering	Nye innerdører.
2015	Modernisering	Ny Sigdal kjøkkeninnredning.
2015	Modernisering	Pusset opp med nye overflater stue/kjøkken og gang.
2015	Modernisering	Ny kleberstein vedovn.
2015	Modernisering	Montert EPS fuktsikring.
2011	Modernisering	Nye vinduer 2011 (gjelder ikke alle vinduer).
2009	Modernisering	Ny utvendig vannledning.
2005	Modernisering	Laget bad i kjeller (tidligere matbod).
1999	Modernisering	Ny taktekking med hollandsk glasert tegltakstein.
2020	Modernisering	Nye terrassebord og glassrekkverk på altan nordvest (glassrekkverk på toppen av trerekkverk).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med glasert tegltakstein (ny 1999 i følge opplysninger). Undertak med tretaktro.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at taktekkingen har små sår/manglende glasur. Noe skadet stein i gradrenne

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Undertak med tretaktro er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.

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

• Tørt/ok tretaktro på befaringsdagen.



Knust stein inntil gradrenne må erstattes.



Små overflatesår i glasur.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er av kobber, og vindskier er i treverk m/gavlsteiner. Nedløpsrør er metall/kobber e.l. Stigetrinn til pipen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avskalling på overflate metall pipehatt, takfotbeslag og i gradrenne. Hull i slitt blykappe ved pipehatt.

• Avvik: Stigetrinn til pipen er noe nedbøyde, har rust på skruer, og ene stigetrinnet er løst på ene siden.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Pipehatten bør overflatebehandles med korrosjonshindrende middel eller lakk for å forhindre videre avskalling og rustdannelse. Eventuelt fornyelse av pipehatt/krans. Samme gjelder gradrenner og takfotbeslag. Blykappe ved pipehatt anbefales fornyet. Observert noen hull i blyet.

• Fornyelse av stigetrinn bør vurderes. Løst stigetrinn må festes.

Tilstandsrapport



Blykappe ved pipehatt anbefales fornyet. Observert noen hull i blyet.



Pipehatten bør overflatebehandles med korrosjonshindrende middel eller lakk for å forhindre videre avskalling og rustdannelse.



Løst stigetrinn.



Avskalling/rust i gradrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av tretaktro.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



Tett isolert mot utrafter (isolasjon sperrer for luftespalter i kassekledning).



Eldre tørre fuktmerker ved takgjennomføring.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående og liggende bordkledning. Varierende alder (jfr. tilbyggingsår).

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Ikke observert noe musesperre bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra ca. 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Varierende alder på vinduer som ikke er fornyet. Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass antas fra 90-tallet. Uisolerte vinduer er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduene er over 30 år og fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Vinduene er vurdert utifra alder/slitasjegrad. Vindu på kjøkken mot syd har noe merker i glassruten som ikke kan fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Bl.annet uisolerte vinduer.

TG 2 Vindusforinger

Beskrivelse

Mdf vindusforinger.

Vurdering av avvik:

• Noen mdf vindusforinger med blemmer/krakelering.

Konsekvens/tiltak

• Mdf vindusforinger med blemmer/krakelering bør fornyes.

Tilstandsrapport



Krakelering på vindusforing kjøkken.



Blemme på vindusforing.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt profilert hovedytterdør med glassfelt i 1.etasje. Yale kodelås. Teakdør på nordsiden til inngang kjeller (fra byggeår).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer på hovedytterdør. Beslag under terskel er ikke fagmessig utført. Noe slitte ytterdører.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre innsettingsdetaljer på hovedytterdør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Noe vedlikehold/overflatebehandling må forventes. Fornyelse av ytterdører vil være naturlig de kommende år.



Det anbefales å utbedre innsettingsdetaljer på hovedytterdør for å sikre tett og korrekt utførelse.



Slitasje på hovedytterdør.

TG 1 Verandadører 1.etasje.

Beskrivelse

Verandadører i 1.etasje med trekarmer og 2-lags/3-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan på 28 m2 mot vest. Terrassebord over støpt flislagt altanplate. Trerekkverk/glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Uvisst om det er membran under fliser, og ytterste fliser på altandekke og dekkekant er fjernet (slitt overflate på dekkekant). Under altan er det utebod, og i støpt himling er det registrert fukt i avgrenset parti.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. På sikt bør det etableres nytt tettesjikt for å unngå fuktproblematikk i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ytterste fliser på altandekke under terrassebord, og på dekkekant er fjernet (slitt overflate på dekkekant).

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting på 18 m2 syd med eldre 4" terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Eldre terrasseplatting med overflateslitasje. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Pr.dato fungerer den med nevnte avvik.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp ned langs østsiden på huset. Støpt plate. Støpt trapp på sydsiden ned til boligen. Tretrapp opp til altan på nordsiden er avsperret på altan, og ikke nærmere vurdert. Trappen har trerekkverk.

Vurdering av avvik:

• Støpt trapp og plate øst har overflateslitasje.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp syd.

• Avvik: Trapp øst har ikke håndlist på vegger i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

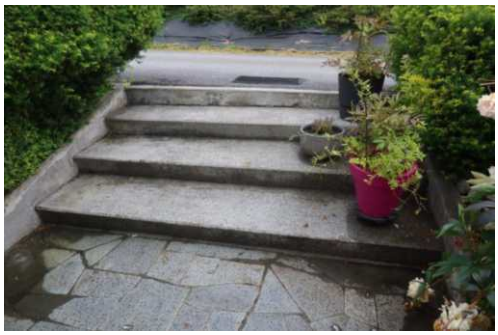
• Støpt trapp/plate må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Anbeflaler å montere håndlister på begge sider i trappeløpet.



Støpt trapp øst må påregnes overflatebehandling.



Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp syd.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er parti med betongheller på sydsiden. Overbygd tørkeplass under altan på nordsiden. Skifer på støpt plate utenfor hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Redskapsbod vest

Beskrivelse

Redskapsbod på 19 m2 mot vest. Støpt himling mot altan, og støpt gulv på grunn. Malte murer. Enkel tredør m/lufting. Eldre vindu/luftevinduer. Noe fukt/saltutslag i himling mot altan.



Noe fukt/saltutslag i himling mot altan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, laminatgulv, furugulv, vinylbelegg og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i gang, kjellerstue og ene soverom kjeller. Svikt i underlag/parkett gang/kjellerstue

Konsekvens/tiltak

• Knirk og svikt må påregnes utbedringer.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger kledd med mdf-panel, panel, og tapet/malte flater.
Himlinger med panel, malte/strekte flater, og hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn, dels trebjelkelag (mot krypkjeller). Etasjeskiller av trebjelkelag mellom kjeller og 1.etasje (støpt himling på ene soverom).

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: http://geo.ngu.no/kart/radon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe i boligen. Klebersteins vedovn stående på metallplate i stue 1.etasje. Sotluke på bereder-rommet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng ble undersøkt ved hulltaking i bod mot sydvest i bakre deler av kjeller mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en utforet veggkonstruksjon bestående av antatt grunnmur i betong m/tresonittplater, og mindre luftesjikt mellom panel og tresonittplater.
Støpt gulv på grunn i lagerboden. Mht. alder så er det støpt uisolert gulv uten fuktsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. På tresonittplater ble det målt 23-24 vektprosent fukt, og noe forhøyet verdi på spikerslag panel.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Slitt støpt gulv på grunn.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Anbefaler jevnlig kontroll i hulltakingsområdet. Selv om det ikke er synlige tegn på fukt i hulltakingsområdet, kan det aldri utelukkes skjulte skader/fuktproblematikk på utforede konstruksjoner i rom under terreng. Fuktmåling på tresonittplater er heller ikke et godt nok materiale å foreta fuktmåling i.

• Overflatebehandling må påregnes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tresonittplater.



Fuktmåling i spikerslag på panel.



Slitt støpt gulv på grunn.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag i fremste dela av kjeller mot nord. Grovstøpt gulv på grunn i krypkjelleren. På undersiden av trebjelkelaget er det trebord/forskalingsbord, dels bare plast/isolasjon. Støpte ringmurer. Det har vært foretatt understøtting av trebjelkelaget. 3 ventiler i ringmur mot nord med utvendige svanehalser.

Vurdering av avvik:

• Ved fuktmåling i trebord mot bjelkelag til kjeller ble det registrert fuktverdi på ca. 22,5 vektprosent, som er et nivå hvor det kan utvikle seg sopp/råte. Men ingen synlige tegn til fukt på befaringsdagen (kun svak antydning til saltutslag på uisolerte ringmurer).

Konsekvens/tiltak

• Et fremtidig tiltak kan være å montere adorpsjonsavfukter. Noe som bidrar til å holde luftfuktigheten på et konstant lavt nivå. Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling.





Fuktmåling i trebord under bjelkelaget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Sklisikre tepper på trinnene. Trerekkverk på begge sider.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt i 1.etasje. Hvit profilert dør med glassfelt/sprosser mellom gang og lagerbod.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke observert musesperre bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Stor skyvedørsgarderobe med 2 speildører i gang 1.etasje.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2005. Badet har flis på gulv og vegger, og malt platekledning i himling. Varmekabler i gulvet. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Dusjhjørne med tett bunnlist. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er i tillegg tett bunnlist på dusjhjørnet, og flatt gulv i rommet utenfor dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet utenfor dusjhjørnet vil derfor ikke renne til sluk, da bunnlist er høyere enn topp gulv/membran ved dør.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Bom under gulvfliser, og dels dærlige fuger i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Bom under gulvfliser og dårlige fuger i dusjhjørnet må utbedres for å unngå at fliser løsner, at fuger sprekker opp, og for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Med hensyn til avvik på fallforhold gulv i rommet vil det være naturlig å opparbeide nytt gulv med dagens krav til fallforhold.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Men observert smøremembran i slukområdet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørnet. Synlig klemring. Synlig smøremembran i slukområdet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjhjørnet. Synlig smøremembran.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Dusjhjørne med tett bunnlist. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra vegg i kjellerstue mot bad/dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå på nærmere 23 vektprosent, men ikke konstatert fuktskader (noe svertesopp på platekledning mot bad). Det er også registrert plast på platekledning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt og det er påvist forhøyet fuktnivå på nærmere 23 vektprosent.

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2015. Badet har flis på gulv og vegger, og hvite himlingsplater i himling. Varmekabler i gulvet. Sigdal servantinnredning med hvite profilerte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Badekar. Vegghengt wc med drensutløp. Fuktstyrt avtrekksvifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe bom under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntett sjikt er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk m/synlig slukmansjett fra 2015 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Det er plastsluk m/synlig slukmansjett fra 2015

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sigdal servantinnredning med hvite profilerte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. 2 overskap, speil og lysarmatur. Badekar. Vegghengt wc med drensutløp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte. Spalteventil i vindu.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite takhøye profilerte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. Kjølehjørne. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Oppvaskmaskin. 1 karusellskap, 3 uttrekkbare hjørneskuffer, 4 sokkelskuffer, og 1 vitrineskap. Barbenkeplate. Stekeovn fornyet 2022, og oppvaskmaskin er nyere enn kjøkkeninnredning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Noe lekkasje ved tapping fra blandebatteri tyder på dårlig pakning.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Pakning i blandebatteriet bør kontrolleres av rørlegger, eventuelt skiftes for å hindre videre lekkasje og unngå følgeskader.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

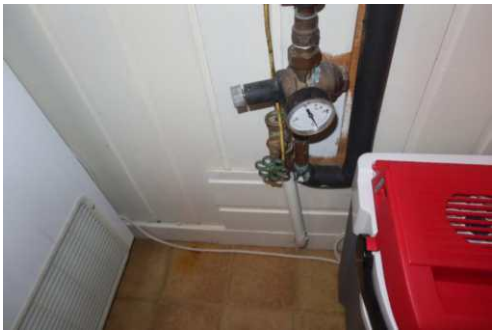
Tilstandsrapport

Det er kobbervannrør i boligen. Fordelerskap med rør i rør opplegg (antas nytt når badet i kjeller ble pusset opp). Hovedstoppekran og reduksjonsventil i boden.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Samme gjelder hovedstoppekran fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Samme gjelder hovedstoppekran fra byggeår, som er nærmere 60 år.


Fordelerskap med rør i rør opplegg.


Hovedstoppekran


Rør i rør opplegg og kobbervannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc. Synlig støpejernsrør i bereder-rom kjeller.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Tilstandsrapport



Støpejernsrør fra byggeår.



Lufting kloakk til over yttertak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer. Nye automatsikringer etc 2005. Oppgraderinger 2018. Fremvist samsvarserklæringer på nevnte oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer.



Samsvarserklæring.



Samsvarserklæring.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, da apparater eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og pålitelighet. Manglende utskifting kan medføre økt risiko for at apparatet ikke fungerer ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsskader.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumper i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Eventuell drenering er fra byggeår. Det er montert EPS fuktsikring på grunnmurer ca 2015. EPS gjør at den

kapillære fuktvandringen reverserer, og hindre at ny fukt trekker inn i murene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg på utforet konstruksjon bod hvor det er tresonittplater, og i kjellergulv på lagerrom.

• Eventuell drenering er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering, og er en utbredt årsak til fuktskader. Drenering er en bygningsdel som vil ha naturlig nedsatt funksjon i forhold til økende alder, og på sikt vil det alltid være aktuelt med utskifting/oppgraderinger på denne bygningsdel.



EPS styrings-sentral

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betong grunnmurer i følge info på godkjente tegninger Murene er utvendig overflatebehandlet/malte (kun svakt riss i pusset malt mur nord).

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i støpt betong øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmur øst.

• Avvik: Forstøtningsmur øst har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Skaden må utbedres.

• Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmur øst.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur ved hushjørne sydvest.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved hushjørne sydvest og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved hushjørne sydvest.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledning fra byggeår er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger i følge eier. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Denne ble fornyet 2009 i følge eier.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd oljetank under støpt gulv i tv-stuen i følge eier. Ukjent materiale, men om den er fra byggeår var det vanlig med ståltanker.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om saneringen er korrekt utført, med risiko for gjenværende forurensning eller ansvar ved eventuelle miljøskader.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Avvik: Stigetrinn til pipen er noe nedbøyde, har rust på skruer, og ene stigetrinnet er løst på ene siden.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp syd.
- Avvik: Trapp øst har ikke håndlist på vegger i trappeløp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: http://geo.ngu.no/kart/radon.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
- Avvik: Forstøtningsmur øst har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Fornyelse av stigetrinn bør vurderes. Løst stigetrinn må festes.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Anbeflaler å montere håndlister på begge sider i trappeløpet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, da apparater eldre enn 10 år kan ha redusert funksjon og pålitelighet. Manglende utskifting kan medføre økt risiko for at apparatet ikke fungerer ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsskader.
- Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

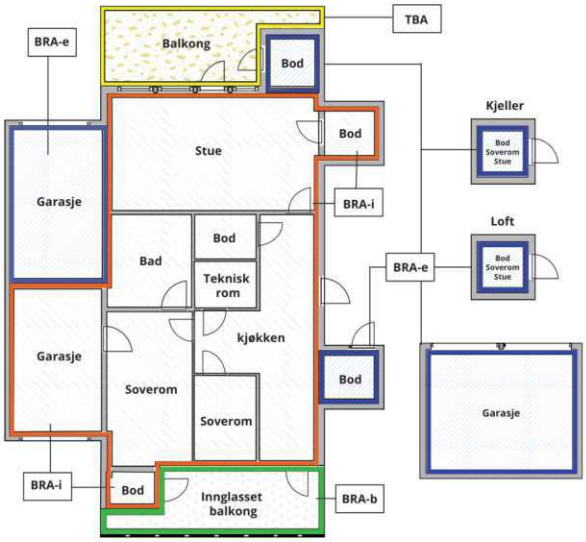
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	97	19		116	
1.etasje	120			120	46
Krypkjeller					
Kaldloft					
SUM	**217**	**19**			**46**
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang, lagerrom, bod, bereder-rom	Utebod	
1.etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, tv-stue, bad, soverom 1, soverom 2		
Krypkjeller			
Kaldloft			

Kommentar

Etasjehøyde i kjeller stikkmålt til ca. 225 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsninger stemmer ikke med originale plantegninger.
I kjeller er det ene soverommet innlemmet i kjellerstue. Større åpning i bærevegg enn det som er på plantegning. Bereder-rommet er ikke inntegnet. Trapp i kjeller har ikke samme trappeløp som på plantegning. Grunnmur på bakvegg er tegnet inn med innhuk ved trapp (grunnmur har rett linje). Tilbygg kjeller mot nordvest er kun på fasadetegning (ikke inntegnet rom). Det foreligger vedtak på bruksendring 2 rom i kjeller (soverom og bad).
I 1.etasje stemmer ikke planløsning med dagens utførelse. Vindfang, soverom, stue, bad, kjøkken og trappeutsparing har annen plassering enn på original plantegning. Tilbygg på stue og tv-stue er søkt/godkjent. Vindfang er kun inntegnet på fasadetegning.
På fasadetegning er det inntegnet lavere mønehøye på tilbygg nord (mønehøyde på tilbygg nordvest har samme høyde som på resten av taket).
På fasade vest er det inntegnet 2 vinduer på ene siden av ytterdør (det er nå 1 vindu på hver side av ytterdør).
På fasade nordvest er det ikke inntegnet vinduer. Det er nå 2 små vinduer på stuevegg.
På fasade sydøst er det inntegnet dør til kjeller. Det er nå 2 vinduer på denne siden. Vindu i gavl på kaldloft er ikke inntegnet sydøst.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon på at trappeutsparing har annen utførelse enn på original plantegning. Å flytte en trappeutsparing (åpning i etasjeskiller) er som hovedregel søknadspliktig fordi det krever inngrep i bærende konstruksjoner og endrer godkjent planløsning (uansett om utførelse har vært sånn siden byggeår).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Beate Løseth Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	37	148		0	1141.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nakkeknausen 14

Hjemmelshaver

Lindbeck Anders, Hauge Beate Løseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet på Nakkeknausen/Lerstad, med gangavstand til barneskole og barnehage, buss-stopp og dagligvarebutikk. Til Moa/kjøpesentrene ca 2,5 km, og til Ålesund sentrum ca 8 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Nordvendt tomt med utsikt mot Ellingsøyfjorden og Ellingsøya. Asfaltert adkomstvei med lett adkomst. Tomten er opparbeidet med grøntareal/beplantning/trær etc.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7076794			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	21.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.07.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	25.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Veiadkomst	27.02.2026	Tinglyst veirett.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg	09.02.1993		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg	07.04.1993		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse altan	30.10.1984		Gjennomgått		Nei
Innflyttingstillatelse	23.01.1968		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest tilbygg	05.03.1979		Gjennomgått		Nei
Godkjent fasadeendring	18.09.1972	Gjelder større vinduer stue stue.	Gjennomgått		Nei
Vedtak bruksendring kjeller	16.07.2026	Søkt/godkjent bruksendring på 2 rom i kjeller.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260053
Addresse	Nakkeknausen 14		
Postnr.	6014	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Beate Løseth Hauge		
Selgers navn	Anders Lindbeck		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

tryg

Polise/avtalenr.:

7076794

Våtrom

Initialer selger:
B L
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

totalrenovering av bad 1 etg ca 2015totalrenivering av bad i 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

har dokumenter fra 2015 via Snikkeren, ligger i Boligmappa.Alto rør hadde rørleggerarbeid i 2005 og Simens el-arbeid 2005, her er ikke dokumentasjon blitt oppgradert.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja, det ble det i kjeller i 2005 og i 1.etg i 2015

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja, det ble det i kjeller i 2005 og i 1.etg i 2015

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

totalrenovering av bad i 2005 og i 2015, beskrevet som iver,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

har dokumenter fra 2015 via Snikkeren,/ el-24 som ligger i Boligmappa.Alto rør hadde rørleggerarbeid i 2005 og Simens el-arbeid 2005, her er ikke dokumentasjon blitt oppgradert.

Initialer selger:
B L
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

bytte av vannledning inn til huset ca 2009Pusset opp bad og kjøkken i 2 etg. ca 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

rørlegger på Gåseide bytta vannledning, sammen med nabo-eiendomBad og kjøkken ble pusset opp via firmaet SnikkerenAS som tok seg av alle kordinasjonene

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vindu i nesten hele huset i 2011

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dalevindu & interiør skifta vindu.Nytt terrassegulv og rekkverk med glass på veranda mot Vest/Nord ca 2020

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble montert lufteventiler i krypkjeller før 2005.Monterte EPS rundt kjellermur ca 2015??Enkelte fuktmerker på murvegg i bod.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

tok vekk bod, uten bæring. La nytt gulv og varmekabler i 2005Arne Nøstdahl, Simens gjorde arbeidet.ca 2013 etterisolerte vi noen yttervegger mot Nord. Arbeidet ble gjort av et firma som heter Snekkergutane,

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

bruksendring ble søkt om, og godkjent i mai, da original plantegning hos Ålesund kommune ikke stemte med faktisk bruk.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap i 2005div oppgradering i hele huset i 2005 -2011 -2015, samt nye kurser ved installering av elbillader ol.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

har pair-kopi av noe fra 2005, ellers skal alt ligge digitalt i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-24

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Nedgravd oljetank under tv-stue, er fylt med sand. Dette ble gjort i årene før vi overtok eiendommen.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mener dette ble dokumentert via selger/megler før kontraktskriving i 2005.

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har selvsagt sett enkelte maur og insekter på eiendommen. Men ikke mer enn det en må regne som vanlig, eller som er unaturlig. Har ikke sett skadedyr.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksendring fra april 2026

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.07.2026

Signert av *Beate Løseth Hauge*

Signert av *Anders Lindbeck*

Initialer selger:
B L
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nakkeknausen 14, 6014 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286534**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10157218**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **148**
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 **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

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 **224,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 680 kWh**

Gåseid, 23-1-68

Navn: Olaus Myklebust

Adr.: Gåseid 10

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

Det bekreftes herved at innflyttingstillatelse er gitt for

Rom-kåningsleilighet

på bustad

på følgende betingelser:

Verandadør avstengas inntil alt arbeid er ferdig. Det innsettes fuktlåke i kjellar

Øvrige resterende arbeider er:

Hus- og pussarbeidar i kjellar

Frist for utførelse av resterende arbeider: 1 år.

Per Svein Aasen

Dagnar Brekke

Regn. hr. 60.- endt 24/1-68

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lerstad		37/148		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Bolig	27.10.77	dato 10.10.77 sak del. sak 392/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Olaus Myklebust	6017 Åsestranda	42228

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Olaus Myklebust	6017 Åsestranda	42228

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Olaus Myklebust	6017 Åsestranda	42228

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 5.3.79

bygningssjefen

Kjell Fjærtoft

Jens Lervåg

Jens Lervåg
ing.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Feierm. Pedersen
- [ ]

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

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

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR TEKNISK SERVICE

Olaus Myklebust
Nedste Nakken 6 B

6014 ÅLESUND

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	AGO/93/1255/037/0148	07.04.1993

F E R D I G A T T E S T

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 37 BNR. 148 - ADRESSE: NEDSTE NAKKEN 6-B
EIER: OLAUS MYKLEBUST
SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr.06 Grunnkr. nr.01
Søknad av:	18.01.93
Arbeidets/byggets art:	Tilbygg-boligbygg
Byggherre:	Olaus Myklebust
Anmelder:	Olaus Myklebust
Godkjenning:	26.01.93
Ansvarshavende:	Olaus Myklebust

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. Plan- og bygningslovens § 93

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Arnvid Godøy
avd.ing.

Delegasjonssak nr 443/72

Olaus Myklebust

6017 ÅSESTRANDA

SL/rbm 18.9.72

ANM. FASADEENDRING AV BOLIGHUS PÅ GNR 37 BNR 148 FOR OLAUS MYKLEBUST.

En viser til Deres brev av 4.9.72 angående ovenfor nevnte.

An anser at verdiene i tabell 2 under kap. 34:35 ikke blir overskredet.
Naboer er ikke varselet.

Med hjemmel i bygningslovens §14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

Anm. fasadeendring (innsetting av større vindu i stue) godkjennes.
Lover og gjeldene forskrifter må overholdes.
Det varsles for påbudte kontroller.

Kommer der inn protester, må saken tas opp i bygningsrådet.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Svein Langeland

Eksp. 19/9-72

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass			Matr.nr	G.nr	Parsell nr
Nedste Nakken 6 B				37	148
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**		
Tilbygg	altan	25.9.84	12.10.84	del. 715/84	
Byggherrens navn		**Adresse**			**Telefon**
Olaus Myklebust		Nedste Nakken 6 B, 6014 Lerstad			42228
Anmelderens navn		**Adresse**			**Telefon**
Olaus Myklebust		"			
Ansvarshavendes navn		**Adresse**			**Telefon**
Olaus Myklebust		"			"

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal bygningsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, den 30.10.84

bygningssjef

Kjell Fjærtoft

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [X] bygn.v. v/Annaniassen
- [X] arkiv

Dagnar Brekke
avd.ing.

K-blankett 5107
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-84

Kommunenes arkivnøkkel: 51

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lerstad,		37/	148	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bolig	27.10.77	dato 10.10.77	sak	del.sak 392/77

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Olaus Myklebust	6017 Åsestranda	42228

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Olaus Myklebust	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Olaus Myklebust	" "	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal oppmålingsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, den 10.10.77

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Dagnar Brekke
Avd.ing.

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [X] arbeidstilsynet
- [X] byggeløyvemyndighet
- [X] Oppmålingsvesenet v/Annaniassen
- [X] Arkivet

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

F.B. A/S, Otta

Ålesund kommune

Anders Lindbeck
Stykkjevegen 38
6018 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/5266, 26/36957	L42 37/148	16.04.2026

Gbnr. 37/148 - Vedtak - Nakkeknausen 14 - Bruksendring i underetasje

Behandling:

Delegert sak nummer: 574/26	Dato: 16.04.2026

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggestad:	Gbnr. 37/148 Nakkeknausen 14
Tiltakshavar:	Anders Lindbeck
Søknad komplett:	12.04.2026

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er godkjent som vist på innsendte tegninger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d.
Saksopplysninger

Gjeldende areal- og reguleringsplaner:
Vi viser til søknad uten ansvarsrett mottatt hos oss 23.03.2026. Søknaden var komplett 12.04.2026.

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Nakken-Breivika med bestemmelser, gjeldene fra 25.06.1986.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldene fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og i plan lagt ut til boligbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen endringer.

Tiltaket ikke nabovarsla. Vi anser tiltaket å ikke berøre interesser til naboer og gjenboere, og nabovarsling kan derfor unnlates, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Vurderinger

Saken gjelder:
Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav d.

Tiltaket omfatter bruksendring av to rom i kjelleretasjen. Arbeidsrom skal endres til soverom med et areal på 13,6 m^2, og matbod skal endres til et vaskerom/bad på 9 m^2. Soverommet har eksisterende vindu med bredde 0,9m og høyde 0,6. Vinduene har en høyde på 73 cm og 79 cm fra gulv.

Tiltaket medfører ingen inngrep i bærende konstruksjoner.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Vi anser tiltaket til å være innenfor vedtatte planer.

Konklusjon
Vi godkjenner tiltaket som omsøkt.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket. Se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av bystyret, og blir sendt til deg seinere.
Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Vi gjør oppmerksom på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen), og at kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli regnet ut fra det areal som er ført i der.

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/5266» og gbnr. 37/148.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen

Lis Vikse
seniorrådgiver

Sara Sofie Øybakk Gerhardsen
arkitekt
Plan og bygning

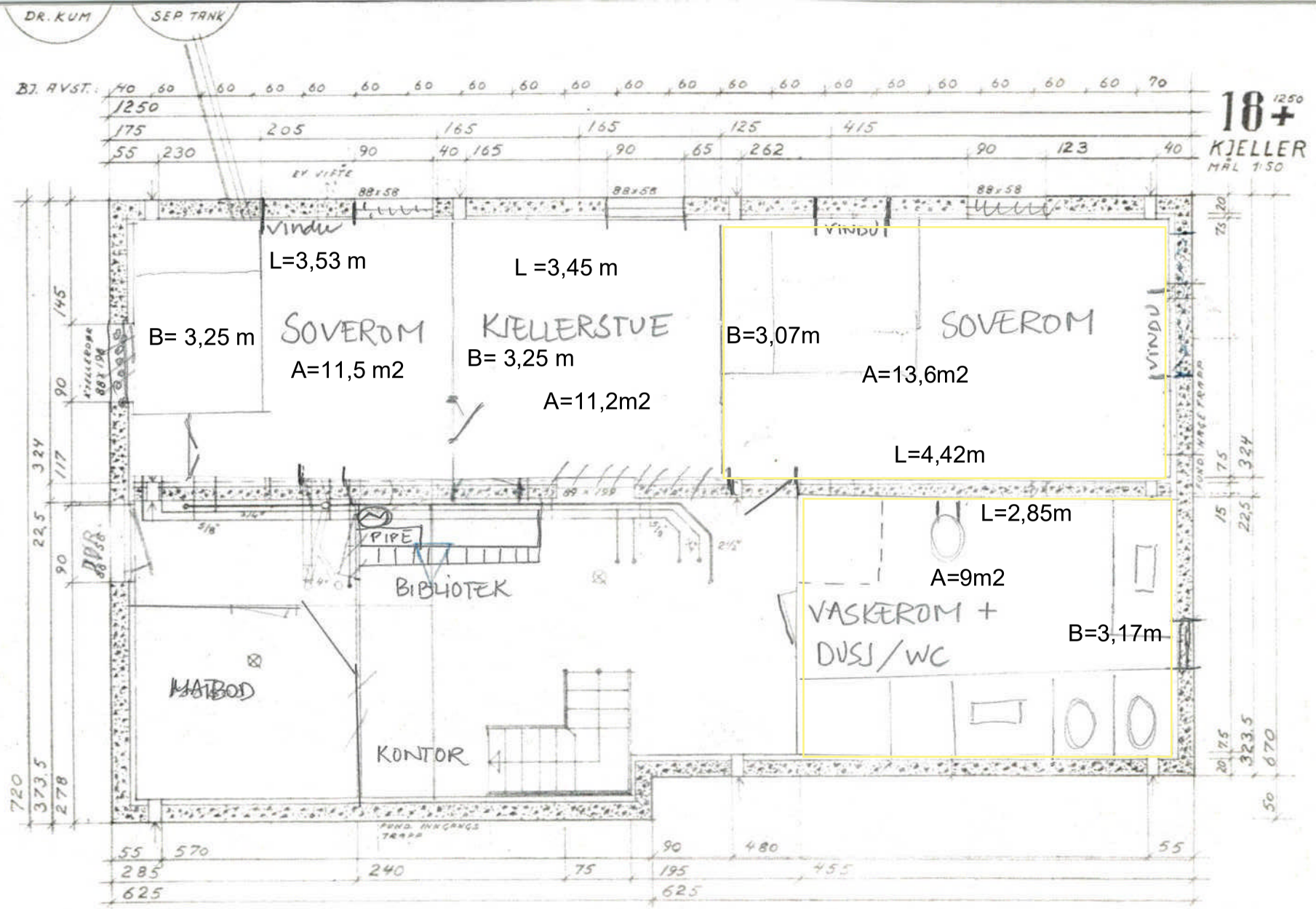
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Vedlegg 2 Markering rom det søkes bruksendring på
Vedlegg 4 Situasjonskart Nakkeknausen 14
Vedlegg 1 Orginaltegning Nakkeknausen 14
Vedlegg 3 Avstand nabotomt
Vedlegg 7 Oppdatert plantegning dagens bruk m areal.pdf

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –- Plan og bygning

		Lovhjemmel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klagen må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre uker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klagen dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi hvilket vedtak det klages på - angi hvilke endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klagen.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klagen skal rettes til Ålesund kommune v/Plan og bygning. Du kan sende klagen via lenken «Svar på denne forsendelsen» som følger med brevet i din digitale postkasse eller Altinn, alternativt via denne lenken: https://min.kommune.no/s/dexr	Fvl. § 28

	Klagen kan også sendes på e-post til: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saken behandlet i Planutvalet (PU). Om PU holder fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet?	Innen åtte – 8 – uker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaget på vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er fattet. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klagen er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saken har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumentene i saken. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine hjemmesider: https://alesund.kommune.no/innsyn/sok-og-postliste/ Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saken rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36


DR. KUM
SEP. TANK
BJ. AVST.:
1250
18+
KJELLER
MÅL 1:50
EV VIFTE
VINDU
L=3,53 m
L =3,45 m
B= 3,25 m
SOVEROM
A=11,5 m2
KJELLERSTUE
B= 3,25 m
A=11,2m2
B=3,07m
SOVEROM
A=13,6m2
L=4,42m
L=2,85m
A=9m2
VASKEROM +
DUSJ/WC
B=3,17m
PIPE
BIBLIOTEK
MATBOD
KONTOR
FUND. INNGANGS TRAPP

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260053
Addresse	Nakkeknausen 14		
Postnr.	6014	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Beate Løseth Hauge		
Selgers navn	Anders Lindbeck		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

tryg

Polise/avtalenr.:

7076794

Våtrom

Initialer selger:
B L
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pusset opp bad 1 etg ca 2015pusset opp bad i kjeller 2005

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

har dokumenter fra 2015 via Snikkeren, ligger i Boligmappa.Alto rør hadde rørleggerarbeid i 2005 og Simens el-arbeid 2005, her er ikke dokumentasjon blitt oppgradert.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja, det ble det i kjeller i 2005 og i 1.etg i 2015

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ja, det ble det i kjeller i 2005 og i 1.etg i 2015

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppusset bad i 2005 og i 2015, som beskrevet over.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

har dokumenter fra 2015 via Snikkeren/ el-24 som ligger i Boligmappa.Alto rør hadde rørleggerarbeid i 2005 og Simens el-arbeid 2005, her er ikke dokumentasjon blitt oppgradert.

Initialer selger:
B L
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

byttet vannledning inn til huset ca 2009Pusset opp bad og kjøkken i 2 etg. ca 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

rørlegger på Gåseide bytta vannledning, sammen med nabo-eiendomBad og kjøkken ble pusset opp via firmaet SnikkerenAS som tok seg av alle kordinasjonene

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vindu i nesten hele huset i 2011

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dalevindu & interiør skifta vindu.Nytt terrassegulv og rekkverk med glass på veranda mot Vest/Nord ca 2020

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble montert lufteventiler i krypkjeller før 2005.Monterte EPS rundt kjellermur ca 2015??Enkelte fuktmerker på murvegg i bod.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

tok vekk bod, uten bæring. La nytt gulv og varmekabler i 2005Arne Nøstdahl, Simens gjorde arbeidet.ca 2013 etterisolerte vi noen yttervegger mot Nord. Arbeidet ble gjort av et firma som heter Snekkergutane,

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

bruksendring ble søkt om, og godkjent i mai, da original plantegning hos Ålesund kommune ikke stemte med faktisk bruk.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap i 2005div oppgradering i hele huset i 2005 -2011 -2015, samt nye kurser ved installering av elbillader ol.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

har pair-kopi av noe fra 2005, ellers skal alt ligge digitalt i boligmappa.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-24

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Nedgravd oljetank under tv-stue, er fylt med sand. Dette ble gjort i årene før vi overtok eiendommen.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mener dette ble dokumentert via selger/megler før kontraktskriving i 2005.

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har selvsagt sett enkelte maur og insekter på eiendommen. Men ikke mer enn det en må regne som vanlig, eller som er unaturlig. Har ikke sett skadedyr.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bruksendring fra april 2026

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

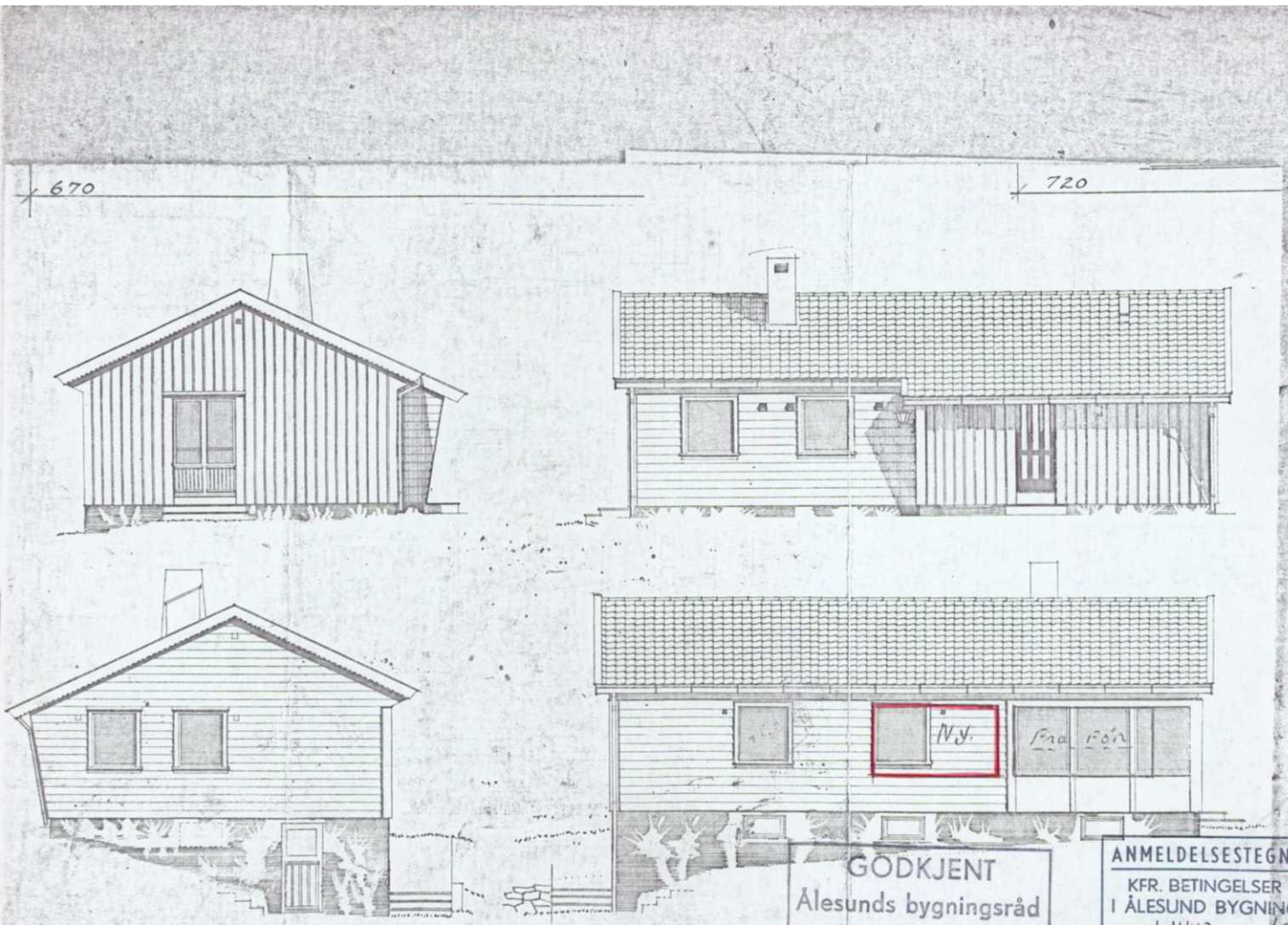
Dato 31.07.2026

Signert av *Beate Løseth Hauge*

Signert av *Anders Lindbeck*

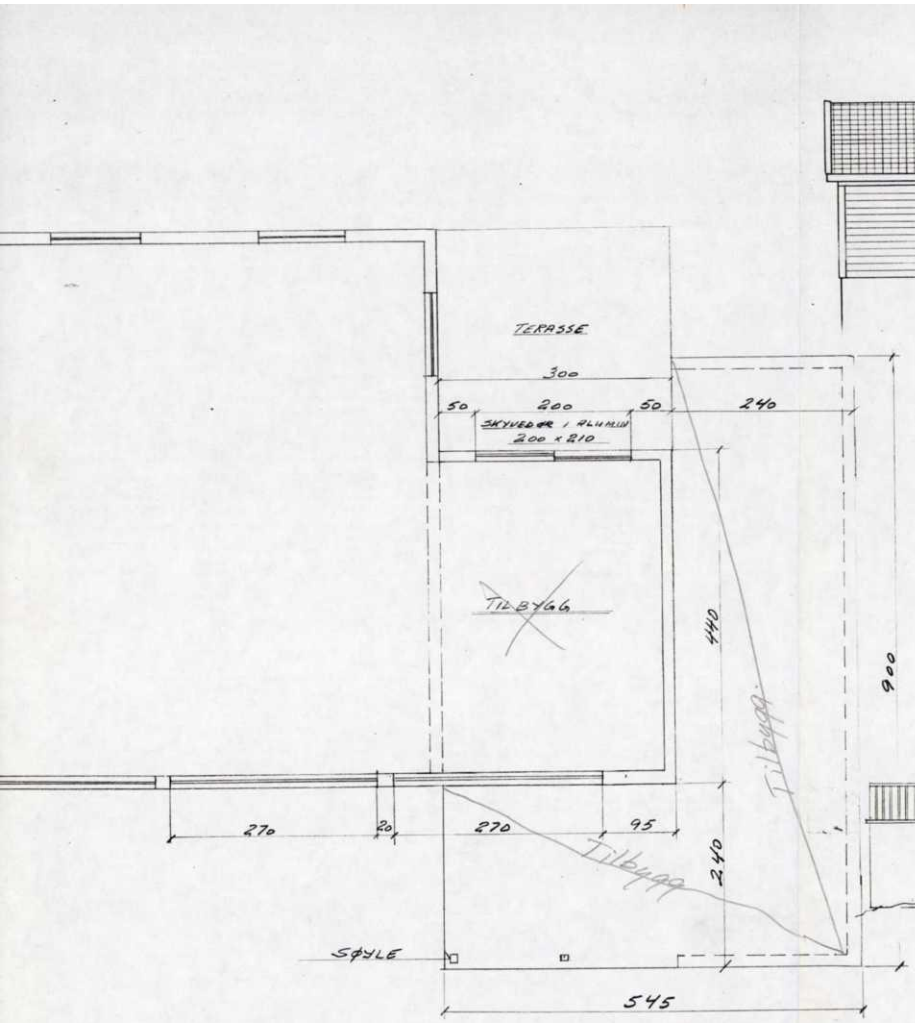
Initialer selger:
B L
A L

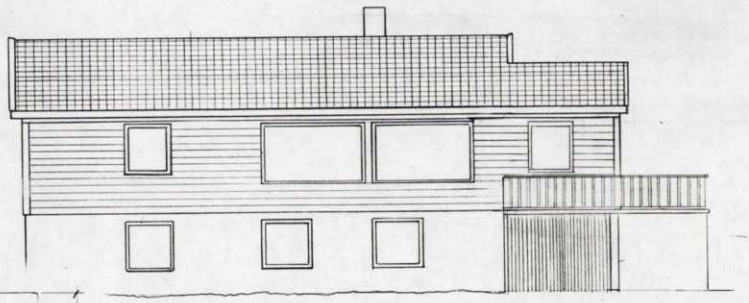
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
18/9-72 Sak nr del443

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del443 Dat. 18/9-72
B.S





ØST



NORD

VEST

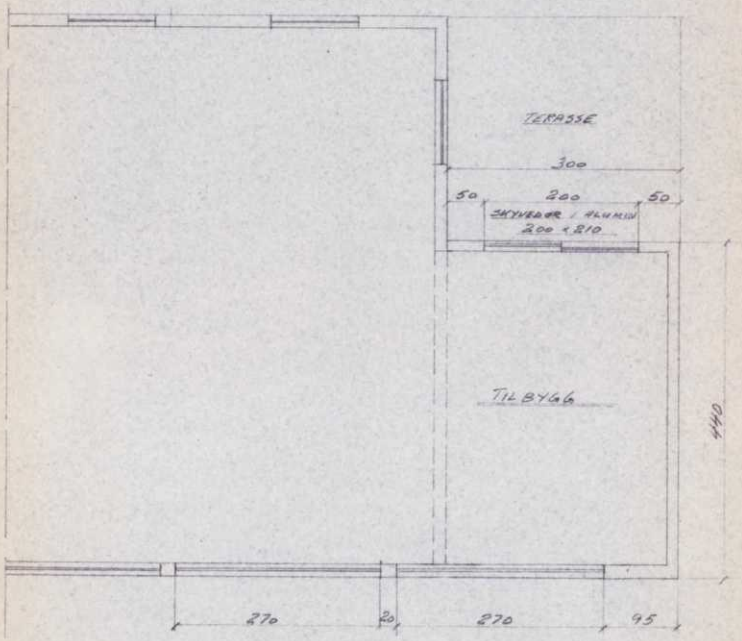
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 715 dat. 12.10.84
☐ Brev dat.

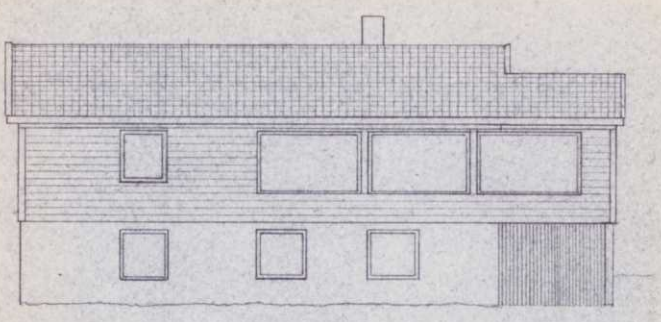
ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. dat.
☐ Brev dat.

TEKNISK ETAT
Mott. 2 OKT. 1984
Ark. nr. 37/148

TILBYGG PÅ ENEBOLIG
FOR OLAUS MYKLEBUST
LERSTAD

M. 1:50 og 1:100

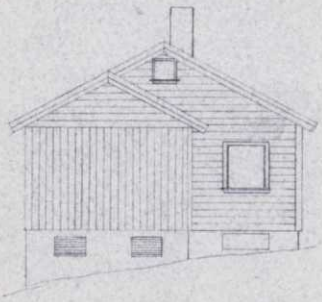




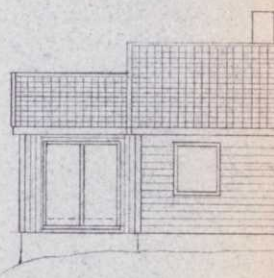
ØST

GODKJENT
Bygningssjefen i Ålesund
~~Brev~~/Del. sak nr. 392
10/10 1977

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak dl 392 Dat. 10/10 77



NORD



VEST

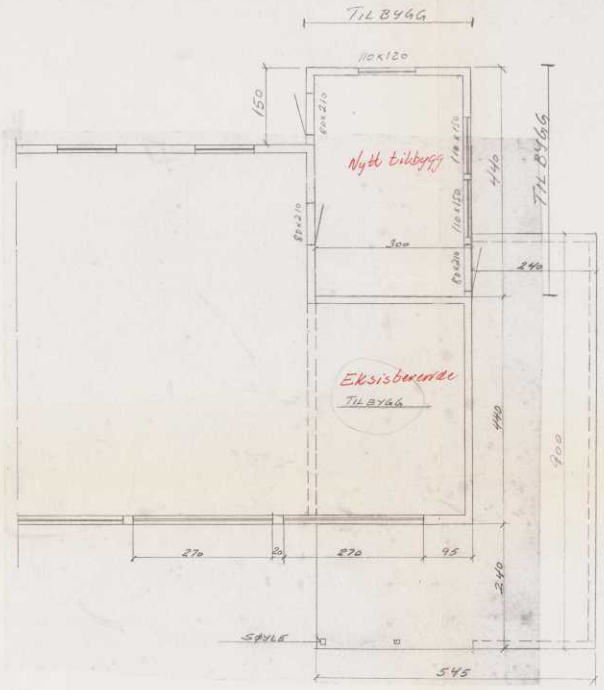
TILBYGG PÅ ENEBOLIG.
FOR OLAUS MYKLEBUST
JERSTAD

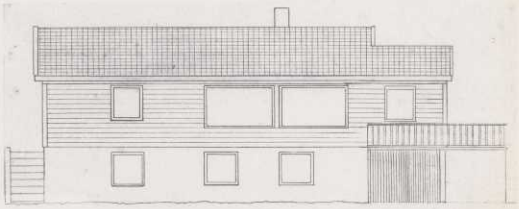
M. 1:50 og 1:100

TILBYGG PÅ ENE BOLIG
FOR OLAUS MYKLEBUST
LERSTAD

1:100
1:50

NM 19/93





ØST



VEST



NORD

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for byggings- og reguleringssaker
☒ Byggekontoret
☒ Søknad av 26/1-93 jnr. 25/1-93
☐ Brev dat.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
20 JAN 1993
JNR.: 93/192
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 37/148 L42

Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen anførte betingelser, i Borgu[illegible] møte 27/[illegible]. Sak nr. 391

18+ 1250
1. ETASJE
MÅL 1:50

SP. AVST.

SOVER. A. 10.5 L. 1.1
SOVER. A. 7 L. 1.1
BAD
WC
ENTRE
STUE A. 28 L. 6
SOVER. A. 7.1 L. 0.8
KJØKKEN A. 9 L. 0.9
VINDF.
AKTAN.

MODERNE ENERBOLIGER
A. Rødland
Boks 1007-TH 14391
Strandgt. 11 4 etg
BERGEN
DAGLIG STUE

DR. KUM
SEP. TANK

BJ. AVST.

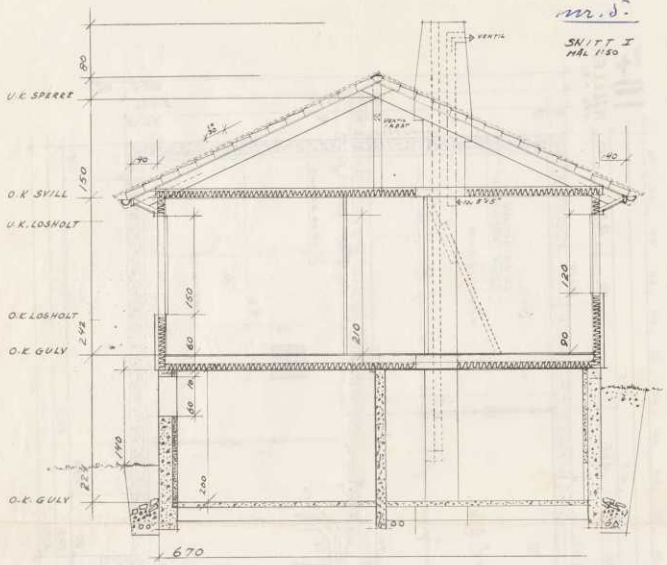
18+ 1250
KJELLER
MÅL 1:50

BIL.
20 CM. BETONG
7.5 CM. ISOLASJON
VASKEROM
SOV.
REDSKAPER
SOV.
ARBEIDSROM
15 CM BETONG
VEDBOD
MATBOD

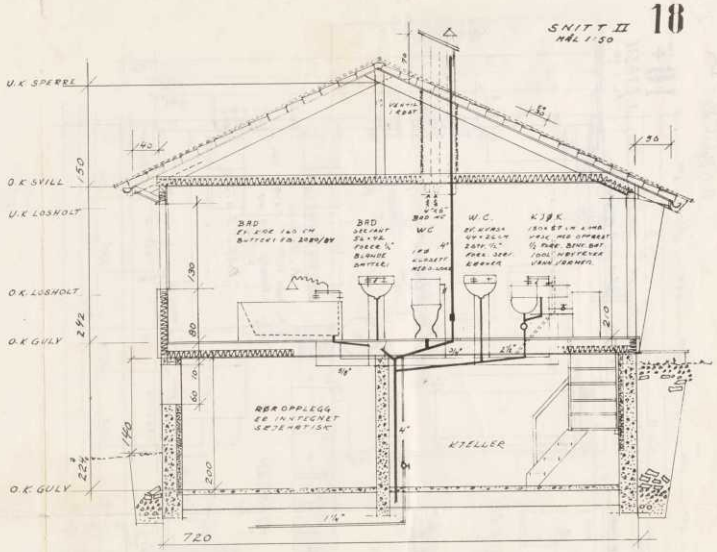
18

m.fl.

SNITT I
MÅL 1:50

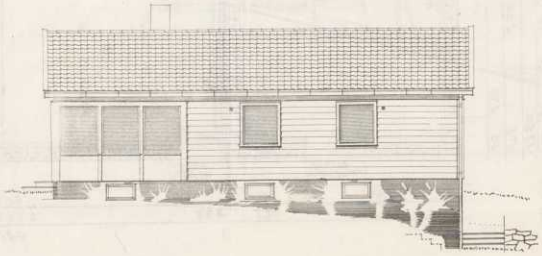


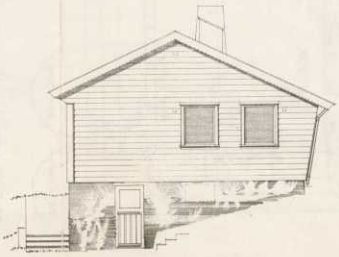
SNITT II
MÅL 1:50











Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkeknausen 14 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

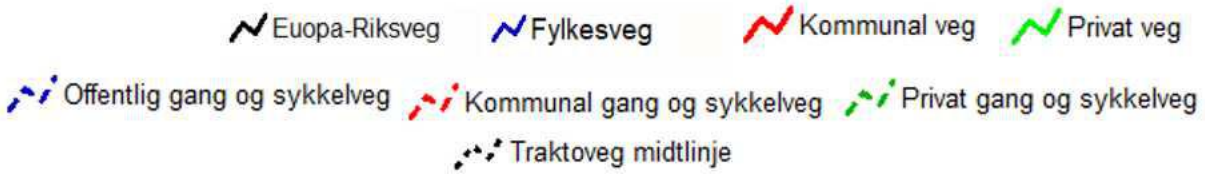
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Uavklart grense	Flaggstang
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Elv og bekk	Eiendomsteig	Bebygd område
Myr	Dyrka mark	Skog
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

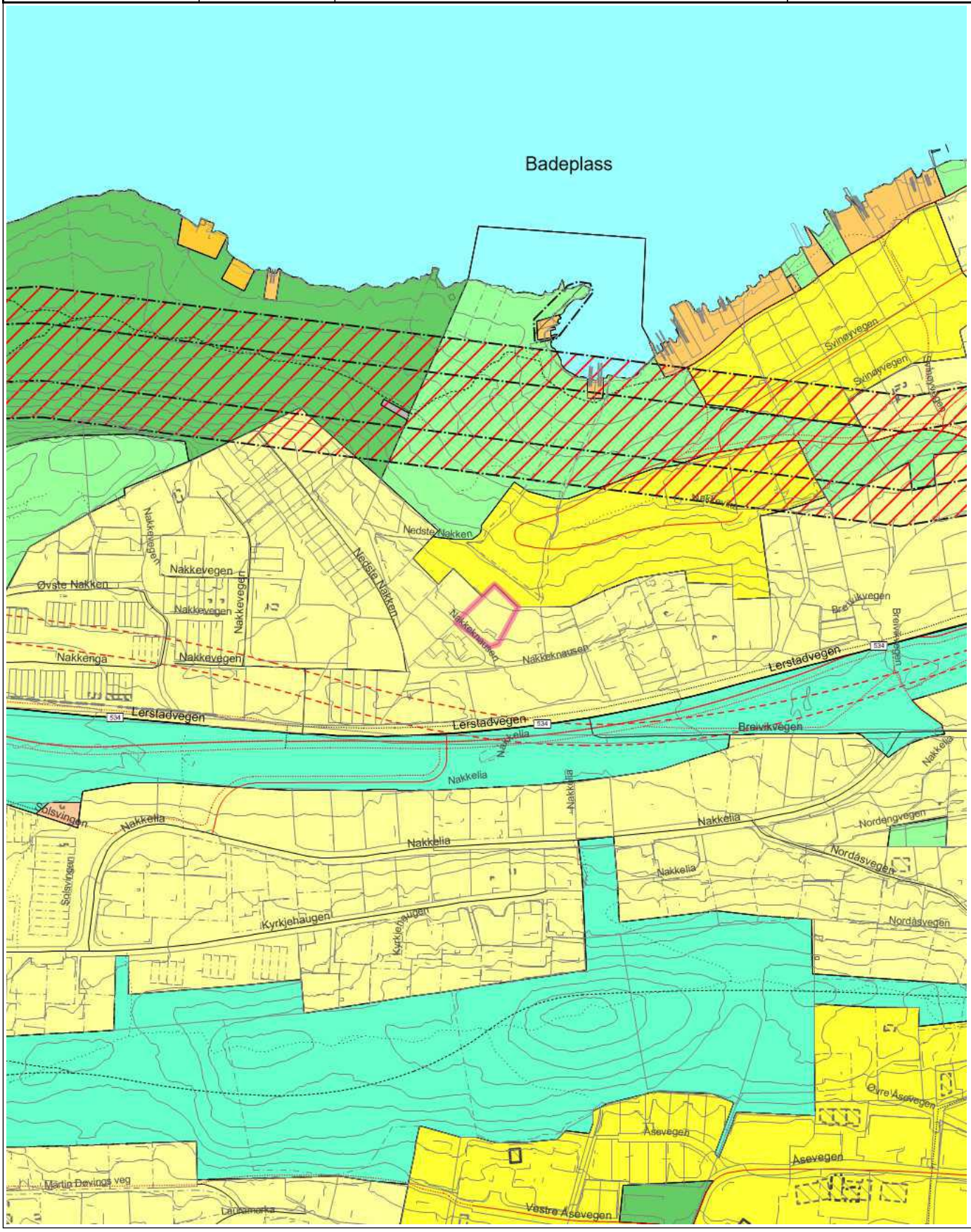
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkeknausen 14 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

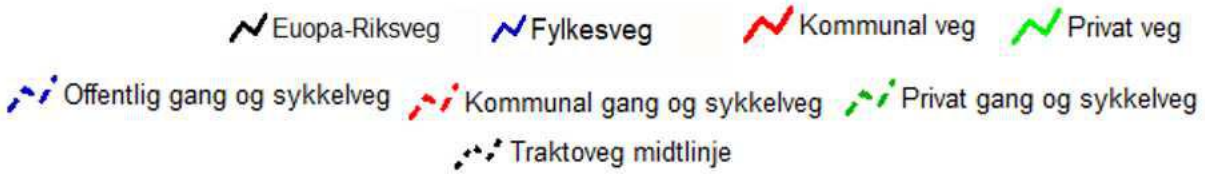
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- 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
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Friområde
- Naturområde
- Friluftsområde

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	

TEKNISK ETAT
Mott. 10 JULI 1986 344
Ark. nr. Reg.pl. Nakken
Brevcha

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT
KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

ÅLESUND KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NAKKEN - BREIVIKA

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

I Byggeområder
BV - Villamessig bebyggelse
BN - Naustbebyggelse
I - Industri

II Trafikkområder
Kjøreveg
Gangveg, fortau
T - Annet trafikkareal

III Friområder
F - park, turveg, lek

§ 2

Fellesbestemmelser

a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

b) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og farge.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) I vegkryss skal det innenfor frisiktssonene være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovgivningen.

g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

h) Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 3

Område for villamessig bebyggelse (BV)

a) Den tomtedeling og husplassering som framgår av reguleringsplanen, skal legges til grunn ved bygningsrådets behandling av søknader om tomteutskillelse og byggetillatelse.

b) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 4

Område for naustbebyggelse (BN)

Naustene må kun nyttes til lagring av småbåter og tilhørende utstyr.

§ 5

Industriområde (I)

a) Bebyggelsen skal nyttes for industribedrift.

b) Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg. Etasjetall må ikke overstige 4 etasjer.

c) Det tillates ikke installasjoner som ved lukt, røyk eller støy antas å medføre særlige ulemper for de tilgrensende strøk.

d) Bedriften skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Minimum 1 plass pr. 100 m2 industri og lager og 1 plass pr. 50 m2 kontor.

§ 6

Friområder (F)

a) Friområdene skal opparbeides og behandles etter særskilte planer godkjent av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan, etter at friluftsnemnda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende lokaler, når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 7

Område til småbåthavn (T 2)

Området skal nyttes til fortøyning og opplag av lystbåter.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 25 JUNI 1986

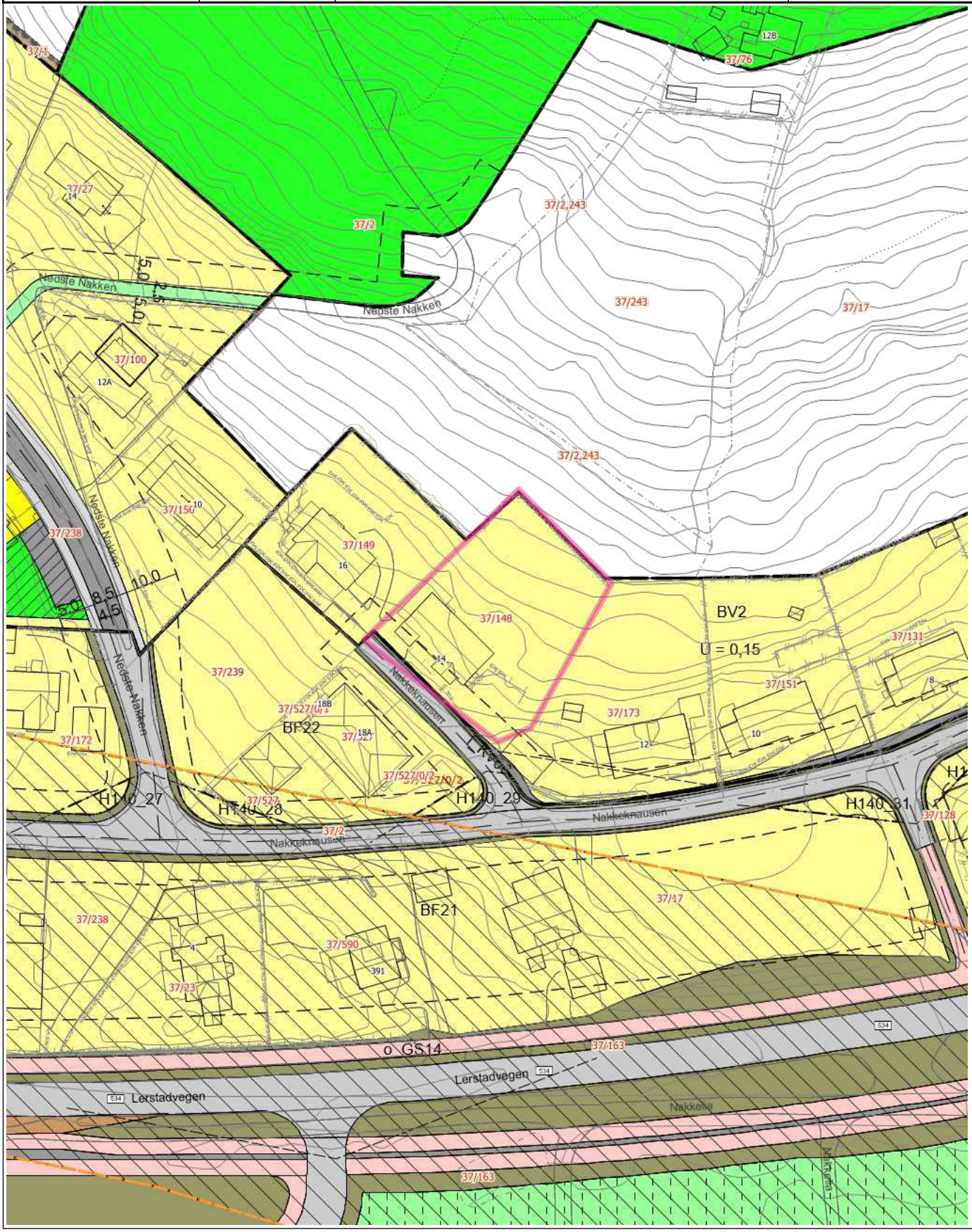
etter fullmakt

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkeknausen 14 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Låvebru


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


Elv og bekk


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt linje - under grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpOmråde vedtatt - under grunnen


PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense

Regulert møneretning


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøreveg

Annen veggrunn

Offentlig friområde

Turveg

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Frisikt

Andre sikringssoner

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelanlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Kollektivholdeplass

Naturområde

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

RpFormålGrense

RpGrense

RpSikringGrense

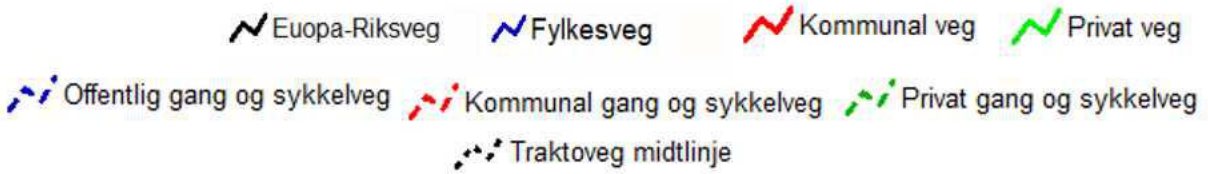
Tunnel

Andre sikringssoner

Kjøreveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

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	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nakkeknausen 14, 6014 Ålesund
Gnr. 37, Bnr. 148, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 928 06 319

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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