

# Aagne Dreviks veg 1

SKARBØVIKA

notar



Prisantydning Kr. 4 800 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 288/292 kvm  
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



# Aagne Dreviks veg 1

Ærverdig villaeiendom med sjel| Barnevennlig beliggenhet i blindgate| 4 soverom| 1,5 bad| Flott opparbeidet tomt

Adresse	Aagne Dreviks veg 1 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Omkostninger	Kr 138 990,-
Totalpris	Kr 4 938 990,-
BRA-i/BRA Total	288/292 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1930
Soverom	4
Etasje	4

Stor og innholdsrik bolig kun 3 km vest for Ålesund sentrum med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindgate. Boligen har gode sol- og utsiktsforhold og en flott opparbeidet tomt. Fra eiendommen har man nydelige tur- og rekreasjonsområder både på Tueneset, med Atlanterhavsparken, og Sukkertoppen bare en spasertur unna. Gangavstand har man også til dagligvarebutikk, barnehage, ungdomsskole, nye Osane idrettshall og treningssenter for å nevne noe. Boligen går over 4 etasjer hvor loft og kjeller består av areal til oppbevaring hvor kjeller har stort potensiale for innredning. 1.etasje inneholder stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, soverom, hall, trapperom, toalettrom og vindfang. 2.etasje inneholder bad, gang, trapperom, walk-in closet og 3 soverom.  
- Velkommen til visning!

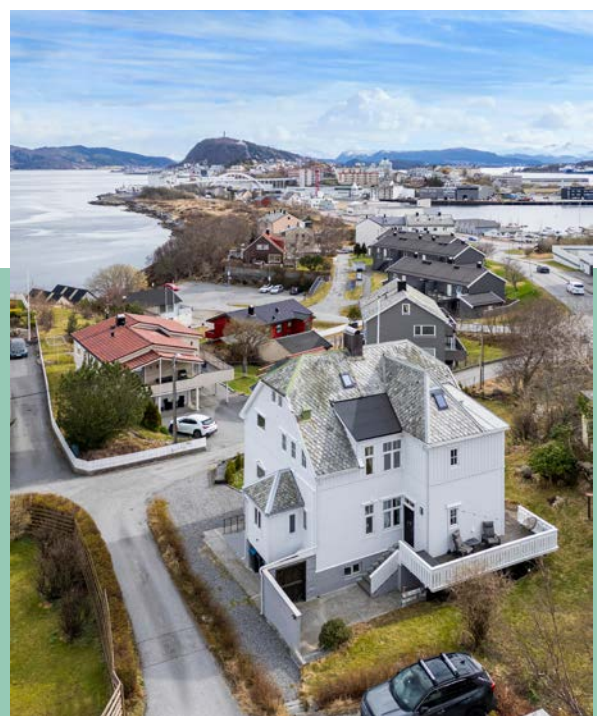
## Notar Ålesund

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	24
Vedlegg	26
Budgivning	88

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

Tomannsbolig beliggende i Drevika i Skarbøvika. Fra eiendommen er det gangavstand barnehage, ungdomsskole, dagligvarebutikk og treningssenter – barneskole på Hessa. I Skarbøvika ligger også Fergekaia, som er en hurtigmatrestaurant. Det er gode kollektive transportmuligheter langs Skarbøvikgata hvor bussen går både utover til Hessa samt innover til Ålesund sentrum.

Atlanterhavsparken, et av Nord-Europas største saltvannsakvarier, ligger på Tueneset like i nærheten av Skarbøvika. Tueneset kan også skilte med flott sandstrand, gapahuker samt Barnas Naturlekeplass i Bergardskogen. Det er også laget til flotte trestier hvor en kan gå i vakker natur.

Hessøya har også et godt idrettstilbud med idrettsanlegg både på Hessabana og Siffen. Her kan en spille både fotball og håndball via SIF/Hessa.

Midt på Hessøya ligger fjellet Sukkertoppen (314 moh) som blir brukt mye til turgåing. Det er også flotte turmuligheter rundt Sukkertoppen samt langs gangveg ved fjorden, som strekker seg fra Sævollen til Slinningen. For den mindre garden er det muligheter for en gåtur opp på et lite lokalt fjell som heter Pila.

Årlig blir det også bygd Slinningsbålet på Hessa. Slinningsbålet er et sankthansbål som årlig blir laget av lokale entusiaster på Hessa. I 2016 var bålet hele 47,4 meter høyt! Slinningsbålet er et spektakulært syn som årlig tiltrekker seg tilskuere fra hele verden.

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole ble oppført i 2025 på Hessa. Ny stor idrettshall i Osane som ble ferdigstilt i 2025.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Aagne Dreviks veg 1, 6006 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0063/26

### SELGER

Erik Folkestad

Malin-Yasmin Moltu

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 123, bruksnummer 11, , ideell andel 1/1. i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

### TOMT

Eiet tomt på 921 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er forøvring pent opparbeidet med hage, terrasse, flagstang og tuja hekk i front.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 08.04.2026. utført av Jacob Engholm Holen.

## BYGGEÅR

1930

## BYGGEMÅTE

### UTVENDIG:

Tomannsboligen er fra 1930. Byggegrunn og fundamentering under grunnmur er av ukjent type. Bygningen har en sparesteinsmur som har blitt malt i løpet av de siste årene. Kjelleren har yttervegger oppført i sparesteinsmur. Alder og utførelse på drenering er ukjent, men vann fra de fleste nedløp ledes bort fra bygningen i rør ut i terrenget. Der er fremdeles 2 nedløp på fremsiden av hus (hjørnene) som ikke er avleder, men har ifølge selger ikke vært utfordringer ved.

Ytterveggene er oppført i en tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning, mens andre og loftsetasjen har stående bordkledning. Veggene mot vest ble etterisolert og fikk ny kledning rundt 2014, og det har vært stedvis utskifting av bordkledning og vannstokker. Store deler av fasadene er malt i nyere tid. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taket er tekket med skiferstein fra byggeåret og har et kobberkledd spir over karnappet. Nedløp og beslag er av hvit aluminium/stål, og det er montert varmekabler i de fleste takrenner. Etasjeskillerne består av et trebjelkelag, og gulvet på grunn er av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass av blandet alder, hvorav enkelte er av eldre dato med opprinnelige sprosseinndelinger og dekkoruter. Ytterdør hovedingang og ytterdør bakgang - diplomat dører. Balkongdør er byttet i 2025. Verandaen har en bærende trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre. Trappen til hovedinngangen er i betong med smijensrekkverk, mens trappen på baksiden er i betong med rekkverk av treverk.

Eiendommen har også en bod oppført med gulv av trekonstruksjon dekket med trebord. Ytterveggene er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning, mens gavlveggene har stående bordkledning. Taket er et saltak tekket med pappshingel, og tilkomsten er via en stedbygd dør i tre.

### BOD:

Bygget er oppført med gulv av trekonstruksjon dekket med trebord. Yttervegger er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Gavlvegger er kledd med stående bordkledning. Taket er saltaksform tekket med pappshingel. Tilkomst til bod via stedbygd dør i tre. Alt treverk er hvitmalt.

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

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Takteking

Avvik: Takteking og undertak er 96 år gammel. Eier har opplyst at det drypper gjennom spikere i undertaket på spiret ved sterk nedbør. Taket har ifølge eier hatt tilsyn av fagfolk to ganger, som begge har rådet eier til å ikke gjøre endringer på taktekingen, da dette kan medføre større konsekvenser med hensyn til lufting og kondens. Da lekkasje er av små mengder og ved spesielle værforhold vurderes det at disse utluftes av seg selv. Det er foretatt fuktmålinger i undertak på befaringstidspunkt og det ble ikke registrert unormale forhold.

#### - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert stedvis mangelfull lufting av yttervegger.

Det er registrert stedvis råte i vannstokk i overgang mellom grunnmurer og bordkledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Alder på takteking og takkonstruksjon er høy.

- Utvendig - Vinduer

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ved forrige tilsyn av pipen ble det gitt råd om rehabilitering. Ifølge eier er dette ikke utført, da de har benyttet varmpumper til oppvarming.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Bak dusjkabinett er det dør mot trapperom

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er registrert ujevne overflater i gulv. En flis ved dør mot kjøkken er forhøyet.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk- og membranløsningen er passert.

Det er registrert rørgjennomføringer i gulvet under benkeplaten, og det foreligger ukjent tetting rundt denne gjennomføringen.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er sprekker i glassruten på vitrineskapet.

- Spesialrom - 1. Etasje > 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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

På deler av gulvet er det registrert motfall.

#### 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 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett på bad i 2 etg, samt fjernet boblebad som stod på bad i 2 etg. Har hatt på wallcraft på vegger på toalett i 1 etg, samt malt vegger og tak. Byttet innredning, servant og blandebatteri.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Da vi overtok huset var der saltutslag på vegger i kjeller vendt mot terreng. Vi har lagt om nedløp slik at disse ikke går ned i drenering. Vi har også påført waterseal utvendig på aktuelle vegger, samt installert varmpumpe i kjeller, noe som har løst problemet i den tiden vi har bodd i huset.

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

Ja.

Firmanavn: Vidar Godø, Anticimex.

Beskrivelse: Innvendig i kobberkledd spir er spikere synlige gjennom undertak. 2 av disse spikrene kan dryppe noe ved sterk nedbør/vind. Vi har hatt fagmenn inne til befaring 2 ganger (Vidar Godø, Anticimex.). Vi har blitt rådet til å ikke gjøre noe med dette grunnet at undertak ikke bør kles for å få opprinnelig tiltenkt lufting, samt at dråpene som kommer inn er av så liten grad at det tørker av seg selv.

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

Ja.

Beskrivelse: Ved forrige feiling og tilsyn ble vi rådet til å installere rør i pipe. Vi har valgt å ikke prioritere dette, da vi har varmpumpe i alle etasjer, noe som medfører at ildsted ikke blir brukt. Det foreligger ingen fyringsforbud per

nå.

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

Ja.

Beskrivelse: Huset er i fra 1930 og skjevheter i gulv må påregnes. Gulv i boareal har gjennom årene blitt modernisert og bærer ikke preg av sjenerende skjevheter. På loftet kan man merke skjeve gulv i område rundt pipe.

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

Ja.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Vi har installert rottetrakt i avløpsrør i kjeller for å være på den sikre siden, da der har vært observert rotter i området. Vi har ikke observert noe skadedyr inne i huset. Deler av bunnsvill er byttet. På enkelte deler av bunnsvill som ikke er byttet ut, har der vært observert begynnende råte på profilen som stikker ut fra vegg. På vindu gjesterom i 2 etg er der et mindre parti med råteskade.

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

Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe i 2 etg november 2022. Installasjon av varmepumpe i 1 etg våren 2024. Flytting av varmepumpe til kjeller, samt lagt opp ny kurs til denne varmepumpen våren 2024.

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: El tilsyn i 2021.

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.

Firmanavn: Ufaglært.

Beskrivelse: Har selv skiftet veranda dør fra vaskerom til terrasse sommeren 2024.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oles Malerservice

Beskrivelse: Leid inn maler for å skrape og male store deler av huset. Har selv malt murer. Deler av terrasse er beiset, rekkverk malt/beiset.

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:

2026:

• Dusjkabinett er byttet i 2026.

2024:

• Installasjon av varmepumpe i 1. etasje våren 2024.

- Flytting av varmepumpe til kjeller, samt opplegg av ny kurs til denne varmepumpen våren 2024.
- Balkongdør skiftet av eier i egenregi i 2024.

2022:

- Installasjon av varmepumpe i 2. etasje november 2022.

2019:

- Det er også opplyst om stedvis utskifting av bordkledning og vannstokker i 2019.

2016:

- Vaskerommet ble rennovert med ny innredning og nye overflater på vegger i 2016.

2014:

- Ifølge tidligere salgsoppgave ble yttervegg mot vest etterisolert og fikk ny bordkledning ca. 2014.

2011:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i trapperom i kjeller.

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

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (855,72 kvm) ihht reguleringsplan for Skarbøvik datert 22.09.1986. Små deler av eiendommen er også regulert til kjørevei (27,72 kvm) og felles avkjørsel (20,04 kvm).

Området nord, øst og vest for eiendommen er regulert til boligformål. Området syd for eiendommen er regulert til kommunalteknisk virksomet (trafo).

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplanen 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**

Varmepumpe i stue i 1.etasje. Det er også varmepumpe i gang i 2.etasje samt i kjeller. Varmekabler på bad og toalettrom. Vedovn på stue i 1.etasje.

Kamin i 1 og 2.etasje. Selger opplyser om at kaminene ikke har vært brukt i deres tid og kan ikke stå inne for om de fungerer normalt eller ikke.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Gode parkeringsmuligheter på tomten.

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

Avstikkeren som går på nordsiden av huset er privat veg. Eller offentlig veg til eiendommen. Offentlig vann og avløp.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Eiendommen er opprinnelig godkjent som hel tomannsbolig, men brukes i dag som en enebolig.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger en bygningsanmeldelse angående oppføring av tomannsbolig datert 04.12.1928.

Det foreligger en godkjenning om endringer i boligen datert den 12.06.1956. Endringene som ble søkt om var:  
- Toalett i første etasje flyttes fra trappehus til entré. Toalett innredes i 2.etasje.

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 henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger melding om tiltak angående veranda datert 23.05.2003. Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - mindre byggearbeider på boligeiendommen.

### **BYGGETEGNINGER:**

Tomannsbolig

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

Kjeller:

Rom markert som matbod og bod er i dag en stor bod.

1. etasje:

Soveværelse på tegning er omgjort til kjøkken.

Inntegnet bad på tegning fra 1955 er i dag vaskerom Inntegnet entre, gang og WC er i dag en stor hall. Kjøkken er i dag soverom.

2. etasje:

Deler av kjøkken, entre, gang og WC er i dag gang. Deler av kjøkken er i dag bad.

Inntegnet bad på tegning fra 1955 er i dag walk-in-closet.

Loftsetasje:

Det er ikke inntegnet med oppholdsrom på byggetegninger. Loftet er i dag heller ikke innredet med oppholdsrom.

## **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.

## **INNHold**

Hel tomannsbolig:

Kjeller:

BRA-i 83 kvm: Trapperom og 3 boder

1. Etasje:

BRA-i 95 kvm: Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, soverom, hall, trapperom, toalettrom og vindfang.

I 1.etasje er det også utgang til veranda på ca. 17 kvm.

2. Etasje:

BRA-i 85 kvm: Bad, gang, trapperom, walk-in closet og 3 soverom.

Loft:

BRA-i 25 kvm: 4 boder

Bod:

BRA-e 4 kvm: Bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 30.04.2026 utført av Naava Takst AS v/ Jacob Holen.

#### STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken med profilert innredning i mørk eik og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er flislagt over benk. Hvitevarer omfatter integrert stekeovn og halvintegrert oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøl-/fryseskap. Det er også en frittstående seksjon med to glassdører og en skuffeseksjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2. etasje:

Badet er fra 1999 og har fliser på veggene og panel i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og et heldekkende servantskap med to vasker og underskap. Dusjkabinettet ble byttet i 2026.5. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerommet ble renoveret med ny innredning og nye overflater på vegger i 2016. Veggene har baderomsplater og taket har malt panel. Gulvet er flislagt. Rommet har et hvitt overskap med slette fronter, benkeplate av laminat, og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er plass til kjøl- eller fryseskap. Ventilasjonen er naturlig.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler og malt tapet på veggene. Rommet er innredet med gulvstående toalett, vegghengt servantskap og speil over servant. Det er sluk i gulvet og naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: I 1. etasje er det laminat, furubord og fliser. I 2. etasje er det laminat og parkett. Kjelleren har støpte betonggulv, og loftsetasjen har furubord.

Vegger: I 1. etasje er det tømmervegger, panel og brystningspanel. I 2. etasje er det synlige tømmervegger og malt tapet. Kjelleren har yttervegger i sparesteinsmur. På loftet er det to innredede rom med tapet på vegger.

Himling: I 1. etasje er det panel. I 2. etasje er det panel og malte gipsplater. Kjelleren har himlinger kledd med panel og plater. På loftet har de to innredede rommene malte himlingsflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det ble installert varmepumpe i 2. etasje i november 2022 og i 1. etasje våren 2024. En varmepumpe ble flyttet til kjeller våren 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2011 og er plassert i trapperom i kjeller.

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

Liste over løsøre som medfølger/ikke medfølger som avviker fra bransjens liste over løsøre og tilbehør:

Medfølger ikke i hussalget:

- Taklampe spisestue
- Taklampe innerste gang
- Vipp hyller soverom 1 etg
- Taklampe hovedsoverom 2 etg
- Taklampe stue 2 etg
- Vegghyller stue 2 etg
- Elfahyller som står forskjellige plasser i huset
- Bord på kjøkken

Medfølger:

- Arbeidsbord i kjeller

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: 288 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 292 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

## TOMANNSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Trapperom og 3 boder

1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, soverom, hall, trapperom, toalettrom og vindfang

2. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Bad, gang, trapperom, walk-in closet og 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> 4 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Veranda.

#### **BOD**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Det er ca. 40 kvm på loftet som ikke har måleverdig areal.

På grunn av bygningens utforming, alder og konstruksjon, herunder skråtak og ujevne vegger er det vanskelig å fastsette eksakt areal. Det kan forekomme avvik mellom oppmålt og faktisk areal. Areal på loft er tilnærmet umulig å måle opp nøyaktig

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 4 800 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 4 800 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 15 613,- pr år 2025

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, vann, avløp og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

##### **EIENDOMSSKATT**

Kr 5 652,- pr 2025

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 111,- som primærbolig for 2026

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 111,- 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. 4 800 000,- (Prisantydning)

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

kr. 120 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 138 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 938 990,- (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.

##### GRUNNDATA

1929/900080-1/58 15.11.1929 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 123

BNR: 1

1991/5191-1/58 18.10.1991 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/146

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/146

1996/7309-1/58 04.06.1996 OPPHEVELSE AV SEKSJONERING

Oppheving av:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/146

SNR: 2

Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 73/146  
2020/1452384-1/200 01.01.2020  
00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 1504 GNR: 123 BNR: 11

2024/911225-1/200 01.01.2024  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 1507 GNR: 123 BNR: 11

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1992/6122-2/58 27.11.1992 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 123 BNR: 27

Eierne har gjensidig rett til å legge ledninger og kabler i

vegtraseen.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 123 BNR: 11 FNR: 0 SNR: 1

Ålesund kommune skjøter og overdrar herved til Rolf Bolsø en ideell 3-part av eiendommen gnr 123, bnr 27 i Skarbøvika.

Eiendommen som er utskilt fra nr 123, bnr 7 og 123, bnr 14 er på 155,5 kvm og skal benyttes til felles adkomst for gnr 123, bnr 11,25 og 28.

Eierne er solidarisk ansvarlig for opparbeidelse og vedlikehold av vegparsellen. Eierne har gjensidig rett til å legge ledninger og kabler i vegtraseen.

#### GRUNNBOKSDATO

04.05.2026

## DIVERSE OPPLYSNINGER

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.05.2026

#### 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**

Fastpris vederlag	kr.	37 500,-	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,-	(inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 300,-	(inkl. mva.)
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
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelser og vedtak
- 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.

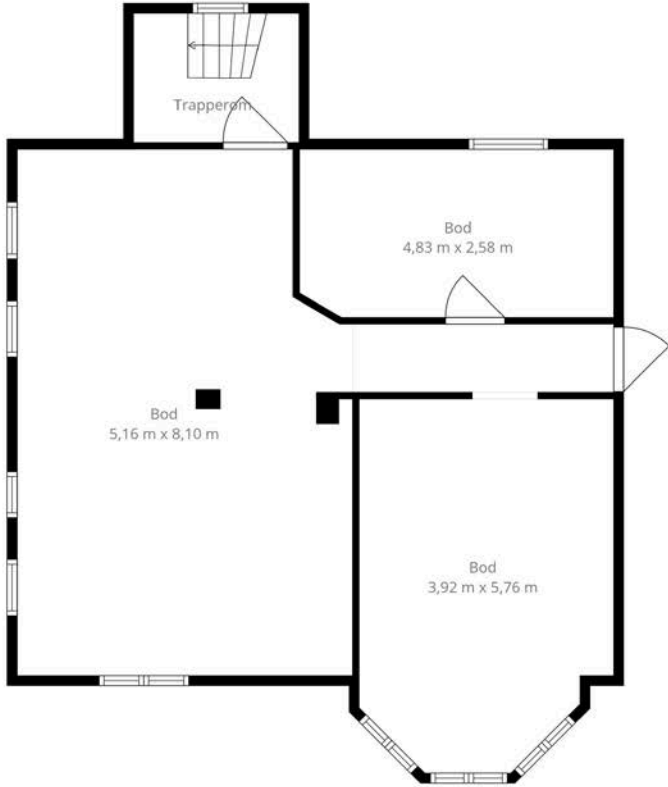
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger 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.

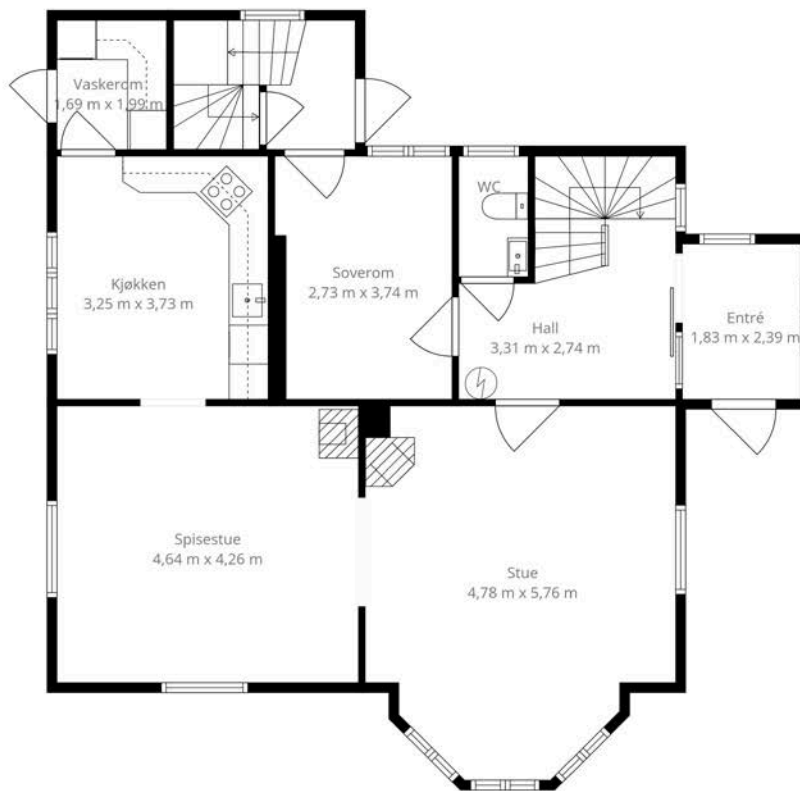
# Plantegning av kjeller



M&E Beregnes Med Cubicova- Teknologi. Der Anses Å Være Målt Fyllings, Men Ikke Garanteres.



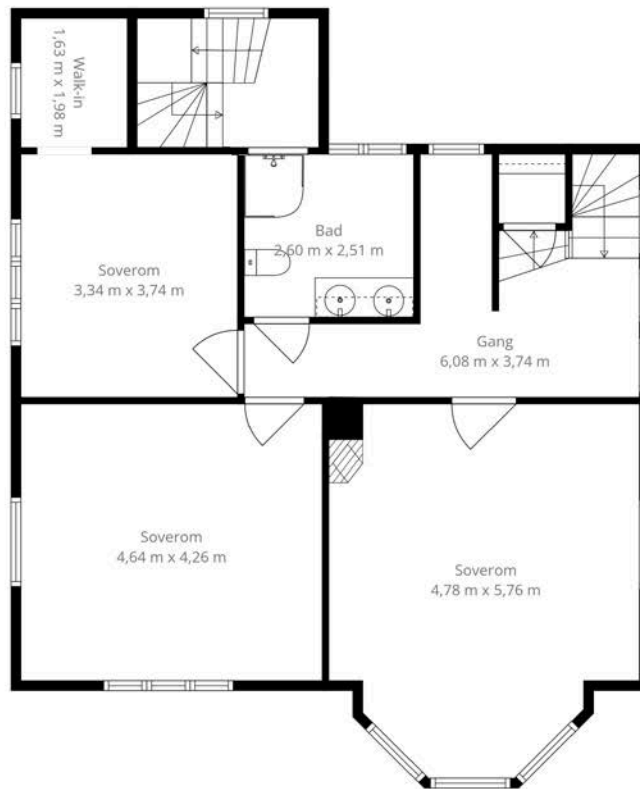
# Plantegning av 1.etasje



M31 Beregnes Med Cubicova- Teknologi, De Anser Å Være Merket Pålitelig, Men Ikke Garantert.



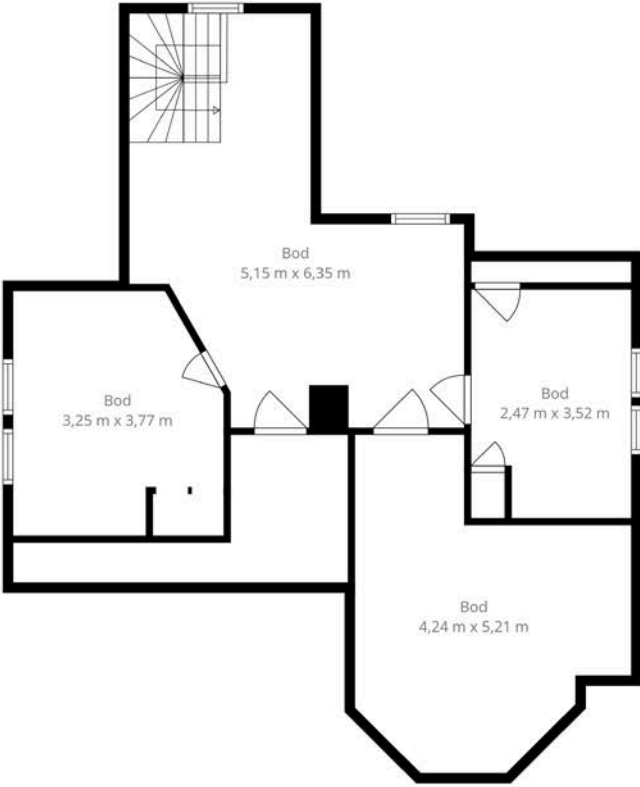
# Plantegning av 2.etasje



M&E Beregnes Med Cubicova- Teknologi, De Anser Å Være Merket Påløst, Men Ikke Garantert.



# Plantegning av loft



M&E Beregnes Med Cubicova- Teknologi, De Anser Å Være Merket Filtregns, Men Ikke Garanterer.



# 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

## AAGNE DREVIKS VEG 1

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Bygningsanmeldelser og vedtak
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Aagne Dreviks veg 1 , 6006 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 123, bnr. 11

## Markedsverdi

**4 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m<sup>2</sup> BRA-i: 288 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21643-1251

Eiendomsverdi ref nr: NX6283

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 lovighet (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

## Tomannsbolig - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skiferstein og kobberkledd spir over karnapp. Taktekkning fra byggeår. Det er opplyst at taket har vært stedvis utbedret på 2-3 forskjellige steder på forskjellige tidspunkt. Skiferstein har generelt en forventet levetid på 60-100 år, men kan ved god kvalitet og gunstige forhold vare lenger. Nedløp og beslag er av hvit aluminium/stål. Vann fra nedløp ledes bort i rør og ut i terrenget, et stykke unna bygningen. Eier har også montert varmekabler i de fleste takrenner. Det gjenstår 2-3 partier hvor det ikke er varmekabler i takrennene. Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. I 2. etasje og loftsetasje er det stående bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave ble yttervegg mot vest etterisolert og fikk ny bordkledning ca. 2014. Det er også opplyst om stedvis utskifting av bordkledning og vannstokker i 2019. Store deler av fasadene har blitt malt i løpet av de siste årene. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ved en fremtidig oppgradering av taktekkning må det utføres kontroll av takkonstruksjon og loft. Det bør påses at ventileringen av konstruksjonen ivaretas. Ved fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold på befaringsstidspunktet.

Se punktet om taktekkning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer fremstår som blandet alder; enkelte er av eldre dato med opprinnelige sprosseinndelinger og dekorruiter (særlig på karnappbygningen og gavli).

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdør skiftet av eier i egenregi i 2025.

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Utvendig trapp opp til inngangspartiet ved hovedinngang er utført i betong med smijensrekkverk.

Trapp ved inngangsdør på baksiden av bygget er av betong med rekkverk av treverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har gulvoverflater med laminat, furubord og fliser. Veggene består av tømmervegger, panel og brystningspanel, mens himlingene er kledd med panel.

I 2. etasje er det laminat og parkett på gulv. Veggoverflatene består av synlige tømmervegger og malt tapet. Himlingene har panel og malte gipsplater.

Flere av de innvendige overflatene fremstår som delvis oppgradert i senere år.

Kjelleren har støpte betonggulv og yttervegger oppført i sparesteinsmur. Himlingene er kledd med panel og plater.

Loftsetasjen har furubord på gulv. Vegger og tak består i hovedsak av åpne trekonstruksjoner. Det er to innredede rom med tapet på vegger og malte himlingsflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Boligen har mursteinspipe, kamin og sotluke/feiluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Eier opplyser at det ved overtakelse av boligen i 2022 var saltutslag på vegger i kjeller vendt mot terreng. For å løse dette har eier lagt om nedløpene slik at takvann ikke ledes ned i dreneringen rundt grunnmuren, påført Waterseal utvendig på de aktuelle veggene, og installert varmepumpe i kjeller som bidrar til oppvarming og uttørking av kjellerluften. Eier opplyser at problemet med saltutslag har vært løst i den tiden de har bodd i huset.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opplyst å være fra 1999. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Det er registrert manglende fall på deler av våtrom og i hjørne der det er vannuttak til badekar er det registrert motfall.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett samt heldekkende servantskap med to vasker og underskap. Dusjkabinett er byttet i 2026.5:

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom

Vaskerommet ble rennovert med ny innredning og nye overflater på vegger i 2016. Ukjent alder på gulv og membran. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Vurderingene er gjort på bakgrunn av dette.

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall fra dører mot sluk er målt til ca. 13 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Oppkant ved balkongdør på ca 150 mm. Oppkant ved dør mot kjøkken på ca. 90 mm. Ukjent løsning med membran bak oppkant ved dør.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har hvit overskap med slette fronter. Benkeplate er av laminat. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plass til kjøll- eller frysenskap ved vegg mot kjøkken.

Det er naturlig ventilering.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilert innredning i mørk eik. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er flislagt over benk. Hvitvarer omfatter , integrert stekeovn, halvintegret oppvaskmaskin og frittstående kjøll-/frysenskap. Det er også en frittstående seksjon (vetrineskap) med to glassdører og en skuffeseksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler og malt tapet på veggene. Det er montert gulvstående toalett, vegghengt servantskap og speil over servant. Det er sluk i gulvet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Installasjon av varmepumpe i 2. etasje november 2022.  
Installasjon av varmepumpe i 1. etasje våren 2024.  
Flytting av varmepumpe til kjeller, samt opplegg av ny kurs til denne varmepumpen våren 2024.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i trapperom i kjeller.  
Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og energimåler er plassert i kjeller. Tilsyn er gjennomført av Mørenett / Elsikkerhet Møre AS, datert 23.09.2021..

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.  
Bygningen har sparesteinsmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur. Grunnmur har blitt malt av eier iløpet av de siste årene.  
Forstøtningsmurer er av betalt betong.  
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.  
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann- og avløpstilknytning er kommunal.

## 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	292 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	288 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Kjeller:

Rom markert som "mat" på plantegning (matbod) og bod er i dag en stor bod.

1. etasje:

Soveværelse på tegning er omgjort til kjøkken  
Inntegnet bad på tegning fra 1955 er i dag vaskerom  
Inntegnet entre, gang og WC er i dag en stor hall.  
Kjøkken er i dag soverom.

2. etasje:

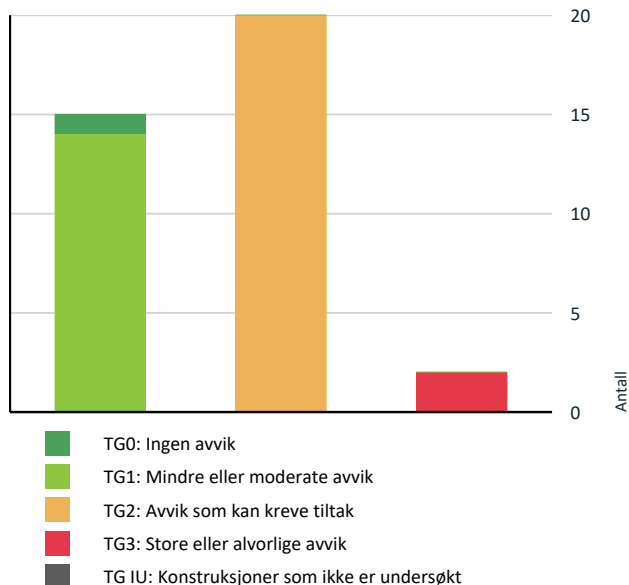
Deler av kjøkken, entre, gang og WC er i dag gang.  
Deler av kjøkken er i dag bad.  
Inntegnet bad på tegning fra 1955 er i dag walk-in-closet.  
Dette vurderes som bruksendring og er da et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Loftsetasje:

Det er ikke fremvist plantegninger av boligen. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan boligen er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

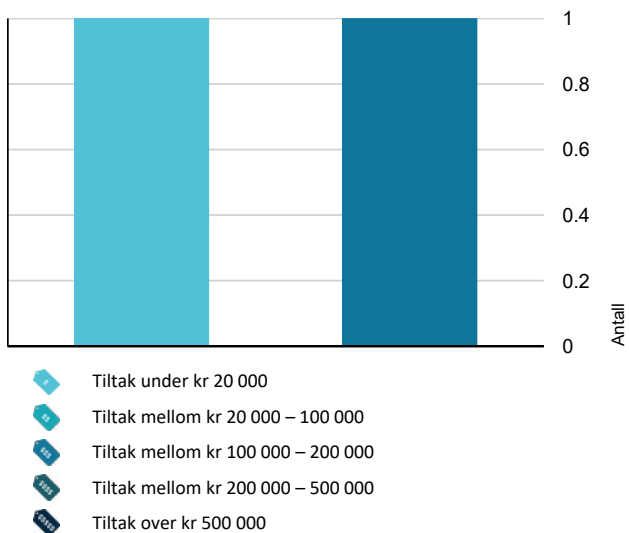
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---





-  **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk 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 er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# 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.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1930

### Kommentar

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befarig.

Det må påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med skiferstein og kobberkledd spir over karnapp. Takteking fra byggeår. Det er opplyst at taket har vært stedvis utbedret på 2–3 forskjellige steder på forskjellige tidspunkt. Skiferstein har generelt en forventet levetid på 60–100 år, men kan ved god kvalitet og gunstige forhold vare lenger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takteking og undertak er 96 år gammel. Eier har opplyst at det drypper gjennom spikere i undertaket på spiret ved sterk nedbør. Taket har ifølge eier hatt tilsyn av fagfolk to ganger, som begge har rådet eier til å ikke gjøre endringer på taktekingen, da dette kan medføre større konsekvenser med hensyn til lufting og kondens. Da lekkasje er av små mengder og ved spesielle værforhold vurderes det at disse utluftes av seg selv. Det er foretatt fuktmålinger i undertak på befaringsstidspunkt og det ble ikke registrert unormale forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen og foreta jevnlig tilsyn av takteking og undertak, spesielt etter kraftig nedbør.

TG 2 settes grunnet alder, opplyste forhold om periodevis lekkasje ved mye regn og vind. Det er ikke satt TG 3 da det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder er restlevetiden på takteking og undertak usikker. Ved forverring av tilstand må takteking utskiftes.

Da tidspunkt for utskifting av takteking er usikker gjelder kostnadsestimat jevnlig undersøkelse av tilstand. Ved utskifting av takteking må det påregnes betydelige kostnader.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag er av hvit aluminium/stål. Vann fra nedløp ledes bort i rør og ut i terrenget, et stykke unna bygningen. Eier har også montert varmekabler i de fleste takrenner. Det gjenstår 2–3 partier hvor det ikke er varmekabler i takrennene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for takras, som kan føre til personskafer eller materielle skader.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre at feiing og tilsyn kan utføres på en trygg og forskriftsmessig måte. Manglende adkomst kan føre til at feiing ikke blir utført, noe som øker risikoen for pipebrann.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og påfølgende fuktskader på bygningen.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tømmerkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. I 2. etasje og loftsetasje er det stående bordkledning. Ifølge tidligere salgsoppgave ble yttervegg mot vest etterisolert og fikk ny bordkledning ca. 2014. Det er også opplyst om stedvis utskifting av bordkledning og vannstokker i 2019. Store deler av fasadene har blitt malt i løpet av de siste årene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis mangelfull lufting av yttervegger.

Det er registrert stedvis råte i vannstokk i overgang mellom grunnmurer og bordkledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av ytterveggene for å sikre god uttørking og redusere risikoen for utvikling av fuktskader og råte i konstruksjonen.

Råteskadet vannstokk i overgang mellom grunnmur og bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid. Det må også utføres ytterligere undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner for å avdekke eventuelle følgeskader som følge av dette som ikke er mulig å undersøke på befaringsstidspunktet.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ved en fremtidig oppgradering av takteking må det utføres kontroll av takkonstruksjon og loft. Det bør påses at ventileringen av konstruksjonen ivaretas. Ved fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold på befaringsstidspunktet.

Se punktet om takteking.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på takteking og takkonstruksjon er høy.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det ikke ble registrert tegn til avvik på befaringsstidspunktet, er tilstandsgraden satt grunnet alder. Det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig tilsyn og gjennomføre kontroll av takkonstruksjon og loft ved fremtidig oppgradering av takteking, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som kan oppstå over tid.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer fremstår som blandet alder; enkelte er av eldre dato med opprinnelige sprosseinndelinger og dekorutter (særlig på karnappbygningen og gavli).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdør skiftet av eier i egenregi i 2025.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp opp til inngangspartiet ved hovedinngang er utført i betong med smijernsrekkverk. Trapp ved inngangsdør på baksiden av bygget er av betong med rekkverk av treverk.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

1. etasje har gulvoverflater med laminat, furubord og fliser. Veggene består av tømmervegger, panel og brystningspanel, mens himlingene er kledd med panel.

I 2. etasje er det laminat og parkett på gulv. Veggoverflatene består av synlige tømmervegger og malt tapet. Himlingene har panel og malte gipsplater.

Flere av de innvendige overflatene fremstår som delvis oppgradert i senere år.

Kjelleren har støpte betonggulv og yttervegger oppført i sparesteinsmur. Himlingene er kledd med panel og plater.

Loftetasjen har furubord på gulv. Vegger og tak består i hovedsak av åpne trekonstruksjoner. Det er to innredede rom med tapet på vegger og malte himlingsflater.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, kamin og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved forrige tilsyn av pipen ble det gitt råd om rehabilitering. Ifølge eier er dette ikke utført, da de har benyttet varmepumper til oppvarming.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av pipen, og piperehabilitering må påregnes for å sikre trygg bruk og unngå økt risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Eier opplyser at det ved overtakelse av boligen i 2022 var saltutslag på vegger i kjeller vendt mot terreng. For å løse dette har eier lagt om nedløpene slik at takvann ikke ledes ned i dreneringen rundt grunnmuren, påført Waterseal utvendig på de aktuelle veggene, og installert varmpumpe i kjeller som bidrar til oppvarming og uttørring av kjellerluften. Eier opplyser at problemet med saltutslag har vært løst i den tiden de har bodd i huset.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 1999. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

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

Bak dusjkabinett er det dør mot trapperom

### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Det er registrert manglende fall på deler av våtrom og i hjørne der det er vannuttak til badekar er det registrert motfall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

På deler av gulvet er det registrert motfall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende eller feil fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett samt heldekkende servantskap med to vasker og underskap. Dusjkabinett er byttet i 2026.5:

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet ble rennovert med ny innredning og nye overflater på vegger i 2016. Ukjent alder på gulv og membran. Aktuell byggeforskrift vurderes å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Vurderingene er gjort på bakgrunn av dette.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall fra dører mot sluk er målt til ca. 13 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Oppkant ved balkongdør på ca 150 mm. Oppkant ved dør mot kjøkken på ca. 90 mm. Ukjent løsning med membran bak oppkant ved dør.

### Vurdering av avvik:

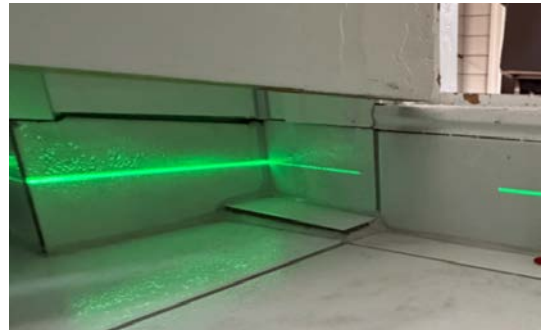
- Det er avvik:

Det er registrert ujevne overflater i gulv. En flis ved dør mot kjøkken er forhøyet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes som kosmetisk.



## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for sluk- og membranløsningen er passert.

Det er registrert rørgjennomføringer i gulvet under benkeplaten, og det foreligger ukjent tetting rundt denne gjennomføringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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 > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har hvit overskap med slette fronter. Benkeplate er av laminat. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plass til kjøll- eller fryseskap ved vegg mot kjøkken.

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken med profilert innredning i mørk eik. Laminate benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er flislagt over benk. Hvitevarer omfatter , integrert stekeovn, halvintegrert oppvaskmaskin og frittstående kjøll-/fryseskap. Det er også en frittstående seksjon (vitrineskap) med to glassdører og en skuffeseksjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i glassruten på vitrineskapet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør byttes ut eller repareres glassrute med sprekker i vitrineskapet for å unngå ytterligere skade og risiko for personskaade fra knust glass.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler og malt tapet på veggene. Det er montert gulvstående toalett, vegghengt servantskap og speil over servant. Det er sluk i gulvet.

##### 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

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Installasjon av varmepumpe i 2. etasje november 2022.

Installasjon av varmepumpe i 1. etasje våren 2024.

Flytting av varmepumpe til kjeller, samt opplegg av ny kurs til denne varmepumpen våren 2024.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i trapperom i kjeller.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringssskap med automatsikringer, jordfeilbryter og energimåler er plassert i kjeller. Tilsyn er gjennomført av Mørenett / Elsikkerhet Møre AS, datert 23.09.2021..

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 eltilsynsrapport uten avvik)?  
Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

### Inntak og sikringssskap

3. 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

Alder og utførelse på fuktisikring og drenering er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har sparesteinsmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur. Grunnmurer har blitt malt av eier iløpet av de siste årene.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betalt betong.

### TG 0 Terrenghforhold

#### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann- og avløpstilknytning er kommunal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og levetid på de utvendige vann- og avløpsrørene.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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 er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Lager

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

Bygget har enkel standard.

#### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bygget er oppført med gulv av trekonstruksjon dekket med trebord. Yttervegger er av bindingsverk kledd med liggende bordkledning. Gavlvegger er kledd med stående bordkledning. Taket er saltaksform tekkt med pappshingel. Tilkost til bod via stedbygd dør i tre. Alt treverk er hvitmalt.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

288 m<sup>2</sup>/288 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* 7 Bod, 4 Soverom, Bad, Gang, 3 Trapperom, 2 Walk-in closet, Stue, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Hall, Toalettrom

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 6 750 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**4 800 000**

### Konklusjon markedsverdi

**4 800 000**

### 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. 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 Aagne Dreviks veg 20 ,6006 ÅLESUND 214 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	25-05-2023	5 200 000	<b>6 000 000</b>		6 000 000	<b>28 037</b>
2 Aagne Dreviks veg 16 ,6006 ÅLESUND 176 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	25-08-2024	4 740 000	<b>4 740 000</b>		4 740 000	<b>23 465</b>
3 Tonningsgate 22 ,6006 ÅLESUND 221 m <sup>2</sup> 1906 5 sov	11-02-2026	3 890 000	<b>3 650 000</b>		3 650 000	<b>16 150</b>
4 Aagne Dreviks veg 22 ,6006 ÅLESUND 179 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	06-09-2022	2 500 000	<b>2 830 000</b>		2 830 000	<b>15 810</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

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 870 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 700 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 740 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 750 000</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

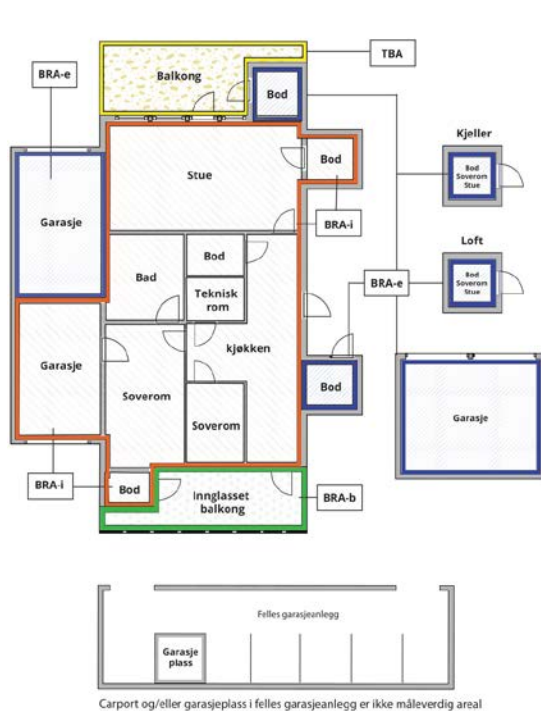
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	25			25		40	65
2. Etasje	85			85			85
1. Etasje	95			95	17		95
Kjeller	83			83			83
<b>SUM</b>	<b>288</b>				<b>17</b>	<b>40</b>	<b>328</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>288</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		
2. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, gang, trapperom, walk-in closet		
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, soverom, hall, trapperom, toalettrom, vindfang		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, trapperom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av bygningens utforming, alder og konstruksjon, herunder skråtak og ujevne vegger er det vanskelig å fastsette eksakt areal. Det kan forekomme avvik mellom oppmålt og faktisk areal. Areal på loft er tilnærmet umulig å måle opp nøyaktig. or å kartlegge nøyaktig areal må det gjennomføres en 3D-skanning av bygget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller:

Rom markert som "mat" på plantegning (matbod) og bod er i dag en stor bod.

1. etasje:

Soveværelse på tegning er omgjort til kjøkken

Inntegnet bad på tegning fra 1955 er i dag vaskerom

Inntegnet entre, gang og WC er i dag en stor hall.

Kjøkken er i dag soverom.

2. etasje:

Deler av kjøkken, entre, gang og WC er i dag gang.

Deler av kjøkken er i dag bad.

Inntegnet bad på tegning fra 1955 er i dag walk-in-closet. 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.

Loftsetasje:

Det er ikke fremvist plantegninger av boligen. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan boligen er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

### Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	123	11		0	920.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Aagne Dreviks veg 1

### Hjemmelshaver

Folkestad Erik, Moltu Malin-Yasmin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig i Skarbøvika i Ålesund Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det foreligger tinglyste avtale om vegadkomsten.

### 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

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.03.2026	Utarbeidet av Takstmann.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	30.04.2026	Utarbeidet av Takstmann.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	05.05.2026	
4	05.05.2026	
5	06.05.2026	

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 brukeren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller 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 slitasjegrاد: 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 21643-1251

Befaringsdato: 08.04.2026

Side: 25 av 26

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklæring/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/NX6283>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

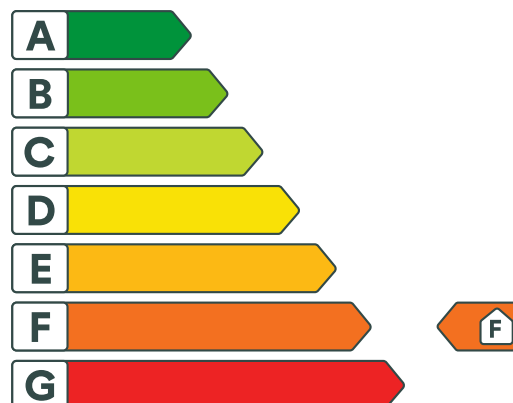
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse <b>Aagne Dreviks veg 1, 6006 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>30.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289379</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>178924583</b>
Gårdsnummer <b>123</b>	Bruksnummer <b>11</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>1930</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>328,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>240,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</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  
**317,63 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>300,38 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>77 834 kWh</b>
---	---



## Aagne Dreviks veg 1, 6006 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>	



## Aagne Dreviks veg 1, 6006 ÅLESUND



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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 tilsvarende 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøøl - 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 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

## 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: 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 24: 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.	
1-0063/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Malin-Yasmin Moltu	Erik Folkestad
Gateadresse	
Aagne Dreviks veg 1	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
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	Gjensidige forsikring
Polise/avtalenr.	94683686

## 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: MM, EF

1

Document reference: 1-0063/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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

El tilsyn i 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har selv skiftet veranda dør fra vaskerom til terrasse sommeren 2024.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

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

Leid inn maler for å skrape og male store deler av huset. Har selv malt murer. Deler av terrasse er beiset, rekkverk malt/beiset.

Arbeid utført av

Oles Malerservice

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Malin Yasmin Moltu	b22866874a624b23b21d 5571fa41ce4d1d331ce2	07.05.2026 08:58:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Folkestad	03c2e85fa427ca5cfe108a 209274a22c6549ace2	07.05.2026 09:00:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0063/26

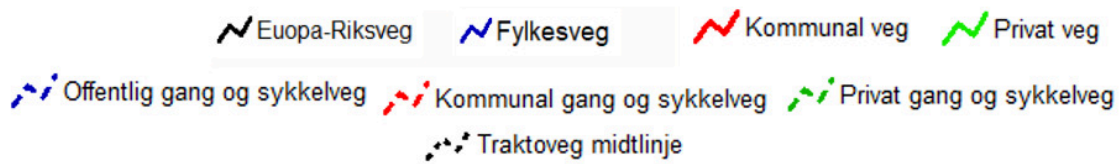
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



## Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Flaggstang	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant	 Slipp
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Flytebrygge	 Kai og brygge	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Bebyggd område	 Dyrka mark
 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: 123 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Aagne Dreviks veg 1  
6006 ÅLESUND
































































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur	 Slipp
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Bevaring av bygninger
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Blokkbebyggelse
 Industri	 Fritidsbebyggelse	 Offentlig trafikkområde
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Park
 Friluftsområde	 Privat småbåthavn (sjødelen)	 Kommunalteknisk virksomhet
 Felles avkjørsel	 Felles lekeareal	 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

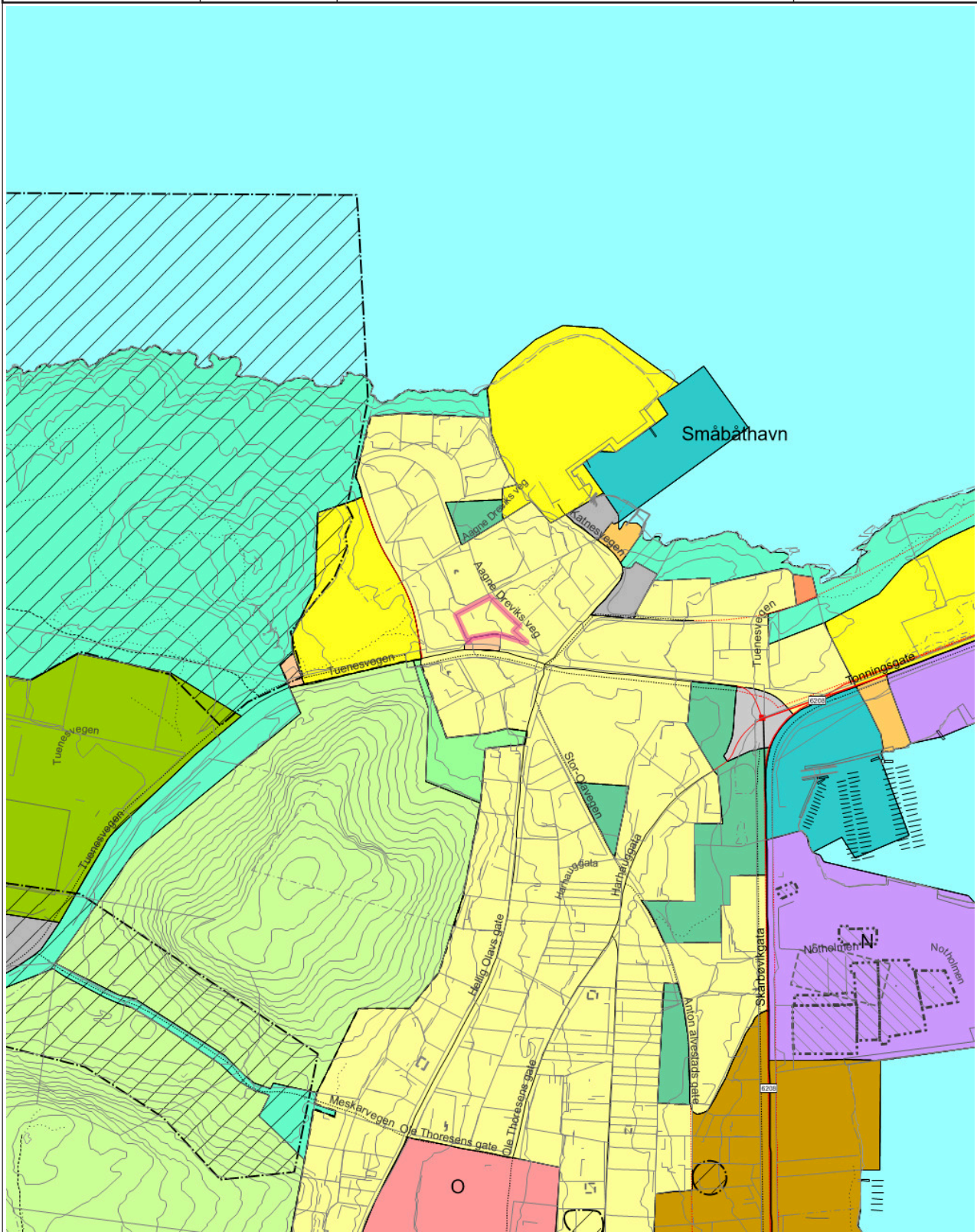
Eiendom: Gnr: 123 Bnr: 11 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Aagne Dreviks veg 1  
6006 ÅLESUND

Annen info:



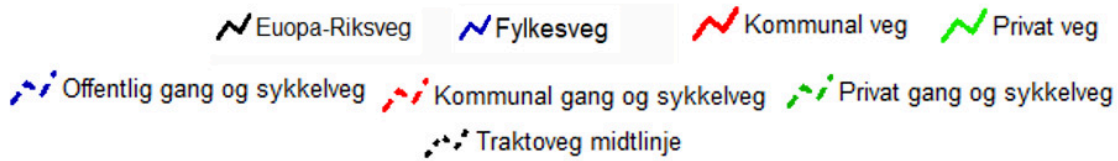
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang
Flytebrygge utligger	Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Slipp
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Innsjøkant	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense
Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Sentrumsformål
Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet	Idrettsanlegg
Uteoppholdsareal	Boligbebyggelse	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
Parkering	Trase for teknisk infrastruktur	Trase for teknisk infrastruktur
Blågrønnstruktur	Friområde	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Småbåthavn	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	

fremlagt i reguleringskommissionen  
den *15/11* - 1928

Fremlagt i bygningskommissionen  
den *31.12.28* 19

# Byggeanmeldelse.

Til

Aalesunds Bygningskommission.

I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 16 anmeldes herved, at der paa

*Gården Drevsnes grund: Skarböviken*

skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger, *1 sk.*

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbejdets udstrækning og beskaffenhed:

*Bybygning av en tomantsbolig i træ i 1 1/2 etage.*

Bebyggelsens fladeindhold: Hovedbygning *95* m<sup>2</sup>  
Bagbygning m<sup>2</sup>  
Udhusbygning m<sup>2</sup>  
Tils. *95* m<sup>2</sup>

Gaardsrummets fladeindhold (§ 31) *Efter loven* m<sup>2</sup> *ikke tilg.*

Bygningens bestemmelse *Nåregård.*

Bygningens højde (§ 25) *6 m.*

Gadens bredde (§ 20) *Ikke indlagt gade, men indtegnet på situationen.*

Etagernes antal og højde *Kælder 2.25, 1. etage 2.75, 2. etage 2.75 m. i højd.*

Grundens beskaffenhed *God byggegrund.*

Fundamentering og grundmur *Efter loven.*

Isolation (§ 32) *Efter loven.*

Kloak og drænering. *—*

Bygningsmateriale (§§ 19, 24) 3" planker.

Byggemaade (§ 77), særegne konstruktioner (§ 50)

Lappverk.

Indredning i kjælderen (§ 34) Ie planen.

Indredning paa loftet (§ 33 \*) Ingen.

Trappeantal (§ 38) 2.

Tagtækning (§§ 40—41) skifer lapstek.

Antal piber (§§ 57—61) 1 9" x 12".

Antal tilhørende ildsteder (§ 63) 9 stk.

Trukne rørør (§ 67) Ie tegningen.

Tagets skraaning (§ 40) 45°.

Antal tagluger og tagstiger (§ 43) Iffem loven.

Lokum (§ 52 og sundhedsvedtægterne) 2 stk. W.C.

Stald, fjøs eller lign. (§ 52 og sundhedsvedtægterne) Ingen.

Anlæg af de i bygningslovens §§ 65, 66, 68, 69, 70 og 78 omhandlede slags Ingen.

Aalesund, den 29. oktober 1928.

Som eiere:

Adolf Drevik

Som anmelder

M. S. S. S.

Som ansvarshavende

Germe.

Jnr. 61/28. Oversendes Bygningskommisjonen.

Sak 60/28 behandlet i lovlig møte i Reguleringskommisjonen den 15-11-1928 hvor sa dan beslutning fattedes:

"Reguleringskommisjonen har intet aa bemerke naar bygningen blir opført som anmeldt."

Aalesunds Reguleringskommisjon den 17-11-1928

*Skovli*  
Sekreter.

Jnr. 111/28 fremlagt i lovlig møte i Aalesunds bygningskommission 3/12/28, hvor saadan beslutning fattedes:

Under forutsetning av at kokning i kjøkken foregaar v.hj.a. elektricitet godkjendes anmeldelsen. (I motsatt fald blir der for liten avstand til travverk.)

Aalesunds bygningskommission 4/12/28.

*W. W. W.*  
sekr.



Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:  
Ingen gravings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Et sådan tillatelse innhentes skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

- 1) Gravningsarbeider påbegynnes.
- 2) Fundamenter skal anlegges.
- 3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avsluttet.
- 4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
- 5) Drensledning er lagt utenom huset — for nogen del av groften er gjenkasset.
- 6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
- 7) Gulvbord skal legges over stubbeleifsfyll.
- 8) Dyring av dører og vinduer er forrettet, før innkledning.
- 9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktigtes særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.  
Ehvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likaså for støttemur og innbegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektorens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142.1). For sådan meddelelse skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Et der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeid uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningsjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeid skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsat frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGS-

RÅD den 21. mars 1955 hvor der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes under henvisning til § 125."

22/3-55.

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

*H. K. H.*  
bygningsjef

Anmeldelses skjema som foreskrevet av  
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD  
må utferdiges for ethvert byggforetagende.

Nr. 154  
Tilslags hos Alb. Gjertz

J.n.r. 101  
55

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjons-  
andragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen frem-  
deles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

## BYGNINGSANMELDELSE til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. \_\_\_\_\_ gate

gnr. 123 brnr. 2

skal utføres byggarbeider overensstemmende med vedlagte 1 blade tegninger, nemlig:

Tilbygg for 2 bad + w.c. i entre 1. etasje

Byggarbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1b.)

(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning)

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . kvm.

(§ 132.1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . «

Nye bygningers areal . . . . . «

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1c.) dept. forskrifter kap. XXII.)

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1c.)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)

Ingen

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5)

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Ingen

Bygningens høyde. (§ 71, 114.3 og 117.)

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.)

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.)

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.)

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.)

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X. *Badromsgulv og gulv i W.C. støpes. Tilbygg for bad i 1ste og 2. nen etasje som bindingsverk, med utvendig liggende panel.*

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel (§ 72.)

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.)

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

*Skifer*

Heis (§ 94.)

Lysgård (§ 78.)

Lyssjakt (§ 96.)

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.)

Trapphus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centraloppvarming. *Ventilasjon fra begge bad og W.C. i 1ste etasje føres i ventiler 10x10 cm over tak*

Etasjehøyder. Kjellerhøyde \_\_\_\_\_ m. eksklus. bjelkelag.

1ste etg. \* \_\_\_\_\_ \* \_\_\_\_\_

2den \* \_\_\_\_\_ \* \_\_\_\_\_

3dje \* \_\_\_\_\_ \* \_\_\_\_\_

4de \* \_\_\_\_\_ \* \_\_\_\_\_

Loft \* \_\_\_\_\_ \* \_\_\_\_\_

Rommens gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105.)

*Bad 150x190cm Lysåpning 110x60cm  
WC 110x110-4- - " - 100x50-4-*

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.)

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.)

*1 W.C.*

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 17. mars 1955

for A. og H. Drevik

Roy Samuelsen  
eier.

Roy Samuelsen  
anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

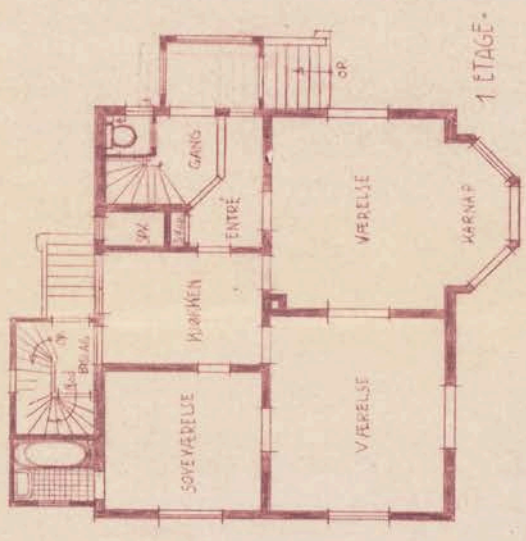
For anmeldelse . . . . . kr. \_\_\_\_\_

\* dispensasjonsandragende . . . . . \* \_\_\_\_\_

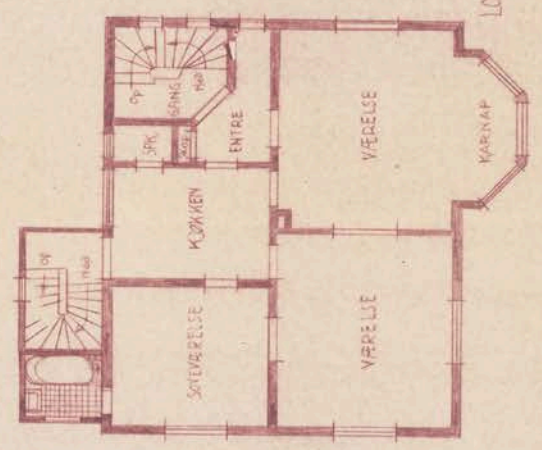
\* tilsyn . . . . . \* \_\_\_\_\_

Kr. \_\_\_\_\_

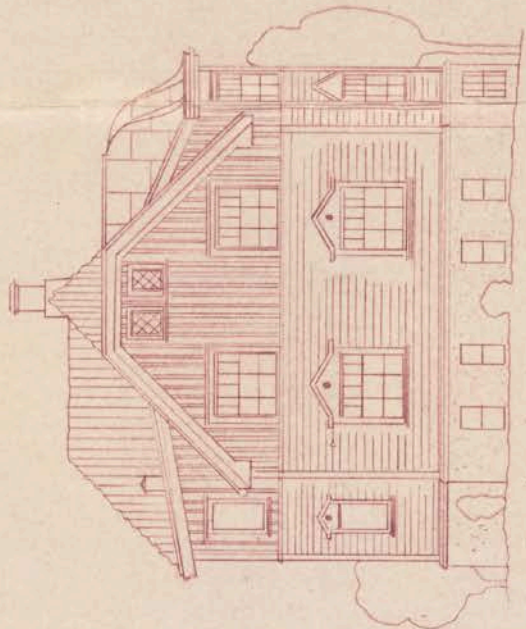
4



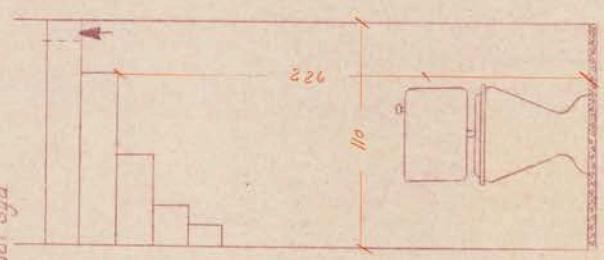
1 ETAGE



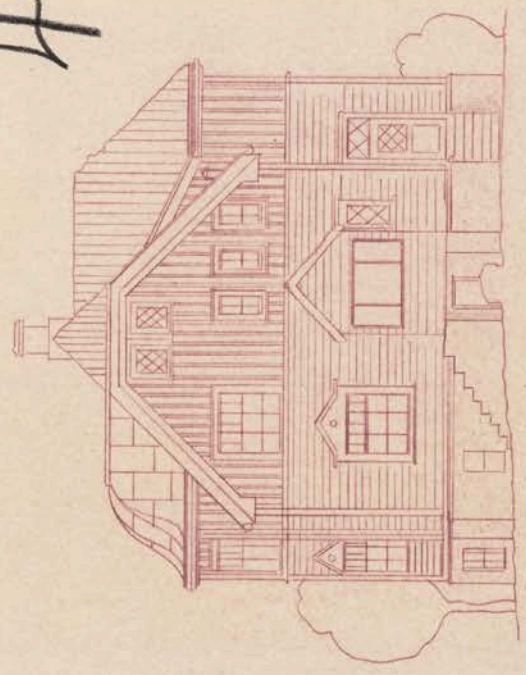
LOFSETAGE



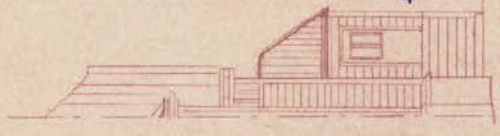
Fasade mot syd



Snitt 1/20



Fasade mot nord



Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 101 155-fremlegt i møte, den

Del av fasade mot syd

Gnr. 120 bnr. 1.  
Eiers: Adolf og Hilmar Dreivik  
Innledning av bad og W.C.  
M = 1/100  
Ålesund i mars - 55  
Rolf Annesliassen

Ålesund, 31-5-56

Ålesunds bygningsråd,  
her.

Ålesunds bygningsråd  
Jnr. 205/56 fremlagt i møte, den

Undertegnede søker herved for eierne  
av Gnr. 123 bnr. 2 å foreta følgende endring fra tidligere  
godkjendt bygningsanmeldelse.

Toalett i første etasje flyttes fra trapphus  
til entré. Toalett innredes i 2. etasje.

Lufting for begge, W.C. føres over tak.  
Tidligere spiskammer sløifes, og kjøkken-  
inngang flyttes.

for Adolf og Hilmar Drevik  
Prey Lumaniasen

Jnr. 205/56.

Ad gnr. 123, bnr. 1 - Skarbovika.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd den  
11. juni 1956, der rådet besluttet:

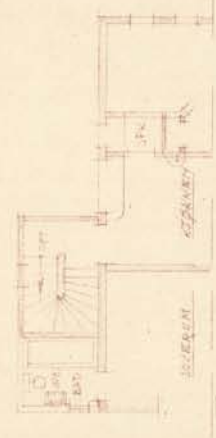
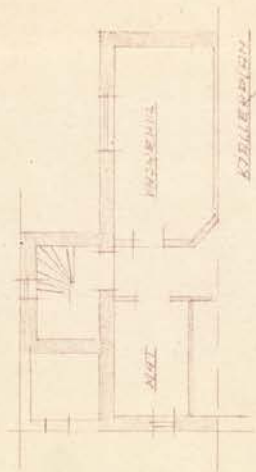
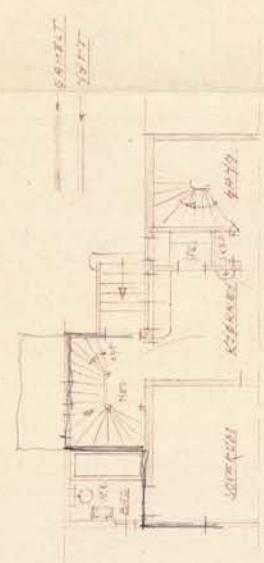
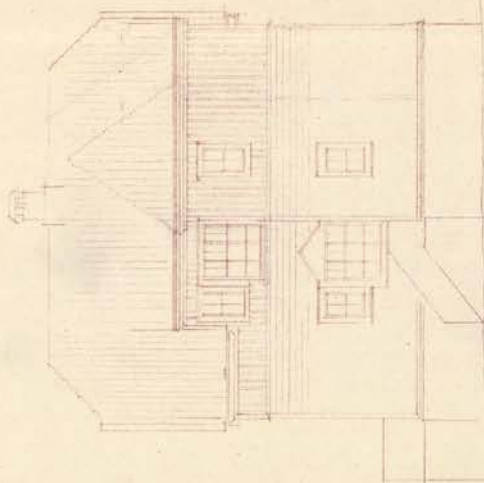
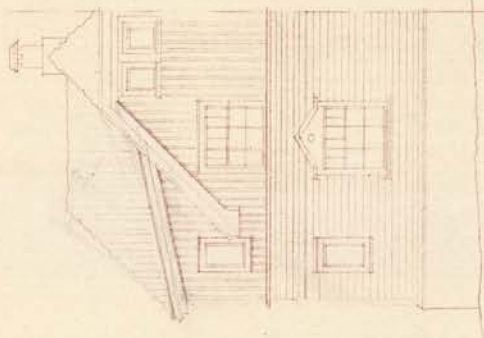
"Anmeldelsen godkjennes."

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

  
bygningssjef

den 12. juni 1956.

Alesunds byggingeråd  
 Nr. 166  
 fremlagt i møte 2



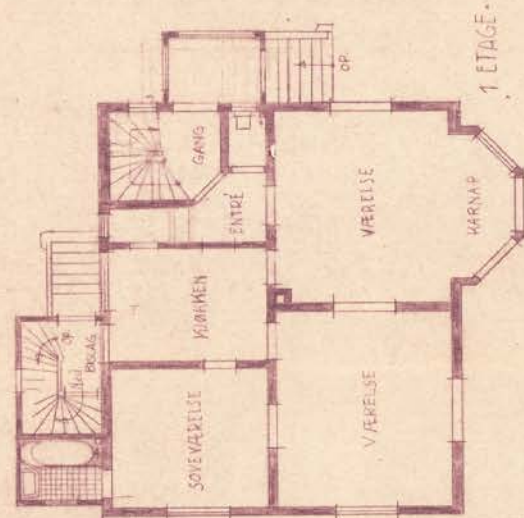
1. ETG

2. ETG

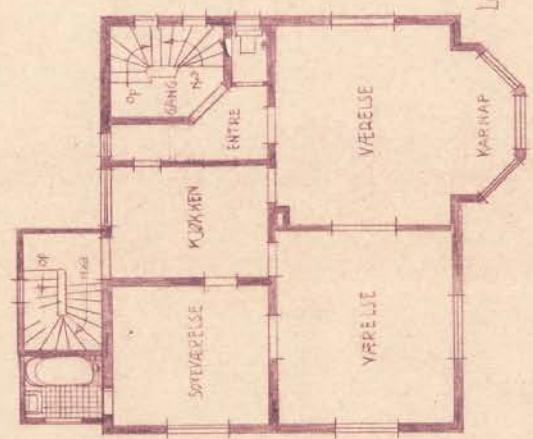
3. ETG

FRÅ BYGGINGERÅDET  
 I MØTE PÅ ALESUND 18. JUNI 1912  
 Byggingerådet

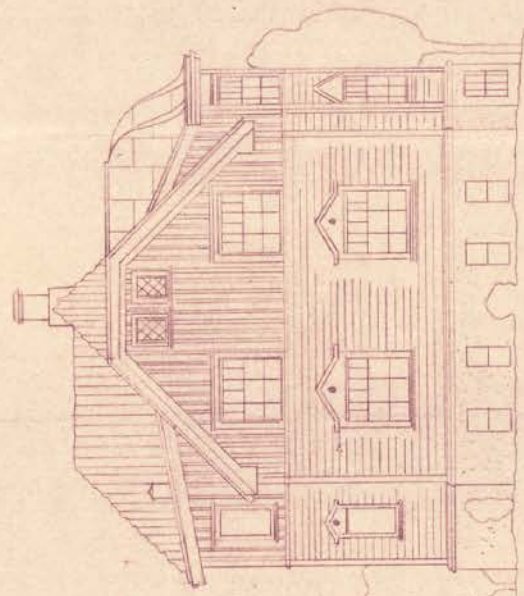
*John J. ...*



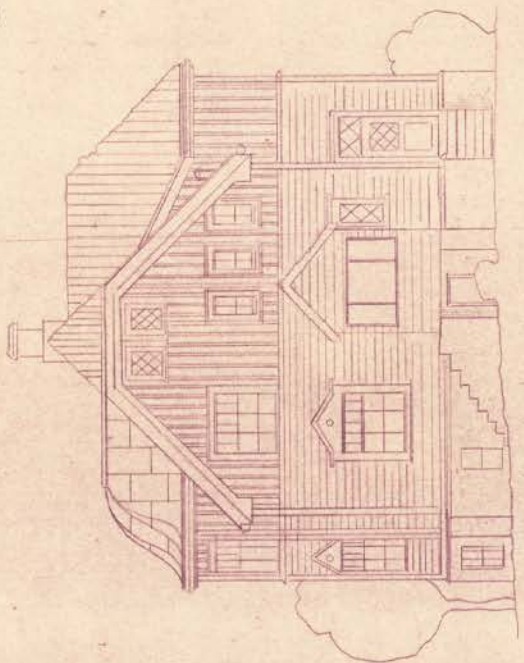
1. ETAGE



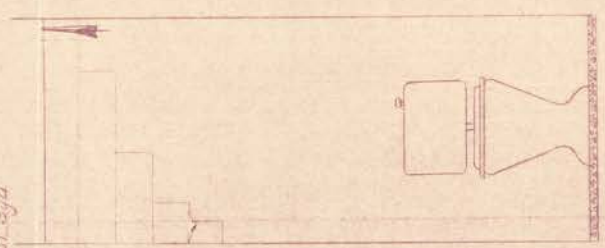
LOFTSETAGE



Fasade mot syd



Fasade mot nord



Snit 1:20

Del af facade  
mot øst

Gnr. 123 bnr. 1  
Ejers: Adolf og Hulmar Dreivik  
Innrødding av bad og W.C.  
M = 1:100  
Ålesund i mars - 55  
Rolf Annarissen

Ålesunds bygningsråd  
Mars 25, 56, fremlagt i møte, der



ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Ove Flåskjær  
Aagne Dreviksvai 1  
6006 ÅLESUND

Saksbehandler  
Per Bigseth  
Tlf 70162624

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

PB/2003/13854/123/11 200301498 23.05.2003

**GNR. 123 BNR. 11 - MELDING OM TILTAK. VERANDA  
TILTAKSHAVER: OVE FLÅSKJÆR - ADRESSE:AAGNE DREVIKSVN.1**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" mottatt 30.04.03 angående bygging av altan på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom .Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at nabo Gnr.120/129, Tafjord Kraftnett AS, ikke er varslet om tiltaket. Dette må gjøres før bygging kan påbegynnes. Gjenpart av nabovarselet skal sendes til bygningsavdelingen i kommunen.

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


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

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

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

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

  
Per Bigseth  
avdelingsingeniør



Postadresse: Sentralbord:  
Rådhuset Tlf 70 16 20 00  
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. et  
Rådhuset Tlf 70 16 26 00  
Keiser Wilhelms gate 11 Faks 70 16 26 34

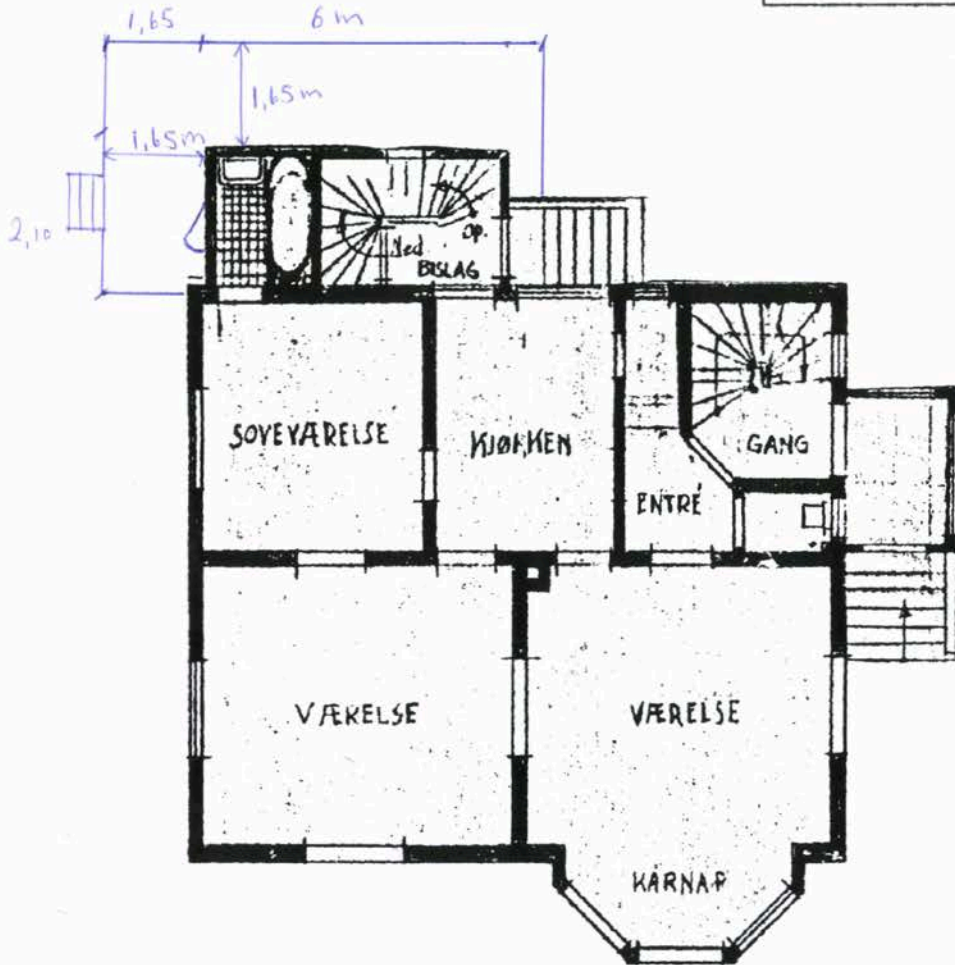
E-1

Veranda på bygg

Aagne Drev. Bsuvi 1

(

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 13854 30.04.03  
MAPPE NR. \_\_\_\_\_  
ARK.NR. \_\_\_\_\_





## 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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

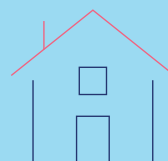
## Hva koster forsikringen?

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-0063/26

Adresse: Aagne Dreviks veg 1, 6006 ÅLESUND, gnr. 123,  
bnr. 11 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.05.2026

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/)