

# Ørnetua 7

LARSGÅRDEN

notar



Prisantydning Kr. 5 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig BRA-i/BRA Total 201/214 kvm  
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



# Ørnetua 7

Flott enebolig m/attraktiv beliggenhet i populære Larsgården| 3 soverom| Gode sol- og utsiktsforhold| Ligger i blindgate

Adresse	Ørnetua 7 6009 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Omkostninger	Kr 156 490,-
Totalpris	Kr 5 656 490,-
BRA-i/BRA Total	201/214 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1967
Soverom	3
Etasje	2

Flott enebolig beliggende på Ørnetua i populære Larsgården. Boligen ligger i et rolig nabolag i blindgate uten gjennomgangstrafikk og har gode sol- og utsiktsforhold. Fra boligen har man gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikk, idrettsanlegg, NTNU, NMK samt flotte tur- og rekreasjonsområder. Selve boligen går over 2 etasjer og inneholder i 1.etasje stue/kjøkken, bad, entrè, gang og 3 soverom. Underetasje inneholder dusjrom (renovert i 2020), toalettrom, kjøkken, vaskerom, kjellerstue, 2 ganger, 2 boder og 3 soverom. Deler av kjelleren leies i dag ut som hybler, dette arealet er innredet etter byggeår og står på opprinnelig byggemeldt tegning som sekundærrom/bodareal. Bruksendring av kjeller er søknadspliktig og tiltaket er ikke omsøkt til kommunen.  
- Velkommen til visning!

## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Torstein Drevik

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
916 26 544 / torstein@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	21
Vedlegg	24
Budgivning	84

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

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## **BELIGGENHET**

Eiendommen er beliggende i et attraktivt boligområde på Larsgården, cirka 5 kilometer øst for Ålesund sentrum. Det er gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg med moderne haller og anlegg til Sportsklubben Rollon samt dagligvarebutikk. Det er også gangavstand til NTNU og NMK.

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0074/26

### SELGER

Egil Kåre Årset Hoem  
Maria Iselin Årset Hoem

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 138, bruksnummer 1, festenummer 8, , ideell andel 1/1.  
i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

E

### 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.

### TOMT

Festet tomt på 1.073 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Festet grunn. Utearealet er opparbeidet med plen, beplantning og inngjerding. Det er anlagt støpte platter, støttemurer i betong og gruset adkomst.

### ÅRLIG FESTEAVGIFT

Kr 6 029,-

## FESTETID

Årlig festeavgift: Kr. 6029. Festeavgiften forfaller 30.11.2026.

Regulering av festeavgiften: Neste regulering er i 2026. Prisen reguleres etter konsumprisindeksen. Festeavgiften reguleres hvert 10.år.

Festeavtalen er inngått den 16.11.1965 og utløper etter 99 år.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 08.04.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

## BYGGEÅR

1967

## BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1967.

Byggegrunnen er ukjent, og det er også ukjent fundamentering under grunnmuren. Grunnmuren viser tegn til sprekkdannelser og avflassing. Forstøtningsmurer er konstruert i betong.

Dreneringen er opplyst å være fornyet, men nøyaktig tidspunkt og omfang er ikke dokumentert. Tidligere informasjon indikerer at dreneringsarbeid ble utført i 2001, men ikke fullført langs hele grunnmuren. Stikkledningene for vann og avløp er av plast og stammer fra 1967.

Bygningens vegger har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en fasade av hovedsakelig original liggende bordkledning. Deler av kledningen og raftekassene har blitt skiftet ut. Stuen er etterisolert innvendig.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med pappshingel som ble lagt i 2011.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium/stål. Alderen på beslagene er ukjent, og de ble ikke fornyet ved omtekkingen av taket.

Etasjeskillet mellom etasjene er en trekonstruksjon fra byggeåret. I kjelleren er gulvet på grunn støpt i betong. For å forbedre lydisolasjonen er det i deler av etasjeskillet montert dobbelt lag gips med lydbøyler.

Vindusbestanden er variert, med en blanding av originale trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, og nyere vinduer med 3-lags isolerglass og PVC-karmer fra 2016, samt vinduer skiftet i 2001. Hovedinngangsdøren er fra 2021, mens kjelleren har en eldre ytterdør. Boligen har også en malt balkongdør i tre fra 1995 og en skyvebalkongdør i PVC fra 2016.

Mot vest finnes en terrasse bygget i 2012 med bærende trekonstruksjon. Mot øst er det en veranda bygget på en betongkonstruksjon med dekke av asfaltpapp og rekkverk i pusset mur. Under denne verandaen er det bodarealer. Utvendige trapper er av betong.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Under veranda er det registrert avflassing og løs maling. Dette skyldes en eldre lekkasje. Dette ble utbedret i 2011 da det ble lagt ny tekking på veranda.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det er registrert avflassing og mindre sprekker i utvendige trapper.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

· Det er avvik:

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet vurderes til å fungere i daglig bruk, men ved en eventuell lekkasje er det større sjanse for lekkasje til tilstøtende rom.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom - Kjeller > Dusjrom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Kjeller > Dusjrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - Kjeller > Kjøkken - Overflater og innredning

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

- Spesialrom - Kjeller > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

I eiers egenerklæring er det opplyst om at det i 2019 var litt fuktgjennomslag på ett punkt i det sørlige hjørnet av huset. Det har ikke blitt registrert fukt etter dette.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkeformasjoner og det er registrert avflassing på murer.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det er avvik:

Det er påvist mindre sprekker og avflassing/misfarging i overflater på murpuss.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

**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**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Arthur Rønnestad Eftf. AS, Rør 24 AS, Kjell Wangberg Larsen AS, Vestnes Rør AS

Beskrivelse: Renovering av bad hovedetasje 2001. Renovasjon av bad kjeller 2020. Flislegging, membran, gulvlegging egeninnsats av tidligere og nåværende eier. Rørleggerarbeid hovedsaklig av faglærte.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Membran og sluk fornyet på bad i hovedetasje i forbindelse med renovasjon i 2001. Membran på bad i kjeller fornyet i 2020.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vestnes Rør AS, Arthur Rønnestad Eftf. AS, Rør 24 AS, Kjell Wangberg Larsen AS, Helgesen & Kvam VVS

Beskrivelse: Skiftet stengeventil på vaskerom. Flyttet kjøkken i 2000, renovert bad hovedetasje 2001. Byttet vann & avløp fra tomtegrense til husvegg i 2010.

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

Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller 2000. Ny drenering 2001. i 2019 er det litt fuktgjennomslag på ett punkt i det sørlige hjørnet av huset. Innvendig lekter og panel skiftet i 2020. Ikke observert fukt etter dette.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: EL 24 AS, Eidsnes Elektro AS, EI-24 AS, Nordvest Kulde AS

Beskrivelse: Montert elbilladere, montert ny kurs i kjeller til bad/Soverom. El-anlegget er mer eller mindre fornyet siden 2000 i følge tidligere eier. Varmepumpe installert i 2017.

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

Ja.

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av EI-tilsynet i Mørenett AS august 2019.

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

Ja.

Beskrivelse: 2xEasee ladebokser

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

Ja.

Beskrivelse: Drenering fornyet av tidligere eier.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Taksenteret AS, Stavset Bygg AS.

Beskrivelse: Ny papp på tak i 2011. Papp på veranda i 2011. Støpt verandarekkverk 2012. Fornytt noe bordkledning i 2019.

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

Ja

Beskrivelse: Noe mindre justeringer av rom. Bod i kjeller ble innredet til soverom i 2000. Sportsbod ble innredet til

musikkrom i 2002 og senere til tv-stue.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Hovedinngangsdøren er fra 2021.

2020:

- Ifølge eier er rommet renoverert i 2020, hvor flislegging, membran og gulvlegging er utført ved egeninnsats av nåværende eier.

2019:

- Ventilator ny 2019.
- Ved verandaen er kledningen på to vegger skiftet i 2019, og det er gjort punktvis utskifting av enkeltbord andre steder som ledd i ordinært vedlikehold.

2016:

- Stuen er etterisolert innvendig i forbindelse med oppussing utført i 2016.
- I hovedetasjen har stue og kjøkken parkettgulv i heltre bjørk, lagt i forbindelse med oppussingen i 2016.
- I stuen er det montert fire vinduer med 3-lags isolerglass og PVC-karmer fra 2016.
- Fra stuen er det utgang til terrasse gjennom en skyvebalkongdør i PVC fra 2016.

2015:

- Det er installert varmpumpe.

2012:

- Ved inngangspartiet mot vest er det en terrasse bygget i 2012 med bærende trekonstruksjon, terrassebord og trekkverk.

2011:

- Taket er tekket med pappshingel som ble lagt i 2011.
- Dette ble utbedret i 2011 da det ble lagt ny tekking på veranda.

2001:

- Badet i hovedetasjen ble renoverert i 2001.
- IKEA-innredning fra 2000/2001 med slette folierte fronter.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
- Badet har tre vinduer som ble skiftet ved oppussing i 2001
- Tidligere salgsinformasjon angir at dreneringsarbeid ble gjennomført hovedsakelig i 2001, med legging av nye drenerør og tilkobling av takrenner til tette rør.

2000:

- Ifølge eier og opplysninger i egenerklæringen er anlegget gradvis fornyet siden ca. 2000, og det er blant annet lagt ny kurs til bad og soverom i kjeller, montert to Easee ladebokser for elbil, samt installert varmpumpe.

1995:

- På kjøkkenet er det en malt balkongdør i tre fra 1995.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er detaljregulert, men avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

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**

Varmekabler på bad og dusjrom. Det er installert varmpumpe. Det er en utenpåliggende pipe fra byggeåret med vedovn i stuen. Vedovnen er av nyere dato.

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

Selger har krysset av for at det ligger nedgravd oljetank på eiendommen. Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Det kan komme pålegg om at oljetank/parafintak må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering på egen tomt. Det er montert 2xEasee ladebokser på parkeringsplassen.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger innflyttingstillatelse for våningshus datert 08.02.1967. I byggeanmeldelsen fra 30.08.1965 står det at huset er tenkt oppført i en etasje med leilighet i kjelleretasje. Denne strider mot vedtekt til bygningsloven § 104 og kan ikke godkjennes. Vedtak er derfor gitt med følgende vilkår:

1. Arbeidet må ikke påbegynnes før der er opparbeidet veg, vann og kloakk. Bygningsrådet vil dog kunne tillate at husets utsikkes og gravinsarbeidet utføres.
2. Leilighet i kjelleretasje sløyfes.
3. Bygningsloven og forskriftene følges.
4. Huset må ikke tas i bruk før det blir tilkoblet offentlig vann og kloakknnett.
5. Huset plasseres etter bygningsjefens anvisning.

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 vedtak om heving av parkeringsplass datert 24.09.2007. I vedtaket står det også at tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket. Tiltaket er av en slik sort at selger selv kan søke om ferdigattest på dette. Selger vil søke om ferdigattest for tiltaket.

#### **BYGGETEGNINGER:**

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

For eiendommen foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.02.1967. Det var søkt som en tomannsbolig, men det ble ikke godkjent og derfor det det satt at vilkår om leilighet i kjeller måtte sløyfes. Boligen er derfor registrert og godkjent som en enebolig. Kjelleretasjen er i dag innredet etter byggeår med blant annet eget kjøkken, bad,

soverom og separat inngang. Ifølge Ålesund kommune er kjelleren godkjent som sekundærrom (bodareal) med unntak av vaskerommet. Slike bruksendringer vurderes som søknadspålagt tiltak og er ikke omsøkt og godkjent. Reaksjoner som kommunen kan iverksette er pålegg om retting/søknad eller riving/tilbakeføring av arealet til hva det er opprinnelig godkjent til. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

#### **RADONMÅLING**

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

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**

Kjelleren inneholder dusjrom, toalettrom, kjøkken, vaskerom, kjellerstue, 2 ganger, 2 boder og 3 soverom.

Utvendig bod på ca. 13 kvm.

1.etasje inneholder stue/kjøkken, bad, entré, gang og 3 soverom.

Det er gjort bruksendringer i kjelleren som er ikke er søkt om. Se punkt under ferdigattest for mer informasjon.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 08.04.2026, utført av Jacob Holen.

#### **STANDARD**

Kjøkken 1. etasje:

IKEA-innredning fra 2000/2001 med slette folierte fronter og benkeplate av MDF benkeplate. Det er seks skapdører med frosted glass. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut, ny fra 2019. Hvitvarer som platetopp, komfyr og oppvaskmaskin er integrert.

Kjøkken kjeller:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er en stor stålvaske og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitvarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble renoverert i 2001. Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med servant, speilskap med lys over, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Badet har plastsluk og smøremembran.

Dusjrom kjeller:

Rommet er renoverert i 2020. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte, plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerom kjeller:

Rommet har veggplater, trepanel i himling og malt gulvoverflate med sluk. Det er plassert vaskemaskin og tørketrommel i søyle, samt en utslagsvask i rustfritt stål montert på vegg.

Toalettrom kjeller:

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med toalett og servant, og har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: I hovedetasjen har stue og kjøkken parkettgulv i heltre bjørk fra 2016, mens soverommene har laminat- og tregulv. Kjelleretasjen har gulvoverflater av laminat og vinylbelegg.

Vegger: Veggflatene varierer mellom tapet, malte plater og panel i hovedetasjen. I kjelleren er veggene kledd med stående panelplater og malt glassfiberstrie.

Himling: Himlinger består av malte plater, trepanel og himlingsplater i hovedetasjen. I kjelleretasjen er det malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannforsyningen består av en kombinasjon av kobberør fra byggeåret 1967 og nyere plastrør i rør-i-rør-system.

- Avløpsrør: Avløpssystemet består av plastrør og soilrør. Deler av anlegget er fra byggeåret 1967.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekk fra kjøkkenventilator. Badet i hovedetasjen har fuktstyrt avtrekk, og dusjrommet i kjelleren er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe fra 2015.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er fra 2001. Den er plassert i bod i kjelleren.

#### **HVITEVARER**

Løse hvitevarer følger ikke salget. Dette fraviker fra tilbehørslisten i salgsoppgaven. Det samme gjelder evt. veggmontert TV/ flatskjerm, komplett parabolantenn, dekoder, musikkanlegg, veggglader for el-bil, robotklipper og robotstøvsuger.

#### **INNBO OG LØSØRE**

Selger informerer om at frittstående garderobeskap på soverommet som ligger ved siden av stuen medfølger ikke.

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: 201 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 214 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 92 m<sup>2</sup> Dusjrom, toalettrom, kjøkken, vaskerom, kjellerstue, 2 ganger, 2 boder og 3 soverom.

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Utendig bod.

1. etasje

BRA-i: 109 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, bad, entré, gang og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasser.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

### VERDITAKST

Kr 5 500 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 21 183,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter fordeles på fire terminer.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Kostnaden vil derfor variere etter faktisk forbruk.

### EIENDOMSSKATT

Kr 6 949,- pr 2026

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 290 250,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 161 000,- som sekundærbolig for 2026

### 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. 5 500 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 156 490,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 656 490,- (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

##### HEFTELSE

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1965/306192-4/58 07.12.1965 BEST. OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Bestemmelse om veg

Heftelser i festerett:

1965/306192-4/58 07.12.1965 BEST. OM ADKOMSTRETT

GJELDER FESTE

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Bestemmelse om veg.

##### GRUNNDATA

2020/898856-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 138 BNR: 1 FNR: 8

2024/915915-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 138 BNR: 1 FNR: 8

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1965/306192-3/58 07.12.1965 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 138 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 138 BNR: 34

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 138 BNR: 35

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 138 BNR: 36

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Nærværende festetomt og de øvrige festetomter i området skal ha gjensidig rett til bruk av de på reguleringsplanen utlagte gater og veger, samt gjensidig rett til, - i nødvendig utstrekning,- å føre fram ledninger for vann, kloakk, drenering, telefon og elektrisitet over hverandre.

## GRUNNBOKSDATO

20.04.2026

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

22.04.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

### MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

### MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0,80% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(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 bygningsesakkyndig 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.aspx>.

#### **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 deknings salg 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
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Innflyttingsattest
- Vedtak om heving av parkeringsplass
- 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.

# Plantegning



Mål beregnes med Cubicava-Teknologi. De Annesi Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



# Plantegning



Mål beregnet med Cubicova- Teknolog. De Annet Å Være Meget Pålitelig, Men Ikke Garanterte.



# 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

## ØRNETUA 7

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Innflyttingsattest
- Vedtak om heving av parkeringsplass
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND  
 ÅLESUND kommune  
 # gnr. 138, bnr. 1, fnr. 8

**Markedsverdi**

**5 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m<sup>2</sup> BRA-i: 201 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 21643-1256

Eiendomsverdi ref nr: HH1992

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



**naava**  
TAKST



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.

## Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

[jacob@naava.no](mailto:jacob@naava.no)

469 49 615



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel som ble lagt i 2011.

Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium/stål. Alder på beslag er ukjent. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at beslag ikke ble fornyet i forbindelse med omtekingen av pappshingel i 2011.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, i hovedsak original. Ved verandaen er kledningen på to vegger skiftet i 2019, og det er gjort punktvis utskifting av enkeltbord andre steder som ledd i ordinært vedlikehold. Deler av raftekassene har også fått ny kledning. Stuen er etterisolert innvendig i forbindelse med oppussing utført i 2016. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vindusbestanden er variert i alder og type. I stuen er det montert fire vinduer med 3-lags isolerglass og PVC-karmer fra 2016. Badet har tre vinduer som ble skiftet ved oppussing i 2001, og i kjelleren er det ett vindu av nyere dato. De øvrige vinduene er originale trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, og disse er malte. Hovedinngangsdøren er fra 2021. Kjelleretasjen har egen ytterdør som også er av eldre dato. På kjøkkenet er det en malt balkongdør i tre fra 1995. Fra stuen er det utgang til terrasse gjennom en skyvebalkongdør i PVC fra 2016. Ved inngangspartiet mot vest er det en terrasse bygget i 2012 med bærende trekonstruksjon, terrassebord og trekkverk.

Mot øst har boligen en veranda på ca. 26 kvm med utgang fra stuen. Denne er bygget på betongkonstruksjon med dekke av asfaltpapp og rekkverk i pusset mur/betong.

Under verandaen mot øst finnes det bodarealer med enkel standard, der åpningene er tettet med lettklinkerblokker. Utvendige trapper er av betong.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

I hovedetasjen har stue og kjøkken parkettgulv i heltre bjørk, lagt i forbindelse med oppussingen i 2016. Soverommene har laminat- og tregulv. Veggflatene varierer mellom tapet, malte plater og panel. Himlinger består av malte plater, trepanel og himlingsplater avhengig av rom.

Kjelleretasjen har gulvoverflater av laminat og vinylbelegg. Veggene er kledd med stående panelplater og malt glassfiberstri. Takflatene har malte plater og trepanel.

Bjelkelaget mellom etasjene er utført i tre fra byggeåret. Gulv på grunn i kjelleren er støpt i betong. I deler av etasjeskillet er det montert dobbelt lag gips med lydbyøyer for å bedre lydisolasjonen mellom kjeller og hovedetasje.

Det er en utenpåliggende pipe fra byggeåret med vedovn i stuen. Vedovnen er av nyere dato.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

Mellom kjeller og hovedetasje er det en lakkert trapp i heltre med rekkverk og håndløper i tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2001. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, speilskap med lys over, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

#### Dusjrom

Ifølge eier er rommet renovert i 2020, hvor flislegging, membran og gulvlegging er utført ved egeninnsats av nåværende eier.

Rørleggerarbeidet er hovedsakelig utført av faglært. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med heldekkede servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

#### Vaskerom

Rommet har veggplater, trepanel i himling og malt gulvoverflate med sluk. Det er plassert vaskemaskin og tørketrommel i søyle, samt en utslagsvask i rustfritt stål montert på vegg. Vaskerommet er vurdert etter byggeforskrifter fra før 1997. Vegger og himling er fornyet av eier i senere tid. Betonggulv ble også malt. Tettesjikt og sluk er av eldre dato, men eksakt alder er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på materialvalg eller utførelse.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA-innredning fra 2000/2001 med slette folierte fronter.

Benkeplate er av heltre. Seks skapdører med frosted glass. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle- og

# Beskrivelse av eiendommen

fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ny 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er etablert en stor stålvaske. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannforsyningen innvendig består av en kombinasjon av kobberør og nyere plastrør i rør-i-rør-system. Rørskapet er inspisert. Kobberledningene stammer fra byggeåret 1967, mens plastledningene er installert ved senere oppgradering. Avløpssystemet innvendig består av plastrør og soilrør. Deler av anlegget er fra byggeåret 1967. Inspeksjon er utført på tilgjengelige strekninger. Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkkenventilator. Badet i hovedetasjen har fuktstyrt avtrekk, og dusjrommet i kjelleren er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken er plassert i bod i kjellerleilighet. Boligen har sikringskap med automatsikringer plassert i bod i kjelleretasjen, og det er installert automatisk strømmåler (AMS). Elektriske installasjoner er i hovedsak skjulte. Ifølge eier og opplysninger i egenerklæringen er anlegget gradvis fornyet siden ca. 2000, og det er blant annet lagt ny kurs til bad og soverom i kjeller, montert to Easee ladebokser for elbil, samt installert varmepumpe. Arbeidene er ifølge eier utført av faglærte elektrikere, og det foreligger samsvarserklæring på utført arbeid. Siste el-tilsyn ble utført av Mørenett AS i august 2019.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Eier opplyser at dreneringen er fornyet, men eksakt tidspunkt og omfang er ikke dokumentert. Tidligere salgsinformasjon angir at dreneringsarbeid ble gjennomført hovedsakelig i 2001, med legging av nye drensør og tilkobling av takrenner til tette rør. Det fremgår at arbeidet ikke ble fullført langs hele grunnmuren – partiet mot nordvest ved støpt trapp/plate og frontpartiet ble ikke omfattet. Det er ukjent fundamentering under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. forstøtningsmur ved parkeringsplass har rekkverk av tre. Eiendommen ligger i skrående terreng. Stikkledningene for både vann og avløp er i plast og stammer fra 1967. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

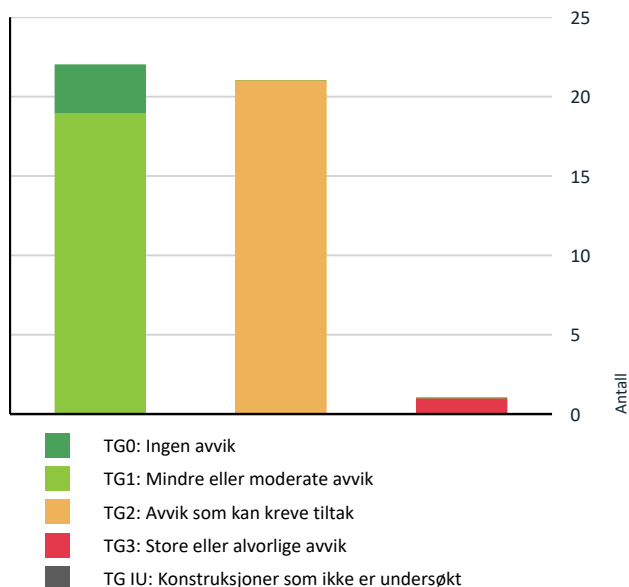
## Enebolig

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

For eiendommen foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.02.1967. Boligen er registrert og godkjent som enebolig. Kjelleretasjen er i dag innredet med blant annet eget kjøkken, bad, soverom og separat inngang, men denne innredningen er ikke godkjent som selvstendig boenhet. Ifølge Ålesund Kommune er kjelleren godkjent som sekundærom. Innredningen i kjeller er utført i ettertid uten at det er søkt om bruksendring. Dette vurderes som bruksendring og er da et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

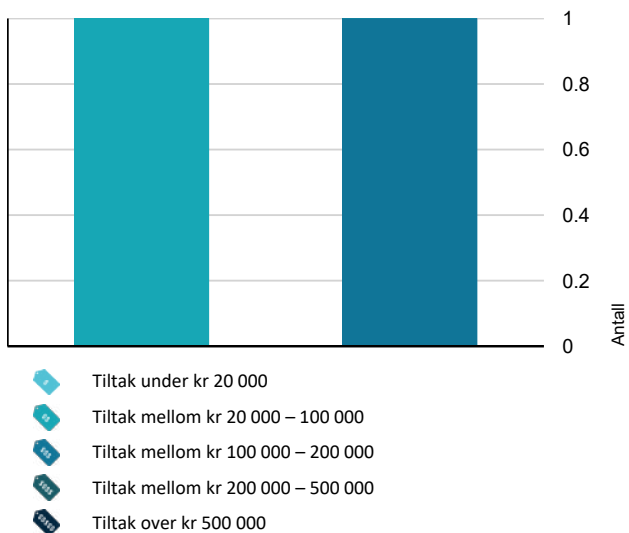
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## 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](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [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 > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

-  **Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---




-  **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1967

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel som ble lagt i 2011.

Besiktigelsen er utført fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i sort aluminium/stål. Alder på beslag er ukjent. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at beslag ikke ble fornyet i forbindelse med omtekkningen av pappshingel i 2011.

#### 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.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, i hovedsak original. Ved verandaen er kledningen på to vegger skiftet i 2019, og det er gjort punktvis utskifting av enkeltbord andre steder som ledd i ordinært vedlikehold. Deler av raftekassene har også fått ny kledning. Stuen er etterisolert innvendig i forbindelse med oppussing utført i 2016.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Vindusbestanden er variert i alder og type. I stuen er det montert fire vinduer med 3-lags isolerglass og PVC-karmer fra 2016. Badet har tre vinduer som ble skiftet ved oppussing i 2001, og i kjelleren er det ett vindu av nyere dato. De øvrige vinduene er originale trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, og disse er malte.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Dører

#### Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er fra 2021. Kjelleretasjen har egen ytterdør som også er av eldre dato.

### Balkongdører

#### Beskrivelse

På kjøkkenet er det en malt balkongdør i tre fra 1995. Fra stuen er det utgang til terrasse gjennom en skyvebalkongdør i PVC fra 2016.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Ved inngangspartiet mot vest er det en terrasse bygget i 2012 med bærende trekonstruksjon, terrassebord og trekkverk.

Mot øst har boligen en veranda på ca. 26 kvm med utgang fra stuen. Denne er bygget på betongkonstruksjon med dekke av asfaltpapp og rekkverk i pusset mur/betong.

Under verandaen mot øst finnes det bodarealer med enkel standard, der åpningene er tettet med lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under veranda er det registrert avflassing og løs maling. Dette skyldes en eldre lekkasje. Dette ble utbedret i 2011 da det ble lagt ny tekking på veranda.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og maling av området under verandaen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Bjelkelaget mellom etasjene er utført i tre fra byggeåret. Gulv på grunn i kjelleren er støpt i betong. I deler av etasjeskillet er det montert dobbelt lag gips med lydbøyer for å bedre lydisolasjonen mellom kjeller og hovedetasje.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er en utenpåliggende pipe fra byggeåret med vedovn i stuen. Vedovnen er av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing og mindre sprekker i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av avflassing og sprekker i de utvendige trappene for å hindre videre forvitring og økt skadeomfang.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

I hovedetasjen har stue og kjøkken parkettgulv i heltre bjørk, lagt i forbindelse med oppussingen i 2016. Soverommene har laminat- og tregulv. Veggflatene varierer mellom tapet, malte plater og panel. Himlinger består av malte plater, trepanel og himlingsplater avhengig av rom.

Kjelleretasjen har gulvoverflater av laminat og vinylbelegg. Veggene er kledd med stående panelplater og malt glassfiberstrie. Takflatene har malte plater og trepanel.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Mellom kjeller og hovedetasje er det en lakkert trapp i heltre med rekkverk og håndløper i tre.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet i hovedetasjen ble totalrenovert i 2001. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet vurderes til å fungere i daglig bruk, men ved en eventuell lekkasje er det større sjanse for lekkasje til tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

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

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, speilskap med lys over, veggmontert toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre en eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

## KJELLER > DUSJROM

### Generell

#### Beskrivelse

Ifølge eier er rommet renovert i 2020, hvor flislegging, membran og gulvlegging er utført ved egeninnsats av nåværende eier. Rørleggerarbeidet er hovedsakelig utført av faglært. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

## KJELLER > DUSJROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## KJELLER > DUSJROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 53 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## KJELLER > DUSJROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av våtrommet.  
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

## KJELLER > DUSJROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkede servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > DUSJROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > DUSJROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Rommet har veggplater, trepanel i himling og malt gulvoverflate med sluk. Det er plassert vaskemaskin og tørketrommel i søyle, samt en utslagsvask i rustfritt stål montert på vegg. Vaskerommet er vurdert etter byggeforskrifter fra før 1997. Vegger og himling er fornyet av eier i senere tid. Betonggulv ble også malt. Tettesjikt og sluk er av eldre dato, men eksakt alder er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på materialvalg eller utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Våtrommet må renoveres.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

IKEA-innredning fra 2000/2001 med slette folierte fronter. Benkeplate er av heltre. Seks skapdører med frosted glass. Kjøkkenet har integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ny 2019.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er etablert en stor stålvaske. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant. Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannforsyningen innvendig består av en kombinasjon av kobberør og nyere plastrør i rør-i-rør-system. Rørskapet er inspisert. Kobberledningene stammer fra byggeåret 1967, mens plastledningene er installert ved senere oppgradering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpssystemet innvendig består av plastrør og soilrør. Deler av anlegget er fra byggeåret 1967. Inspeksjon er utført på tilgjengelige strekninger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkkenventilator. Badet i hovedetasjen har fuktstyrt avtrekk, og dusjrommet i kjelleren er utstyrt med mekanisk avtrekksvifte.

### TG 2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken er plassert i bod i kjellerleilighet.

Årstall: 2001      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i kjelleretasjen, og det er installert automatisk strømmåler (AMS). Elektriske installasjoner er i hovedsak skjulte. Ifølge eier og opplysninger i egenerklæringen er anlegget gradvis fornyet siden ca. 2000, og det er blant annet lagt ny kurs til bad og soverom i kjeller, montert to Easee ladebokser for elbil, samt installert varmepumpe. Arbeidene er ifølge eier utført av faglærte elektrikere, og det foreligger samsvarerklæring på utført arbeid. Siste el-tilsyn ble utført av Mørenett AS i august 2019.

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.  
**2000**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja**
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?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktisikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Eier opplyser at dreneringen er fornyet, men eksakt tidspunkt og omfang er ikke dokumentert. Tidligere salgsinformasjon angir at dreneringsarbeid ble gjennomført hovedsakelig i 2001, med legging av nye drenerør og tilkobling av takrenner til tette rør. Det fremgår at arbeidet ikke ble fullført langs hele grunnmuren – partiet mot nordvest ved støpt trapp/plate og frontpartiet ble ikke omfattet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I eiers egenerklæring er det opplyst om at det i 2019 var litt fuktgjennomslag på ett punkt i det sørlige hjørnet av huset. Det har ikke blitt registrert fukt etter dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt med jevnlig tilsyn av grunnmur i kjeller for å avdekke eventuelle fuktproblemer.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelse og det er registrert avflassing på murer.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser og avflassing på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong. forstøtningsmur ved parkeringsplass har rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Det er påvist mindre sprekker og avflassing/misfarging i overflater på murpuss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av sprekker og avflassing/misfarging i murpussen for å hindre videre forvitring og redusere risiko for vanninntrengning og ytterligere skader på muren.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Stikkledningene for både vann og avløp er i plast og stammer fra 1967. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

## Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet, slik at risiko for fallulykker reduseres.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

214 m<sup>2</sup>/201 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 6 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bad, Entré, 3 Gang, Toalettrom, 3 Bod, Kjøkken, Vaskerom, Kjellerstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger

Kr 6 000 000

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

5 500 000

## Konklusjon markedsverdi

5 500 000

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Ørnetua 11 ,6009 ÅLESUND 192 m <sup>2</sup> 1967 6 sov	18-09-2025	7 190 000	<b>7 000 000</b>		7 000 000	<b>36 082</b>
2 Svingen 9 ,6008 ÅLESUND 186 m <sup>2</sup> 1953 6 sov	09-04-2026	6 700 000	<b>6 550 000</b>		6 550 000	<b>34 656</b>
3 Nørvegjerdet 14B ,6009 ÅLESUND 175 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	19-04-2023	5 500 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>31 429</b>
4 Myraledbakken 1 ,6009 ÅLESUND 144 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	05-09-2022	3 990 000	<b>4 400 000</b>		4 400 000	<b>30 556</b>
5 Myraledbakken 4 ,6009 ÅLESUND 193 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	21-04-2022	5 700 000	<b>5 800 000</b>		5 800 000	<b>30 052</b>
6 Store-Nørve 20 ,6009 ÅLESUND 154 m <sup>2</sup> 1964 4 sov	03-03-2024	4 990 000	<b>4 600 000</b>		4 600 000	<b>29 870</b>
7 Svingen 9 ,6008 ÅLESUND 186 m <sup>2</sup> 1953 6 sov	04-08-2022	5 400 000	<b>5 200 000</b>		5 200 000	<b>27 513</b>
8 Kreklingen 24 ,6009 ÅLESUND 235 m <sup>2</sup> 1969 2 sov	26-08-2025	6 200 000	<b>6 000 000</b>		6 000 000	<b>24 390</b>
9 Kreklingen 15 ,6009 ÅLESUND 171 m <sup>2</sup> 1971 4 sov	24-10-2023	4 290 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>23 977</b>
10 Jonsberget 21A ,6009 ÅLESUND 138 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	16-06-2025	3 100 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>22 289</b>

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.	6 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	<b>6 000 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	Kr.	<b>6 000 000</b>
------------------------------------	-----	------------------

### Teknisk verdi bygninger

<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>6 000 000</b>
--	-----	------------------

# 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

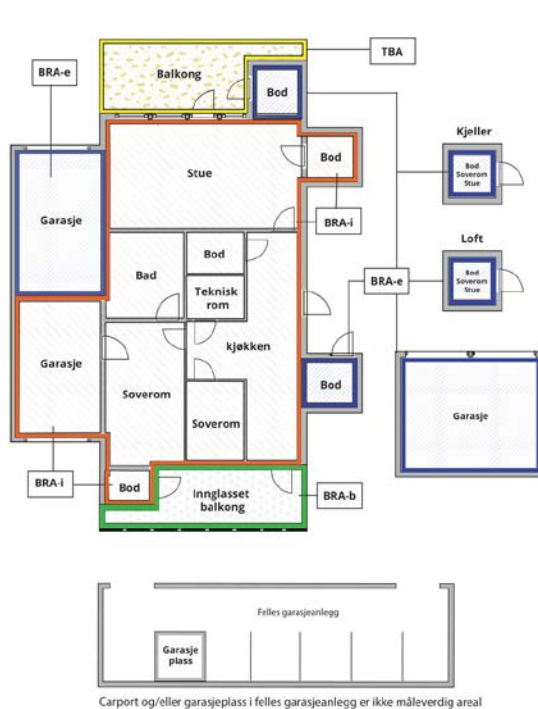
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	109			109	26
Kjeller	92	13		105	
<b>SUM</b>	<b>201</b>	<b>13</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, entré, gang		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, dusjrom, toalettrom, bod, bod 2, kjøkken, vaskerom, gang 2, kjellerstue	Utendig bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* For eiendommen foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.02.1967. Boligen er registrert og godkjent som enebolig. Kjelleretasjen er i dag innredet med blant annet eget kjøkken, bad, soverom og separat inngang, men denne innredningen er ikke godkjent som selvstendig boenhet. Ifølge Ålesund Kommune er kjelleren godkjent som sekundærom. Innredningen i kjeller er utført i ettertid uten at det er søkt om bruksendring. Dette vurderes som bruksendring og er da et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Egil Kåre Årset Hoem	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	138	1	8	0	1073.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Ørnetua 7							
Hjemmelshaver	Hoem Egil Kåre Årset, Hoem Maria Iselin Årset						

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig i Larsgården i Ålesund Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomt på 1073 m<sup>2</sup> som skrånar mot øst. Festet grunn. Utearealet er opparbeidet med plen, beplantning og inngjerding. Det er anlagt støpte platter, støttemurer i betong og gruset adkomst.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.03.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	24.03.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	
3	17.04.2026	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

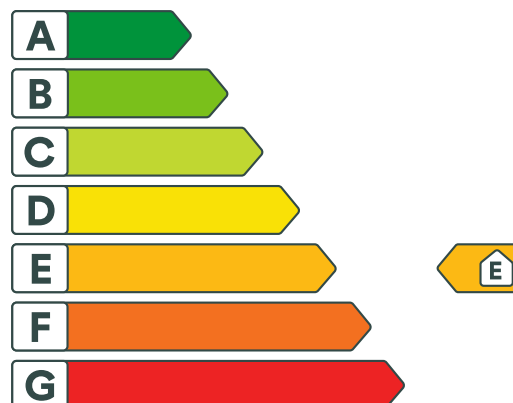
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH1992>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282082</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>178939963</b>
Gårdsnummer <b>138</b>	Bruksnummer <b>1</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1967</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>201,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>198,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**233,00 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**221,55 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**46 982 kWh**



## Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0074/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Iselin Årset Hoem	Egil Kåre Årset Hoem
Gateadresse	
Ørnetua 7	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6009
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalenr.	6638501

Document reference: 1-0074/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MIÅH, EKÅH

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Renovering av bad hovedetasje 2001. Renovasjon av bad kjeller 2020. Flislegging, membran, gulvlegging egeninnsats av tidligere og nåværende eier. Rørleggerarbeid hovedsaklig av faglærte.

Arbeid utført av

Arthur Rønnestad Eff. AS, Rør 24 AS, Kjell Wangberg Larsen AS, Vestnes Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Membran og sluk fornyet på bad i hovedetasje i forbindelse med renovasjon i 2001. Membran på bad i kjeller fornyet i 2020

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet stengeventil på vaskerom. Flyttet kjøkken i 2000, renovert bad hovedetasje 2001. Byttet vann & avløp fra tomtgrense til husvegg i 2010.

Arbeid utført av

Vestnes Rør AS, Arthur Rønnestad Eff. AS, Rør 24 AS, Kjell Wangberg Larsen AS, Helgesen & Kvam VVS.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller 2000. Ny drenering 2001. I 2019 er det litt fuktgjennomslag på ett punkt i det sørlige hjørnet av huset. Innvendig lekter og panel skiftet i 2020. Ikke observert fukt etter dette.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert elbilladere, montert ny kurs i kjeller til bad/Soverom. El-anlegget er mer eller mindre fornyet siden 2000 i følge tidligere eier. Varmepumpe installert i 2017

Arbeid utført av

EL 24 AS, Eidsnes Elektro AS, EI-24 AS, Nordvest Kulde AS,

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kontroll av EI-tilsynet i Mørenett AS august 2019.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

2xEasee ladebokser

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Drenering fornyet av tidligere eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny papp på tak i 2011. Papp på veranda i 2011. Støpt verandarekkverk 2012. Fornyet noe bordkledning i 2019.

Arbeid utført av

Taksenteret AS, Stavset Bygg AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe mindre justeringer av rom. Bod i kjeller ble innredet til soverrom i 2000. Sportsbod ble innredet til musikkrom i 2002 og senere til tv-stue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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 nedstigenede 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0074/26

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marua Hoem	0ccb64a37690758f95b4e ca98a3cee37628d5e95	20.04.2026 15:08:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Egil Hoem	b8bb5004bea4f3b983e4 0bfccc94da44ed3104bb	20.04.2026 12:24:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0074/26

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



Ålesund kommune

# Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 138 Bnr: 1 Fnr: 8 Snr: 0

Adresse: Ørnetua 7  
6009 ÅLESUND




















Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Bygg godkjent revet	 Andre tiltak	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Sluk	 Hydrant
○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund
 Toppunkt Ålesund	 Eiendomsteig	 Kystkontur
 Park	 Bebygd område	 Skog
 Havflate	 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>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

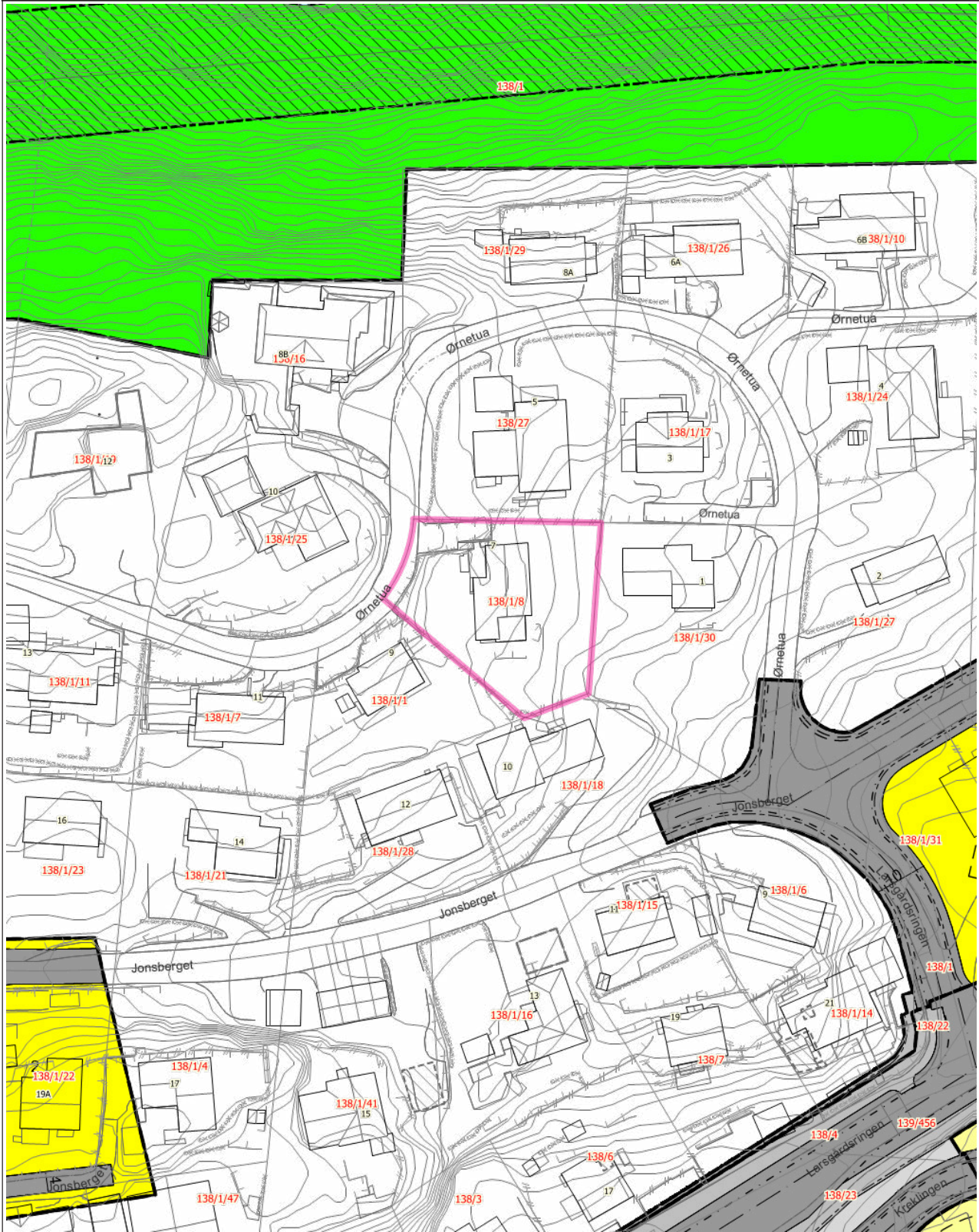
Eiendom: Gnr: 138 Bnr: 1 Fnr: 8 Snr: 0

Adresse: Ørnetua 7  
6009 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Masteomriss
 Trase	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Bygg godkjent revet	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Måle- og avstandslinje	 Høyspenningsanlegg	 Boligområde
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Offentlig trafikkområde
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg	 Offentlig friområde	 Friområde i sjø og vassdrag
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

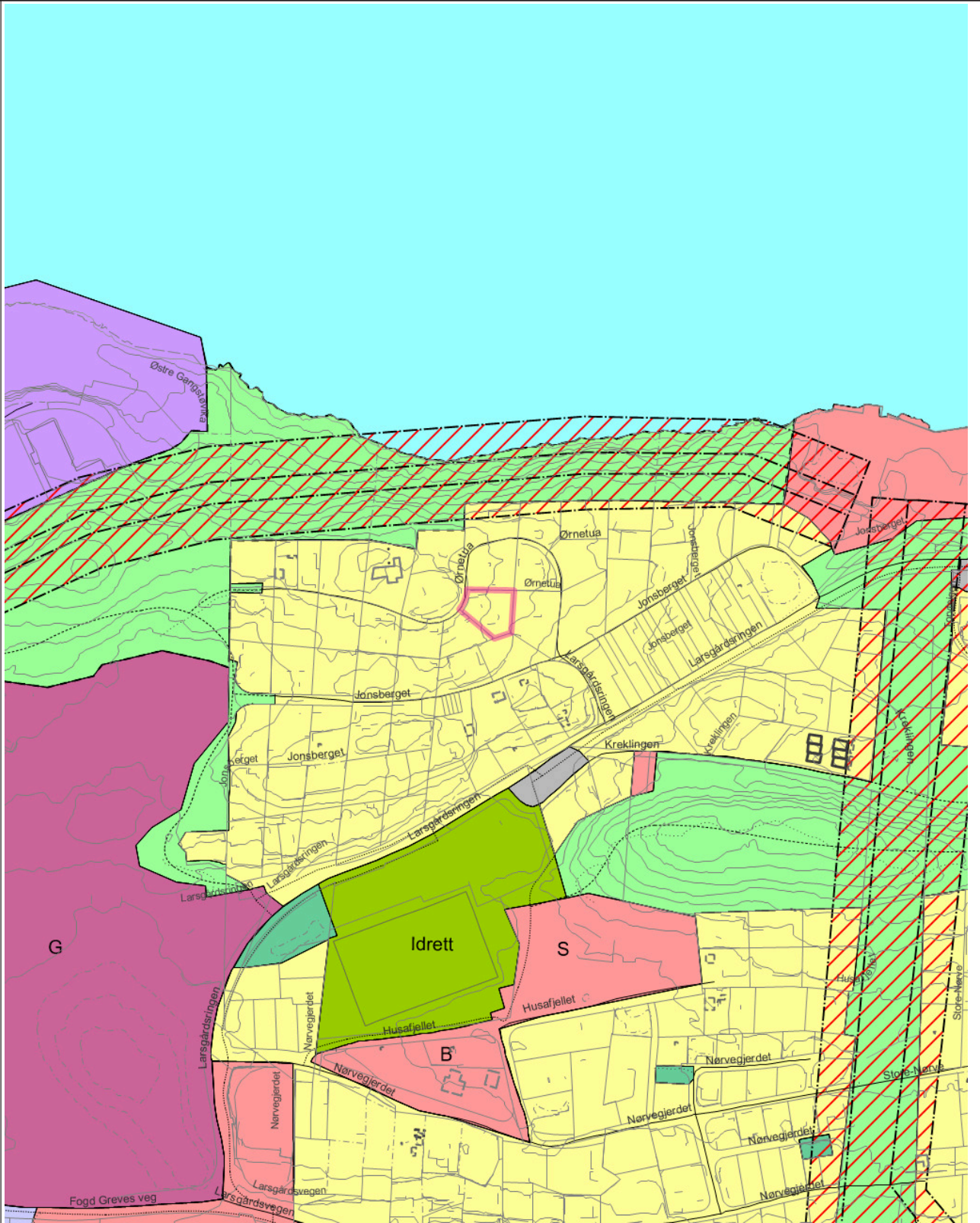
Eiendom: Gnr: 138 Bnr: 1 Fnr: 8 Snr: 0

Adresse: Ørnetua 7  
6009 ÅLESUND

Annen info:



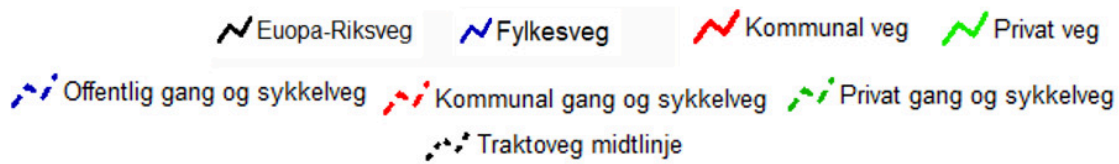
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..		Sti
	Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv		Idrettsanlegg
	Frittstående mur		Loddbrett mur		Byggetiltak Stikningsberegnet
	Byggetiltak Ca. angivelse		Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkningskurve Ålesund
	Høydekurve 5m Ålesund		Kanal og grøft		Kystkontur
	Takkant		Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet
	KpBestemmelseGrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Annen fare		Boligbebyggelse		Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsvirksomhet		Idrettsanlegg
	Uteoppholdsareal		Grav- og urnelund		Parkering
	Friområde		Friluftsområde		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

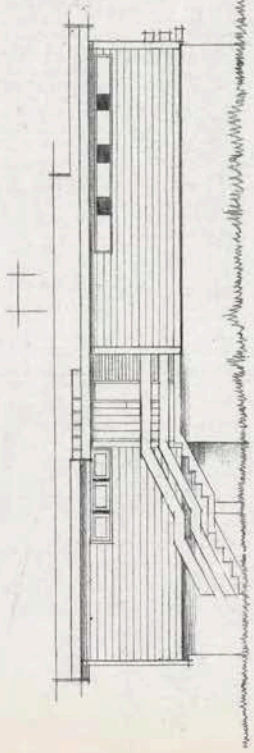
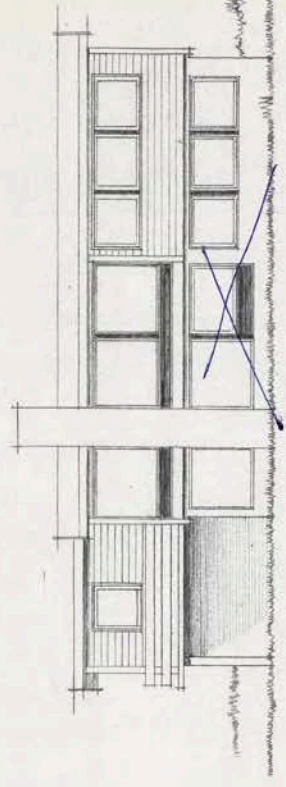
**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

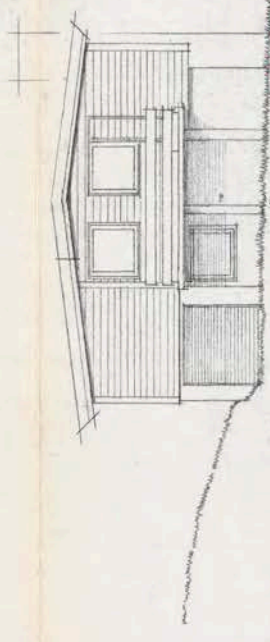
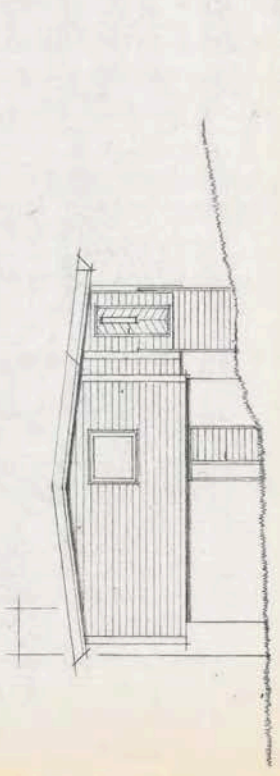
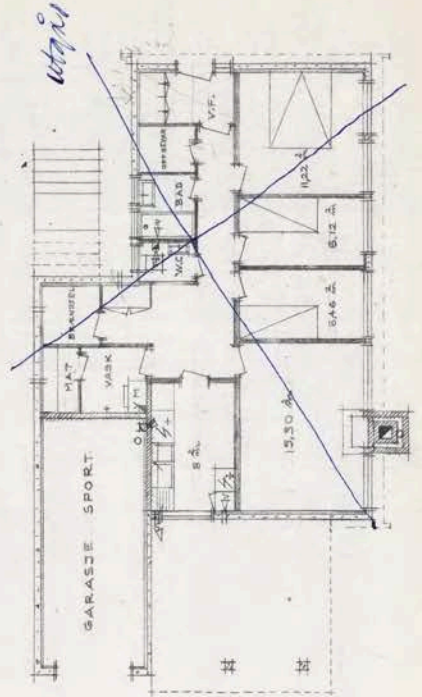
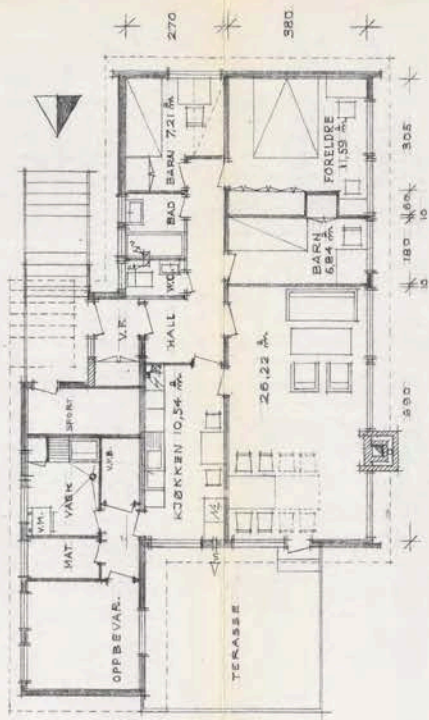
## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

B.b-råd J. nr 40/165



*Handwritten notes in cursive script, likely detailing construction or material specifications.*



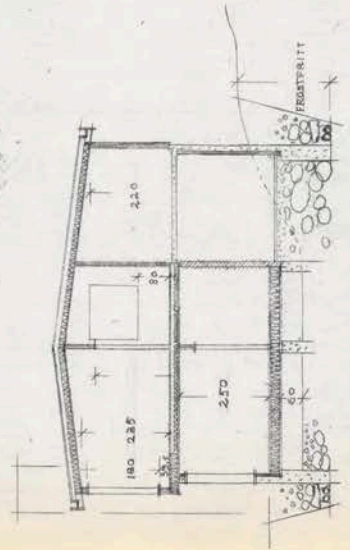
Vedtatt, på de i byggesøknadsinn

anførte betingelser,  
i Borgund byggesaks møte  
30/9 1965. Sak nr. 4/9

*Handwritten signature: Ruben Aasen*  
byggesaks

Denne tegning er utarbeidet av arkitektfirmaet  
Henry Maa, Ålesund  
A/S ØKONOMIBYGG  
ÅLESUND

husstype	1001
ENE BOLIG	
PLANSNITT.FASADER	1/100
A.S ØKONOMIBYGG	
ÅLESUND 28/1 1964 OLE FAGERMO	



8. februar 1967

DB/SJ

Hr. Henry Moa

NØRVEGJERDE

**INNFLYTTNINGSTILLATELSE.**

De gis herved innflyttningsstillatelse for Deres våningshus på Nørvegjerde på betingelse av at altandør blir holdt forsvarlig avstengt inntil rekkverk blir satt opp, og at også trapp blir sikret med rekkverk.

Det må sendes inn korrigert plan av kjeller.

Resterende arbeider er foruten ovennevnte: innredning av vaskerom i kjeller, kjellermurerer er ikke pusset innvendig, endel malerarbeider gjenstår i 1.etg.

Frist for utførelse av resterende arbeider settes til utgangen av 1967. (Frist for innredning av kjeller vil imidlertid avhenge av ovennevnte korrigert kjellerplan).

Per Svein Aasen

---

*Lagnar Brekke*  
Lagnar Brekke

1 regning



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

**MELDING OM VEDTAK**

Kåre Skare Lystad  
Ørnetua 7

6009 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Tove Andersen**  
Tlf 70 16 26 30

Deres ref.

Vår ref.  
TA/06/3658-4/ 138/1 f.8

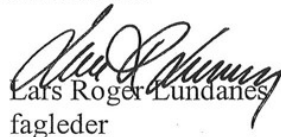
Dato:  
24.09.2007


**GNR. 138 BNR. 1 FNR. 8 - SØKNAD OM HEVING AV PARKERINGSPLASS.  
TILTAKSHAVER: KÅRE SKARE LYSTAD - ADRESSE: ØRNETUA 7**

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 24.09.07 i sak 710/07.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen

  
Lars Roger Lundanes  
fagleder

  
Tove Andersen  
avdelingsingeniør

Vedlegg

<b>Postadresse:</b>	Sentralbord	<b>Besøksadresse:</b>			
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00		Tlf	70 16 20 00	Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks	70 16 20 01	Å.K.org.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no		www.alesund.kommune.no			



ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

**SAKSPAPIR**  
**DELEGERT SAK**
**GNR. 138 BNR. 1 FNR. 8 - HEVING AV PARKERINGSPLASS.**  
**TILTAKSHAVER: KÅRE SKARE LYSTAD - ADRESSE: ØRNETUA 7**
**Dokumentinformasjon:**

<i>Saksbehandler:</i> Tove Andersen <i>Tlf:</i> 70 16 26 30 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 06/3658 <i>JournalID:</i> 07/36016 <i>Arkiv:</i> GBR-138/1 f.8
---	---

**Administrativ behandling:**

<i>Organ:</i> DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	<i>Vedtaksdato:</i> 24.09.2007	<i>Sak nr.</i> <b>710/07</b>
--	-----------------------------------	---------------------------------

**Saksopplysninger:**

Beliggenhet:	Bydel nr.: 04	Grunnkrets nr.: 0403
Adresse:	Gnr. 138 Bnr. 1 Fnr.8	Ørnetua 7
Søknad av:	15.10.06	
Tiltakets art:	Heving av parkeringsplass	
Tiltakshaver:	Kåre Skare Lystad	
Ansvarlig søker:	Tiltakshaver	

For området gjelder arealdel av kommuneplan for Hessøy – Aspøy - Nørvøy behandlet av bystyret den 03.02.94.

**Vurderinger:**

Søknaden gjelder heving av eksisterende parkeringsplass. Dagens parkeringsplass er relativt bratt. Parkeringsplassen skal heves slik at den blir ca. 1 m høyere i bakkant.

Tiltaket ligger inntil eiendomsgrensen, og er derfor søknadspliktig. Berørte nabo har gitt sitt samtykke til at tiltaket kan ligge helt i grensen.

Dersom det er usikkerhet mht. hvor grense mot nabo går, må dette klarlegges før tiltaket utføres.

Tiltaket anses å være av en slik art, at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

Vi minner om at tiltaket må sikres med gjerde der dette er påkrevd.

**Vedtak:**

Søknad om heving av parkeringsplass datert 15.10.06 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Rådhuset 6025 Ålesund.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

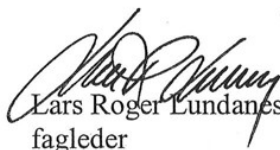
**Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.**

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.



Lars Vartdal  
plan og bygningssjef



Lars Roger Lundanes  
fagleder

*Stempelmerke kr. 130,-*

Aviskrift av daabok nr. 6192 15 65  
Nordre-Sunnpøre Sorenskrivarembete

### FESTEKONTRAKT.

Underskrevne, Laura Sørnes, født 8/7 1900, bortfester herved en tomt av min eiendom "Gjerdet" gnr. 138, bnr. 1 i Borgund, til HENRY MOA, på vilkår som nedenfor nevnt.

Tomta er ved kartforretning av 10/10 1958 (kart tomt nr. 17), gitt betegnelsen festetomt nr. 8 av gnr. 138, bnr. 1 "Gjerdet" og omfatter et areal av 1075 m<sup>2</sup>.

Den årlige festeavgift utgjør i. h. t. pristakst basert på den fastsatte tomtepris, forrentet etter 4% p. a. kr. 344,- pr. år. I tillegg til festeavgiften betaler festeren innfestningsavgift tilsvarende 2 års festeavgifter. Innfestningsavgiften betales ved festekontraktens underskrift og senere hver gang festeretten overdras.

Festeavgiften betales helårlig hvert års 1/11, - første gang ved festekontraktens underskrift for tidsrummet 1/11 1965 - 1/11 1966, med kr. 344,-.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterrett i de bygninger som blir satt på tomta. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til, uten søksmål, å inndrive den forfalte avgift og sette bygningen til tvangsauksjon.

Såfremt der ytes lån fra Den Norske Stats Husbank til bygning som oppføres på festetomta, skal bortfesterens panterrett for skyldig festeavgift bare gjelde for ett års avgift.

Festetiden er 99 år. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på innløsningstida, med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer foretatt av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på samme vilkår som etter foranstående kontrakt, eller etter lovlig skjør overta bygningen på tomta og godtgjøre verdiøkningen av denne som følge av påkostninger bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Så lenge der hviler pantelån på eiendommen til Den Norske Stats Husbank eller til Bustadbanken, kan bortfesteren ikke kreve tomta ryddiggjort. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i. h. t. denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygning på tomta. I tilfelle tvangsauksjon over bygningen er kjøperen berettiget til å overta festeretten på samme vilkår som i denne kontrakt bestemt.

Det er forbeholdt såvel festeren som bortfesteren å regulere festeavgiften hvert 10. år i samsvar med pris- og rentenivået.

I tilfelle festeledighet skal Husbanken eller Bustadbanken, såfremt disse har ydet lånpantelån til bygning på tomta, ha rett til å anta ny fester på det opprinnelige festevilkår, - for den gjenværende del av lånets betalingstid. Det samme gjelder Borgund kommune eller eventuelle andre som har garantert disse lån.

Nærværende festetomt og de øvrige festetomter i området skal ha gjensidig rett til bruk av de på reguleringsplanen utlagte gater og veger, samt gjensidig rett til, - i nødvendig utstrekning, - å føre fram ledninger for vann,

- 2 -

kloakk, drenering, telefon og elektrisitet, over hverandre. Forøvrig gjelder for festeren de forpliktelser som følger av overenskomst mellom Borgund kommune og grunneieren, datert 17. juli 1965, vedrørende vegopparbeidelse, byggefrist, m.v..

Festeren er forpliktet til å la festere av tilstøtende tomter få adgang til transport over festetomta, i forbindelse med bygging av hus, såfremt regulerte gater ikke er opparbeidet på det tidspunkt.

Utgiftene til måling, kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysing av festekontrakten, og øvrige utgifter ved festekontraktens opprettelse, bæres av festeren.

Ålesund, den 16. november 1965.

Som bortfester:

Som fester:

Laura Lornes

Henry Moa

55

Avekrift av dagbok nr. 4513 18 66.

Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Tillegg til festekontrakten.

Grunneierens rett til innfestningsavgift skal ha prioritet etter lån i husbanken og lån garantert av husbanken. Festavgiften kan bare reguleres i samsvar med endringer i engrosprisindeksen og endringer i pensjonist.

Ålesund, den 30. august 1966.

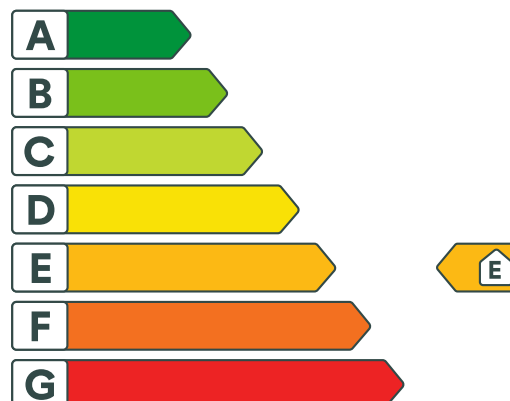
Som bortfester:  
 Laura Lornes (eigen)

Som fester:  
 Henry Moa (eigen)

24



Adresse <b>Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-282082</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>178939963</b>
Gårdsnummer <b>138</b>	Bruksnummer <b>1</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1967</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>201,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>198,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**233,00 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**221,55 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**46 982 kWh**



## Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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.

# 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.

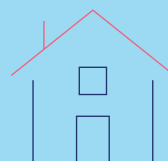
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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 AVTALERETTLIGE 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: T-0074/26

Adresse: Ørnetua 7, 6009 ÅLESUND, gnr. 138, bnr. 1, fnr. 8 i  
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 22.04.2026

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

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

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

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: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	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: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ 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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)