PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NAKKEVEGEN 10 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegninger

Brukstillatelse

Kart

Reguleringsbestemmelser

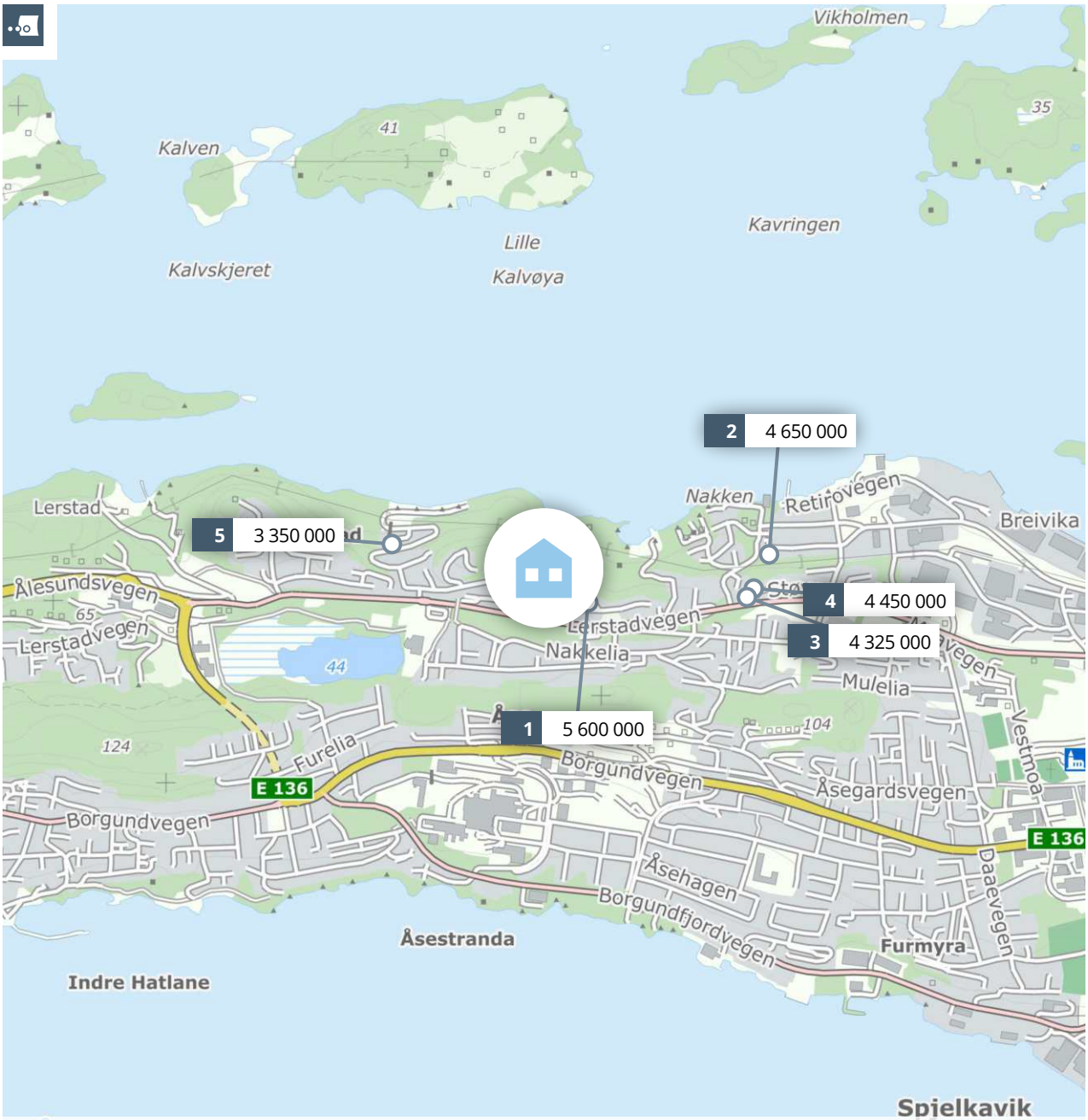
Reguleringsplan - Breivika - Lerstad

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NAKKEVEGEN 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 19.02.2025

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: Helene Sætre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nakkevegen 10 A, 6014 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 37 BNR 227 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS NAKKEN

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	23 022
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	- m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt						244 m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nakkeknausen 18 B 153 m² 2016	217 m²	4 sov		28.06.2022	5 300 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**36 601**
2	Kalvøyvegen 4 A 117 m² 2005	438 m²	3 sov		15.01.2025	4 300 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**39 744**
3	Støvegen 29 A 132 m² 2013	392 m²	3 sov		05.05.2021	4 400 000	**4 325 000**	0	4 325 000	**32 765**
4	Støvegen 38 A 127 m² 2013	168 m²	5 sov		24.08.2023	4 600 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**35 039**
5	Martingjerdet 33 90 m² 1996	342 m²	2 sov		27.01.2022	3 400 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**37 222**

Tomannsboligen er fra 1971 går over 2 etasjer og inneholder 1.etasje: Entré/gang/trapperom, stue/kjøkken, baderom, soverom. Underetasje: Gang/trapperom, vaskerom, bad, kjellerstue, gang, 2 soverom, 3 boder.

Det totale bruksarealet (BRA 139 kvm) fordeler seg som følger:
1.etasje inneholder: BRA: 71 kvm, BRA-i: 71 kvm.
2.etasje inneholder: BRA: 68 kvm, BRA-i: 68 kvm

Taket er tekket med stålpanner fra 80-90-tallet som nylig har blitt sandblåst og lakkert i 2023. Med undertak av tretaktro og yttertak konstruert med tretakstoler, sikrer dette en solid overbygning. Takrenner, nedløpsrør og pipehatt er alle utført i metall, og det er installert stigetrinn for enkel tilgang til pipen samt snøfangere for å forhindre snøras.

Ytterveggene består av bindingsverk med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning, og noen gavlvegger har etrnittplater. Inngangspartiet er dekorativt forblendet med stein, noe som gir et estetisk løft til fasaden.

Vinduene i underetasjen mot øst har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, mens vinduene i første etasje mot øst har originale trekarmer datert til 1992 og 1986. Hovedytterdøren i teak fra 80-tallet og verandadører fra 90-tallet og 2000-tallet er også utstyrt med 2-lags isolerglass.

Boligen har flere utendørsarealer, inkludert en østvendt veranda på 11 m² med terrassebord og trerekkverk, en vestvendt terrasse på 25 kvm delvis belagt med skiferplatting, samt en østvendt terrasse på 15 m². Under verandaen er det montert dryppstopp-plater.

Tilkomsten sikres via støpte trapper med skifertrinn på østsiden, supplert med smijernsrekkverk, samt tretrapper som forbinder de ulike nivåene.

Denne beskrivelsen understreker boligens solide byggemåte og vedlikeholdte eksteriør, samtidig som den fremhever de kvalitetsmessige utendørsområdene som komplementerer boligen.

Kjøkkenet er kombinert med stuen, noe som gir en åpen og sosial løsning. Du finner moderne hvitevarer som gjør matlaging effektivt, og det er god plass til både oppbevaring og arbeidsflater. Skap og hylleløsninger er praktisk plassert for å maksimere brukervennligheten. Overflater i nøytrale farger sørger for et tidløst uttrykk. Naturlig lys fra vinduer bidrar til et godt arbeidsmiljø på kjøkkenet. Layouten er tenkt for enkel bevegelse mellom de ulike sonene i rommet, og utnytter plassen godt.

Stuen i første etasje gir deg et romslig område for sosiale sammenkomster og avslappende stunder. Du kan enkelt plassere en stor sofa og et spisebord, noe som gjør rommet perfekt for både hverdag og fest. Veggene er malt i nøytrale farger, som gir deg frihet til å sette ditt personlige preg med innredning. Robuste materialer i gulv og overflater tåler godt daglig bruk. Store vinduer slipper inn naturlig lys, noe som gjør rommet lyst og trivelig gjennom hele dagen. Her har du mulighet til å skape et funksjonelt og innbydende oppholdsrom etter egne behov og ønsker.

Badet i 1.etg har flislagt gulv/vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 3 overskap, speil og lysarmatur. Wc. Innfliset badekar. 1 vegghengt skap med blyglassdør i innerhjørne. Veggventil mot trapperom. Varmekabler i gulvet. Avtapping fra badekar går i rør til gulv og videre til plastsluk. Rommet oppusset på 90-tallet i følge eier.

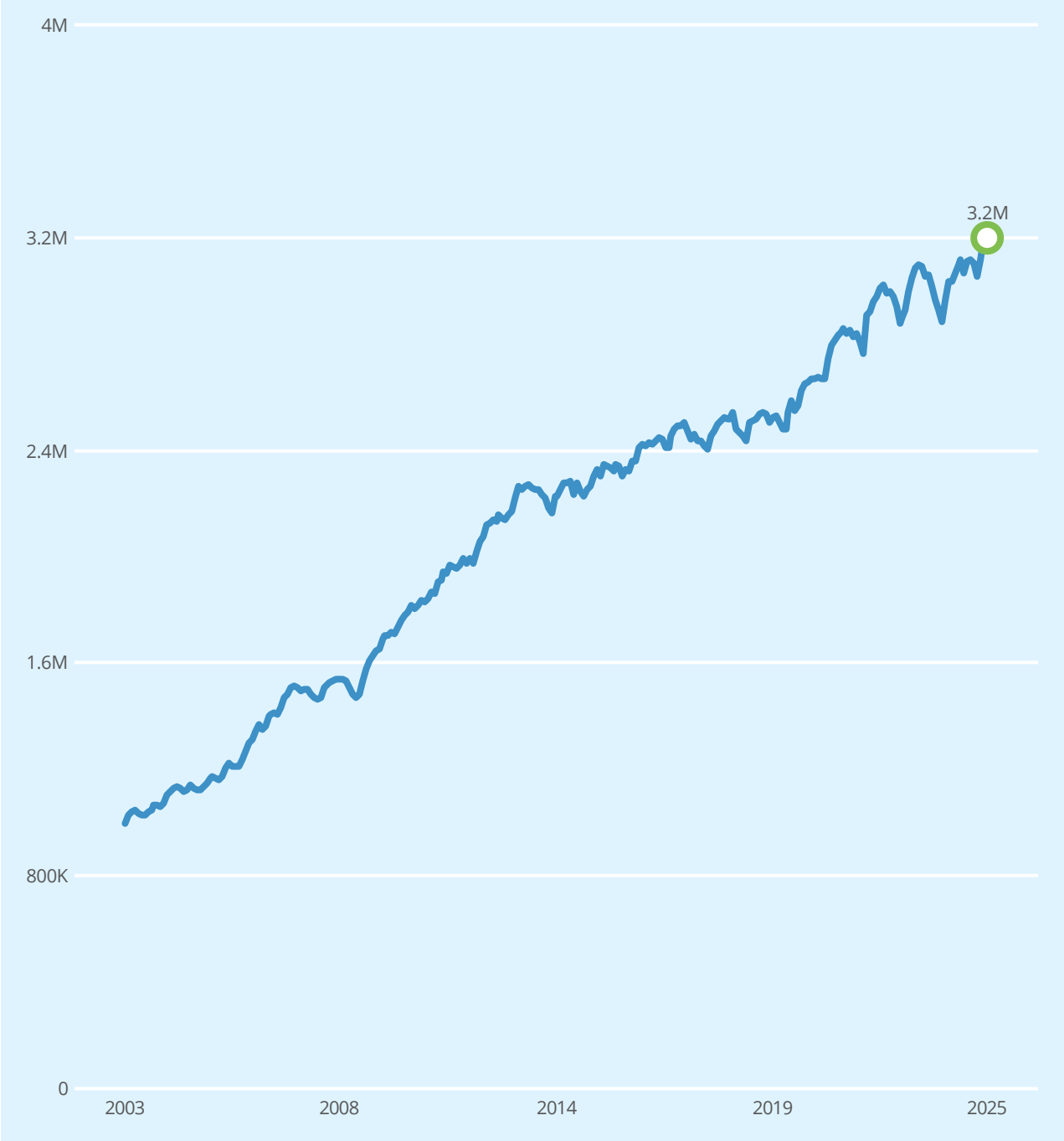
Badet i underetasjen har eldre overflater og sanitært opplegg fra 80-tallet. Perganolbelegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 2 overskap, speil og lysarmatur. Wc. Dusjhjørne med skyvedører. Våtromsplater på vegger i dusjhjørnet. Sluk i gulv dusjhjørne. Elektrisk avtrekksvifte. Stråleovn på veggen. Stoppekran i rommet, og stakepunkt for avløp.

Vaskerommet ligger i underetasjen og tilbyr praktiske løsninger for klesvask og oppbevaring. Rommet har skap og hyller som gir god plass for lagring av vaskemidler og rengjøringsutstyr. Vaskerommet har eldre overflater og sanitært opplegg. Eldre perganolbelegg på gulvet. Tapet på vegger. Hvite himlingsplater. Veggventil. Vegghengt skap med 2 dører. Plastsluk fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum.

Eiendommens kvaliteter:
- Taktekking med plastbelagte stålpanner ble sandblåst og overflatebehandlet/lakkert i 2023.
- Nye vinduer mot vest i 1.etasje, samt ny bordkledning under vinduene i 2020.
- Ny skyvedørsgarderobe i entreen i 2021
- Nye automatsikringer i 2013.
- Nye fronter på kjøkkeninnredningen i 2019.
- Ny Panasonic varmepumpe i 2018.
- Anboret ny utvendig vannledning i 2014.
- Flott utsikt mot øst.
- Veranda og terrasse på øst- og vestsiden.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

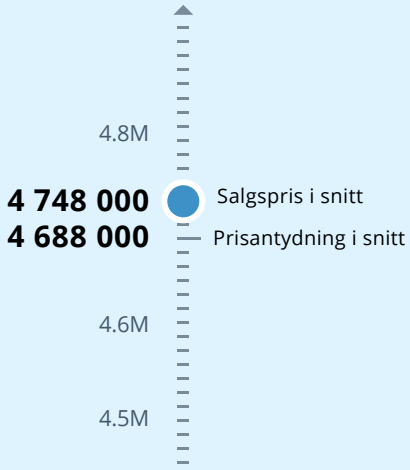
Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i 6014 ÅLESUND nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 6014 ÅLESUND siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

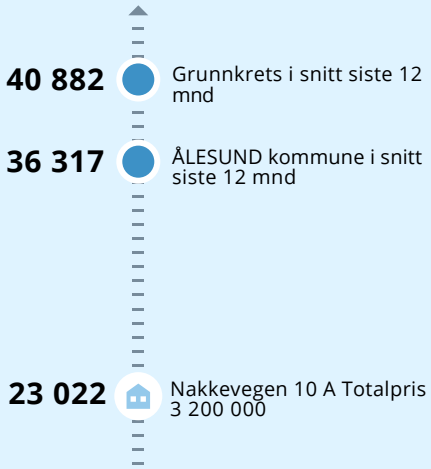


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nakkevegen 10 A , 6014 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 37, bnr. 227

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 20.01.2025 **Rapportdato:** 03.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1694 **Referansenummer:** AC7589

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne boligen er nå over 50 år. Så selv om boligen har en normal slitasjegrad på mange bygningsdeler sett alder i betraktning, må man likevel påregne vedlikehold, oppgraderinger og stedvise utskiftinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

Gå til side

Yttertak tekket med stålpannetak som antas å være fra 80-90-tallet. (taktekking ble sandblåst og overflatebehandlet/lakkert 2023).
Undertak med tretaktro.
Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Snøfangere. Takrennekroker/overband fra byggeår.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende og stående bordkledning, dels noe malte etrnittplater på gavlvegg. Inntrekt parti ved hovedytterdør er forblendet med dekorstein.
Yttertak konstruert med tretakstoler. Lufing mot utrafter. Flathimling på kryploftet er isolert med mineralull.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass i underetasje mot øst er fra byggeår. I 1.etasje mot øst er det vinduer med 2-lags isolerglass (originale trekarmer med glassruter datert 1992 og 1986).
Teak hovedytterdør antas i følge eier å være fra 80-tallet.
Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass. Verandadører er fra 90-tallet og 2000-tallet.
Østvendt veranda med terrassebord og trerekkverk. Areal 11 m2.
Vestvendt terrasse med terrassebord, og dels skiferplatting. Areal 25 m2.
Østvendt terrasse på 15 m2 med terrassebord. Dryppstopp-plater på underside veranda.
Støpt trapp med skifer på trinnene ned til boligen på østsiden. Trappen har smijernsrekkverk. Tretrapp mellom boligene ned til østsiden. Enkel liten trapp med 2 trinn ved verandadør øst.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, vegg til vegg teppe, linoleumsbelegg og perganolgulv.
Veggoverflater med tapet, panelplater og malt panel.
Himlinger med hvite himlingsplater og malte/strekte flater.
Etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Pipen er forblendet med dekorstein.
Peisinnsats i stuen. Sotluke i underetasje.
Veggene i boden er utforet med huntonitplater. Uisolert mellom platekledning og betongmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Krypkjeller med plastet jordgulv. Isolert trebjelkelag mot underetasje, dels uisolert. Papp, huntonit, og dels plast på undersiden mot sponplater. Støpte ringmurer.
Malt tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Trerekkverk. Laminat på trinnene.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med profillister og tapet. 1 dør med blyglass i 1.etasje.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang.
Garderobeskap fra byggeår.

VÅTROM

Gå til side

Baderom 1.etasje:
Bad med flislagt gulv/vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 3 overskap, speil og lysarmatur. Wc. Innfliset badekar. 1 vegghengt skap med blyglassdør i innerhjørne. Veggventil mot trapperom. Varmekabler i gulvet. Avtapping fra badekar går i rør til gulv og videre til plastsluk. Rommet oppusset på 90-tallet i følge eier.

Vaskerom underetasje:
Vaskerom med eldre overflater og sanitært opplegg. Eldre perganolbelegg på gulvet. Tapet på vegger. Hvite himlingsplater. Veggventil. Vegghengt skap med 2 dører. Plastsluk fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum.

Bad underetasje:
Badet har eldre overflater og sanitært opplegg fra 80-tallet. Perganolbelegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 2 overskap, speil og lysarmatur. Wc. Dusjhjørne med skyvedører. Våtromsplater på vegger i dusjhjørnet. Sluk i gulv dusjhjørne. Elektrisk avtrekksvifte. Stråleovn på veggen. Stoppekran i rommet, og stakepunkt for avløp.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. 1 overskap med 2 frostede glassdører. Flis på vegg over laminat benkeplate. 1 karusellskap. Nisje for kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Noe finjusteringer på fronter anbefales. Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen. Varierende alder. Hovedstoppekran på bad i underetasje.
Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Panasonic luft til luft varmepumpe. Med hensyn til alder anbefales service hvert år.
Varmtvannsbereder på 190 liter.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Mulig det er fjellgrunn på hele eller deler av byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring.
Boligen har betong grunnmurer mot terreng. Støpte betong ringmurer i krypkjeller.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Antas plastavløpsrør fra byggeår, og plastslange på anboret ny vannledning fra 2014 i følge kunde.
Det er nedgravd oljetank av jern. Tanken ble tømt og blokket 2010 i følge fremvist dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

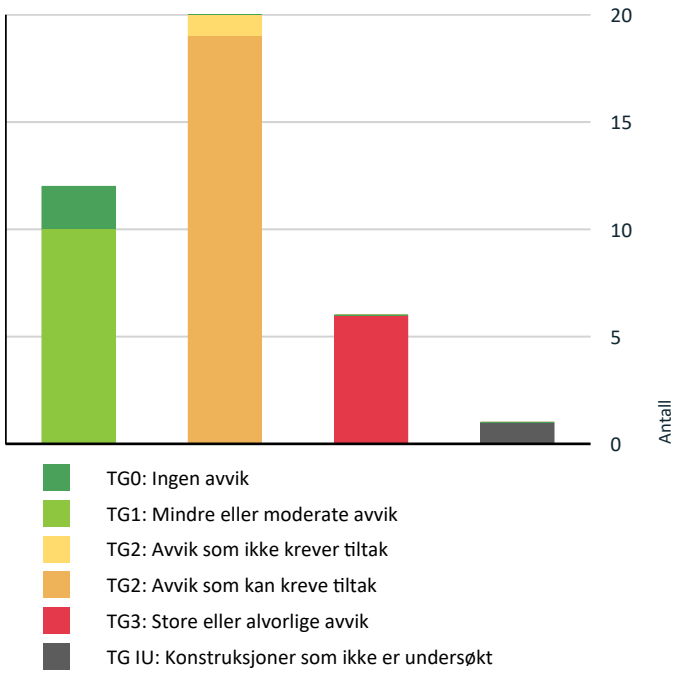
Tomannsbolig

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

Forandret planløsning i underetasje. Det som nå er bad, vaskerom, kjellerstue og ene soverom var opprinnelig bodareal, og ikke utsprengt areal (søknadspliktig bruksendring).
I 1.etasje er det på plantegning inntegnet vindfang og hall. Vegg mellom disse rommene er tatt vekk, men ingen bruksendring da det nå er vurdert som entre/gang m/trapperom.
Det er inntegnet et 2 soverom i 1.etasje men ene soverommet er nå omgjort til fordel for større stue (vegg mellom rommene er tatt vekk.
Veranda øst er utvidet (ikke byggesøkt).

Sammendrag av boligens tilstand

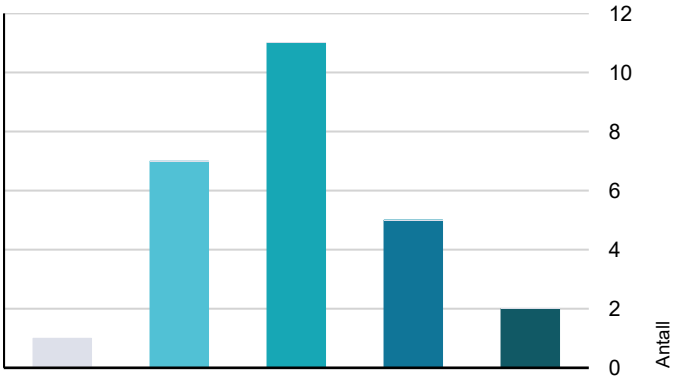
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Baderom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Garderobeskap.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Taktekking med plastbelagte stålpanner ble sandblåst og overflatebehandlet/lakkert.
2020	Modernisering	Nye vinduer mot vest i 1.etasje, samt ny bordkledning under vinduene.
2021	Modernisering	Ny skyvedørsgarderobe i entreen.
2013	Modernisering	Nye automatsikringer.
2019	Modernisering	Nye fronter på kjøkkeninnredningen.
2018	Modernisering	Ny Panasonic varmepumpe.
2014	Modernisering	Anboret ny utvendig vannledning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak tekket med stålpannetak som antas å være fra 80-90-tallet. (taktekking ble sandblåst, steaming og Zinga rustbeskyttelse, og overflatebehandlet/lakkert med Longlife takmaling 2023). Undertak med tretaktro.

Vurdering av avvik:

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

Ikke observert tegn til fukt på undertaket befaringsdagen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taktekking ble sandblåst og overflatebehandlet/lakkert 2023

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Snøfangere. Takrennekroker/overband fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takrennekroker/overband fra byggeår.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende og stående bordkledning, dels noe malte etrnittplater på gavlvegg. Inntrekt parti ved hovedytterdør er forblendet med dekorstein.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

En del sprekker på dekorstein, og dårlige fuger. Noen manglende dekorsteiner.
Det er råteskade på nederste bordkledningsbordet på sydveggen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger i overflater på inntrekt inngangsparti. Råteskadet bord på sydveggen må fornyes. Dette området med blomsterbed bør det gjøres et tiltak for å unngå vannpåkjenning mot bordkledningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprukne dekorsteiner.



Løse og manglende dekorsteiner.



Råteskade på nederste bordet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak konstruert med tretakstoler. Lufing mot utrafter. Flathimling på kryploftet er isolert med mineralull.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass i underetasje mot øst er fra byggeår. I 1.etasje mot øst er det vinduer med 2-lags isolerglass (originale trekarmer med glassruter datert 1992 og 1986).
.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Vinduene er vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Naturlig med noe fornyelser de nærmeste år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Vinduer 1.etasje vest

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene montert 2023 i følge eier. Utvendig solskjerming på disse vinduene med elektriske persienner. Manuell markise på veggen over vinduene.

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

TG 2 Dører

Teak hovedytterdør antas i følge eier å være fra 80-tallet. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass. Verandadører er fra 90-tallet og 2000-tallet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Slitt utvendig overflate på hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold/overflatebehandling må forventes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Teak hovedytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Østvendt veranda med terrassebord og trerekkverk. Areal 11 m2.
Vestvendt terrasse med terrassebord, og dels skiferplatting. Areal 25 m2.
Østvendt terrasse på 15 m2 med terrassebord. Dryppstopp-plater på underside veranda.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på veranda øst er under 1 meter.
Noe overflateslitasje på terrassebord.

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

Terrassebord må påregnes overflatebehandling/maling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp med skifer på trinnene ned til boligen på østsiden. Trappen har smijernsrekkverk. Tretrapp mellom boligene ned til østsiden. Enkel liten trapp med 2 trinn ved verandadør øst.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist andre avvik:

Observert løs flis i front på trinn.
Manglende rekkverk gjelder felles trapp mellom boligene. Også stor lysåpning mellom opptrinn.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe vedlikehold/overflatebehandling må påregnes i front på trinnene på trapp med skifer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løs flis i front på nederste trinnet.



Noe vedlikehold/overflatebehandling må påregnes i front på trinnene.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Manglende rekkverk, og stor lysåpning mellom opptrinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, vegg til vegg teppe, linoleumsbelegg og perganolgulv.
Veggoverflater med tapet, panelplater og malt panel.
Himlinger med hvite himlingsplater og malte/strekte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppgraderinger/overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag.

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

Avvik på 20 mm i gang underetasje.
Avvik på 15 mm gang/trappperom underetasje.
Avvik på 10 mm begge soverom underetasje.
Avvik på 20 mm stue/kjøkken, soverom og entre/gang 1.etasje.
Dels uisolert bjelkelag mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etasjeskiller mot krypkjeller bør/må isoleres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Pipen er forblendet med dekorstein.
Peisinnsats i stuen. Sotluke i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kun 20 cm skiferplate foran dører på peisinnsats.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Krav til 30 cm foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Kun 20 cm skiferplate foran dører på peisinnsats.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene i boden er utforet med huntonitplater. Uisolert mellom platekledning og betongmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller med plastet jordgulv. Isolert trebjelkelag mot underetasje, dels uisolert. Papp, huntonit, og dels plast på undersiden mot sponplater. Støpte ringmurer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Adkomst på befaringsdagen dels noe begrenset pga. noe material, isolasjon etc.
Registrert kondensvann/fukt på plastet grunn.
Plast på grunnen er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Tilstandsrapport

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling.
Et fremtidig tiltak kan være å montere adorpsjonsavfukter. Noe som bidrar til å holde luftfuktigheten på et konstant lavt nivå.
Det må plastes bedre på grunnen, og påfylles med sandt/finsingel. Det må være helt tett ut mot murene. Det beste vil være å fjerne eksisterende plast og legge ny fuktsperre på grunnen med hensyn til dagens utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlig utførelse på plastet grunn



Kondens på plast.



Fuktig grunn under plast.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Trerekkverk. Laminat på trinnene.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tretrapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med profillister og tapet. 1 dør med blyglass i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Fornyelser vil være naturlig de kommende år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i entre/gang.

TG 2 Garderobeskap.

Garderobeskap fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Fornyelser vil være naturlig.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med eldre overflater og sanitært opplegg. Eldre perganolbelegg på gulvet. Tapet på vegger. Hvite himlingsplater. Veggventil. Vegghengt skap med 2 dører. Plastsluk fra byggeår. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum.

Tilstandsrapport

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

Våtrommet er fra byggeår, og over 50 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

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

Naturlig med oppgradering til dagens standard/krav de kommende år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BADEROM

TG 3 Generell

Bad med flislagt gulv/vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 3 overskap, speil og lysarmatur. Wc. Innfliset badekar. 1 vegghengt skap med blyglassdør i innerhjørne. Veggventil mot trapperom. Varmekabler i gulvet. Avtapping fra badekar går i rør til gulv og videre til plastsluk. Rommet oppusset på 90-tallet i følge eier.

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

Våtrommet er fra 90-tallet i følge eier, og ca 30 år gammelt. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Det er vindu i dusjsonen. Ikke fagmessig utførelse rundt plastsluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk.



Sprukket flis på innfliset badekar.

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning mot våtsone ikke nødvendig da rommet har åpen tilgang på baksiden i benkeskap kjøkken. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.



Hulltakning mot våtsone ikke nødvendig da rommet har åpen tilgang på baksiden i benkeskap kjøkken.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet har eldre overflater og sanitært opplegg fra 80-tallet. Perganolbelegg på gulvet. Våtromstapet på vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med hvite fronter. Laminat benkeplate med porselensservant. 2 overskap, speil og lysarmatur. Wc. Dusjhjørne med skyvedører. Våtromsplater på vegger i dusjhjørnet. Sluk i gulv dusjhjørne. Elektrisk avtrekksvifte. Stråleovn på veggen. Stoppekran i rommet, og stakepunkt for avløp.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har eldre overflater fra 80-tallet. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Tett bunnlist/oppkant mot dusjhjørnet. Eventuell lekkasje i rommet utenfor dusjhjørnet vil derfor ikke renne til sluk. Rommet innredet på 80-tallet i følge eier. Skadet himling over stråleovn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Naturlig med oppgradering til dagens standard/krav de kommende år. Eventuelt montere vannalarm inntil rommet er oppgradert til dagens krav/standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dusjhjørne med tett bunnlist.



Dusjhjørne med tett bunnlist.



Skadet himling over stråleovn.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter. 1 overskap med 2 frostede glassdører. Flis på vegg over laminat benkeplate. 1 karusellskap. Nisje for kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin.
Noe finjusteringer på fronter anbefales.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er kobbervannrør i boligen. Varierende alder. Hovedstoppekran på bad i underetasje.

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

Gjelder vannrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Gjelder vannrør fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hovedstoppekran.



Kobbervannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Varierende alder.

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

Gjelder avløpsrør fra byggeår. Observert en del nyere avløpsrør i krypkjeller.

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

Gjelder kun avløpsrør fra byggeår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avløpsrør i krypkjeller.



Stakepunkt.

TG 2 Ventilasjon

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

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

Det er ikke ventilering på 2 soverom i underetasje.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Panasonic luft til luft varmepumpe. Med hensyn til alder anbefales service hvert år. Siste service utført i slutten av 2024.

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

Tilstandsrapport



Panasonic luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 liter.

Årstall: 1971 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist andre avvik:

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

Fornyelse av bereder vil være naturlig de nærmeste år m/hensyn til alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Noe slitasje på kobling til varmtvann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 El-anlegget er ikke totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ingen egeninnsats utført under nåværende eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nye automatsikringer 2013.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El-kontroll 1987.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

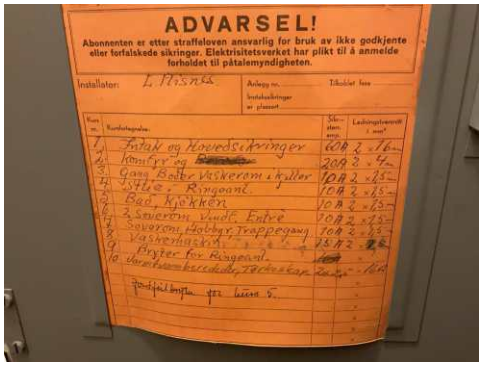
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Nytt brannslukningsapparat 2025

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Mulig det er fjellgrunn på hele eller deler av byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring.

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmurer mot terreng. Støpte betong ringmurer i krypkjeller.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Antas plastavløpsrør fra byggeår, og plastslange på anboret ny vannledning fra 2014 i følge kunde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank av jern. Tanken ble tømt og blokket 2010 i følge fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tanker som er ute av bruk skal tømmes, og bør graves opp. En nedgravd oljetank som permanent ute av drift bør fjernes. Tømming og fjerning skal utføres av et firma med nødvendig kompetanse, og tanken skal deretter leveres til godkjent mottak.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oljetanken "bør" fjernes, men i følge Ålesund kommune og eier foreligger det ikke noe pålegg om dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

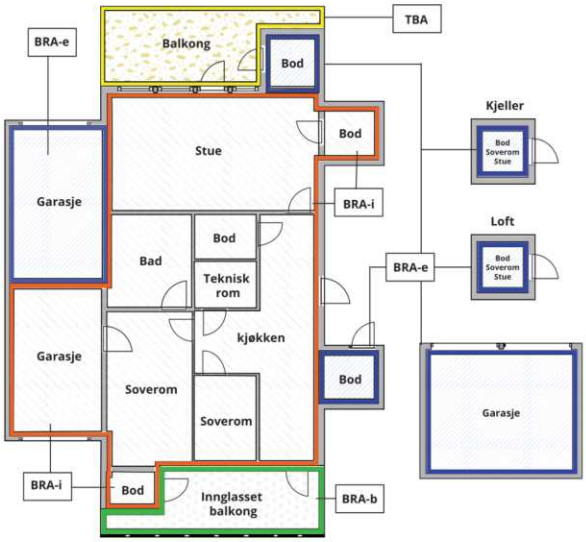
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	71			71	36
Underetasje	68			68	15
Krypkjeller					
SUM	**139**				**51**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang/trapperom, Stue/kjøkken , Baderom, Soverom		
Underetasje	Gang/trapperom, Vaskerom , Bad , Kjellerstue , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2, Bod 3		
Krypkjeller			

Kommentar

Liten lav redskapsbod på østsiden/terrassen. Oppført i enkel trekonstruksjon med liggende bordkledning. Gulv med terrassebord. Yttertak med trebjelker/trebord, og pappshingel på nesten flatt tak. Aluminiumstakrenne/nedløpsrør. Plassbygd tredør. Redskapsboden har ikke målbart areal pga. lav høyde (105 cm). Ca. 4 m2 gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Forandret planløsning i underetasje. Det som nå er bad, vaskerom, kjellerstue og ene soverom var opprinnelig bodareal, og ikke utsprengt areal (søknadspliktig bruksendring).
I 1.etasje er det på plantegning inntegnet vindfang og hall. Vegg mellom disse rommene er tatt vekk, men ingen bruksendring da det nå er vurdert som entre/gang m/trapperom.
Det er inntegnet et 2 soverom i 1.etasje men ene soverommet er nå omgjort til fordel for større stue (vegg mellom rommene er tatt vekk.
Veranda øst er utvidet (ikke byggesøkt).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue har ikke vindu/dagslys.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	123	16

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Åse Eli Rafteseth	Kunde
	Jan-Rune Rafteseth	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	37	227		0	243.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nakkevegen 10 A

Hjemmelshaver
Rafteseth Åse Eli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med beliggenhet i Nakkevegen/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

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Østvendt tomt med utsikt mot Ellingsøya/Ellingsøyfjorden. Asfaltert vei i feltet med lett adkomst til boligen. Tomten ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med terrasseplattinger, skifertrapp/platting, og diverse beplanting med prydbusker/blomsterbed og hekk. Noe grøntareal øst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2858202			7 000

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.01.2025		Fremvist		Ja
Del med takstmann			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.06.1970		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.01.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	13.11.1969		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	07.01.2025		Fremvist		Nei
Brukstillatelse	14.05.1971		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	27.01.2013	Gjelder nye automatsikringer.	Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AC7589

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251003

Selger 1 navn
Åse Eli Rafteseth

Gateadresse
Nakkevegen 10 A

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1979

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 45

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 2858202

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251003

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppussing bad hovedetasje på 90-tallet. Utført av fagmann, men har ikke dokumentasjon. Bad i kjeller satt opp ved egeninnsats på 80-tallet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Anborring og vanntilførsel fra felles ble skiftet i august 2014.

Arbeid utført av: Jakob Jørgensen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oljetank tømt og plombert 2010. Sikringsskap skiftet 2013.

Arbeid utført av: Kårstein Hoff (oljetank), Alfred Nesset AS (sikringer)

Filer

Samsvar Jan Rafteseth, sikringsskap.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll el-anlegg 1987.

Filer

Elkontroll Nakkevegen.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251003

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terasse bygd av en håndverker Hegstad på 90-tallet. Tak rengjort av firma, deretter malt av nabo i 2023. Fasade og vindu vest skiftet av tømrer Johnny Hide i 2020.
Arbeid utført av	Se under

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251003

E-Signing validated

secured by nets

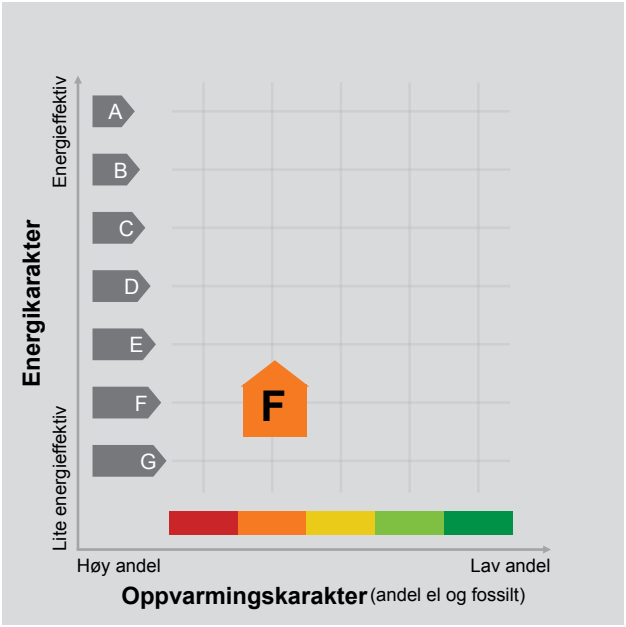
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Eli Rafteseth	664940e15fceeceb6360a3a f171df828a206fc32	22.01.2025 20:17:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251003

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nakkevegen 10A
Postnummer	6014
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178994808
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80877
Dato	17.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 07.01.2025 09:12

Eiendom 1508-37/227

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.06.1971	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	244,2 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	37	Beregnet areal	243,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	227	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nakkevegen 10A	6014 Ålesund	Nakken	Spjelkavik, Åse Og Lerstad	Spjelkavik

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.06.1971	Kart- og delingsforretning	1504-37/170	Avgiver	-244,2
		1508-37/227	Mottaker	244,2
01.01.2020	Omnummerering	1508-37/227	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-37/227	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

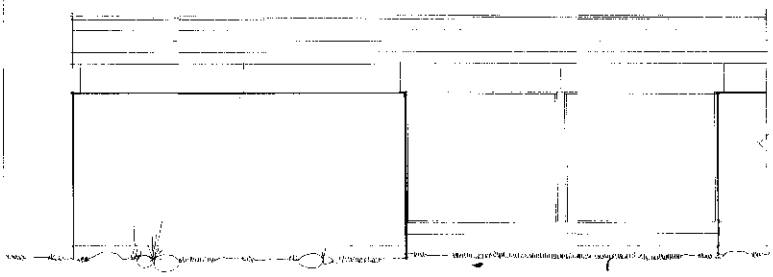
Bygningsnr	178994808			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	143/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	14.05.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	143/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

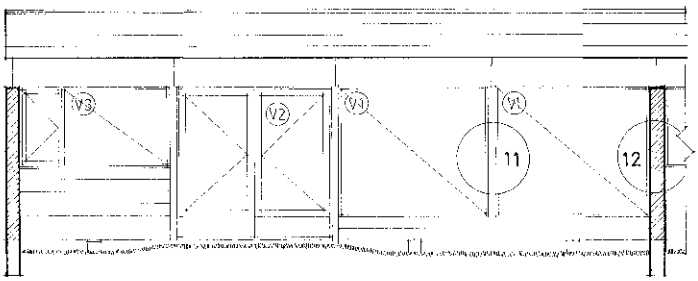
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	143	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

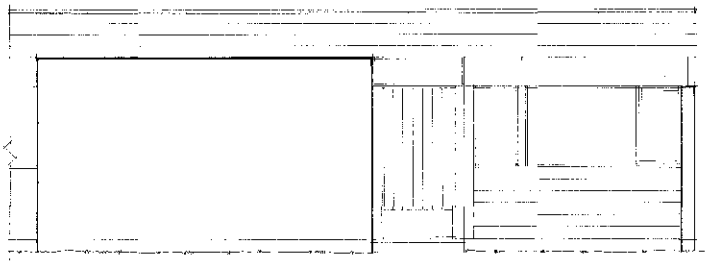
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	73/0	0/0	73/0
U01	Underetasje	0	70/0	0/0	70/0



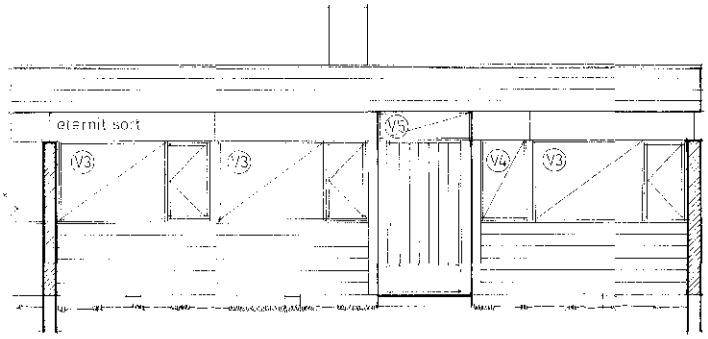
oppriss frontside



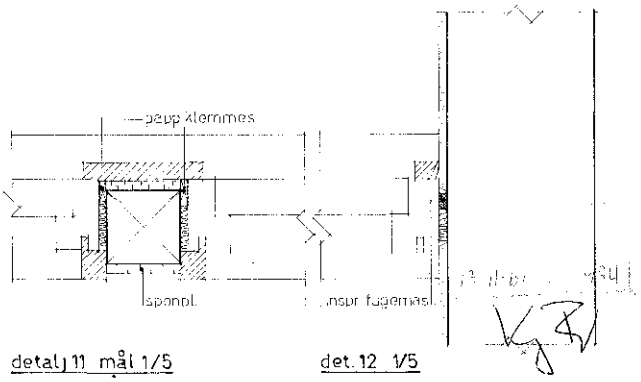
oppriss innenfor



oppriss inngangside

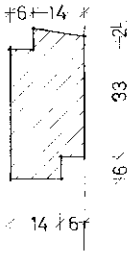


oppriss innenfor

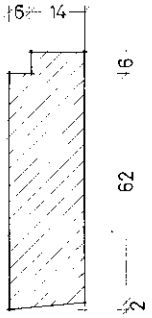


detalj 11 mål 1/5

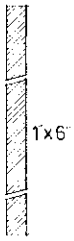
det. 12 1/5



taklist 1/1

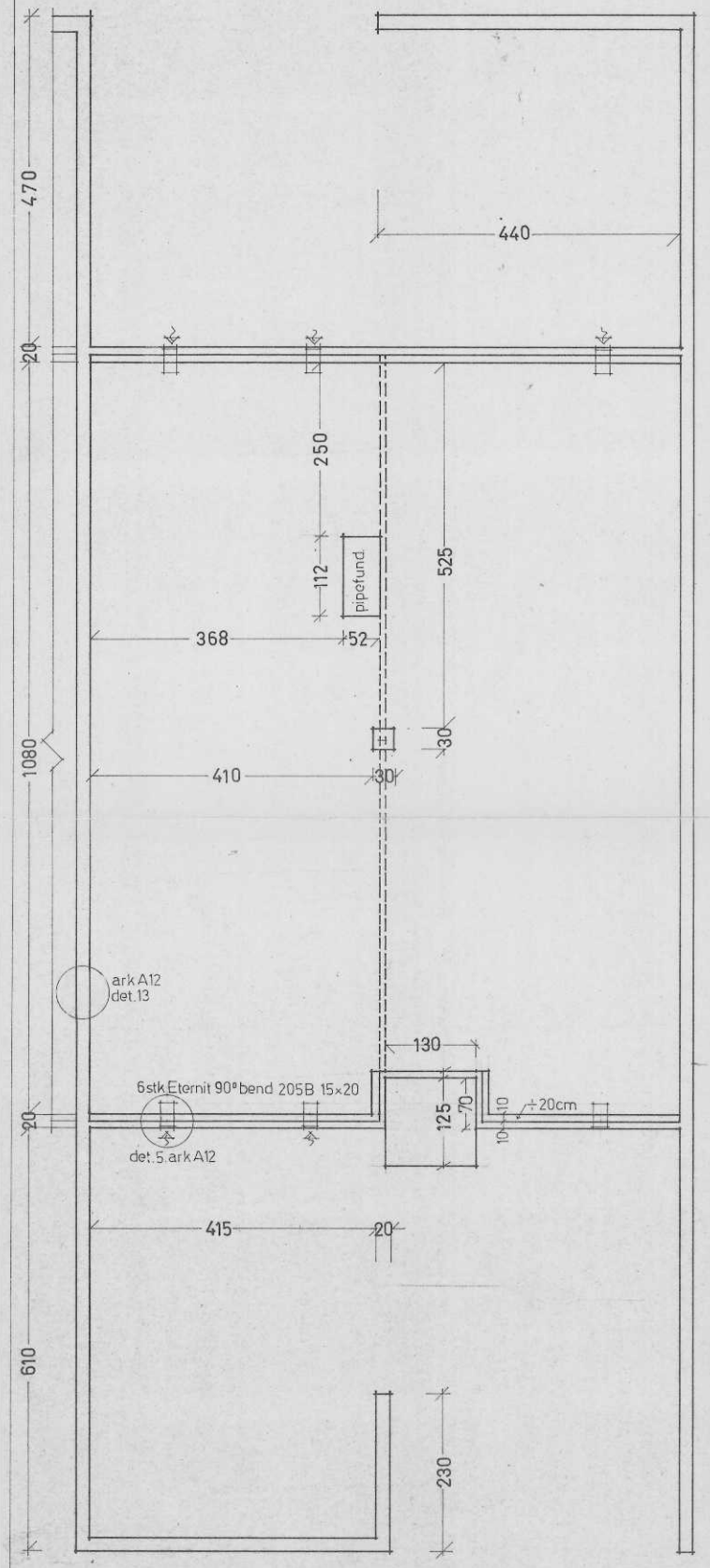


gulvlist 1/1

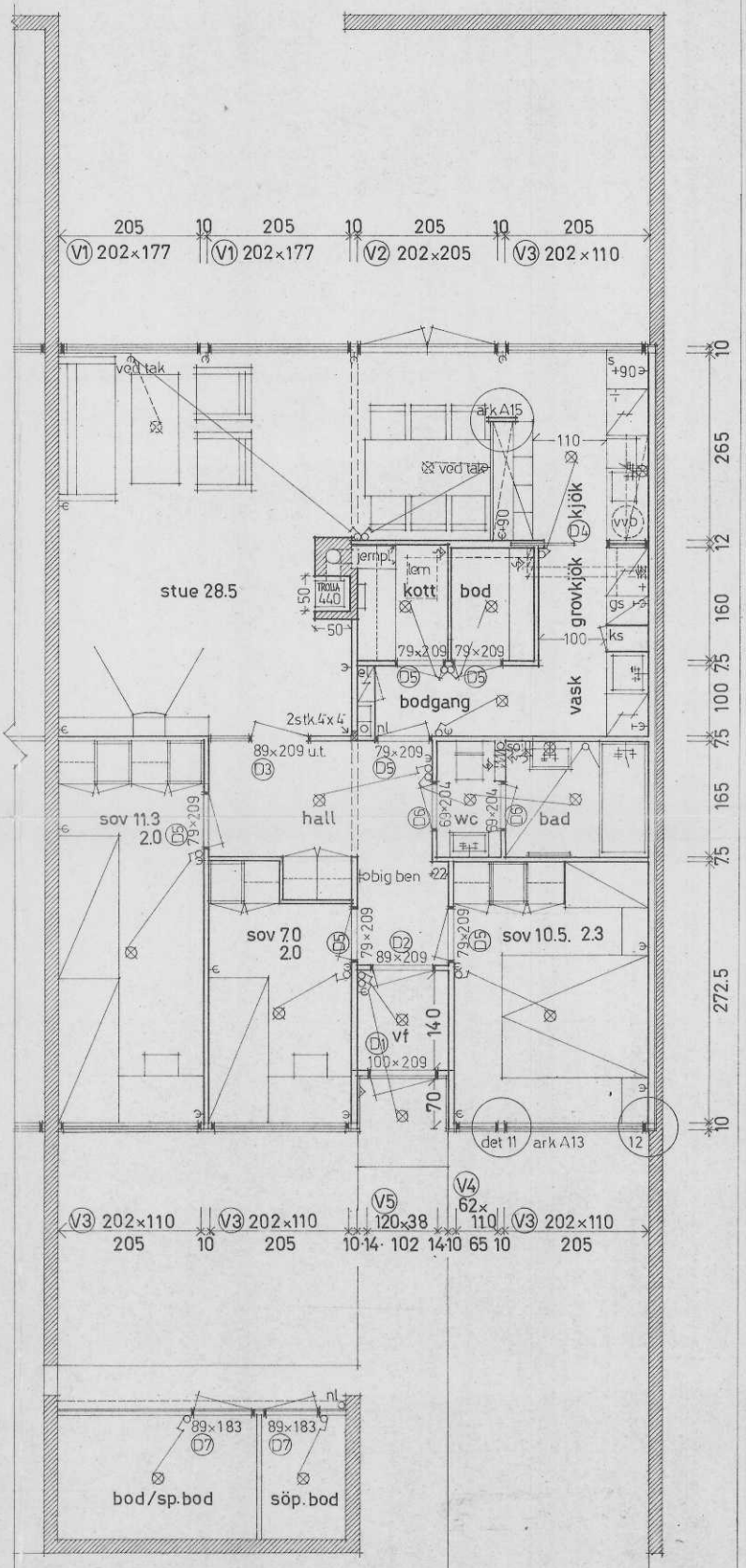


låvepanel

TYPEHUS I EN ETASJE · TYPE 1 · oppriss mål 1/50 A 13 1.4.1969 5.4.1969



fundamentplan



plan

GODKJENT
Ålesund bygningsråd
13/11-69 Sak nr. 924

TYPEHUS I EN ETASJE · TYPE 1· planer mål 1/50 **A 11** 30.3.1969 1.4.1969 5.4.1969

GUNNAR KISSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT MNAL

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Herr Olav Alme

Adr.: Lerstad.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Deres boligbygg oppført i rekke på gnr. 37 bnr. 220

(Prosjekt Westre)

På følgende betingelser:

1. Brannslange anskaffes.
2. Grunn i kjeller planeres og overdekkes med plastfolie, skjöter på plast dekkes med sand.

Øvrige resterende arbeider er:

Delvis planeringsarbeid.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: Kontinuerlig

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 15/2-71.

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godöy
bygniningskontrollør

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Herr Per-Arne Vidnes

Adr.: c/o Byggm. Asbjörn Westre, Rörstadvegen, Hatlane.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes at brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Deres Boligbygg oppfört på gnr. 37 bnr. 227

På følgende betingelser:

1. Brannslange anskaffes, ventilkapper monteres i grunnmur.
2. Jernbeslag ved repos foran gatedör må tettes i avslutning.
3. Pipebunn oppfylles og stöpes, foran dör til det fri fra vaskerom oppfylles terreng eller trapp monteres.

Øvrige resterende arbeider er:

Delvis planeringsarbeid. Adkomststige til tak anskaffes.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: 1/5_72.

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 14/5-71.

Kjell Fjærtoft

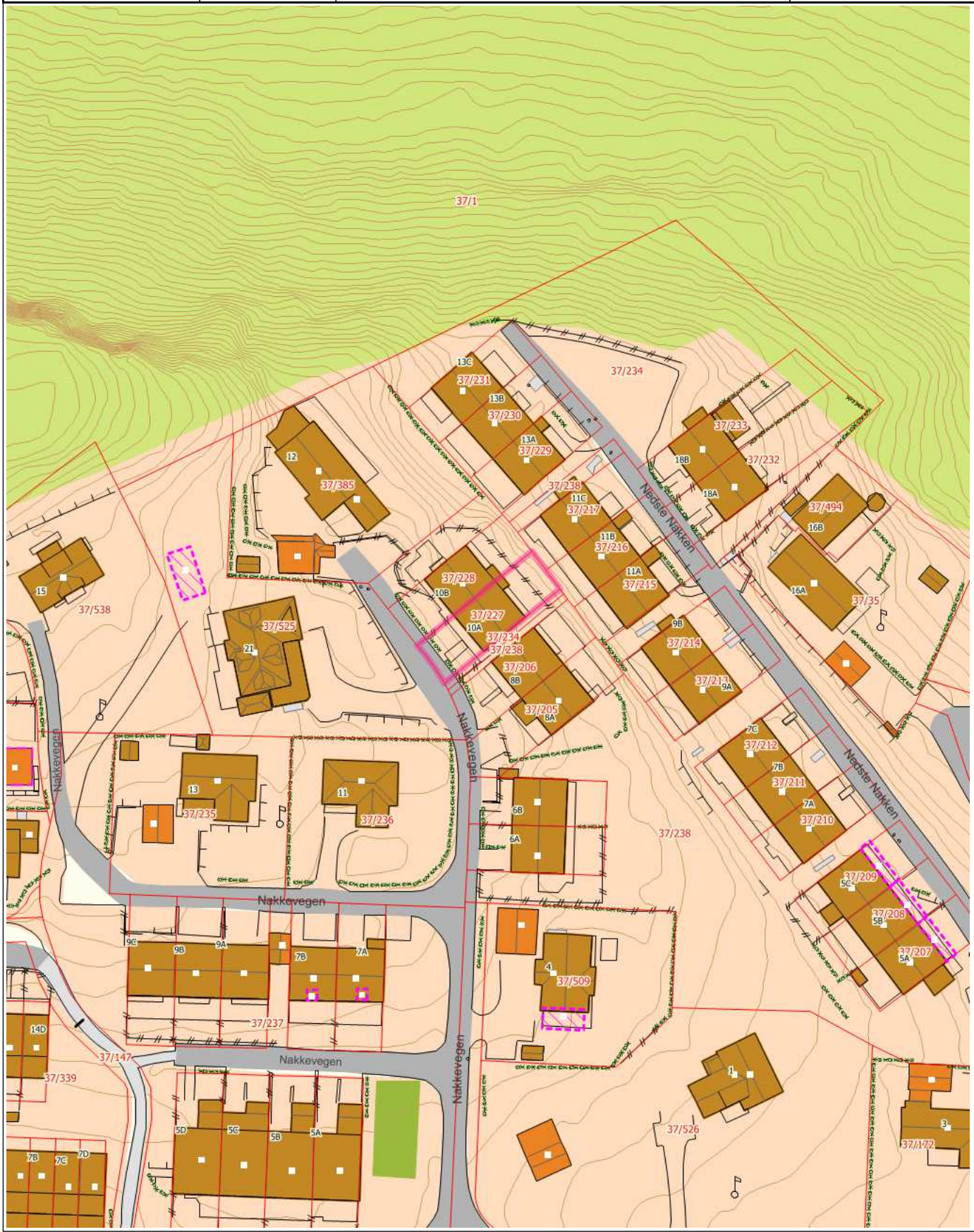
Arnvid Godöy
bygniningskontrollør

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkevegen 10A 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Grenselinje nøyaktig måling	Flaggstang
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Lekeplass
Bebygd område	Skog	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Oversiktskart

Adresse: **Nakkevegen 10A, 6014 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/37/227/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 244 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 07.01.2025



Matrikkelkart

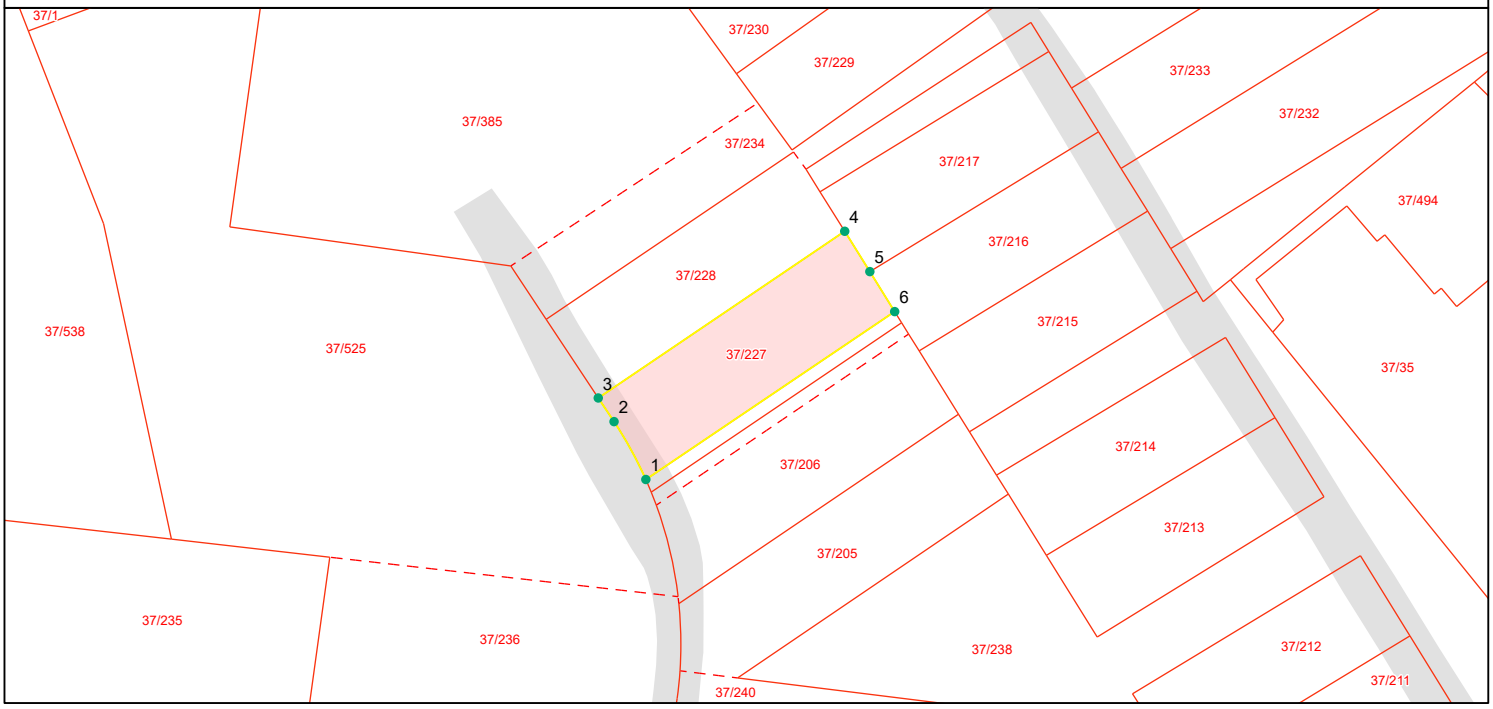
Adresse: **Nakkevegen 10A, 6014 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/37/227/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 244 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 07.01.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 244 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

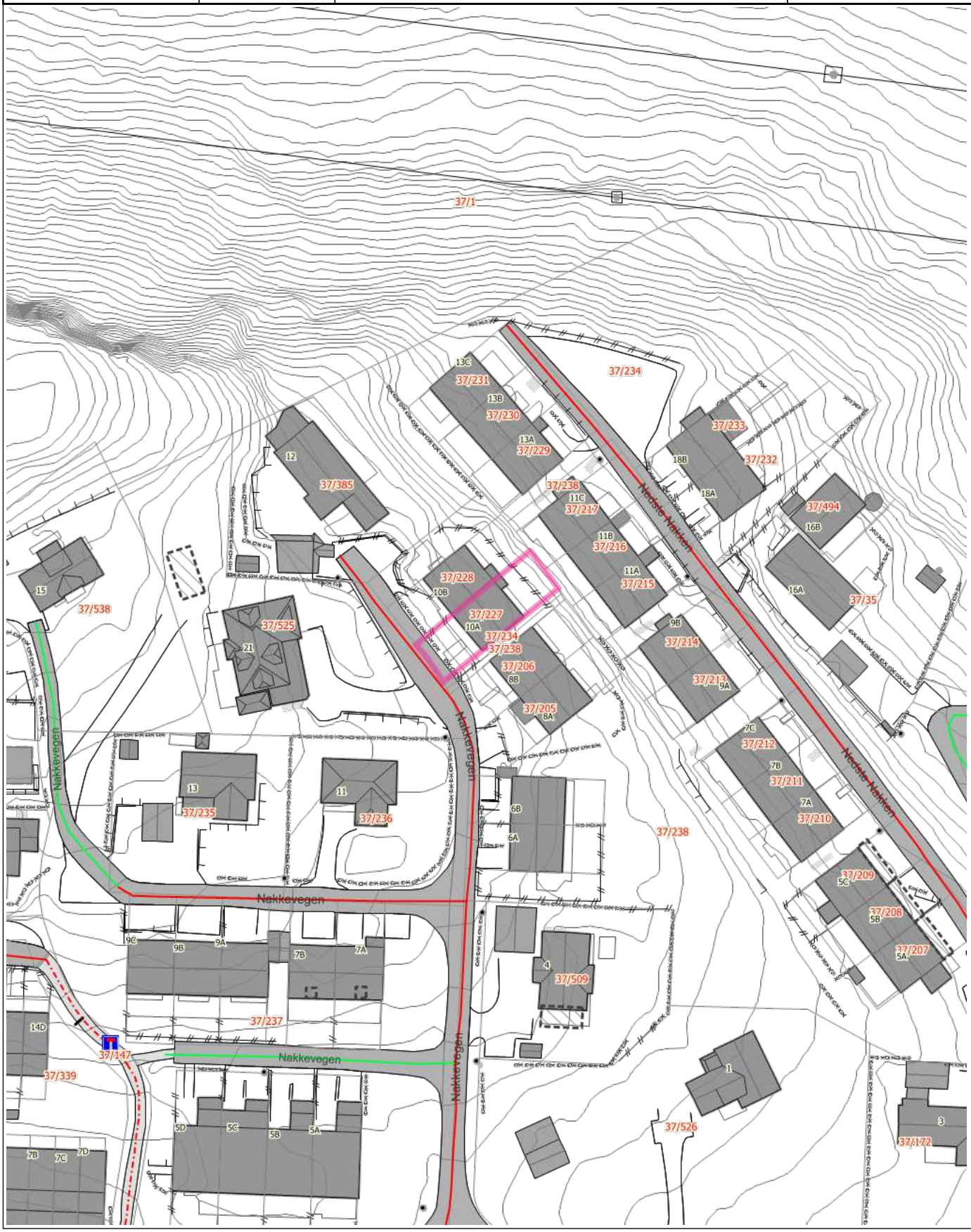
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6956780.31	53078.94	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	14	6.18	37.712
2	6956785.72	53075.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	2.66	0
3	6956787.94	53074.5	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	14	27.79	0
4	6956803.52	53097.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.44	0
5	6956799.75	53099.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	4.4	0
6	6956796.01	53102.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	28.03	0

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkevegen 10A 6014 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

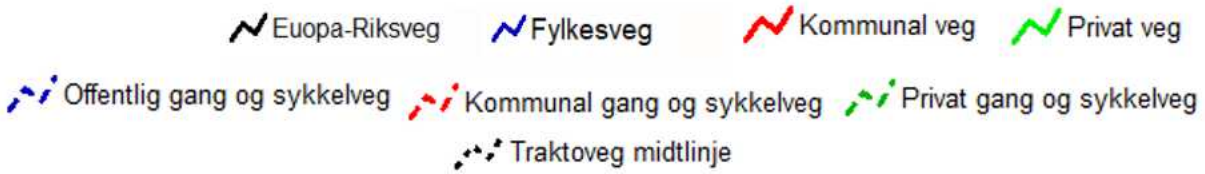
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Hekk
- Gjerde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Skap
- Masteomriss
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Vegsperring Vegnett
- Kjøreveg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Veg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkevegen 10A 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT, MNAL

MOTT. 17. APR. 1969
ÅLESUND
ARK. NR.

195
VEDLEGG NR: 6
TIL DOK. NR: 450/69

REGULERINGSBESTEMMELSER

for PROSJEKT WESTRE, regulerings- og bebyggelsesplan for Sofus Holens og Ottar Ekrolls bruk i Breivika, Lerstad, Ålesund Kommune.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med begrensningslinje. Innenfor reguleringsgrensene skal området bebygges som angitt i planen med hensyn til husplasseringer og møneretninger. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til ulempe for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2. Innenfor området skal det etter planen oppføres frittliggende eneboliger og rekkehus. Rekkehusene kan være i to etasjer eller en etasje og underetasje, alternativt en etasje uten kjeller. Alle eneboliger forutsettes oppført i tre. Takvinkel skal være mellom 15 - 25 grader. Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres utover dette så fremt den blir ens for samtlige hus. En gruppe består av minst 3 hus.

§ 3. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med eneboligen. For rekkehusene anvises plass i felles garasjeanlegg, men i forbindelse med huset skal det vises 1 gjesteoppstillingsplass. Ev. frittliggende garasjer kan oppsettes nærmere vegen enn det byggelinjer ev. viser, men ikke nærmere enn 5 meter. Hvis terrengforholdene gjør det nødvendig, og det ikke er til hinder for trafikken, kan bygningsrådet tillate fravik fra dette. Garasje skal anmeldes sammen med hovedhuset.
Veger regulert 10 meter opparbeides 6 meter.
" " 8,5 " " 4,5 meter.

§ 4. Bygningsrådet skal påse at husene får en god og hensiktsmessig utforming, materialbruk og fargesetting.

§ 5. Forhager og felleshager skal gies en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet hageplan for slike områder. Rekkehusene skal ha felles antenneanlegg for fjernsyn.

§ 6. Det fellesareal på toppen av kollen vest for planområdet som skal belastes tomtefeltet samt fellesareal innenfor planområdet, skal belastes likt mellom samtlige parselleiere.

§ 7. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillat å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

Ålesund, 15.4.1969 *

Gunnar Kibsgaard-Petersen

KOMM. DEP. TET
001634 30.8.69
PL.

* revidert etter oppr. utkast datert 12.12.1968

195.A

REGULERINGSPLAN

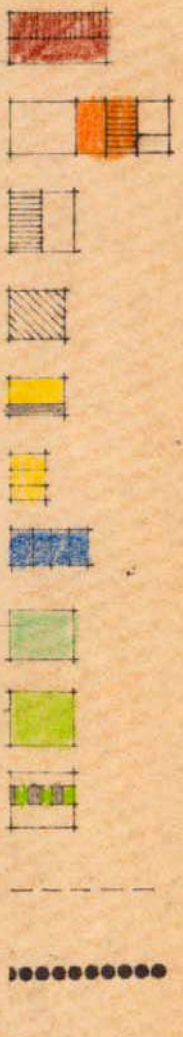
for

GNR 37

BNR 1. 2.

BREIVIKA. LERSTAD

mål 1:1000



9-6-70

ALESUND, 12 DES 1968

gunnar kibsgard petersen
arkitekt mnal

revidert 18. FEB. 1969
3. JUN. 1969

GUNNAR KIBSGAARD-PETERSEN
ARKITEKT, MNAL

MOTT. 17. APR. 1969
ÅLESUND
ARK. NR.

Bilag 195
VEDLEGG NR: 6
TIL DOK. NR: 450/68

REGULERINGSBESTEMMELSER

for PROSJEKT WESTRE, regulerings- og bebyggelsesplan for Sofus Holens og Ottar Ekrolls bruk i Breivika, Lerstad, Ålesund Kommune.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med begrensningslinje. Innenfor reguleringsgrensene skal området bebygges som angitt i planen med hensyn til husplasseringer og møneretninger. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til ulempe for omliggende tomter eller området som helhet.

§ 2. Innenfor området skal det etter planen oppføres frittliggende eneboliger og rekkehus. Rekkehusene kan være i to etasjer eller en etasje og underetasje, alternativt en etasje uten kjeller. Alle eneboliger forutsettes oppført i tre. Takvinkel skal være mellom 15 - 25 grader. Innenfor en husgruppe kan takvinkelen endres utover dette så fremt den blir ens for samtlige hus. En gruppe består av minst 3 hus.

§ 3. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med eneboligen. For rekkehusene anvises plass i felles garasjeanlegg, men i forbindelse med huset skal det vises 1 gjesteoppstillingsplass. Ev. frittliggende garasjer kan oppsettes nærmere vegen enn det byggelinjer ev. viser, men ikke nærmere enn 5 meter. Hvis terrengforholdene gjør det nødvendig, og det ikke er til hinder for trafikken, kan bygningsrådet tillate fravik fra dette. Garasje skal anmeldes sammen med hovedhuset.
Veger regulert 10 meter opparbeides 6 meter.
" " 8,5 " " 4,5 meter.

§ 4. Bygningsrådet skal påse at husene får en god og hensiktsmessig utforming, materialbruk og fargesetting.

§ 5. Forhager og felleshager skal gies en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet hageplan for slike områder. Rekkehusene skal ha felles antenneanlegg for fjernsyn.

§ 6. Det fellesareal på toppen av kollen vest for planområdet som skal belastes tomtefeltet samt fellesareal innenfor planområdet, skal belastes likt mellom samtlige parselleiere.

§ 7. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillat å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 8. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

Ålesund, 15.4.1969 *
Gunnar Kibsgaard-Petersen

KOMM. DEP. TET
001634 30.8.69
PL.

* revidert etter oppr. utkast datert 12.12.1968

Side 195. A

Sak nr. 540/70

Saken behandles av Fjært./jg

G. nr. 37 B. nr. 1 og 2

Ålesund bygningsråd, møte 11/6 19 70

Vestplan A/S
v/ ark. Gunnar Kibsgaard-Petersen

HER

VEDR: REGULERINGSPLANEN FOR GNR. 37, BNR. 1 OG 2. MINDRE VESENTLIG ENDRING AV BEBYGGELSESPLANEN

Reg.planen for ovenfornevnte område, prosjekt Westre, ble stadfestet i departementet den 21.1.1970. Reg.planen forutsetter at det oppføres et nærmere bestemt boligenheter fordelt på eneboliger og rekkehus.

I forbindelse med utbyggingen av området, har det vist seg meget vanskelig å tilpasse endel av de rekkehusleilighetene som ligger langs sydvestre side av den nordligste parallellgate kfr. kartskiss. For å oppnå en mulig brukbar løsning, er det nødvendig å to av eneboligtomtene, og erstatte disse med tilsvarende antall rekkehusleiligheter, samtidig som det avsettes større plass for parkering. Det søkes nå om å få godkjent en endret bebyggelsesplan som tar hensyn til disse forhold, kfr. bebyggelsesplan datert 9.6.1970.

Bygningssjefen vil anbefale at den endrede bebyggelsesplanen datert 9.6.1970 godkjennes, og vil gi følgende

TILRÅDING:

Bygningsrådet godkjenner den endrede bebyggelsesplanen datert 9.6.1970.

VEDTAK:

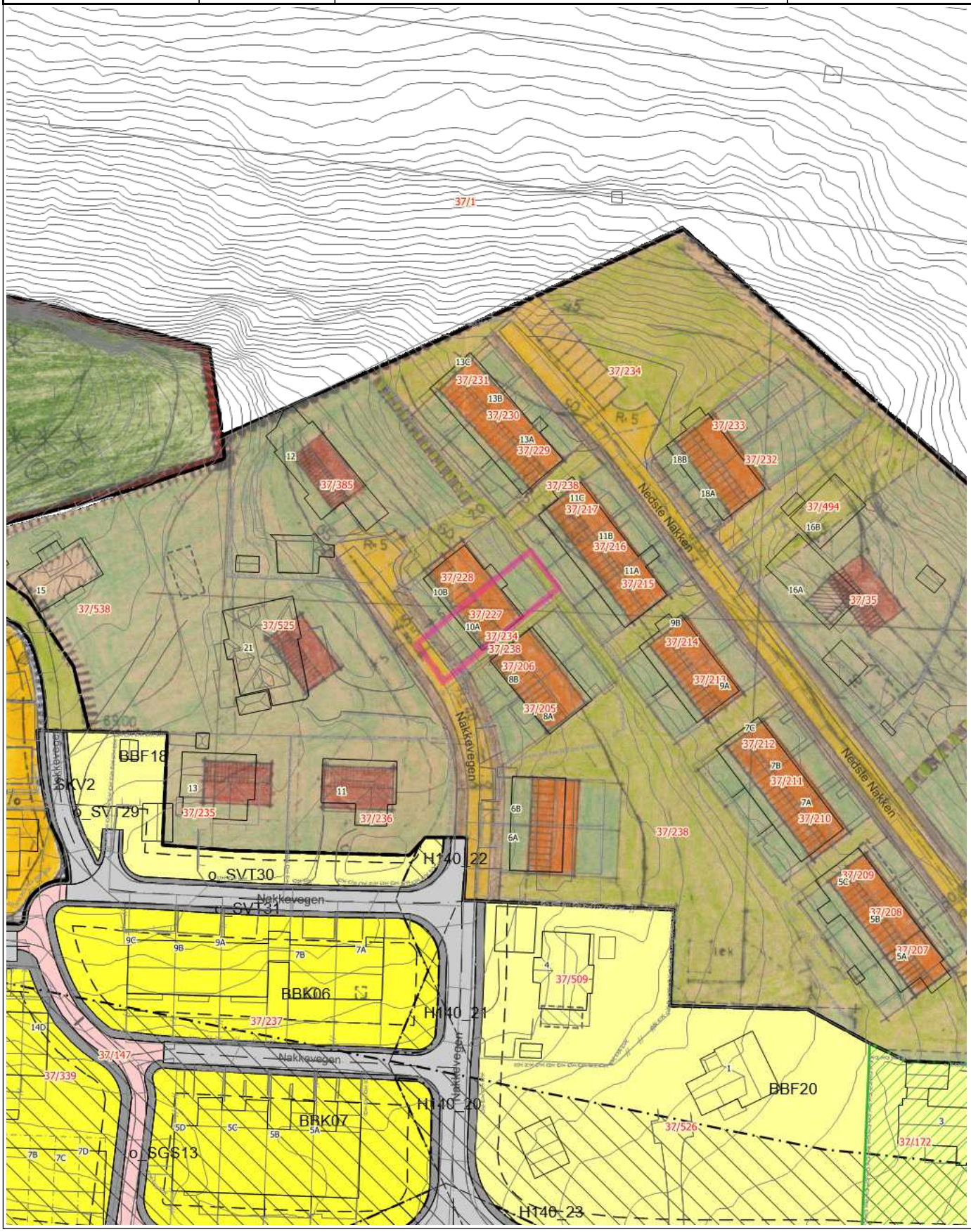
Overstående tilråding ble vedtatt av bygningsrådet i møte 11/6 1970

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkevegen 10A 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

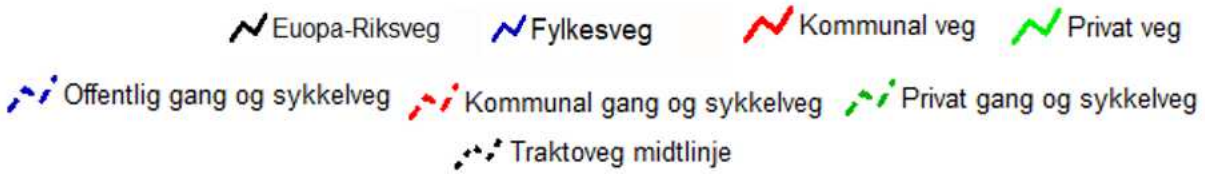
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Masteomriss
- Trase
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

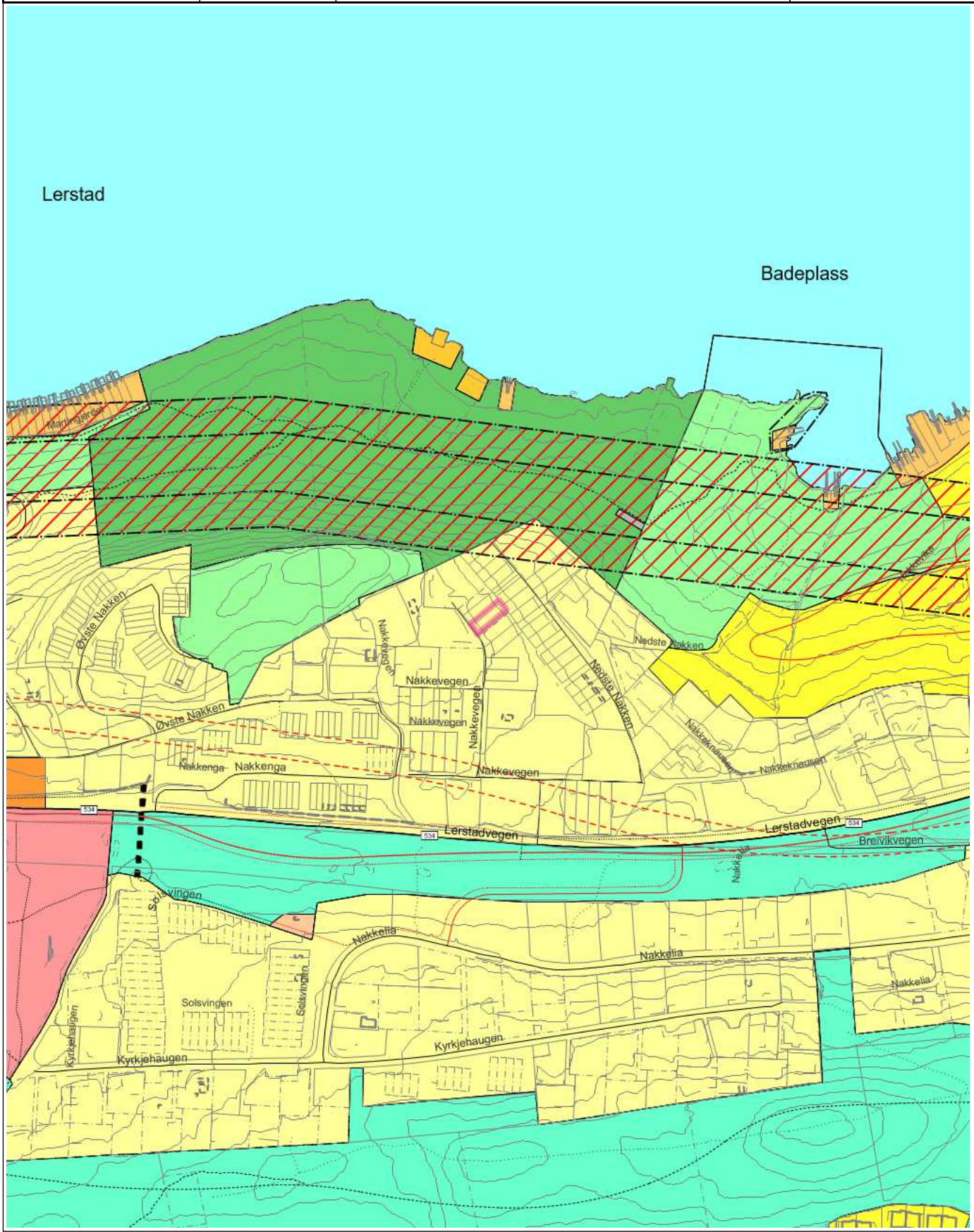
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nakkevegen 10A 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

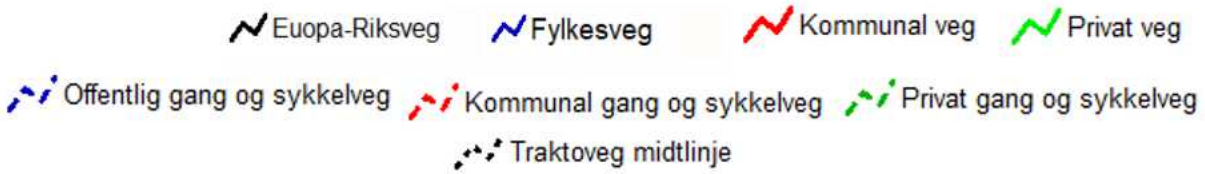
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- 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
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Gangveg - Bro mv. - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- 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	

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:
Nakkevegen 10 A, 6014 Ålesund
Gnr. 37, Bnr. 227, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251003

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@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.
