Nedste Nakken 10

LERSTAD





Prisantydning Kr. 3 700 000,- **Boligtype** Enebolig **BRA-i/BRA Total** 202/202 kvm
Megler Thomas Frøystad **Tlf** 450 50 453

notar



Nedste Nakken 10

Enebolig fra 1970 med rå utsikt i barnevennlig og etablert boligområde. Renoveringsbehov.

Adresse	Nedste Nakken 10 6014 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 700 000,-
Omkostninger	Kr 111 490,-
Totalpris	Kr 3 811 490,-
BRA-i/BRA Total	202/202 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Nedste Nakken 10!

Her byr vi på en enebolig fra 1970 med spektakulær utsikt mot Ellingsøyfjorden. Boligen går over 2 etasjer og kan skilte med 3 stuer, 3 soverom, eget vaskerom, og svært mye oppbevaringsplass. Taket på huset ble skiftet i 2005, og kjøkkenet ble oppgradert rundt år 2000.

Boligen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde, og det er kort vei til Moa og Ålesund sentrum.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND





Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	19
Budgivning	83

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

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.**Live budgivining:**
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Eiendommen ligger i Nedste Nakken ca 10 km øst for Ålesund sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og rekkehus i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Nedste Nakken 10, 6014 ÅLESUND

OPPDRAGSNUMMER
1-0081/26

SELGER
Even Nygård ihht salgsfullmakt
Elizabeth Gjørtz Howden ihht salgsfullmakt

MATRIKKEL
Gårdsnummer 37, bruksnummer 150, , ideell andel 1/1.
 i Ålesund kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Enebolig

ENERGIKLASSE
F

INFO ENERGIKLASSE
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 989 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med singelbelagt innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplanting av trær, frukttrær, prydbusker og

blomsterbed.

TAKST
Tilstandsrapport datert 01.06.2026. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

BYGGEÅR
1970

BYGGEMÅTE
Eneboligen er oppført i 1970.

Byggegrunnen er ukjent, med støpte fundamenter. Grunnmuren består av mur- og betongstein.

Dreneringen er fra byggeåret og består av naturlig drenering med grøfter, singel og betongrør.

Ytterveggene er av bindingsverk med stående bordkledning utvendig, og liggende bordkledning på gavlveggene.

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler og har et undertak av su-takplater. Yttertaket er tekket med Decra metallpanner, som ble lagt rundt 2005.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og det er en støpt plate på grunn i underetasjen.

Boligen har vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980- og 90-tallet, samt noen nyere vinduer fra 2013 med 2-lags energiglass. I underetasjen er det vinduer av treverk med koblede rammer fra byggeåret. Ytterdørene er av formpresset trefiner med glassfelt, og verandadøren er av treverk med 2-lags isolerglass.

Mot øst finnes en veranda oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv og rekkverk i treverk. Det er en plassbygd trapp av treverk fra verandaen ned til hagen. En støpt trapp leder fra gårdsplassen til inngangsdøren i underetasjen, og det er en støttemur av betong.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: · Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Bordkledning ligger helt ned til steinfylling mot nord/vest og det er mangelfull lufting her. Noe stedvis mindre fukt-/råteskader på kledning. Det er skader på kassekledning mot nord/vest.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist andre avvik:
Vinduspakninger er gamle og har begrenset effekt i forhold til trekk etc. Det er rustskader på utvendige hjørnebeslag på vinduer i underetasje. Vindu til vaskerom i underetasje ligger helt ned til terreng i lysgrav og er utsatt for fuktpåkjenninger.

- Utvendig - Dører
Avvik: · Det er påvist andre avvik:
Ytterdør til underetasje ligger helt ned til terreng/platting foran døren og vil være utsatt for fuktpåkjenninger.

- Innvendig - Overflater
Avvik: · Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Underetasje har i all hovedsak støpt grovplate på grunn. Det er stedvis støvkondens i himling og på vegger, stedvis saltutslag og noe overlateslitasjer. Noe stedvis skader på tapet og innvendige overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I underetasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i kjellerstue og alkove, 19 mm høydeforskjell på 2 meter i gang, 15 mm høydeforskjell på 2 meter i trapperom og 18 mm høydeforskjell på 2 meter i bod.
I 1. etasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i stue og gang. Det er målt 23 mm høydeforskjell gjennom hele stue. Det er noe svikt i gulv i gang.
Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: · Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er boret inspeksjonshull i alkove mot yttervegg mot terreng og det er observert asfaltpapp mot grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltpapp i slike konstruksjoner idag. Det er påvist saltutslag på grunnmur bak asfaltpapp. Det er målt 16.6 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekter, men det er ikke observert tegn til fukt- eller råteskader på treverk. Det er observert stedvis saltutslag og avskalling av maling på murpuss på vegger i øvrige rom, stedvis noe saltutslag i betonggulv. Det er utført fuktsøk med protimeter og det er indikasjoner på høyere fuktbelastning på nedre del av grunnmur. Dette tilsier at det er noe fuktgjennomtrenging i grunnmur og kapillærsug (fukt) fra bakken.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: · Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er slitasjer og fuktsvelling på skap og skuffefronter.

- Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: · Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
· Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er sprekker i toalettsete/-lokk. Noe lekkasjer fra sisterne til toalettskål.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er observert saltutslag på grunnmur i underetasje og drenering og fuktsikring har naturlig svekket effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.
· Det er påvist andre avvik:
Det opplyses om at ved mye nedbør så trekker det fukt inn i steinfylling under tilbygg og dette kommer ut i overgang mellom grunnmur på huset og tilbygg.
Grunnmur under tilbygg er forankret i grunnmur på bolighuset, og setninger i grunnen under tilbygg har ført til sprekker her.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: · Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Oljetank
Avvik: · Det er påvist andre avvik:
Det blir ikke benyttet denne type oppvarming idag. Man kan eventuelt bygge om oljebrenner til å kunne bruke rentbrennende miljøparafin.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell
Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet er fra byggeår. Det er observert saltutslag på gulv og vegger. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

- Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell
Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet har standard fra byggeår. Det er observert mugg i himling og det er mangelfull ventilering/tilluft. Det er varmemerker på gulvbelegg. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Vegger i vaskerom er av mur- hulltaking er ikke utført.

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

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spørsmål i egenerklæring besvares, men egenerklæringen skal foreligge.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht reguleringsplanen.

Tomten mot syd er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (bnr 239). Området nordøst for eiendommen er avsatt til boligformål. Området mot nord (bnr 2) er regulert til friområde.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING
Boligen har oppvarming med luft/luft varmepumpe samt kombinert olje-/vedovn. Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen, kombinert olje-/vedovn på stue i 1. etasje, eldre vedovn i kjellerstue og varmekabler i gulv. Bad har varmekabler i gulv, og det er opplyst om varmekabler i gulv i kjellerstue.

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.

PARKERINGSFORHOLD
Parkering på egen tomt.

VEI/VANN/KLOAKK
Privat avstikker fra offentlig veg. Offentlig vann og avløp.

ADGANG TIL UTLEIE
Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger brukstillatelse angående oppføring av enebolig på gnr 37, bnr 150 datert 04.08.1970.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger melding om tiltak angående tilbygg datert 12.10.2000. Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan— og bygningslovens § 86 a — Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Det foreligger melding om tiltak angående bygging av altan datert 15.01.2001. Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og byoningslovens & 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

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

I kjeller er hobbyrom og bod innredet til kjellerstue og alkove. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHOLD
Kjeller:
BRA-i 82 kvm: Kjellerstue, alkove, vaskerom, gang, trapperom og 3 boder

1. etasje:
BRA-i 120 kvm: Stue, tv-stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang, trapperom, 2 vindfang og 3 soverom

Veranda mot øst på ca. 10 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 01.06.2026, utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

STANDARD
Innvendige overflater:
Kjeller har støpte betongflater og vinylbelegg på gulv, med panel og pusset murvegger. Himlingen består av takessplater og panel. Det er varmekabler i gulv i kjellerstue.

1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv, med panel og tapet på vegger. Himlingen har takessplater, panel og malte flater.

Vaskerom kjeller:
Vaskerom fra byggeår med støpt plate på gulv, pusset murvegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med vv-bereder, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er ventilasjon på vegg. Det er observert saltutslag på gulv og vegger.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter, oppusset ca. år 2000. Kjøkkenet har en laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum og fuktbestandig belegg mellom benk og overskap. Det er ventilator med avtrekk ut over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er slitasjer og fuktsvelling på skap og skuffefronter. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Bad fra byggeår med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett og hel servantplate med underskap. Det er ventilasjon på vegg og i himling. Det er

observert mugg i himling og varmemerker på gulvbelegg.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Rommet er innredet med toalett og servant, og har ventilasjon i himling. Det er sprekker i toalettsete/-lokk og noe lekkasjer fra sisterne til toalettskål.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert luft/luft varmepumpe, montert for ca. 6 år siden.
- Varmtvannstank: 200 liter vv-bereder fra byggeår, plassert i vaskerom.
- Oljetank: Det er montert dagtank i trapperom tilkoblet en kombinert olje-/vedovn i stuen i 1. etasje.

HVITEVARER
Løse hvitevarer medfølger ikke.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 202 m²
BRA totalt: 202 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 82 m² Kjellerstue, alkove, vaskerom, gang, trapperom og 3 boder.

1. etasje
BRA-i: 120 m² Stue, tv-stue, kjøkken, bad, toalettrom, gang, trapperom, 2 vindfang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
10 m² Veranda.

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 3 700 000,-

VERDITAKST
Kr 4 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 23 742,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter inklderer vann, avløp, feie- og tilsynsgebyr og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

EIENDOMSSKATT
Kr 5 131,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 916 296,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 3 665 183,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 3 700 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 92 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---

kr. 111 490,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 811 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Heftelser i eiendomsrett:
1969/3557-2/58 19.09.1969 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 37 BNR: 2
Bestemmelse om kloakkledning

GRUNNDATA
1968/2653-1/58 30.07.1968 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 37
BNR: 2

2020/1477393-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 37 BNR: 150

2024/887375-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 37 BNR: 150

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1968/2653-2/58 30.07.1968 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 37 BNR: 2
Parsellen har rett til adkomst etter gaten som går langs vestgrensen av parsellen og har ellers rett til bruk av hovedbrukets veger.

GRUNNBOKSDATO
01.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER
DØDSBO

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges fra et dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førsthåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Interessenter oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
11.11.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Ålesund Eiendomsmegling AS
Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER
Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Epost: thomas@notar.no
Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum			(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)		kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering	kr.	5 300,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing/AHV-gebyr		kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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

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

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

gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

VEDLEGG
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse/melding om tiltak
- Energiattest

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

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

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



Vedlegg

NEDSTE NAKKEN 10

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse/melding om tiltak
- Energiattest

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedste Nakken 10, 6014 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 37, bnr. 150

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2066 **Eiendomsverdi ref nr:** JM1599

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

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

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1970 og ca 56 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Det opplyses om at taktekking er fra ca 2005. Taktekking er inspisert fra takstige til pipe og fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig.
Liggende bordkledning på gavlvegger.
Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.
Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980 og -90-tallet.
Noen nyere vinduer fra 2013 med 2-lags energiglass. Vinduer av treverk med koblet rammer fra byggeår i underetasje.
Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass.
Veranda mot øst på ca 10 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk. Plassbygd trapp av treverk til hage.
Plassbygd trapp av treverk fra veranda til hage mot øst. Rekkverk i treverk.
Støpt trapp fra gårdsplass til inngangsdør til underetasje mot sør/øst. Støttemur av betong.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje har støpte betongflater og vinylbelegg på gulv, panel og pusset murvegger. Takessplater og panel i himling.
1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv, panel og tapet på vegger og takessplater, panel og malte himlingsflater.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert kombinert olje-/vedovn på stue i 1. etasje, eldre vedovn i kjellerstue, mursteinspipe fra byggeår. Oljeovn er tilknyttet dagtank i trapperom.
Sotluke i vaskerom i underetasje.
Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner.
Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige trefyllingsdører i boligen. En eldre finerdør til bad.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom

Vaskerom med støpt plate på gulv, pusset murvegger, panel i himling. Vv-bereder, servant, opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon på vegg.

Bad
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger, takessplater i himling. Dusjkabinett, hel servantplate med underskap, ventilasjon på vegg og himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fuktbestandig belegg mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca år 2000. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Toalett og servant, ventilasjon i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
200 liter vv-bereder fra byggeår i vaskerom.
Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.
Grunnmur av mur-/betongstein med støpte fundamenter.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med singelbelagt innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplanting av trær, frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Det er noe bratt innkjøring til eiendommen.
Det er ukjent type på utvendig avløpsrør, fra byggeår. Det opplyses om at det ble lagt nytt utvendig vannrør sammen med nabo ca 2005.
Det er montert dagtank i trapperom tilkoblet kombinert olje -/vedovn i stue i 1. etasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

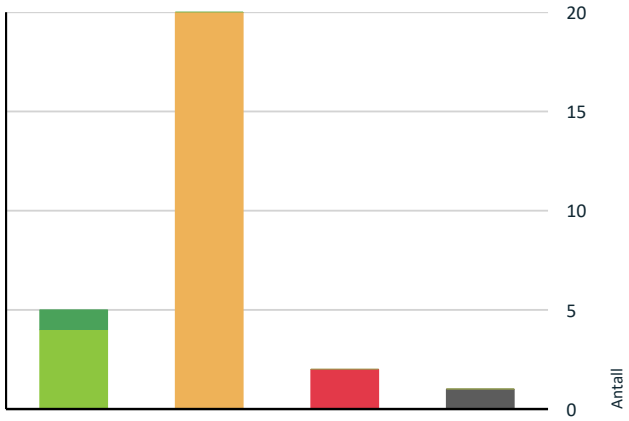
Enebolig

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

I underetasje er hobbyrom og bod innredet til kjellerstue og alkove. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

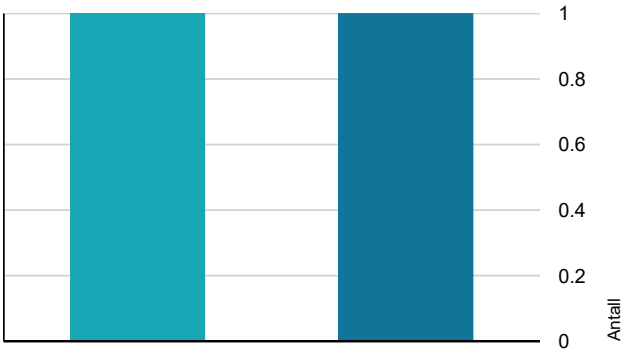
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er avvik i rømningsveier.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Tilbygg 1. etasje mot nord/vest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Det opplyses om at taktekking er fra ca 2005. Taktekking er inspisert fra takstige til pipe og fra bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Liggende bordkledning på gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning ligger helt ned til steinfylling mot nord/vest og det er mangelfull lufting her. Noe stedvis mindre fukt-/råteskader på kledning. Det er skader på kassekledning mot nord/vest.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Musesperre må etableres.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktmålinger med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1980 og -90-tallet. Noen nyere vinduer fra 2013 med 2-lags energiglass. Vinduer av treverk med koblet rammer fra byggeår i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Vinduspakninger er gamle og har begrenset effekt i forhold til trekk etc. Det er rustskader på utvendige hjørnebeslag på vinduer i underetasje. Vindu til vaskerom i underetasje ligger helt ned til terreng i lysgrav og er utsatt for fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til underetasje ligger helt ned til terreng/platting foran døren og vil være utsatt for fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet må overvåkes. Det kan være påregnelig med montering av beslag i underkant, eventuelt montere en lavere dør med terskel i underkant.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot øst på ca 10 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk. Plassbygd trapp av treverk til hage.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Underetasje har støpte betongflater og vinylbelegg på gulv, panel og pusset murvegger. Takessplater og panel i himling. Det opplyses om at det er varmekabler i gulv i kjellerstue.
1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv, panel og tapet på vegger og takessplater, panel og malte himlingsflater.

Vurdering av avvik:

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

Underetasje har i all hovedsak støpt grovplate på grunn. Det er stedvis støvkondens i himling og på vegger, stedvis saltutslag og noe overlateslitasjer. Noe stedvis skader på tapet og innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det vil være påregnelig med oppgradering og fornying av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

I underetasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i kjellerstue og alkove, 19 mm høydeforskjell på 2 meter i gang, 15 mm høydeforskjell på 2 meter i trapperom og 18 mm høydeforskjell på 2 meter i bod.
I 1. etasje er det målt 12 mm høydeforskjell på 2 meter i stue og gang. Det er målt 23 mm høydeforskjell gjennom hele stue. Det er noe svikt i gulv i gang. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murkonstruksjoner som er dels belagt med asfaltpapp, utlektet, isolert og kledd med panel innvendig. Dels pusset overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er boret inspeksjonshull i alkove mot yttervegg mot terreng og det er observert asfaltpapp mot grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltpapp i slike konstruksjoner idag. Det er påvist saltutslag på grunnmur bak asfaltpapp. Det er målt 16.6 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekter, men det er ikke observert tegn til fukt- eller råteskader på treverk. Det er observert stedvis saltutslag og avskalling av maling på murpuss på vegger i øvrige rom, stedvis noe saltutslag i betonggulv. Det er utført fuktsøk med protimeter og det er indikasjoner på høyere fuktbelastning på nedre del av grunnmur. Dette tilsier at det er noe fuktgjennomtrenging i grunnmur og kapillærsug (fukt) fra bakken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Innforet vegger i underetasje bør rives for å klarlegge omfanget av saltutslag på vegger. Grunnmur mot terreng bør ha mest mulig åpne murkonstruksjoner for å oppnå god lufting. Det kan være andre fuktforhold i andre deler av konstruksjonen.





VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom med støpt plate på gulv, pusset murvegger, panel i himling. Vv-bereder, servant, opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er fra byggeår. Det er observert saltutslag på gulv og vegger. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Vegger i vaskerom er av mur- hulltaking er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt tapet på vegger, takessplater i himling. Dusjkabinett, hel servantplate med underskap, ventilasjon på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

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

Badet har standard fra byggeår. Det er observert mugg i himling og det er mangelfull ventilering/tilluft. Det er varmemerker på gulvbelegg. Tettesjikt og rommets overflater har oversteget normal levetid og holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det har tidligere vært boret inspeksjonshull i vegg i toalettrom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, fuktbestandig belegg mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset ca år 2000.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er slitasjer og fuktsvelling på skap og skuffefronter.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og takessplater i himling. Toalett og servant, ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er sprekker i toalettsete/-lokk. Noe lekkasjer fra sisterne til toalettskål.

Konsekvens/tiltak

• Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen. Det er opplyst at varmepumpe ble montert for ca 6 år siden.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter vv-bereder fra byggeår i vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Vv-bereder bør skiftes ved eventuell oppgradering av røropplegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

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.
   1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Tilbygg fra 2000

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja El-anlegget er i all hovedsak fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det er ikke forevist samsvarserklæring og sluttkontroll på utført arbeid ved tilbygg. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

El-anlegget er i all hovedsak fra byggeår og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Det er ikke forevist samsvarserklæring og sluttkontroll på utført arbeid ved tilbygg. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Utifra alder og konstruksjon på huset så var det vanlig med naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert saltutslag på grunnmur i underetasje og drenering og fuktsikring har naturlig svekket effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongstein med støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er påvist andre avvik:

Det opplyses om at ved mye nedbør så trekker det fukt inn i steinfylling under tilbygg og dette kommer ut i overgang mellom grunnmur på huset og tilbygg. Grunnmur under tilbygg er forankret i grunnmur på bolighuset, og setninger i grunnen under tilbygg har ført til sprekker her.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Forholdet må undersøkes nærmere og utbedres.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med singelbelagt innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplanting av trær, frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Det er noe bratt innkjøring til eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i skrånende terreng og det vil være noe tilsig av fukt fra terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det opplyses om at det trekker fukt inn under tilbygg og at dette kommer ut ved overgang grunnmur bolig og tilbygg. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer, jmf kommentar angående "Grunnmur".

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type på utvendig avløpsrør, fra byggeår. Det opplyses om at det ble lagt nytt utvendig vannrør sammen med nabo ca 2005.

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.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er montert dagtank i trapperom tilkoblet kombinert olje-/vedovn i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det blir ikke benyttet denne type oppvarming idag. Man kan eventuelt bygge om oljebrenner til å kunne bruke rentbrennende miljøparafin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være påregnelig med fjerning av dagtank og røropplegg til denne.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vindu i underetasje er for små i forhold til krav angående rømningsveier og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vindu i underetasje er for små i forhold til krav angående rømningsveier og lysforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m²/202 m²

Enebolig: Kjellerstue, Alkove, Vaskerom, 2 Gang, 2 Trapperom, 3 Bod, Stue, TV-stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Toalettrom, 2 Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

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

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Nedste Nakken ca 10 km øst for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og rekkehus i nærområdet, og boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kyrkjehaugen 22 ,6014 ÅLESUND 187 m²	1976	5 sov	12-06-2024	6 690 000	**7 010 000**		7 010 000	**33 865**
2	Kyrkjehaugen 90 ,6014 ÅLESUND 190 m²	1976	2 sov	18-06-2023	6 490 000	**6 250 000**		6 250 000	**32 895**
3	Kyrkjehaugen 86 ,6014 ÅLESUND 174 m²	1975	3 sov	02-06-2025	5 490 000	**5 575 000**		5 575 000	**30 801**
4	Kyrkjehaugen 69 ,6014 ÅLESUND 211 m²	1970	5 sov	04-06-2025	6 790 000	**6 950 000**		6 950 000	**28 252**
5	Støvegen 19 ,6014 ÅLESUND 181 m²	1981	3 sov	01-05-2024	4 800 000	**5 000 000**		5 000 000	**26 596**
6	Nordåsvegen 14 ,6014 ÅLESUND 220 m²	1980	3 sov	14-12-2025	5 800 000	**5 650 000**		5 650 000	**25 682**
7	Kyrkjehaugen 78 ,6014 ÅLESUND 189 m²	1974	4 sov	27-12-2025	4 800 000	**4 700 000**		4 700 000	**24 868**
8	Kyrkjehaugen 12 ,6014 ÅLESUND 248 m²	1970	5 sov	17-12-2025	6 990 000	**6 550 000**		6 550 000	**22 203**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 950 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 950 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

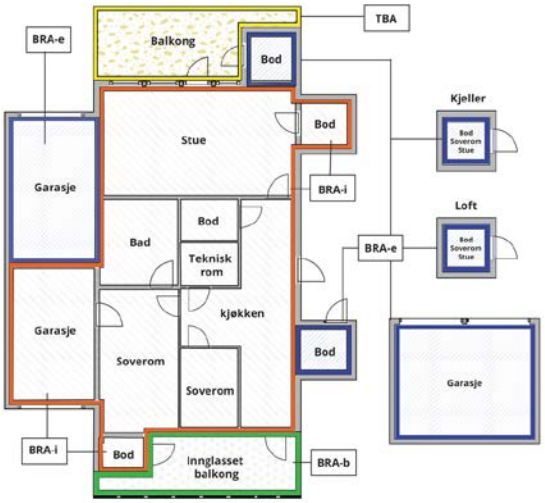
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	82			82	
1. etasje	120			120	10
SUM	**202**				**10**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjellerstue, alkove, vaskerom, gang, trapperom, bod, bod 2, bod 3		
1. etasje	Stue, tv-stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, gang, trapperom, vindfang, vindfang 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I underetasje er hobbyrom og bod innredet til kjellerstue og alkove. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
10.3.2025	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Nygård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	37	150		0	989.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedste Nakken 10

Hjemmelshaver

Nygård Ellen, Nygård Gerd, Nygård Janne Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nedste Nakken ca 10 km øst for Ålesund sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og rekkehus i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, barneskole, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med singelbelagt innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer med diverse beplanting av trær, frukttrær, prydbusker og blomsterbed. Det er noe bratt innkjøring til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring fra selger er ikke fremvist før ferdigstillelse av takstrapport. Salg ved fullmakt.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	09.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	09.06.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	10.04.1969		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.08.1970		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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 ren 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.

• 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/JM1599

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: Nota- Ålesund Oppdragsnr.: 7-0081/26

Adresse: Nedste Nakken 10

Postnr.: 6014 Sted: Ålesund

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Even Etternavn: Nygård

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse:
   2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:
   2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag): 1

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- **mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)**

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 09.09.26		Sted Kleiva

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

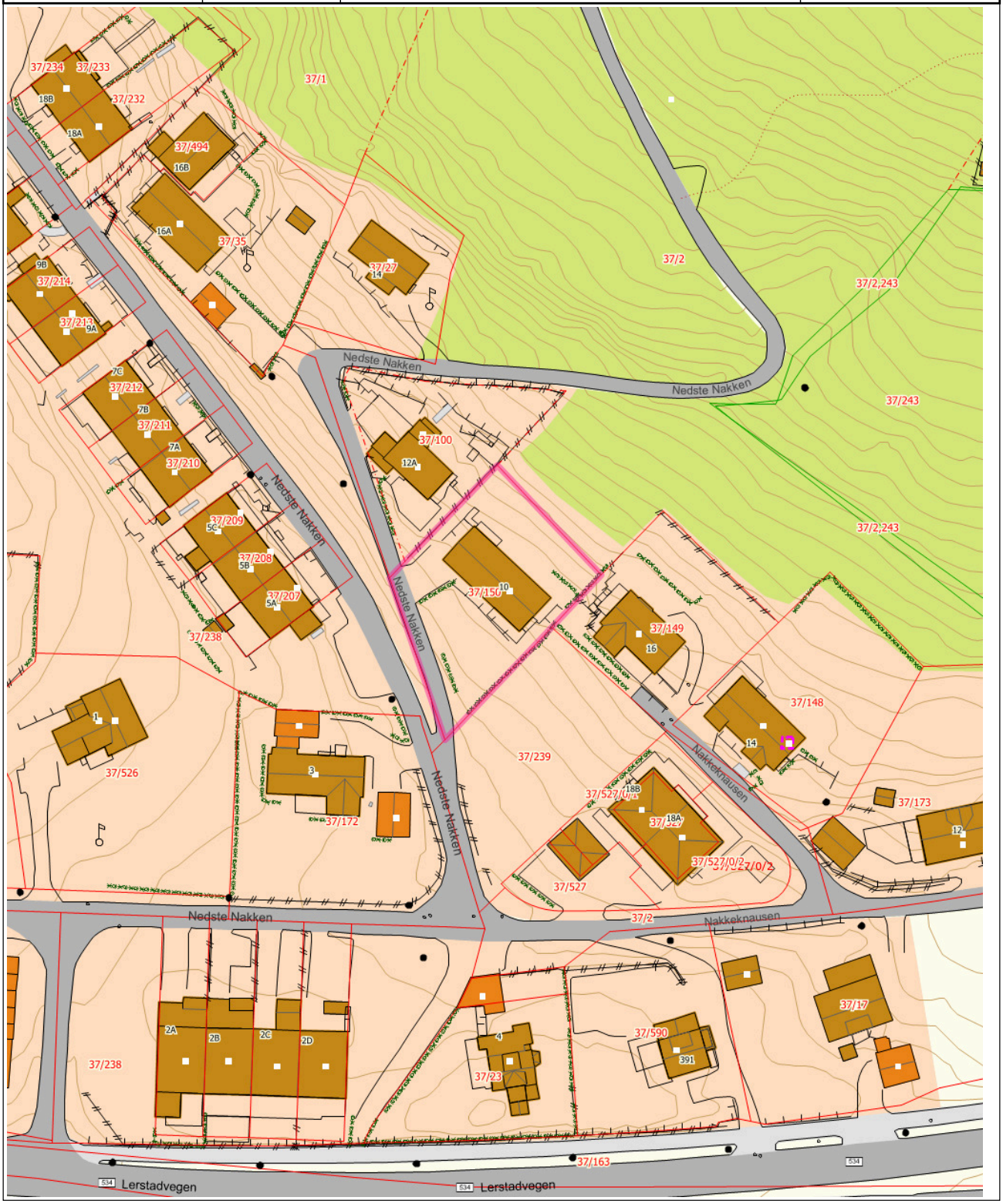
Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedste Nakken 10 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

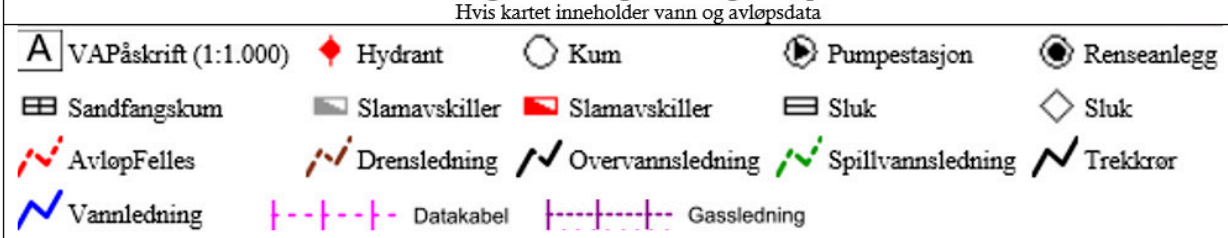
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Uavklart grense
Flaggstang	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

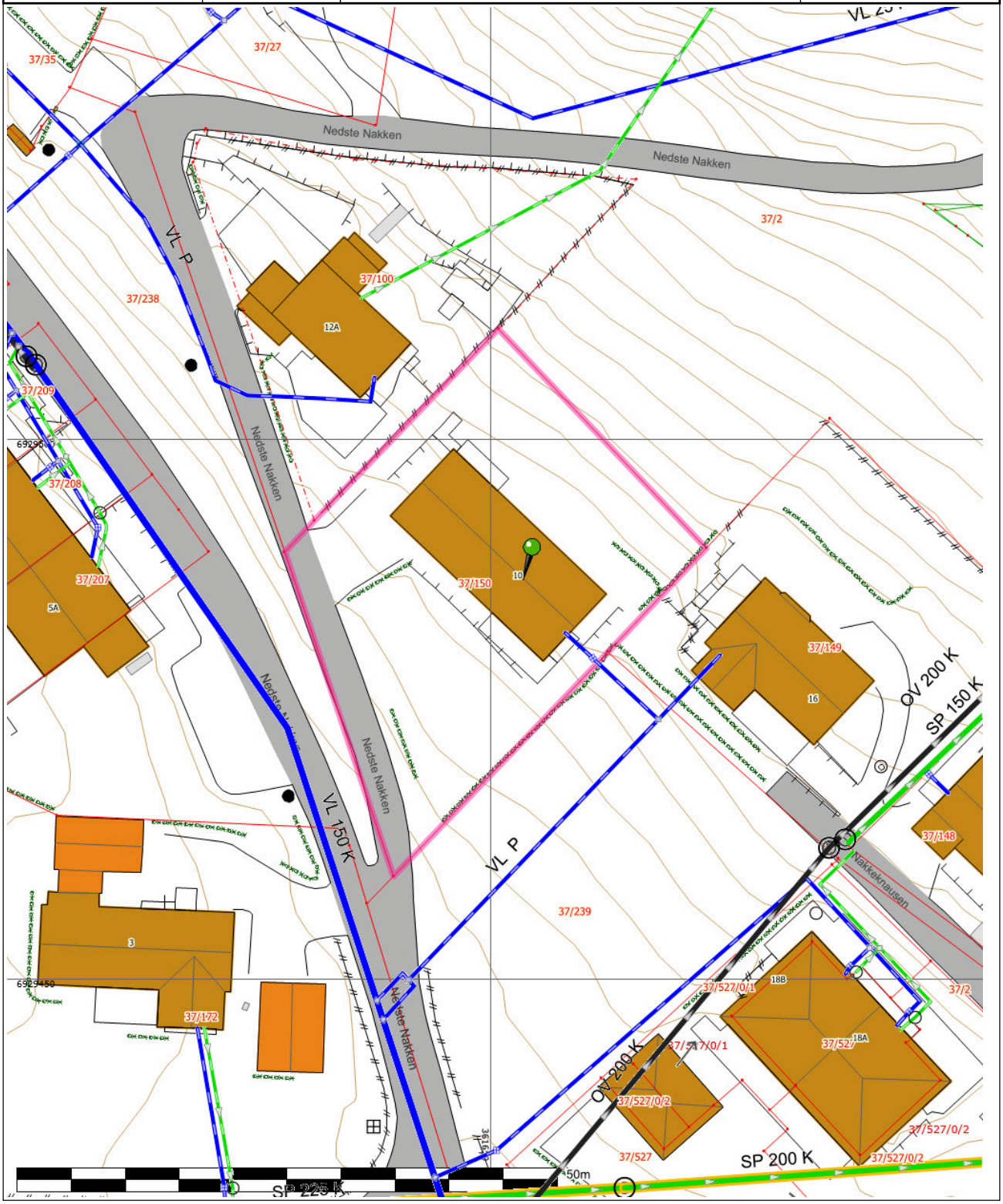
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedste Nakken 10 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Uavklart grense
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Kumlokk	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

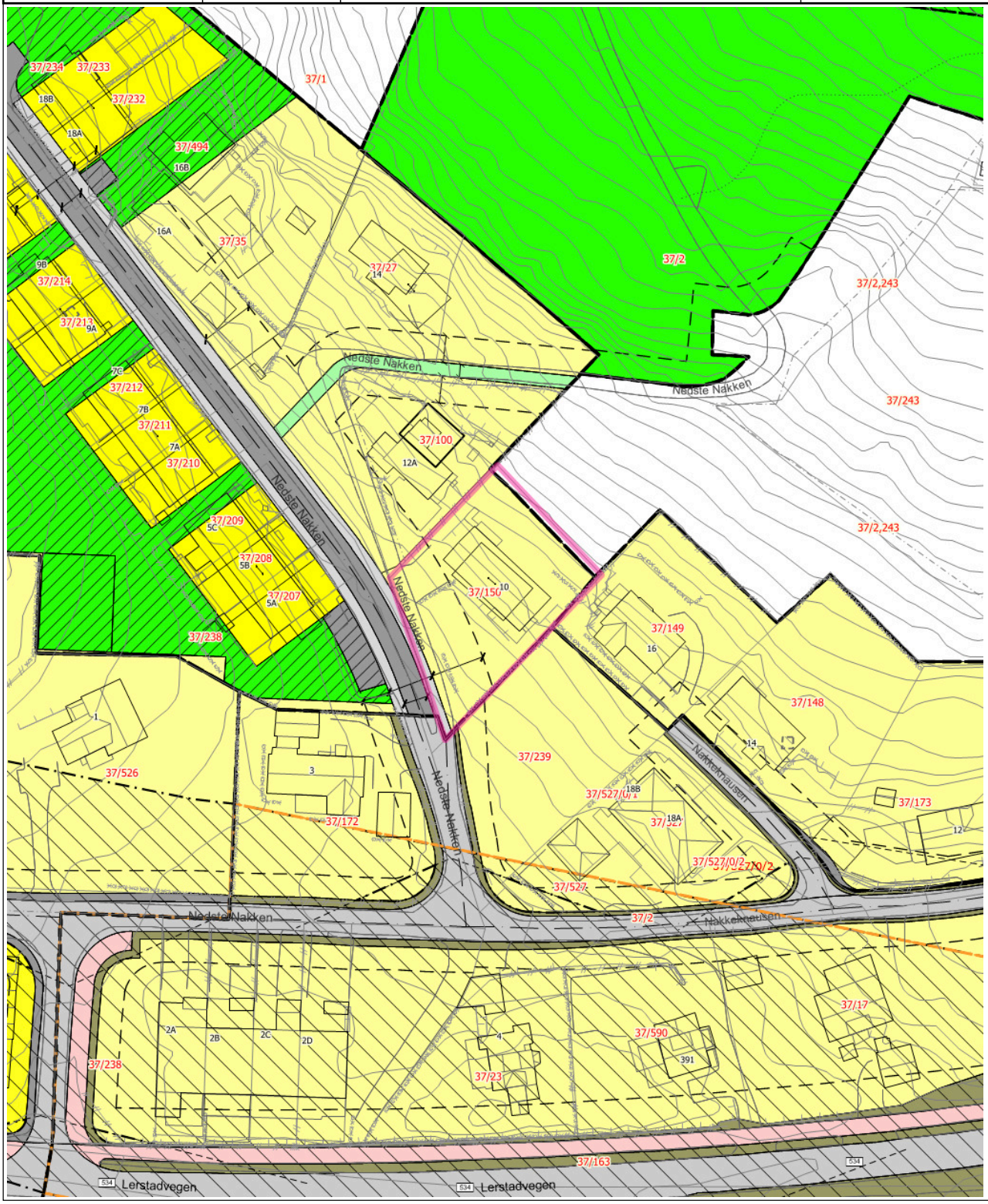
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedste Nakken 10 6014 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

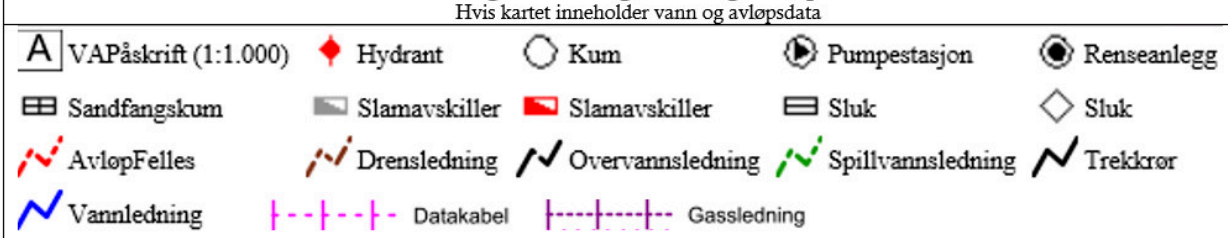
MatrikkelnummermedSnr
Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.
Bygningslinje
Låvebru
Mønelinje
Takkant
Takoverbyggkant
Taksprang
Trapp inntill bygg
Veranda
Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående
Hekk
MurFrittstående
MurLoddrett
Gjerde
Frittstående mur
Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt linje - under grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen
RpOmråde vedtatt - under grunnen
Påskrift reguleringsplan
RpFareGrense
RpGrense
RpFormålgrense
RpSikringGrense
Regulert møneretning
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje
Høyspenningsanlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg
Annen veggrunn
Offentlig friområde
Turveg
Felles parkeringsplass
Felles leke areal
Felles grøntareal
Frisikt
Andre sikringssoner
Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse
Kjøreveg
Fortau
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, tekniske anlegg
Annen veggrunn, grøntareal
RpGrense
RpFormålgrense
RpSikringGrense
Tunnel
Andre sikringssoner
Kjøreveg
Annen veggrunn, tekniske anlegg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

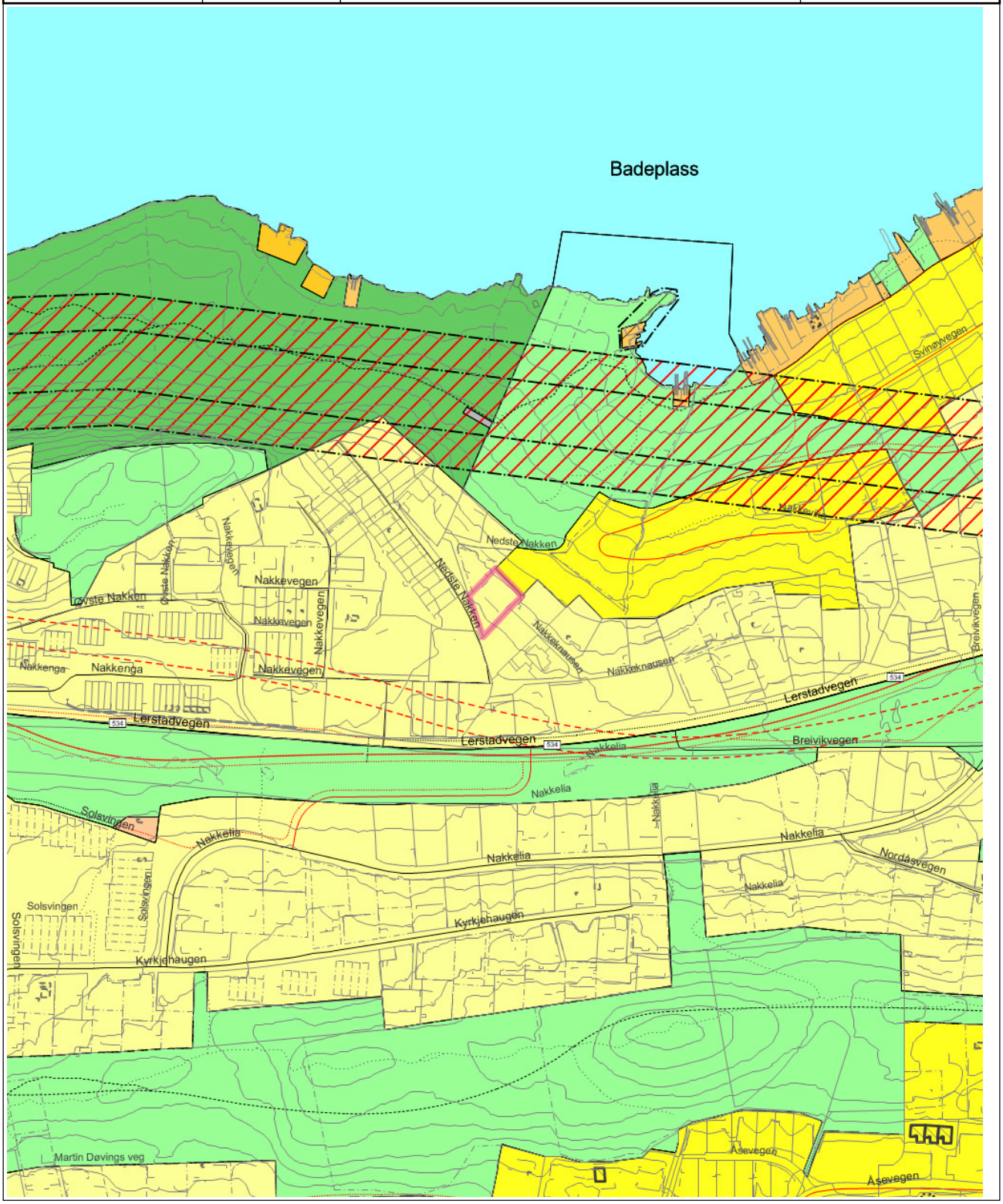
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 37	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Nedste Nakken 10 6014 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

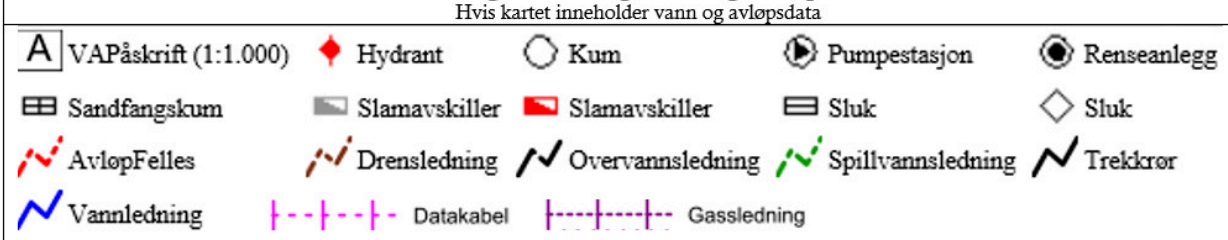
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak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

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	

Gjenpart til feiemester
1 stk. röklöp 9" x 9"
1 etg + kjeller
Taktekning eternit
Pipe ikke mint over tak, ikke pusset på loft og i kjeller, ildsted ikke montert.
AG.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Herr Jostein Nygård

Adr.: Lerstad.

BRUKSTILLATELSE

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

Deres enebolig oppfört på gnr. 37 bnr. 150

På følgende betingelser:

1. Når rökpipe er fullfört og ildsted montert, varsles feiemester for kontroll för den taes ibruk.
2. Avlöpsgröft for kloakk lukkes.

Øvrige resterende arbeider er:

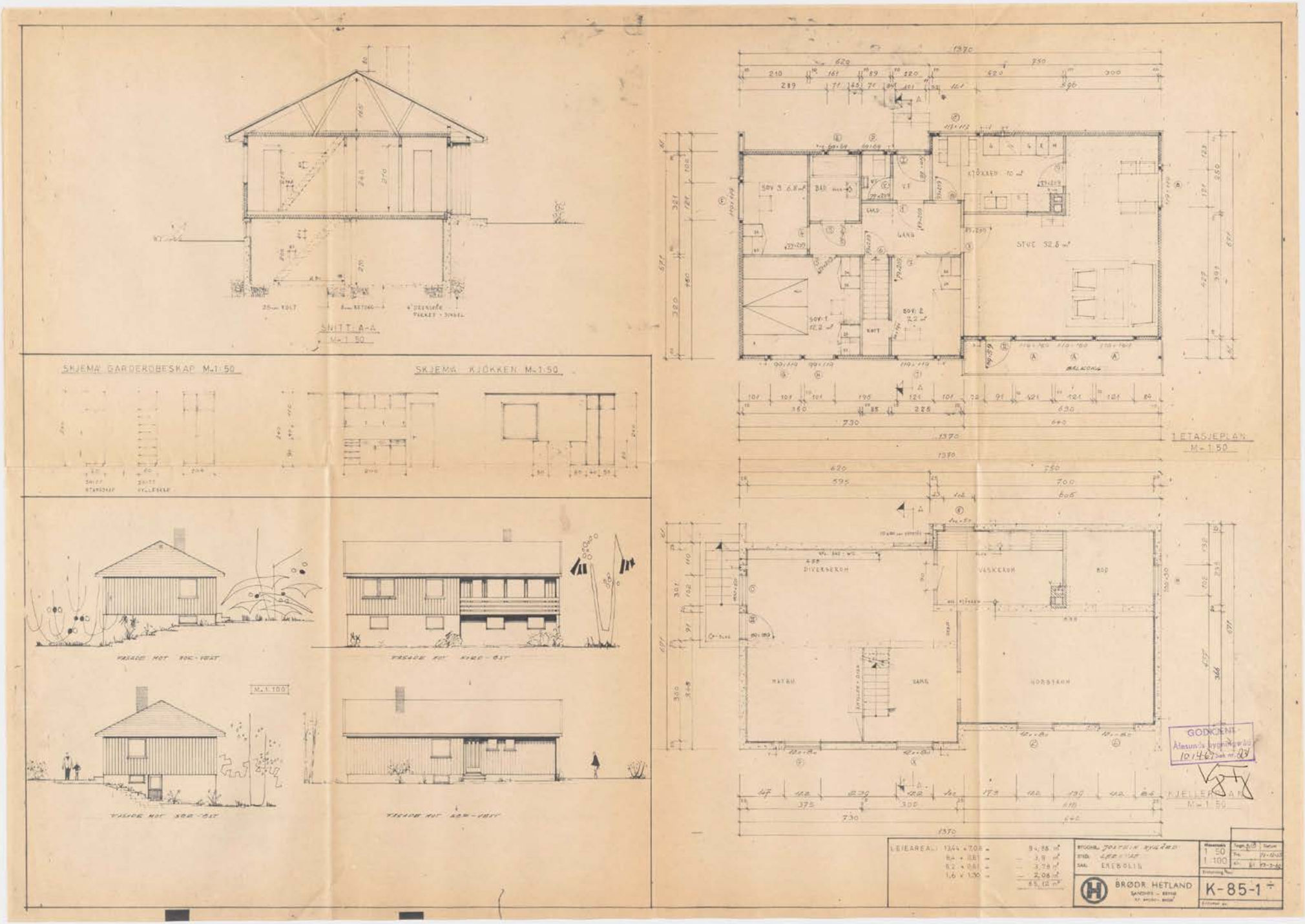
1. Delvis stöp av kjellergulv samt utvendige trapper, puss av grunnmur. Adkomststige og takstige anskaffes.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: 1/8-71.

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 4/8-70.

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy
bygniningskontrollør


SNITT A-A
M-1:50
SKJEMA GARDEROBESKAP M-1:50
SKJEMA KJÖKKEN M-1:50
FASADE MOT NOK-VEST
FASADE MOT NORD-EST
M-1:100
FASADE MOT SØR-EST
FASADE MOT SØR-VEST
1 ETASJEPLAN
M-1:50
KJELLERPLAN
M-1:50
STUE 32,5 m²
KJÖKKEN 10 m²
GANG
BALKONG
DIVERSEROM
VASKEROM
BOD
HOBBYROM
GODKJENT
Ålesunds bygningsvedt
10/4-69
LEIEAREAL: 13,44 x 7,08 = 94,88 m²
8,4 x 0,61 = 3,9 m²
6,2 x 0,61 = 3,78 m²
1,6 x 1,30 = 2,08 m²
55,12 m²
BRØDR. HETLAND
K-85-1

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Gerd Nygård
Nedste Nakken 10

6014 ÅLESUND

Saksbehandler
Siw S Rasmussen
Tlf 70162617

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	SR/2000/30707/37/150 200002815	12.10.2000

GNR. 37 BNR. 150 - MELDING OM TILTAK. TILBYGG
TILTAKSHAVER: GERD NYGÅRD - ADRESSE: NEDSTE NAKKEN 10

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" mottatt 22.09.00 angående bygging av tilbygg til bolig på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

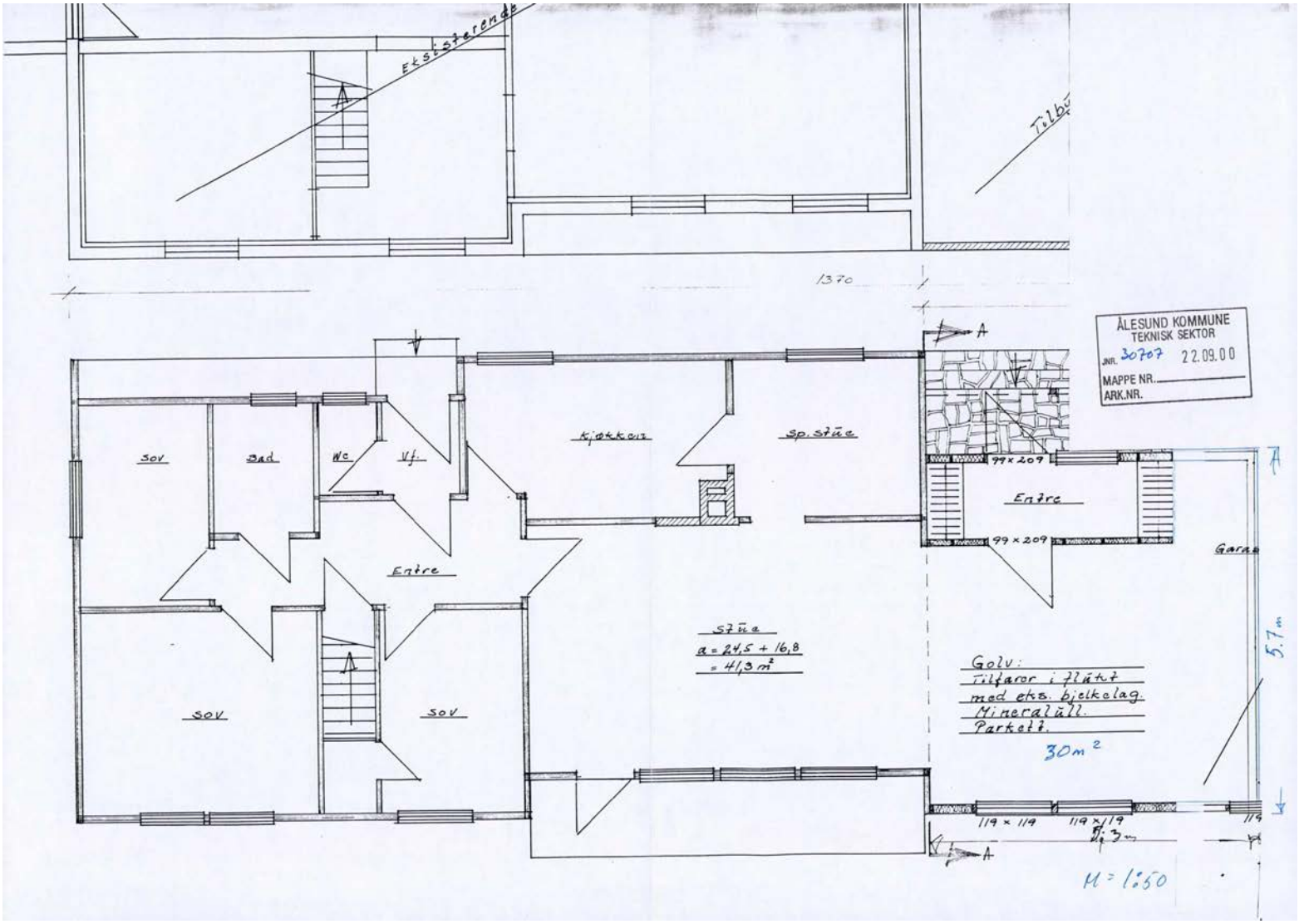
ANNO 1848 ÅLESUND

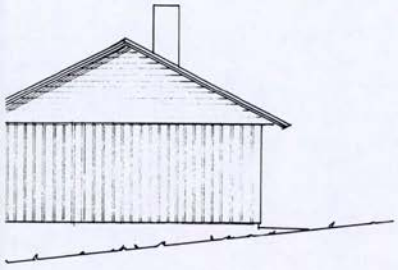
Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

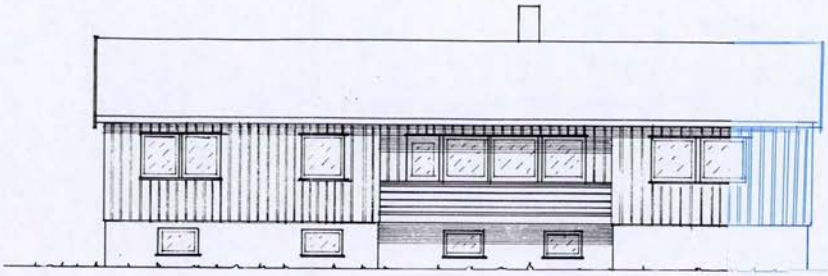
Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34


Eksisterende
Tilbu
1370
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 30707 22.09.00
MAPPE NR.
ARK.NR.
Sov
Bad
Wc
Vf.
Kjøkken
Sp. stue
Entre
Sov
Sov
Stue
a = 24,5 + 16,8
= 41,3 m²
99 x 209
Entre
99 x 209
Garas
Golv:
Tilfarer i flått
med eks. bjelkelag.
Mineralull.
Parkett.
30m²
119 x 119
119 x 119
5.7m
M = 1:50

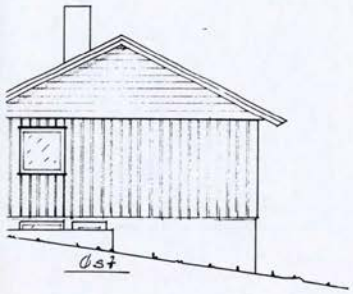


Vest

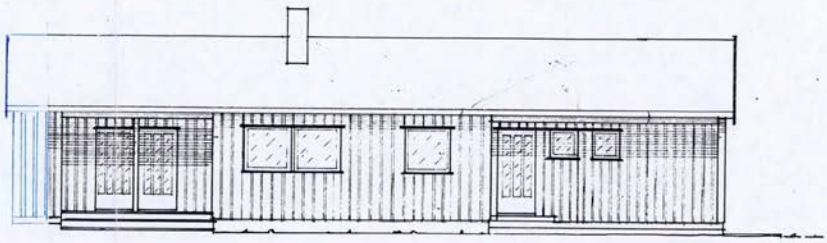


Nord

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 30707 22.02.00
MAPPE Nº
ARK.NR.



Øst



Syd

M = 1:100

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Gerd Nygård
Neste Nakken 10

6014 ÅLESUND

Saksbehandler
Siw S Rasmussen
Tlf 70162617

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	SR/2001/1157/37/150 200002815	15.01.2001

GNR. 37 BNR. 150 - MELDING OM TILATAK-BYGGING AV ALTAN-TILTAKSHAVER:GERD NYGÅRD-ADRESSE:NESTE NAKKEN 10

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 11.01.01 angående bygging av altan på eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

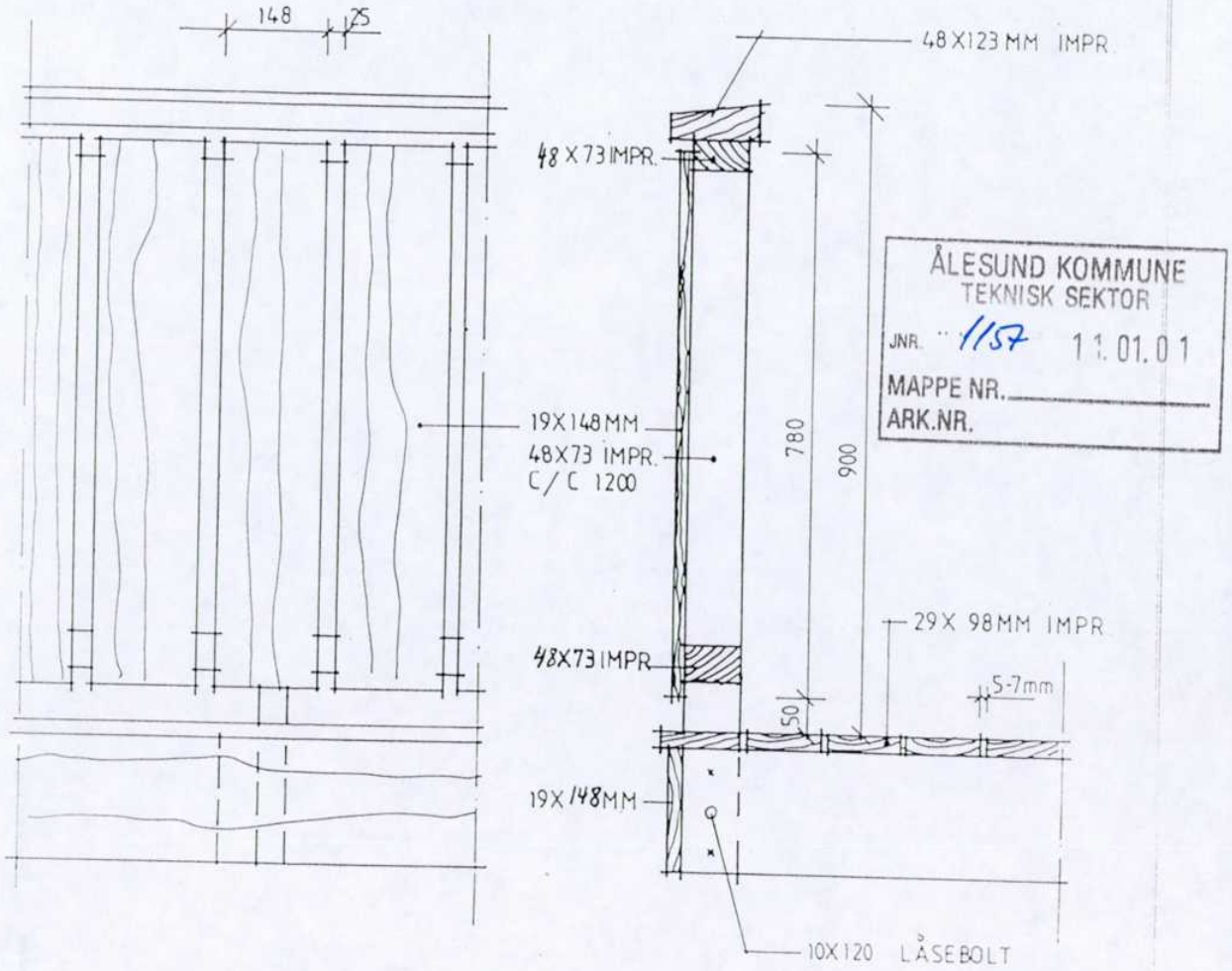
Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

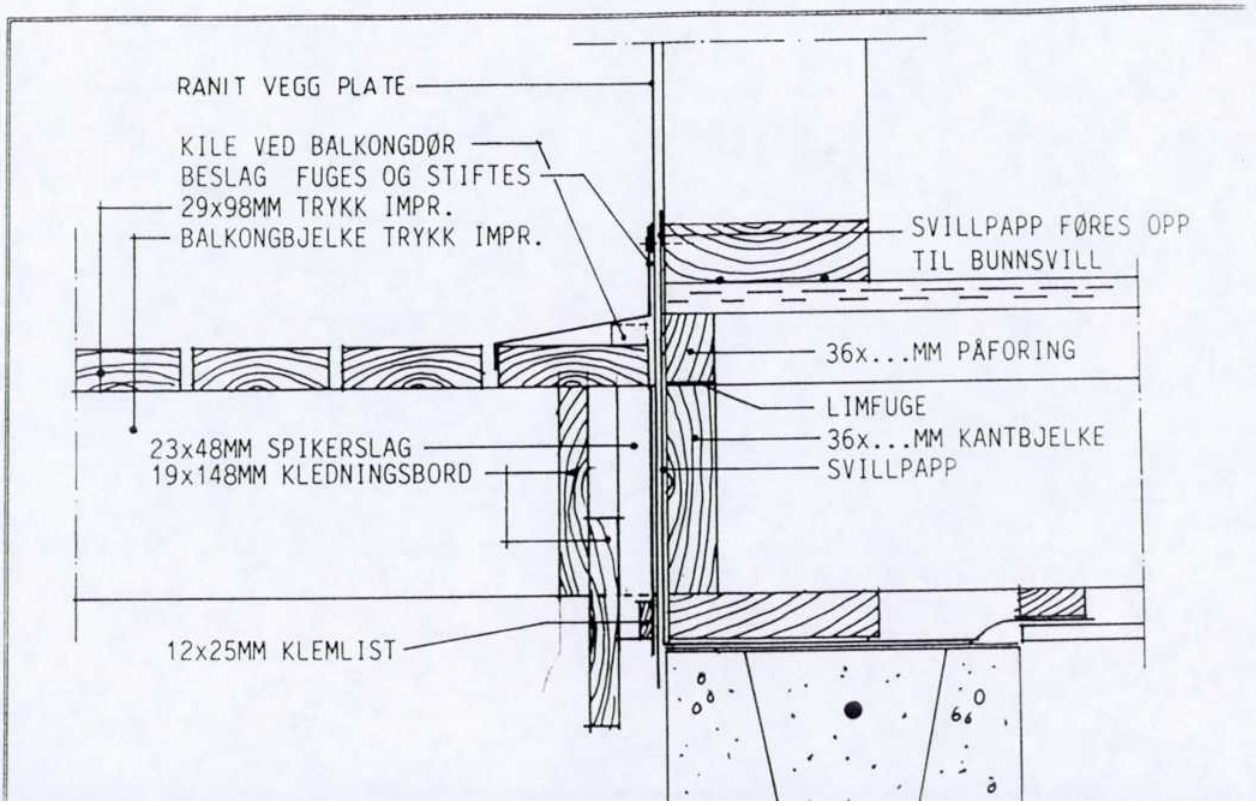
Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Siw S.Rasmussen
avdelingsingeniør

Postadresse: Rådhuset N-6025 Ålesund
Sentralbord: Tlf 70 16 20 00 Faks 70 12 02 91
Besøksadresse: Rådhuset Keiser Wilhelmsgate 11
Ekspedisjon 6. Et. Tlf 70 16 26 00 Faks 70 16 26 34

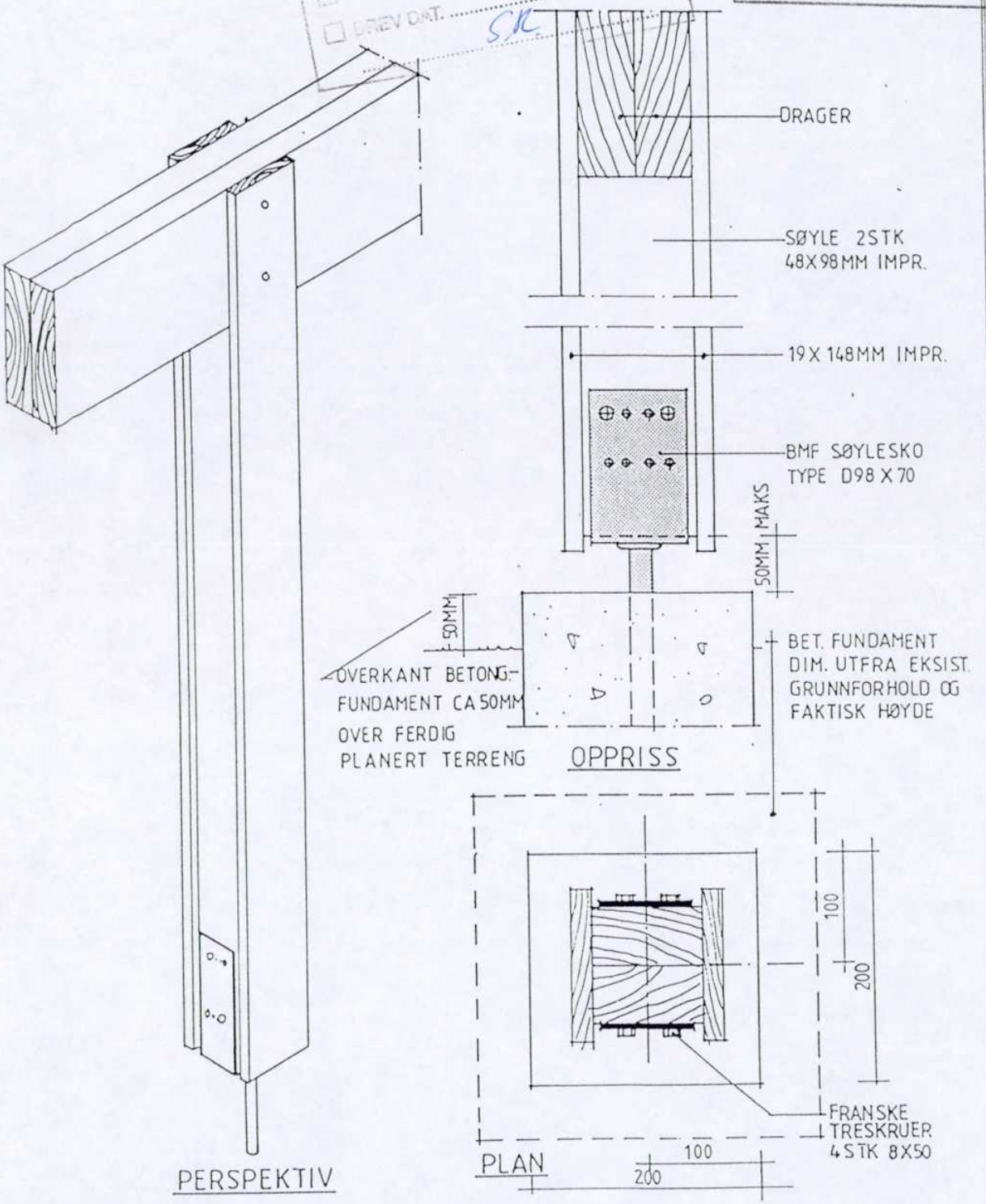


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 1157 11.01.01
MAPPE NR.
ARK.NR.



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☐ SAK NR. ..... DAT. 15.01.01
☐ BREV DAT. ..... SK

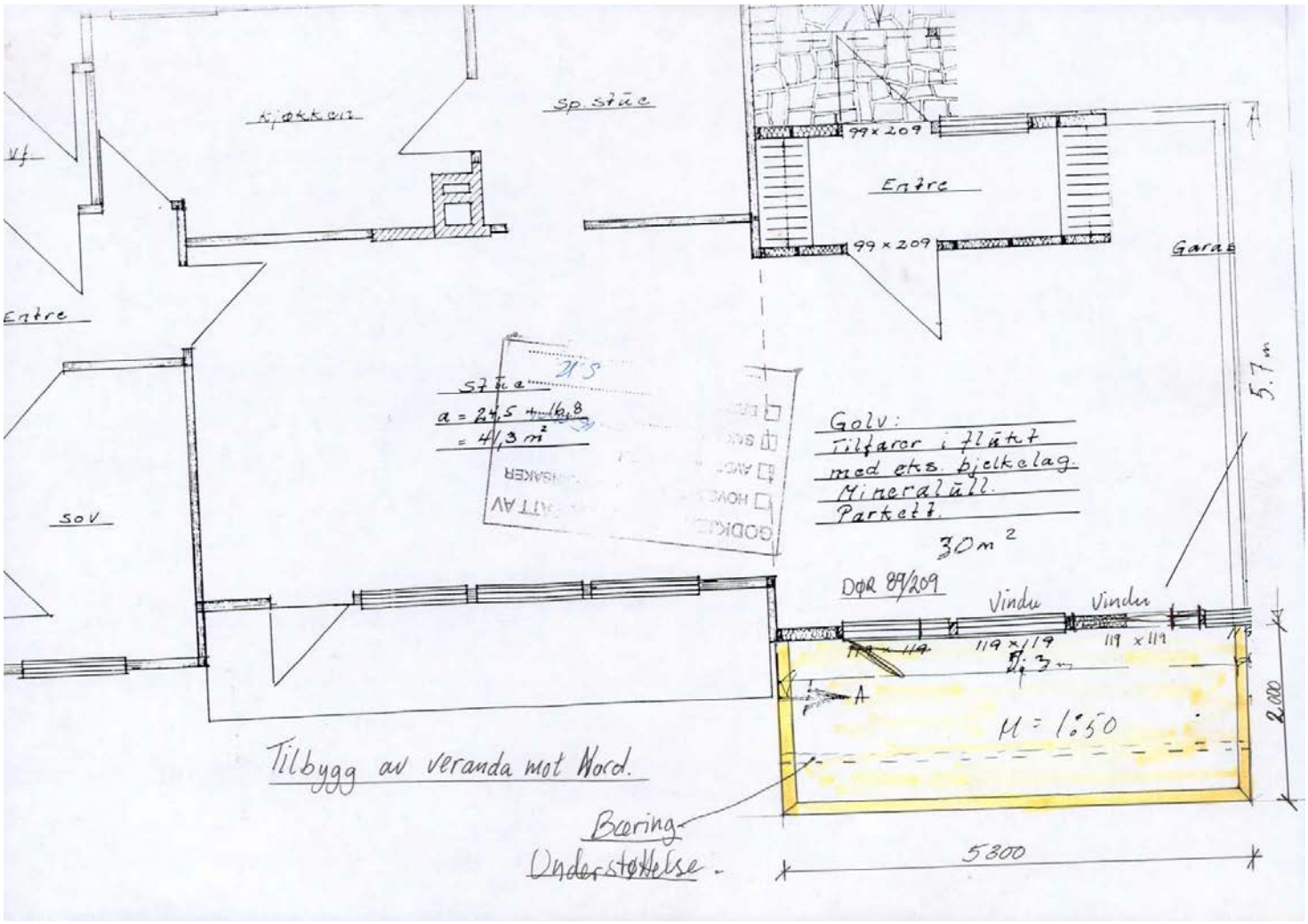
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 1157 11.01.01
MAPPE NR.
ARK.NR.



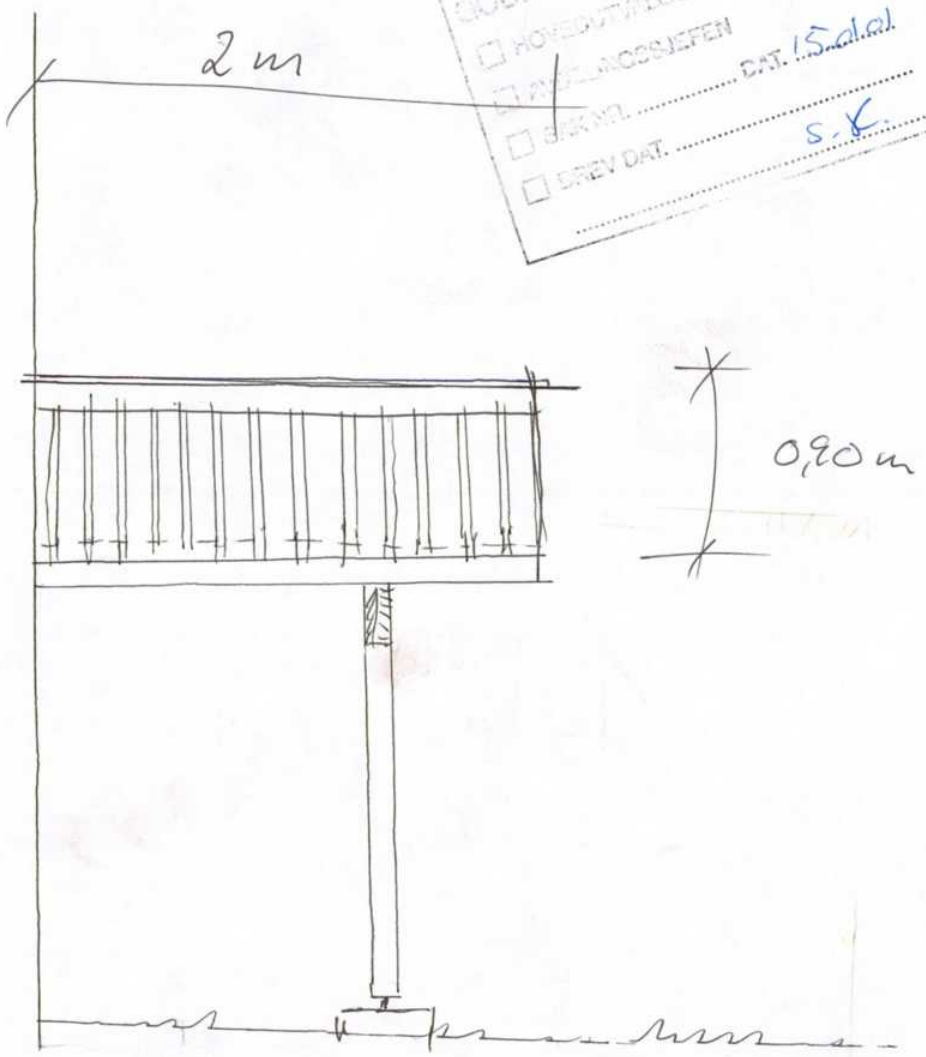
DETALJEN VISER SØYLE 2 STK. 48X98MM. DER DET ER INNTEGNET ANDRE SØYLEDIMMENSJONER VIL DET VÆRE BRUKT ANDRE DIMMENSJONER PÅ SØYLESKO. SE GRUNNMURSTEGNING.

FORANKRING AV TRESØYLE

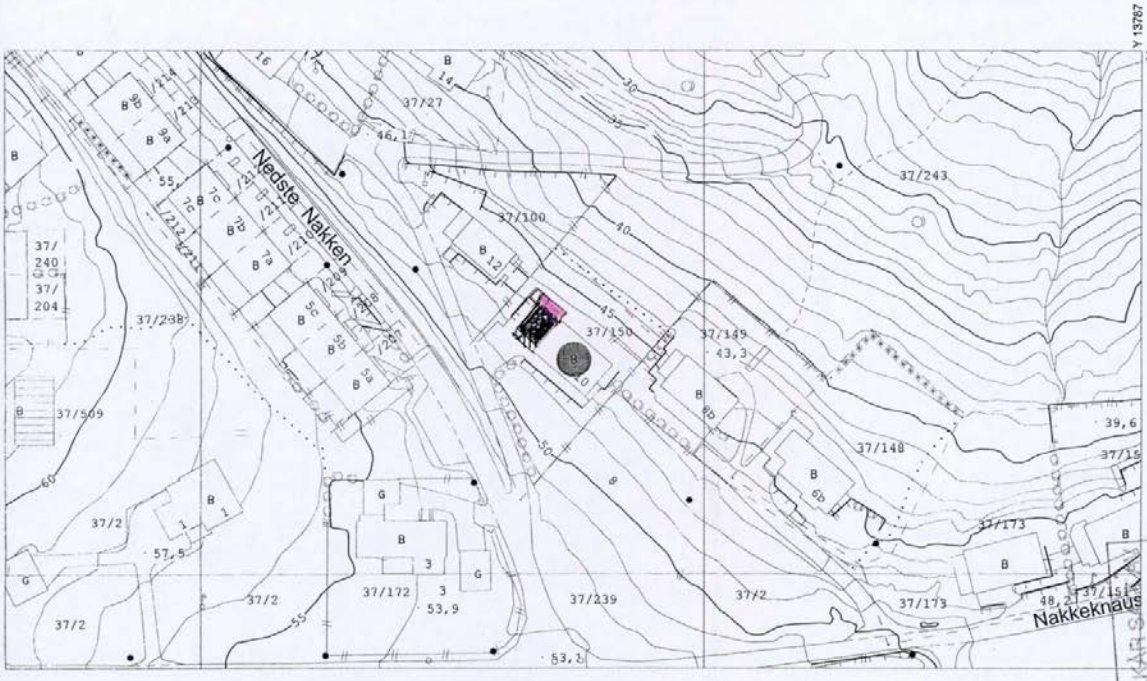
MÅL: 1:5
TEGN: RH
DATO: 221191


Kjøkken
Sp. stue
Entre
99 x 209
99 x 209
Garas
Entre
Stue
a = 24,5 + 16,8
= 41,3 m²
Golv:
Tilfarer i flukt
med eks. bjelkelag.
Mineralull.
Parkett.
30 m²
DØR 89/209
Vindu
Vindu
119 x 119
119 x 119
5,7 m
2,3 m
A
M = 1:50
2000
5300
Tilbygg av veranda mot Nord.
Bæring
Understøttelse.

Bjelkelaget 48/198 er forankret
slik det er vist på detaljtegning. Imp
Understøttelse av 48/198 og
2 stk bæresøyler. Imp.
Gulvbord 28/98 imp
Rekkverk med høyde 0,90 m.



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
DAT. 15.01.01
☐ SIGN.
☐ BREV DAT.
S.K.

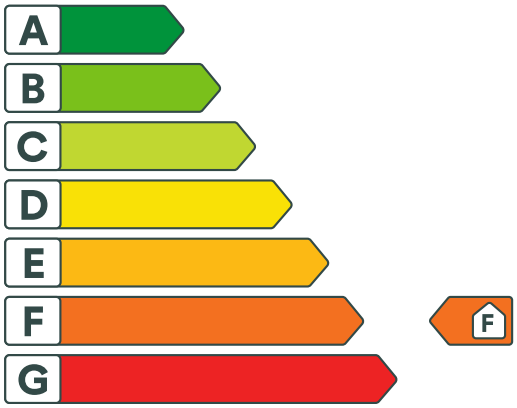


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 1157 11.01.01
MAPPE NR.
ARK.NR.

GODKJENT PÅ VILKÅR SAMMEN
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVSTEMNINGSSJEFEN
☐ SAK NR. ..... DAT. 15.01.01
☐ BREV DAT. ..... S.R.



Adresse	
Nedste Nakken 10, 6014 ÅLESUND	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343308**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178995162**
Gårdsnummer **37**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **202,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **202,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
345,89

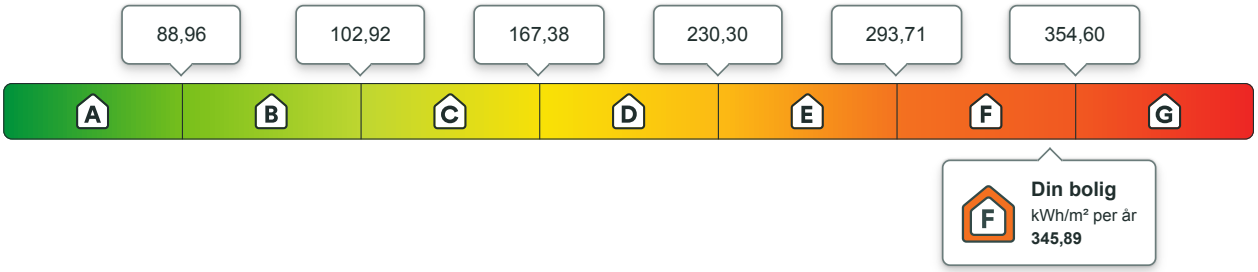
Nedste Nakken 10, 6014 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
65 820,11	**325,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Nedste Nakken 10, 6014 ÅLESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Nedste Nakken 10, 6014 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0081/26
Adresse: Nedste Nakken 10, 6014 ÅLESUND, gnr. 37, bnr. 150 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad
Tlf: 450 50 453
Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.11.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/