

Bøgata 19C

FAGERLIA

notar



Prisantydning Kr 8 900 000,- Boligtype Halvpart vert.delt tomannsbolig
BRA-i/BRA Total 184/184 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Bøgata 19C

Ny og meget flott bolig med garasje, 4 soverom og nydelig utsikt

Adresse	Bøgata 19C 6008 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 8 900 000,-
Omkostninger	Kr 241 490,-
Totalpris	Kr 9 141 490,-
BRA-i/BRA Total	184/184 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Halvpart vert.delt
tomannsbolig	
Byggeår	2025
Soverom	4
Etasje	3

Velkommen til Bøgata 19C!

Bøgata er et godt etablert villastrøk bare 4 km fra Ålesund sentrum. Kort veg til NTNU og NMK. Denne meget attraktive beliggenheten gir alle muligheter for et godt liv med mye fritid og rekreasjon. Rolig blindvei med trygghet for barnefamilier.

Boligen inneholder bl.a stue/kjøkken, 4 soverom, 3 bad og vaskerom samt integrert garasje. Fine uteområder og flott utsikt!

Kontakt eiendomsmegler for å avtale visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	35
Nøkkelinformasjon	36
Plantegning	49
Vedlegg	54
Budgivning	143

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



Fasade



Treterrasse på terreng mot nord



Vindfang og hall m/trapp



Soverom/stue



Soverom /stue har direkte tilkomst til bad



Bad



Bad



Bad



Bod



Hall



Garasje



Vaskerom



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3 har tilgang til garderobe og videre til bad nord øst



Garderobe og bad nord øst



Bad nord øst



Bad nord øst



Bad nord øst



Bad nord øst



Soverom 3 har også utgang til støpt terrasse mot øst



Støpt terrasse mot øst



Bad vest



Bad vest



Utgang fra gang til sørvendt luftteveranda



Utsikt fra luftteveranda



Utsikt fra luftteveranda



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Utgang fra stue/kjøkken til treterrasse mot sør







Treterrasse mot sør



Treterrasse mot sør



Utsikt fra treterrasse mot sør



Utsikt fra treterrasse mot sør







Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Utgang fra stue/kjøkken til treterrasse på terreng mot nord



Treterrasse på terreng mot nord



Treterrasse på terreng mot nord



Fasade



Støpt terrasse mot øst

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Nyoppført halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig ferdigstilt i 2025 (men påbegynt i 2021) beliggende i Bøgata i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 4 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bøgata 19C, 6008 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0285/25

SELGER

Westre Eiendomsselskap AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 137, bruksnummer 218 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Halvpart vert.delt tomannsbolig

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav C.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget.

Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

STRØMFORBRUK

Ikke opplyst. Kostnader vil dog variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 281.9 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med asfalt, treterrasse, støpte platter/murer etc.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen.

Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 16.12.2025 utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

BYGGEÅR

2025

BYGGEMÅTE

Nyoppført halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2025. Byggingen av denne boligen tok til i ca 2021, men denne boenheten ble først ferdigstilt i 2025. Endel hovedkonstruksjoner er derfor fra ca 2021. Boligen har 2 etasjer + underetasje.

UTVENDIG

Taktekkingen er av pvc-duk. Det er påvist avrenning fra taket gjennom sluk og rør ned gjennom bygget, det er påvist overløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og noe pussplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, gjenbygget i sin helhet. Takkonstruksjonen er i sin helhet

gjenbygget, utelukkende vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i etasje under takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. I første etasje er det 2 stk malte balkongdører i treverk med 3-lags glass. Leddport i metall med portåpner i garasje.

Mot nord er det utgang fra kjøkken i andre etasje til treterrasse på terreng på cirka 25 m². Denne har trerekkverk mot øst, og ellers betongmurer samt levegg i tre. Deler av betongmur synes å være eldre enn byggeår. Det er utgang fra stue til treterrasse på cirka 15 m² mot sør, denne har glassrekkverk. Det er fra hall i første etasje utgang til en sørvendt mindre lufteveranda på knappe 3 m². Denne har glassrekkverk. Det er fra soverom mot øst i første etasje utgang til en støpt terrasse på cirka 10 m². Den er belagt med kompositt-briketter og underliggende tettesjikt. Den har trerekkverk mot sør, og mot nord er det en betongkant hvor det sannsynligvis er lagt til rette for tilfylling bak den.

Det er ei støpt betongtrapp mot øst som ligger i terreng. Den har trerekkverk på den ene siden, mens den andre siden ligger i terreng mot sprengstein/fjell.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein utifra observasjoner på tomte. Drenering er fra byggeår, mot øst påvist utvendig isolering samt vorteplast. Dette er i tråd med dagens normale konstruksjonsløsning.

Bygningen har betonggrunnmur og delvis i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betong mot nord, deler av muren er eldre enn byggeår.

Eiendommen ligger i ei sørvendt bratt skråning, hvor huset er skutt inn i bakkant.

Det er påvist avrenning til kummer etc.

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takteking

Det er avvik: Det er påvist mindre vannansamling på taket.

Utvendig - Vinduer

Det er avvik: Det er på flere vinduer påvist at glasslist i nedkant ikke er tilfredstillende festet.

Utvendig - Utvendige trapper

Det er avvik: Det er montert rekkverk på ene side av trappen, på andre side er det nokså grovt terreng med sprengtstein etc, det bør og være rekkverk/sikring på denne siden i forhold til krav om sikker avgrensning.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Det er avvik: Det er påvist en god del synlig isopor, den skal være tildekket i forhold til branntekniske forhold. Videre gjenstår innfesting av vorteplast.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

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

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 05.01.2026 (utdrag):

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Hjemmelshavers navn: Westre Eiendomsselskap AS

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

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.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: nytt. Arbeid utført av: Fokus Bygg as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: nytt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i

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

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Arbeid utført av: fokus bygg as.

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

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

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (281.9 kvm)

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til Reguleringsplan for Fagerliområdet m/bestemmelser (vedtaksdato 17.04.1986) så er reguleringsformålet:

- Frittliggende småhusbebyggelse (281.9 kvm)

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det per 19.12.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 19.12.2025.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 19.12.2025 så er det på eiendommen registrert 12 berørte datasett:

- Temadata - Tettsted
- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Geologi - Radon
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/ 2017
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer 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

UNDERETASJE

- Flislagt gulv med gulvvarme i vindfang og i hall.
- Badet har flislagt gulv med gulvvarme.

FØRSTE ETASJE

- Vaskerom har flislagt gulv med gulvvarme.
- Badet mot vest har flislagt gulv med gulvvarme.
- Badet mot nordøst har flislagt gulv med gulvvarme.

TIL INFORMASJON

Det er ikke montert ildsted/pipe i boligen.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Klargjort for internet. Trekkerør for fiber er på plass i sikringsskapet.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje i boligens underetasje samt på asfaltert gårdsplass på egen grunn foran boligen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat og offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil.

SKOLEKRETS

Skolekrets 3 - Volsdalen

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Leitesvingen som ligger ca 4 minutters gange fra eiendommen. Til Ålesund lufthavn Vigra er det ca 18 minutt med bil.

ADGANG TIL UMLEIE

Boligen er en del av en vertikaldelt tomannsboligen. Boligen har en boenhet som kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse datert 06.10.2025 knyttet til tomannsbolig - Bøgata 19C.

Gjenstående arbeid på dette tidspunktet var små arrondering utvendig, og dette skulle i følge den midlertidige brukstillatelsen være ferdig senest 31.12.2025. Kommunen gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, så er de forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.

Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Arkitekt har i løpet av byggeprosessen hatt dialog med kommunen angående endringene som

blant annet knytter seg til revidert plassering. Bakgrunnen for justeringen var at man med enklere tiltak i bergveggen kunne få til å plassere bygningen bak til nordvestre hjørne som opprinnelig omsøkt og tillatt, men at bygningen skulle følge vinkelen av den støpte muren, altså nærmere i linje med terreng og nabohus. Dette medførte en omprosjektering og komprimering av hus B på plan 1 og 2, men i utgangspunktet ser det ytre likt ut som omsøkt og tillatt, men med nevnte dreining. Spesifikt om bod under terreng i øst: Som en konsekvens av at østre del ble kortet inn i bakkant, under terrengnivå, så man muligheten til å benytte arealet under planlagt terrasse øst til bod. Kommunen stilte seg positiv til endringen, men det er ikke sendt inn korrigerte tegninger.

Det presiseres at fristen for ferdigstillelse gitt i midlertidig brukstillatelse er oversittet, og det er derfor en forutsetning for handelen at tiltakshaver Westre Eiendomsselskap AS v/ansvarlig søker Fokus Bygg AS utarbeider og sender inn korrigerte/korrekte tegninger samt fremskaffer ferdigattest før ny eier overtar. Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

BYGNINGSHISTORIKK

RA-Rammetillatelse 16.09.2016

IG-Igangsettingstillatelse 26.04.2021

MB-Midlertidig brukstillatelse 06.10.2025

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Kopi av byggemeldte/godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse følger vedlagt i salgsoppgaven.

RADONMÅLING

Det legges radonduk over betongen ved bygging og det er krav som må være oppfylt iht. TEK-17. Radonmembran – også kalt radonsperre, radonduk eller radonmatte – brukes som tettesjikt for å sperre forbindelsen mellom luften inne og luften i byggegrunnen. Radonmembran beskytter effektivt mot farlig radongass – en naturlig gass som dannes i berggrunn, samt i pukk og grus og som siver inn gjennom byggegrunnen. Radonmembran er i de fleste tilfeller produsert av plast, gummi eller asfalt.

Radonmembran gir en sikker og effektiv beskyttelse mot at helsefarlige konsentrasjoner av radongass skal trenge inn i bygget. Radonmembranen vil samtidig fungere som en særdeles effektiv fuktsperre.

Bygget er opplyst utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger ikke per 26.01.2026, men utbygger må gjennom søknad om ferdigattest bekrefte at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

INNHold

ANDRE ETASJE

Stue/kjøkken m/trapp.

FØRSTE ETASJE

Hall m/trapp, gang, vaskerom, 3 soverom, garderobe, bad nordøst og bad vest.

UNDERETASJE

Vindfang, hall m/trapp, 1 soverom, bad, 2 boder og garasje.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

STANDARD

INNvENDIG

Andre etasje har gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning.

Første etasje har gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning.

Underetasje har gulv av laminat, flislagt gulv med gulvvarme i vindfang og i hall. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning.

Garasje har støpt betonggulvet, osb-plater på vegger og gipsplater i innvendig tak. Det er fra garasjen adkomst til en bod i betongkonstruksjoner både på gulv vegger og tak. Denne ligger under terrasse mot øst. Jfr Ventilasjon.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er ikke montert ildsted/pipe i boligen.

Boligen har ei innvendig malt tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkeverk. Det er montert håndrekk på vegg.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er laminat på gulv. Det er nedfelt kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

VÅTROM

Vaskerom i første etasje har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggplater og innvendige tak. Det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Det er på rommet laget til røropplegg for framtidig skyllekar og opplegg for vaskemaskin i samme røropplegg. Varmtvannstank og rør i rør skap er montert i rommet. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Bad i første etasje mot vest er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjinisje med glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er opplegg for eventuelt badekar. Badet har ikke vært tatt i bruk. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Badet i første etasje mot nord øst er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av

bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjinisje med glassvegg, vegghengt toalett og innredning med servant. Badet har ikke vært tatt i bruk. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Badet i underetasje er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjinisje med glassvegg, vegghengt toalett og innredning med servant. Badet har ikke vært tatt i bruk. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på vaskerommet. Avrenningen går til rom med sluk. Kursene er merket, og det er en stoppekran i rørskapet, men og en egen hovedstoppekran i skap i bod i underetasje. Det er og et rørskap i innkassingen til toalett på badet i underetasje. Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i bod.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i vaskerom.

Det elektriske anlegget er nytt anlegg i 2025, utført av Eidsnes Elektro. I følge Linja AS så har anlegget målnummer 5706567351864788, og de opplyser videre at det ikke har vært utført kontroll av anlegget per 19.12.2025.

Boligen er utstyrt med røykvarslere. Det legges til grunn brannslukningsutstyr blir montert.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner – Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Dette gjelder i rørskap på bad i underetasje. Det gjøres og oppmerksom på at rørskap på bad i underetasje har noe vanskelig tilgjengelighet.

Tekniske installasjoner – Ventilasjon – bod og garasje

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist at verken garasje eller utebod under terrassen mot øst har noen form for styrt ventilerings. Særlig i bod vil en kunne få problemer på grunn av manglende ventilerings. Det er i boden påvist noe saltutslag og også synlig armering i betongmur.

Tekniske installasjoner – Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er nytt anlegg i 2025, utført av Eidsnes Elektro. Det foreligger samsvarserklæring fra Eidsnes Elektro AS datert 17.12.2025 på installasjonen. Utifra alder og det at det foreligger ok dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Våtrom – 1.etasje – Vaskerom – Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tettet rundt framtidig avløpsrør fra skyllekar/vaskemaskin.

Våtrom – 1.etasje – Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Det var ved befaring ikke montert inn noe utstyr, men det er røropplegg for montering av skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom – Underetasje – Bad – Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er noe usikkert hvor høyt opp tettesjikt går under terskel, sannsynligvis opp mot totalt 25 mm.

TILSTANDSGRAD IU – KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom – 1.etasje – Vaskerom – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra vakserommets alder (ikke tatt i bruk) og at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet, jfr. vedlagt tilstandsrapport.

Våtrom – 1.etasje – Bad nordøst – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder (ikke tatt i bruk), ikke vært tatt i bruk og at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet, jfr. vedlagt tilstandsrapport.

Våtrom – 1.etasje – Bad vest – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder (ikke tatt i bruk) at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet, jfr. vedlagt tilstandsrapport.

Våtrom – Underetasje – Bad – Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder (ikke tatt i bruk) og at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet, jfr. vedlagt tilstandsrapport.

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.

HVITEVARER

Kjøkkenet innehar integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

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

INNBO OG LØSØRE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe følger vedlagt i salgsoppgaven.

AREALER

BRA - i: 184 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 62 m² Vindfang, hall m/trapp, 1 soverom, bad, 2 boder og garasje.

1. etasje

BRA-i: 72 m² Hall m/trapp, gang, vaskerom, 3 soverom, garderobe, bad nordøst og bad vest.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Stue/kjøkken m/trapp.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Sørvendt lufteveranda og støpt terrasse mot øst.

2. etasje

40 m² Treterrasse på terreng mot nord og treterrasse mot sør.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 900 000,-

VERDITAKST

Kr 9 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 142,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer vanngebyr og avløpsgebyr.

En må i tillegg påregne et ekstra gebyr knyttet til renovasjon etter innflytting. Sats for restavfall dunk 140 l for både 2025 og 2026 er kr 5 095,-.

Det er ikke installert vannmåler i boligen.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

INFO EIENDOMSSKATT

I Ålesund kommune har nybygg fritak fra eiendomsskatt ut året det er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest + 2 år. Boligen fikk midlertidig brukstillatelse den 06.10.2025.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Per 16.01.2026 så er det heller ikke mulig for meglerforetaket å beregne en cirka formuesverdi ut fra skatteetatens boligkalkulator for boliger, da dette ikke er mulig for boliger nyere enn 2024.

Hvis man eier en bolig ved utgangen av inntektsåret, så skal boligen ha en formuesverdi i eiers skattemelding. Formuesverdien regnes ut fra en beregnet eller en dokumentert markedsverdi.

Formuesverdien av primærbolig

Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdien av sekundærbolig

Formuesverdien er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 8 900 000,- (Prisantydning)

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

kr. 222 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 241 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 9 141 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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

Heftelser i eiendomsrett:

2005/1910-2/58 09.02.2005 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skjøte datert 10.12.2004/tinglyst 09.02.2005:

Ålesund kommune har rett til å legge/ha liggende ledninger på nærværende parsell, samt rett til å kunne foreta vedlikehold av disse. Herværende parsell kan ikke overdras til andre ved salg, gave eller på annen måte innenfor en tidsramme på 5 år regnet fra dato for tinglysning av dette skjøte, med mindre Ålesund kommune gir samtykke.

GRUNNDATA

2004/17216-1/58 19.11.2004 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 137 BNR: 6

2020/259407-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 137 BNR: 218

2021/1442542-1/200 16.11.2021 21:00
REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 137 BNR: 224

2024/918273-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 137 BNR: 218

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

16.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Knif Trygghet Forsikring AS

POLISENUMMER

757588.1

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

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

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF
Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 41 250,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 0,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk.) kr. 0,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 16 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 0,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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 ikke 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 Søderberg & 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 bygningssakkyndig 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.

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

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.

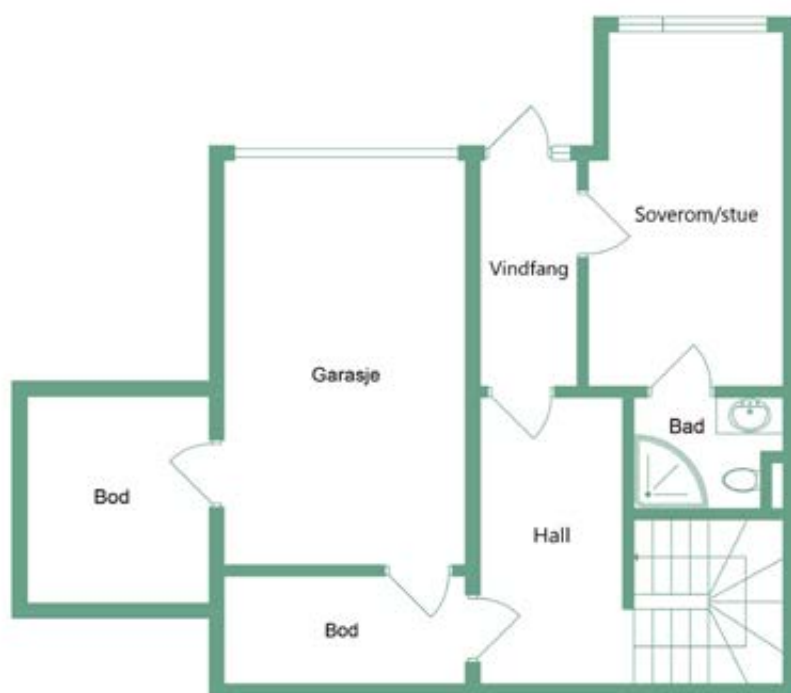
Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.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

Plantegning



Bøgata 19C

U Etg

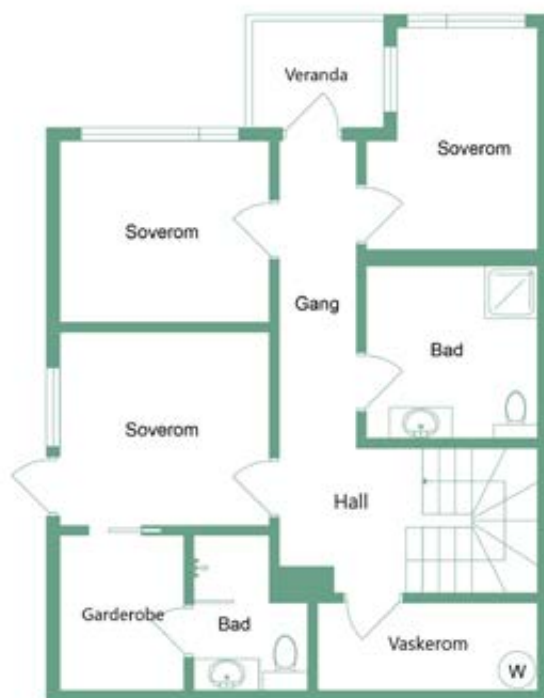
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Bøgata 19C

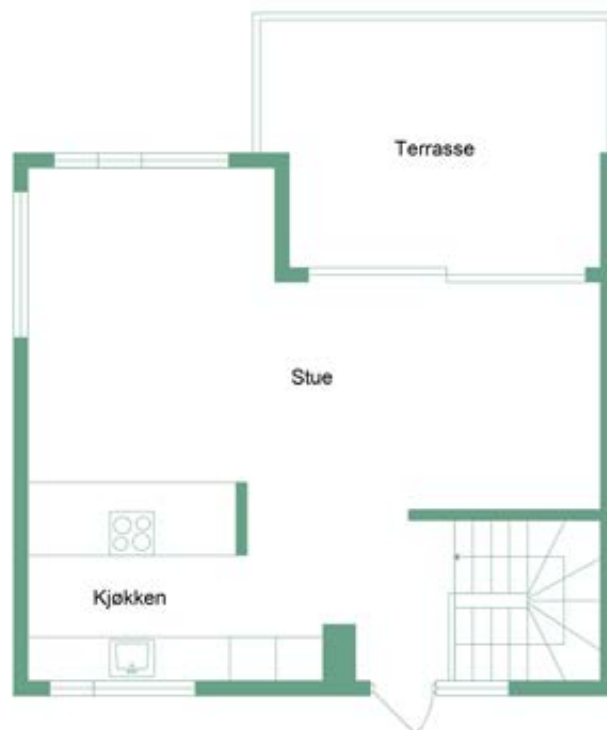
1 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning



notar

Bøgata 19C

2 Etg

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

NOTATER

[illegible]

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.

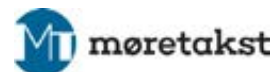


Vedlegg

BØGATA 19C

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger
- Mailkorrespondanse mellom arkitekt og kommune
- Midlertidig brukstillatelse
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



 2-mannsbolig - vertikaldelt

 Bøgata 19 C, 6008 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

gnr. 137, bnr. 218

Markedsverdi

9 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

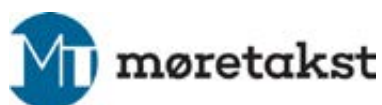
Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 18845-2823

Referansenummer: DO8318

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

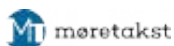


Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



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



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

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

Nyoppført halvpert av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2025. Byggingen av denne boligen tok til i ca 2021, men denne boenheten ble først ferdigstilt i 2025, endel hovedkonstruksjoner er derfor fra ca 2021. Boligen har 2 etasjer + underetasje.

Jfr Rapportsammendrag.

2-mannsbolig - vertikaldelt - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Det er påvist avrenning fra taket gjennom sluk og rør ned gjennom bygget, det er påvist overløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og noe pussplater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, gjenbygget i sin helhet. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget, utelukkende vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i etasje under takkonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Det er i 1.etasje 2 stk malte balkongdør i treverk med 3-lags glass. Leddport i metall med portåpner i garasje. Det er mot nord med utgang fra kjøkken i 2. etasje til treterrasse på terreng på cirka 25 m², tretrekkverk mot øst ellers betongmur og levegg i tre. Deler av betongmur synes å være eldre enn byggeår. Det er utgang fra stue til treterrasse mot sør på cirka 15 m² med glass rekkverk. Det er fra hall i 1. etasje utgang til en sørvendt mindre luftveranda på knappe 3 m². Det er glassrekkverk. Det er fra soverom mot øst i 1. etasje utgang til støpt terrasse på cirka 10 m² den er belagt med kompositt-briketter og underliggende tettesjikt. Det er tretrekkverk mot sør, mot nord er det en betongkant hvor det sannsynligvis er lagt til rette for tilfylling bak den. Det er ei støpt betongtrapp mot øst som ligger i terreng. Det er et tretrekkverk på den ene siden, mens den andre siden ligger i terreng mot sprengstein/fjell.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje har gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning. 1. etasje har gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning. Underetasje har gulv av laminat, flislagt gulv med gulvvarme i vindfang og i hall. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning. Garasje har støpt betonggulvet, osb-plater på vegger og gipsplater i innvendig tak. Det er fra garasjen adkomst til en bod i betongkonstruksjoner både på gulv vegger og tak. Denne ligger under terrasse mot øst. Jfr Ventilasjon. Trebjelkelag. Det er ikke montert ildsted/pipe i boligen.. Boligen har ei innvendig malt tretrapp fra byggeår. Den har et tretrekkverk. Det er montert håndrekk på vegg. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i 1. etasje har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggplater og innvendige tak, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Det er på rommet laget til røropplegg for framtidig skyllekar og opplegg for vaskemaskin i samme rør opplegg. Varmtvannstank og rør i rør skap er montert i rommet. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør..

Bad vest

Badet i 1. etasje mot vest er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjnise med glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er opplegg for eventuelt badekar. Badet har ikke vært tatt i bruk. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Bad nordøst

Badet i 1. etasje mot nord øst er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjnise med glassvegg, vegghengt toalett og innredning med servant. Badet har ikke vært tatt i bruk. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Bad

Badet i underetasje er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjnise med glassvegg, vegghengt toalett og innredning med servant. Badet har ikke vært tatt i bruk. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er laminat på gulv. Det er nedfelt kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på vaskerommet. Avrenningen går til rom med sluk. Kursene er merket, og det er en stoppekran i rørskapet, men og en egen hovedstoppekran i skap i bod i underetasje. Det er og et rørskap i innkassingen til toalett på badet i underetasje. Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i bod.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i vaskerom.
Det elektriske anlegget er nytt anlegg i 2025, utført av Eidsnes Elektro.
Boligen er utstyrt med røykvarslere. Det legges til grunn brannslukningsutstyr blir montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein utifra observasjoner på tomta.
Drenering er fra byggeår, mot øst påvist utvendig isolering samt vorteplast. Dette er i tråd med dagens normale konstruksjonsløsning.
Bygningen har betonggrunnmur og delvis i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betong mot nord, deler av muren er eldre enn byggeår.
Eiendommen ligger i ei sørvendt bratt skråning, hvor huset er skutt inn i bakkant.
Det er påvist avrenning til kummer etc.
Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	9 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

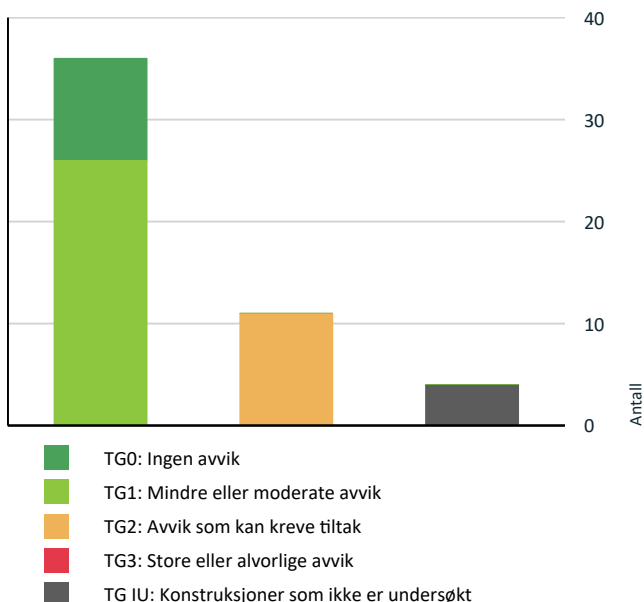
[Gå til side](#)

2-mannsbolig - vertikaldelt

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Utifra tegning fra 2016 så er det gjort endringer i underetasje. i forhold til plassering av boder. Ene boden mot nord er fjernet, men etablert en ny bod mot øst. Dette forholdet må formaliseres ved søknad om ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-mannsbolig - vertikaldelt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad nordøst > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.etasje > Bad vest > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mindre vannansamling på taket.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er på flere vinduer påvist at glasslist i nedkant ikke er tilfredstillende festet.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert rekkverk på ene side av trappen, på andre side er det nokså grovt terreng med sprengstein etc, det bør og være rekkverk/sikring på denne siden i forhold til krav om sikker avgrensning.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dette gjelder i rørskap på bad i underetasje. Det gjøres og oppmerksom på at rørskap på bad i underetasje har noe vanskelig tilgjengelighet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon - bod og garasje

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist at verken garasje eller utebod under terrassen mot øst har noen form for styrt ventilerings. Særlig i bod vil en kunne få problemer på grunn av manglende ventilerings.

Det er i boden påvist noe saltutslag og også synlig armering i betongmur.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er nytt anlegg i 2025, utført av Eidsnes Elektro. Det foreligger samsvarserklæring fra Eidsnes Elektro AS datert 17.12.2025 på installasjonen.

Utfra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist en god del synlig isopor, den skal være tildekket i forhold til brann tekniske forhold. Videre gjenstår innfesting av vorteplast.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tettet rundt framtidig avløpsrør fra skyllekar/vaskemaskin.

Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det var ved befaring ikke montert inn noe utstyr, men det er røropplegg for montering av skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er noe usikkert hvor høyt opp tettesjikt går under terskel, sannsynligvis opp mot totalt 25 mm.

Tilstandsrapport

2-MANNSBOLIG - VERTIKALDELT



Byggeår
2025

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk fra ca 2021. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre vannansamling på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det foretas tiltak på fall på taket. Stående vann gir langvarig fuktbelastning på tekkingen, som akselererer nedbrytning av membran/papp, særlig i skjøter, detaljer og små skader, og øker risikoen for lekkasjer ned i konstruksjonen



Nedløp og beslag

Det er påvist avrenning fra taket gjennom sluk og rør ned gjennom bygget, det er påvist overløp.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og noe pussplater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, gjenbygget i sin helhet. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget, utelukkende vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i etasje under takkonstruksjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på flere vinduer påvist at glasslist i nedkant ikke er tilfredstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glasslist i nedkant på flere vinduer må festes bedre.



Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Det er i 1. etasje 2 stk malte balkongdør i treverk med 3-lags glass.

Leddport i metall med portåpner i garasje.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er mot nord med utgang fra kjøkken i 2. etasje til treterrasse på terreng på cirka 25 m², trekkverk mot øst med høyde cirka 1 m, ellers betongmur og levegg i tre. Deler av betongmur synes å være eldre enn byggeår.

Det er utgang fra stue til treterrasse mot sør på cirka 15 m² med glass rekkverk med høyde cirka 1 m fra terrassebordene, beslag noe lavere. Det er fra hall i 1. etasje utgang til en sørvendt mindre luette veranda på knappe 3 m². Det er glassrekkverk med høyde cirka 1,05 m fra terrasse. Det er fra soverom mot øst i 1. etasje utgang til støpt terrasse på cirka 10 m² den er belagt med kompositt-briketter og underliggende tette sjikt. Det er trekkverk med høyde cirka 1 m mot sør, mot nord er en betongkant hvor det er lagt til rette for tilfylling bak den.

Terrassene i 2. etasje og platting mot øst utenfor soverom i 1. etasje ligger over innredet boligrom og over bod. Dette er en utsatt konstruksjon med tanke på lekkasjer og kondens, konstruksjonsoppbygging er en utsatt risikokonstruksjon som jevnlig må observeres. Det er ved befaring ikke påvist synlige tegn til avvik.

TG 2 Utvendige trapper

Det er ei støpt betongtrapp mot øst som ligger i terreng. Det er et trekkverk på den ene siden, mens den andre siden ligger i terreng mot sprengstein/fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert rekkverk på ene side av trappen, på andre side er det nokså grovt terreng med sprengstein etc, det bør og være rekkverk/sikring på denne siden i forhold til krav om sikker avgrensning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk også på andre siden av betongtrapp i terreng i forhold til sikker avgrensning. Dette en privat hagetrapp i terreng uten universiell utformingskrav, det er da tilstrekkelig med rekkverk på én side dersom det gir "sikker avgrensning" og trappa ikke er spesielt bred, men det anbefales uansett rekkverk ved mer enn 3 trinn eller fallhøyde over ca. 0,5 m. Endelig utforming av terreng øst for trappa vil derfor og være avgjørende.



INNENDIG

TG 1 Overflater

2. etasje har gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning.

1. etasje har gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning.

Underetasje har gulv av laminat, flislagt gulv med gulvvarme i vindfang og i hall. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe innfelt spottbelysning.

Garasje har støpt betonggulv, plater på vegger og gipsplater i innvendig tak. Det er fra garasjen adkomst til en bod i betongkonstruksjoner både på gulv vegger og tak. Denne ligger under terrasse mot øst. Jfr Ventilasjon.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hall i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom sørøst i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i soverom i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted/pipe i boligen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Både underetasje og 1. etasje ligger mot tilfylt terreng. Det er i bakre deler av hoveddelen platekledd vegg, det er videre ei utebod med betongkonstruksjoner. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14, som anses normalt. Det er i hulltakingen påvist gipsplate - isolasjon - luft - betongmur samt utvendig isolering. Dette er i tråd med dagens anbefaling på en slik konstruksjon. Det er og en bod i betongkonstruksjoner mot øst. Jfr og vurdering Ventilasjon bod/garasje.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har ei innvendig malt tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er under 10 cm. Det er montert håndrekke på vegg.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etasje har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggplater og innvendige tak, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz.

Det er på rommet laget til rør opplegg for framtidig skyllekar og opplegg for vaskemaskin i samme rør opplegg. Varmtvannstank og rør i rør skap er montert i rommet



Vaskerom i 1. etasje

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 1-2 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 16 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + fliskant ved terskel. Dette er et vaskerom hvor håndtering av eventuelt lekkasjevann er viktigst, den angitte løsningen tilfredsstiller et av de preaksepterte ytelsen for dette i TEK17.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vurdert utifra alder, dokumentasjon, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

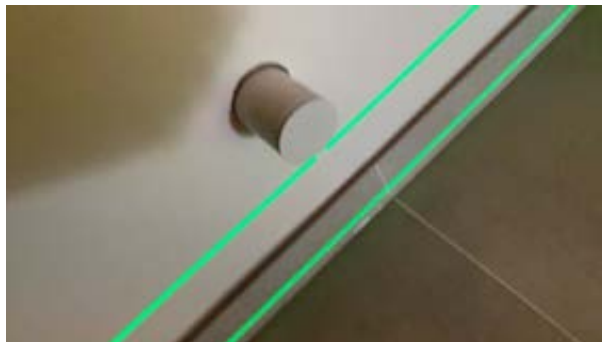
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tettet rundt framtidig avløpsrør fra skyllekar/vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må foretas lokal fuging rundt avløpsrøret når skyllekar eventuelt monteres. Riskoen for fuktskader oppstår først når skyllekar monteres.



Sluk vaskerom

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ved befaring ikke montert inn noe utstyr, men det er røropplegg for montering av skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rommet skal brukes som vaskerom må det foretas sluttmontering av utstyr for opplegg for vaskemaskin etc

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder (ikke tatt i bruk) og at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet.

1.ETASJE > BAD NORDØST

Generell

Badet i 1. etasje mot nord øst er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjnise med glassvegg, vegghengt toalett og innredning med servant. Badet har ikke vært tatt i bruk.



Oversikt bad nordøst

1.ETASJE > BAD NORDØST

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er dør i våtsone, men det er montert glassverk som kompenserende tiltak.

1.ETASJE > BAD NORDØST

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

1.ETASJE > BAD NORDØST

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vurdert utifra alder, dokumentasjon, materiale og observasjoner i sluk.



Sluk bad 1. etasje nordøst

1.ETASJE > BAD NORDØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD NORDØST

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1.ETASJE > BAD NORDØST

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder (ikke tatt i bruk), ikke vært tatt i bruk og at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet.

1.ETASJE > BAD VEST

Generell

Badet i 1. etasje mot vest er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjnise med glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er opplegg for eventuelt badekar. Badet har ikke vært tatt i bruk.

Tilstandsrapport



Oversikt bad vest

1.ETASJE > BAD VEST

TG 1 Overflater vegger og himling

1.ETASJE > BAD VEST

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk i dusjsone, videre er det målt ca 30 og 40 mm høydeforskjell mellom topp slukrister og topp gulv ved terskel.

1.ETASJE > BAD VEST

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk for badekar og slukrenne i dusjsone, og smøremembran med dokumentert utførelse. Vurdert utifra alder, dokumentasjon, materiale og observasjoner i sluk.



Sluktenne dusj bad 1.etg vest

1.ETASJE > BAD VEST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD VEST

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

1.ETASJE > BAD VEST

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder (ikke tatt i bruk) at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasje er utført gjennom utbygger, det foreligger dokumentasjon i form av bekreftelse av ansvar om at uavhengig kontroll på våtrommets tetthet er utført av Siv Ing Patrick Young AS v/ Henning Gartz. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjnise med glassvegg, veggengt toalett og innredning med servant. Badet har ikke vært tatt i bruk.



Oversikt bad i underetasje

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er dør i våtsonen men det er montert dusjvegg som kompenserende tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er videre påvist at det et stykke under terskel er et tettesjikt som går opp mot terskel, men vanskelig å vurdere 100%.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er noe usikkert hvor høyt opp tettesjikt går under terskel, sannsynligvis opp mot totalt 25 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere ei fuge på minimum 5 mm ved terskel og dørlister.

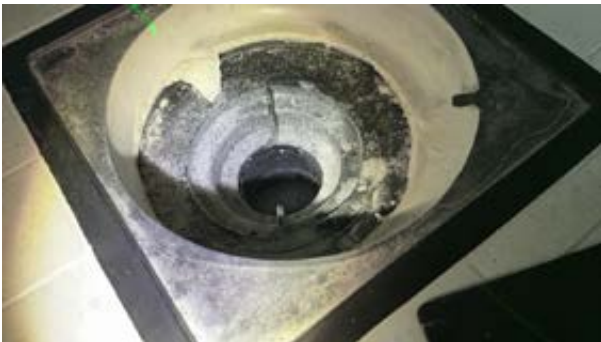
Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

UNDERETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.



Sluk bad i underetasje

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

UNDERETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført utifra badets alder (ikke tatt i bruk) og at det foreligger dokumentasjon på uavhengig kontroll på badets tetthet etc. Slik dokumentasjon og alder er et av forskriftens unntak for hulltaking. Jfr ellers andre vurderinger av våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

1 TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er laminat på gulv.



Oversikt kjøkken

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

1 TG 0 Avtrekk

Det er nedfelt kjøkkenventilator i koketopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrørsystemet, bestående av rør i rør system, ble inspisert i rørskapet på vaskerommet. Avrenningen går til rom med sluk. Kursene er merket, og det er en stoppekran i rørskapet, men og en egen hovedstoppekran i skap i bod i underetasje. Vurderingen er basert på rørenes materiale, alder og observasjoner gjort i rørskapet. Det er og et rørskap i innkassingen til toalett på badet i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dette gjelder i rørskap på bad i underetasje. Det gjøres og oppmerksom på at rørskap på bad i underetasje har noe vanskelig tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ved eventuell utbedringer i skapet på bad i underetasje setter utformingen/størrelse på luken begrensninger og kan medføre ekstra tiltak dersom utbedringer må gjøres.

1 TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i bod.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon - bod og garasje

Det er i garasje og i bod i tilknytning til garasje ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist at verken garasje eller utebod under terrassen mot øst har noen form for styrt ventilerings. Særlig i bod vil en kunne få problemer på grunn av manglende ventilerings.

Det er i boden påvist noe saltutslag og også synlig armering i betongmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ventiler eller lignende i bod og garasje for å unngå fuktproblemer i rommene, videre bør synlig armering tildekkes med betong.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, montert i vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Det elektriske anlegget er nytt anlegg i 2025, utført av Eidsnes Elektro. Det foreligger samsvarserklæring fra Eidsnes Elektro AS datert 17.12.2025 på installasjonen.

Utfra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2025

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra Eidsnes Elektro AS datert 17.12.2025 på installasjonen.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Jfr beskrivelse.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere. Det legges til grunn brannslukningsutstyr blir montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein utifra observasjoner på tomte.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra byggeår, mot øst påvist utvendig isolering samt vorteplast. Dette er i tråd med dagens normale konstruksjonsløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en god del synlig isopor, den skal være tildekket i forhold til brann tekniske forhold. Videre gjenstår innfesting av vorteplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Synlig isopor må tildekkes i forhold til branntekniske løsninger, videre må avslutning av vorteplast utføres tilfredsstillende.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og delvis i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

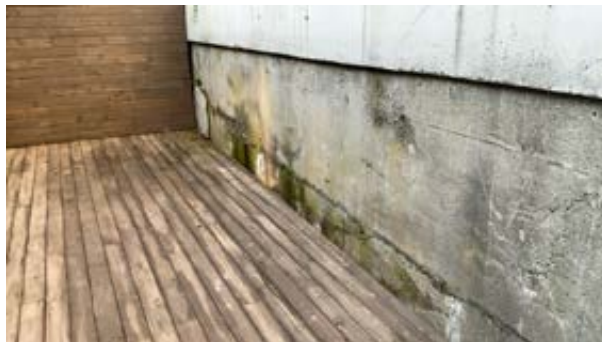
Forstøtningsmurer er av betong mot nord, deler av muren er eldre enn byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei sørvendt bratt skråning, hvor huset er skutt inn i bakkant.

Det er påvist avrenning til kummer etc.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vurdert utifra alder og materiale.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

2-mannsbolig - vertikaldelt: Stue/kjøkken, 2 Hall m/trapp, Gang, Vaskerom, 4 Soverom, Garderobe, 3 Bad, 2 Bod, Garasje, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 300 000

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

9 000 000

Konklusjon markedsverdi

9 000 000

Markedsvurdering

Nyoppført halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2025 (men påbegynt i 2021) beliggende i Bøgata i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 4 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Boligen har ikke vært tatt i bruk etter ferdigstillelse. JFr dog Rapportsammendrag.

Den ligger i et svært attraktivt boligområde med gode sol og utsiktsforhold mot sør.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene..

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestre Hatlaåsen 17 ,6016 ÅLESUND 244 m² 2007 4 sov	06-01-2025	13 490 000	12 000 000		12 000 000	48 780
2 Larsgårdsalleen 54 B ,6009 ÅLESUND 123 m² 2020 3 sov	04-02-2025	5 600 000	5 900 000		5 900 000	45 736
3 Åsevegen 50 ,6017 ÅLESUND 178 m² 2020 3 sov	01-09-2025	10 600 000	10 000 000		10 000 000	44 843
4 Fagerlivegen 29A ,6008 ÅLESUND 123 m² 1964 4 sov	07-05-2025	5 400 000	5 950 000		5 950 000	43 116
5 Bøgata 7C ,6008 ÅLESUND 186 m² 1960 4 sov	13-02-2024	5 830 000	5 700 000		5 700 000	30 645
6 Nørvegata 39 ,6008 ÅLESUND 239 m² 1956 6 sov	01-10-2025	6 000 000	5 850 000		5 850 000	21 043

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

2-mannsbolig - vertikaldelt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Diverse	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - 2-mannsbolig - vertikaldelt	Kr.	6 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 300 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

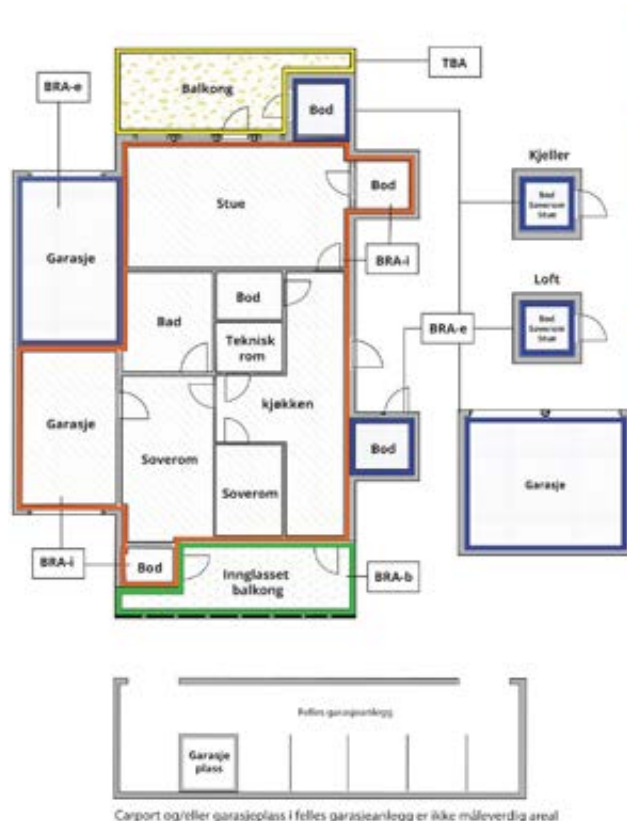
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-mannsbolig - vertikaldelt

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	50			50	40
1.etasje	72			72	13
Underetasje	62			62	
SUM	184				53
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue/kjøkken m/trapp		
1.etasje	Hall m/trapp, gang, vaskerom, soverom, garderobe, bad nordøst, bad vest, soverom, soverom		
Underetasje	Hall m/trapp, bod, garasje, bod, vindfang, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utifra tegning fra 2016 så er det gjort endringer i underetasje. i forhold til plassering av boden. Ene boden mot nord er fjernet, men etablert en ny bod mot øst. Dette forholdet må formaliseres ved søknad om ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg ferdigstilt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-mannsbolig - vertikaldelt	153	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	137	218		0	281.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøgata 19 C

Hjemmelshaver

Westre Eiendomsselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyoppført halvpart av vertikaldelt 2-mannsbolig ferdigstilt i 2025 (men påbegynt i 2021) beliggende i Bøgata i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 4 km fra Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er opparbeidet med asfalt, treterrasse, støpte platter/murer etc.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et AS - ikke utfyllt	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.06.2016		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.10.2025	Rettefrist 31.12.2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	
2	24.12.2025	
3	06.01.2026	
4	06.01.2026	
5	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort klart "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

PERSONVERN

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

Boligen ble oppført i 2025 og har ikke vært tatt i bruk. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler, som samsvarer med begrepet "normal slitasje". For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 kan det forekomme ytterligere avvik på den aktuelle konstruksjonen utover det som er beskrevet i rapporten.

Selger er et AS, egenerklæring er ikke utfyllt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0285/25	

Selger 1 navn
Trond Bang Westre

Gateadresse	
Bøgata 19C	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6008

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nytt

Arbeid utført av

Fokus Bygg as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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, kun av faglært

Beskrivelse

.

Arbeid utført av

fokus bygg as

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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
trond westre	03bae5ace3f58f4b3df20 c4de0b11bad9dbb0d7a	05.01.2026 13:30:18 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Bøgata 19C - Nabolaget Fagerlia/Sørneset - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

Leitesvingen	4 min
Totalt 18 ulike linjer	0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	18 min

Skoler

Larsgården skole (1-7 kl.)	14 min
200 elever, 14 klasser	1.1 km
Volsdalen skole (1-7 kl.)	21 min
251 elever, 14 klasser	1.8 km
Aalesund International School (1-10 kl.)	4 min
125 elever, 9 klasser	2 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
408 elever, 24 klasser	0.5 km
Fagerlia videregående skole	4 min
960 elever, 65 klasser	0.4 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	5 min
270 elever, 12 klasser	2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Nørvegata	11 min
-------------------------	--------

«Det ligger midt imellom alt og nært til det viktige som busser, skoler, bysentrum etc. Det er normalt trygt å bo her. Naboeene er vennlige :)»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

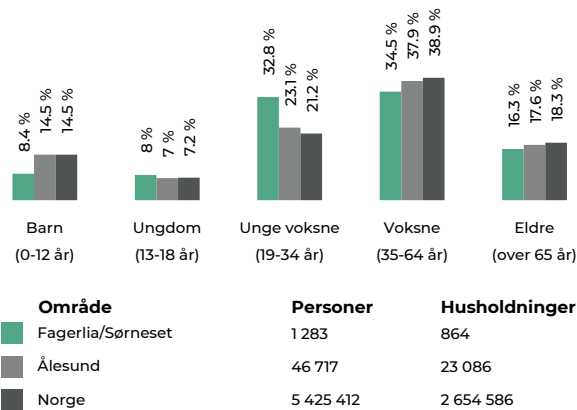
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nørve barnehage (1-5 år)	4 min
49 barn	0.3 km
Fagerlia barnehage (1-5 år)	6 min
72 barn	0.5 km
Borgundveien barnehage (0-5 år)	7 min
36 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Kolvikbakken - Ålesund	2 min
Kiwi Nørve	11 min
PostNord	0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

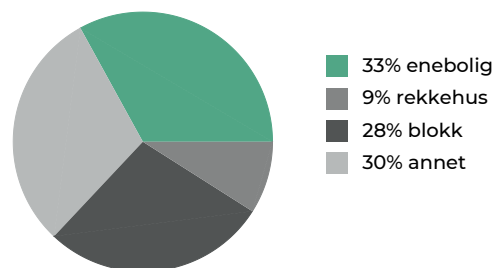
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

⚽ Kolvikbakken skole	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
⚽ Fagerlia sandvolleyballbaner	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.6 km
🏊 Family Sports Club Nørve Key	7 min 🚶
🏊 Sprek365 Nørve	10 min 🚶

Boligmasse



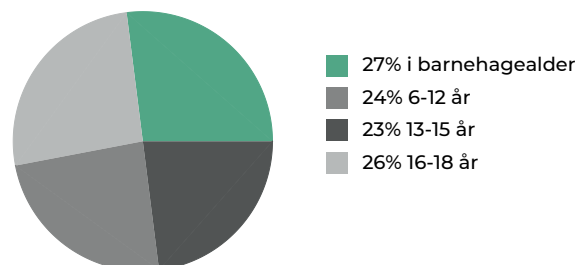
«Har hatt en super oppvekst her der alle kjenner alle, rett og slett en super plass for alle aldre»

Sitat fra en lokalkjent

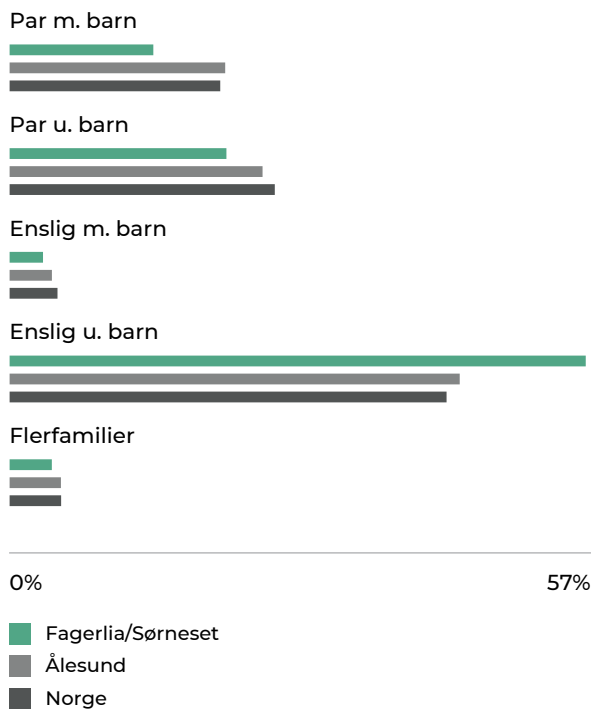
Varer/Tjenester

📦 Kremmergaarden Butikksenter	7 min 🚶
🏪 Apotek 1 Klokkersundet	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

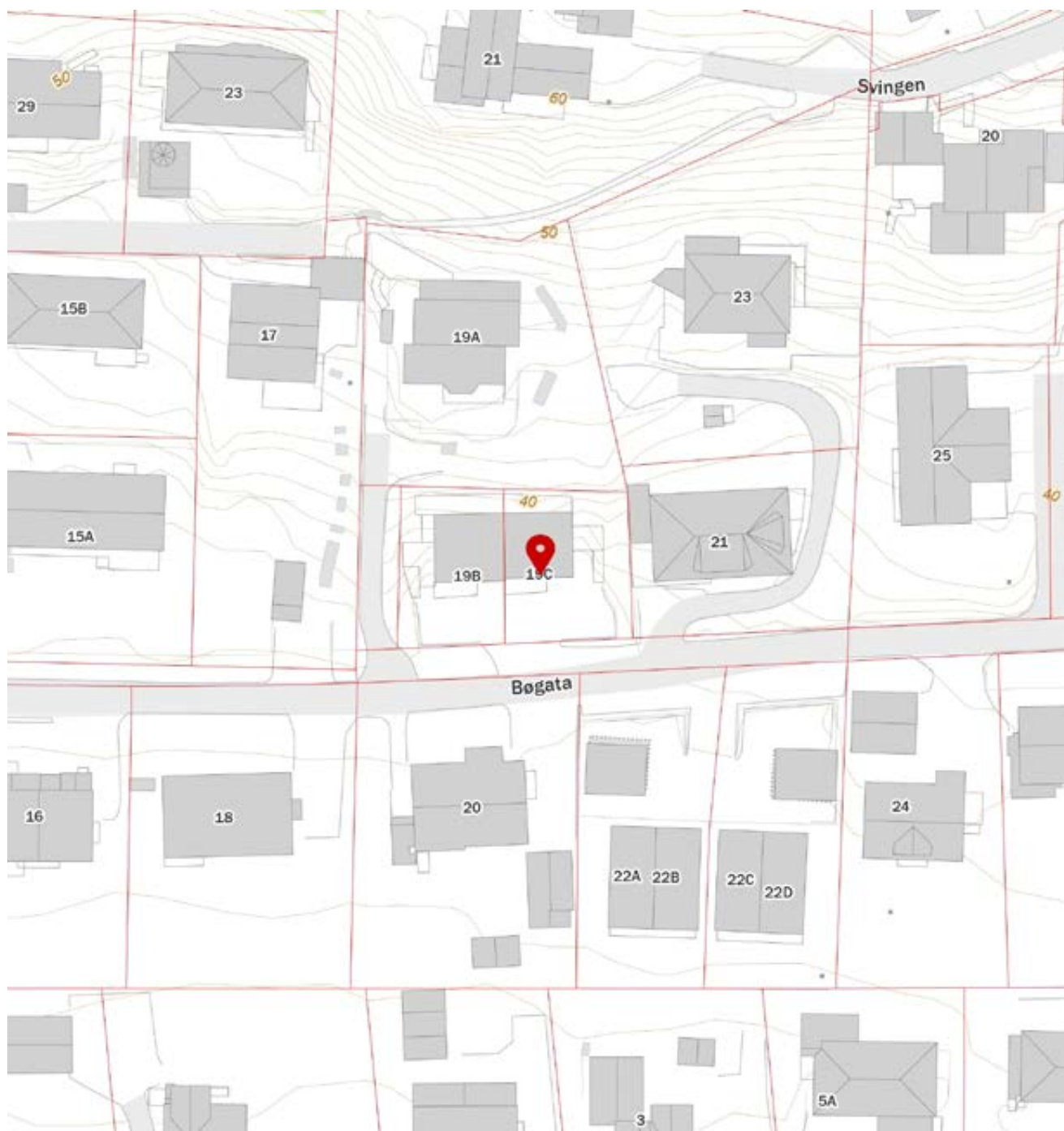
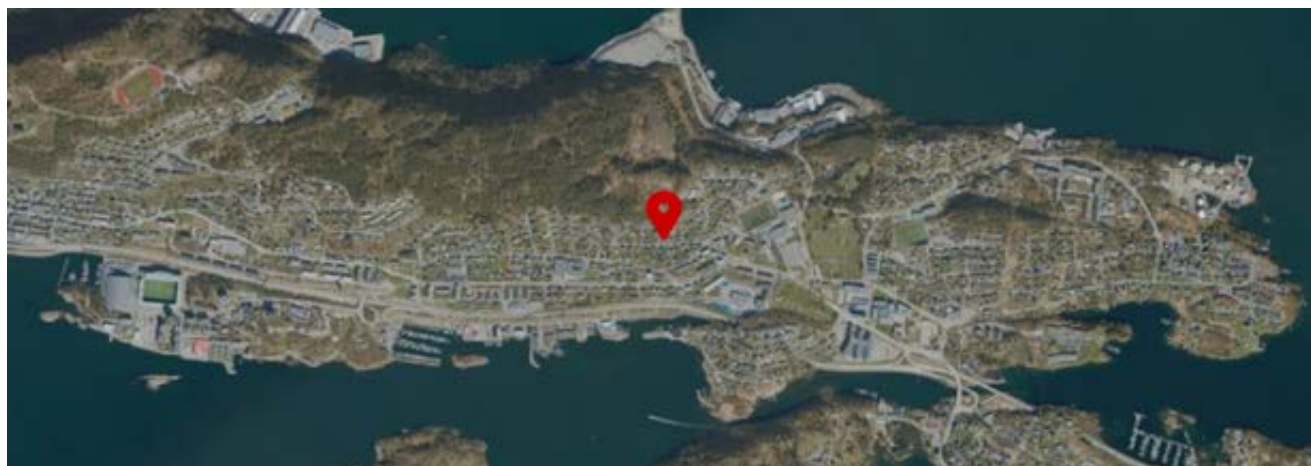


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





D1

U-grad

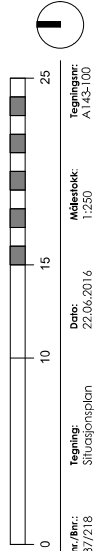
Bruksareal for en bygning (BRA) = summen av bruksarealene for alle måleverdige plan og etasjer uavhengig av bruken. Hvis ikke annet er bestemt, skal måleverdig areal helt eller delvis under terreng regnes med i bruksarealet. (NS 3940: 2012)

Tomteareal = kun tomt A

U-grad = Bruksareal for bebyggelse på tomt = $\frac{444.8m^2}{530m^2} = 0.8$

BYA

BYA beregning = $\frac{\text{Bebyggelse areal} \times 100}{\text{Tomteareal}} = \frac{155m^2 \times 100}{530m^2} = 29.2\%$



Iroko Arkitekter AS

post@iroko-ark.no

Prosjekt: 142 Begjæra 19b

Fase: Rammesøknad

Tilskrevet: Wesne Eiendomsselskap AS

Gnr./bnr.: 137/216

Tegning: Situasjonsplan

Dato: 22.06.2016

Målestokk: 1:250

Tegningsnr.: A14S-100



Fasade vest



Fasade øst

Iroko Arkitekter AS

post@iroko-ark.no

Prosjekt:
143 Sagata 19b

Fase:
Rommeskissnad

Eiendomsrett:
Westre Eiendomselskap AS

Ansvar:
137/218

Tegning:
Fasade vest og øst

Dato:
22.06.2016

Skala:
1:100

Tegningsnr:
A143-410



E3



Fasade nord



Fasade sør

Iroko Arkitekter AS

post@iroko-ark.no

Prosjekt:
143 Sagata 19b

Fase:
Rommeskissnad

Eiendomsrett:
Westre Eiendomselskap AS

Ansvar./Elev:
137/218

Tegning:
Fasade nord og sør

Dato:
22.06.2016

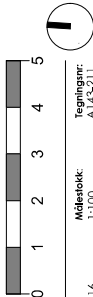
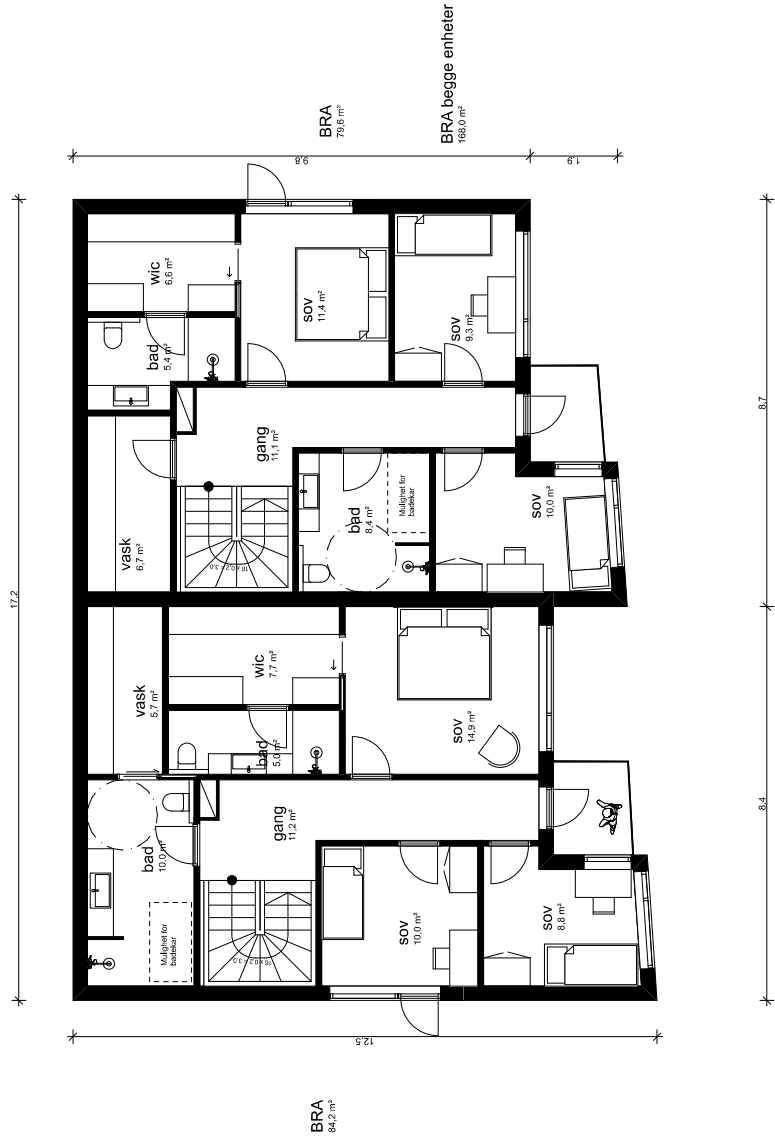
Skala:
1:100

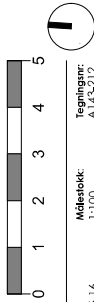
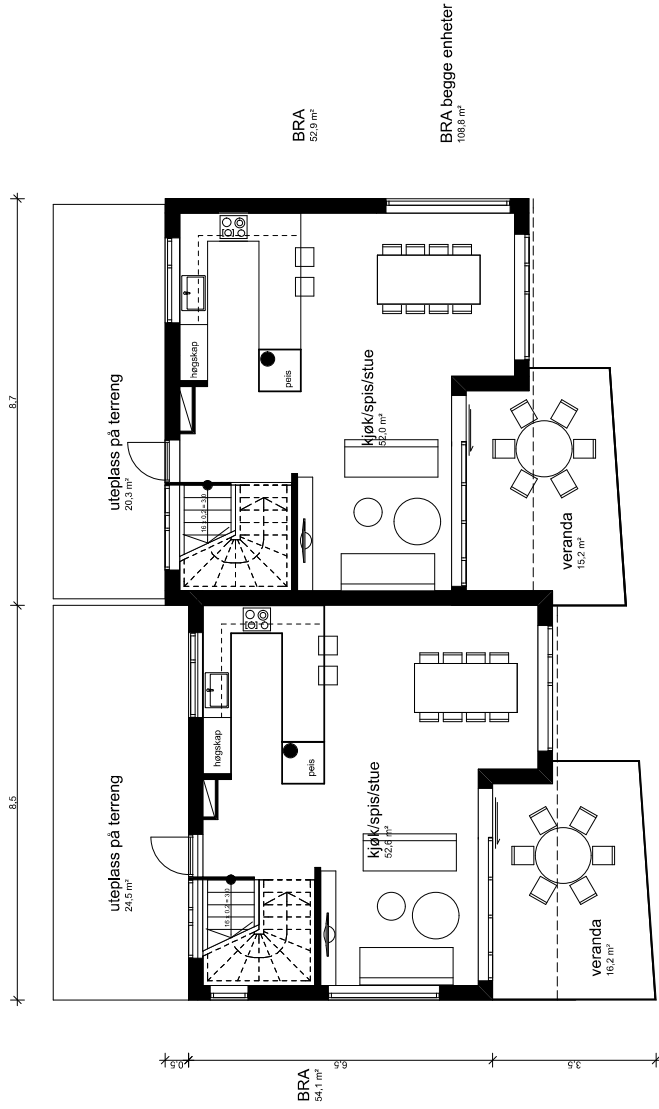
Tegningsnr.:
A143-411



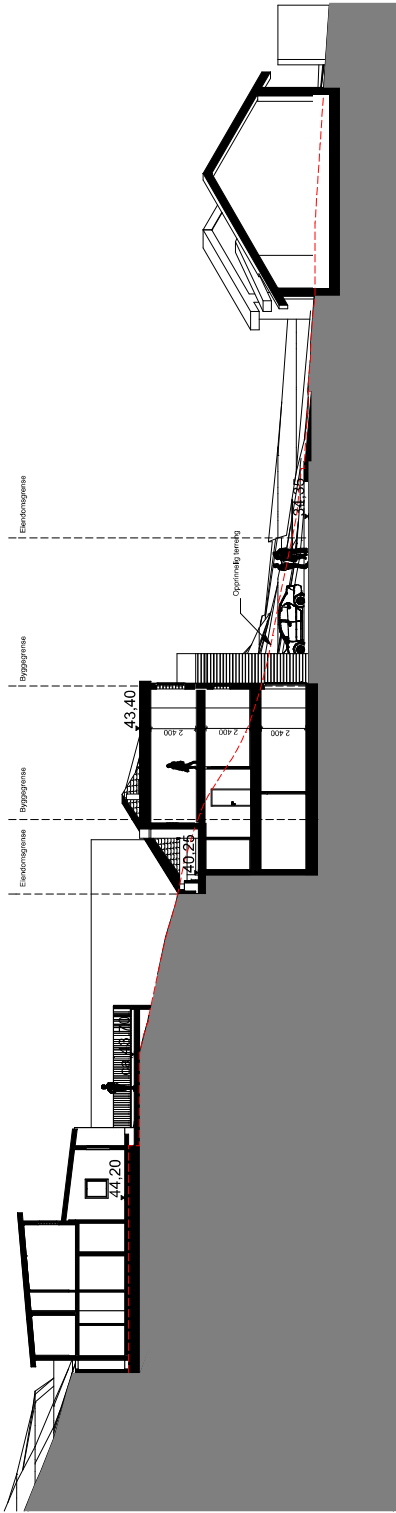


post@itiko-ark.no	Prosjekt: 143 Bøgata 19b	Fase: Rammesknud	Tilskriver: Westre Eiendomsselskap AS	Gr./lin.: 13/7/18	Tegning: Plan U. Etasje	Dato: 22.06.16	Målestokk: 1:100	Tegningsnr: A143-210
-------------------	-----------------------------	---------------------	--	----------------------	----------------------------	-------------------	---------------------	-------------------------

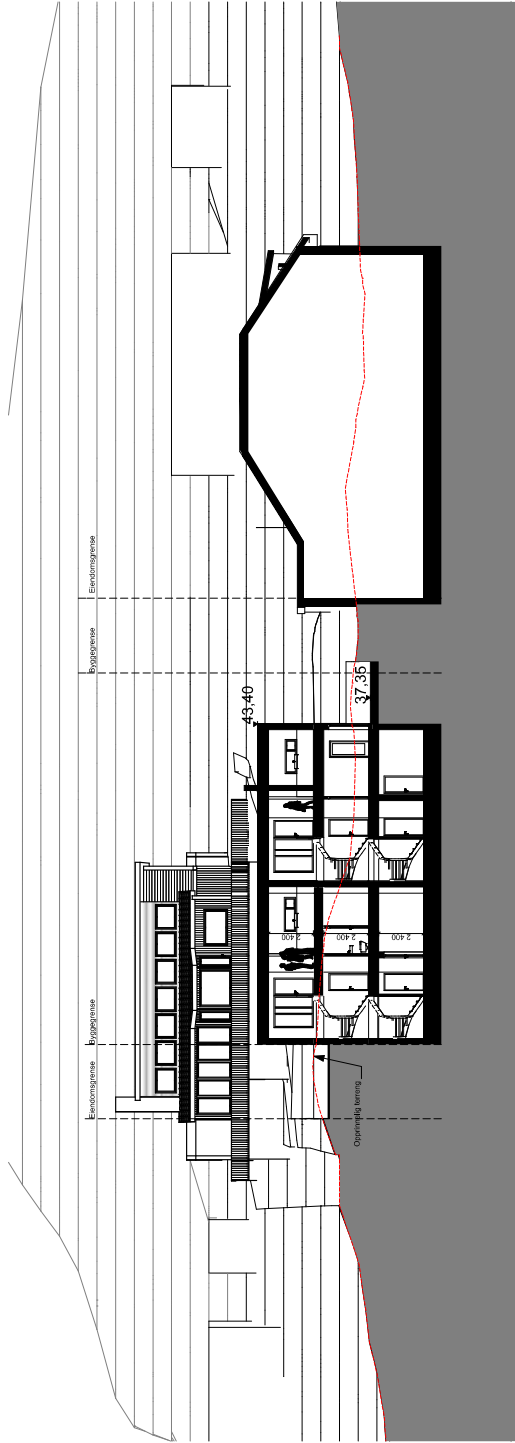




Kotehøyder nabolus og eksisterende terreng er hentet fra grunnkart og bygningsmappe fra Ålesund kommune.



Snitt A



Snitt B

Gjennomsnittlig gesimshøyde = Areal alle fasader = X m
Omkrets
= 153m² + 54,2m² + 452m² + 56,6m² = 6,5 m
57,6m

Fra: Jon Eirik Jerve <JJ@a-r-t.no>
Sendt: tirsdag 29. september 2020 14:02
Til: Merete Nykrem
Emne: SV: Bøgata 19: Justering til tilnærmet lik plassering som i rammetillatelse
Vedlegg: Bøgata 19 - Planer med rotert løsning 2020-09-29.pdf

Hei Merete –

Jeg har hatt møte med tiltakshaver Westre Eiendomsselskap, og har i fellesskap kommet til et forslag pr etasje, jf. vedlagte tre plantegninger (3 sider).

Ønsket er å kunne realisere bygget innenfor rammene av rammetillatelsen, med små justeringer, som vi håper kan være innenfor akseptable avvik til søknad om ferdigattest.
Jeg ringer deg.

Vennlig hilsen
Jon Eirik Jerve
Arkitekt MNAL, daglig leder



ART arkitekter og ingeniører AS

Fra: Jon Eirik Jerve
Sendt: fredag 25. september 2020 12:17
Til: Merete Nykrem <Merete.Nykrem@alesund.kommune.no>
Emne: Bøgata 19: Justering til tilnærmet lik plassering som i rammetillatelse

Hei –

Viser til mine henvendelser pr telefon og melding de siste dagene. Dette er hva jeg ønsker å lufte:

Her følger ei skisse som viser forslag til revidert plassering, som avklart med Jan Opsahl hos tiltakshaver.

Bakgrunnen for justeringen er at man med enklere tiltak i bergveggen kan få til å plassere bygningen bak til nordvestre hørne som opprinnelig omsøkt og tillatt, men at bygningen følger vinkelen av den støpte muren, altså nærmere i linje med terreng og nabo hus.

Dette vil medføre en omprosjektering og komprimering av hus B på plan 1 og 2, men i utgangspunktet vil det ytre se likt ut som omsøkt og tillatt, med nevnte dreining.

Jeg skal møte tiltakshaver i ettermiddag, og vil gjerne snakkes innen det, om det er mulig.

Svart, **samt lys rød fyll**: Omsøkt plassering, iht rammetillatelse

Oransje: Støpt mur, første etasjehøyde (i tillegg er det støpt en tverrvegg framover, på midten, mellom hus A og B)

Grønn: Forslag til revidert plassering, jf. Jan Opsahl

Plan 1:

Forskyvning i sørvestre hjørne: ca 30 cm østover

Forskyvning i sørøstre hjørne: ca 20 cm østover



Plan 3:

Fra: Jon Eirik Jerve <JJ@a-r-t.no>
Sendt: onsdag 24. mars 2021 11.48
Til: Postmottak Ålesund
Kopi: Espen Aaser Aker; Jan Opsal
Emne: SV: Bøgata 19 - avklaring, om bod
Vedlegg: SV: Bøgata 19: Justering til tilnærmet lik plassering som i rammetillatelse

Att.: Lars Roger Lundanes, jf. telefonsamtale 23.03.2021

I forkant av nært forestående søknad om IG2 (for resterende fag/arbeider):

Videresender avklaring ved Merete Nykrem, for endringer/tilpasninger av tiltaket for å løse prosjektet innenfor gjeldende dispensasjon og byggegrenser, jf. epost fra henne 02.10.2020 (under, som daværende byggesaksbehandler).

Basert på avklaringa er endringene detaljprosjektert, omforent mellom tiltakshaver Westre, RIGeo, PRO/UTF grunn og UTF betong/PRO RIB, og betongarbeidene på stedet er tilpasset disse. Endringene fremgår av endringstegningene Merete Nykrem viser til under. Epost og vedlegg (av 29.09.2020) som hun refererte til er her vedlagt.

Spesifikt om bod under terreng i øst:

Denne fremgikk av endringstegningene Merete Nykrem viser til under, som konsekvens av at østre del ble kortet inn i bakkant, under terrengnivå, og muligheten for å nytte areal under planlagt terrasse øst.

Bod under terreng mot øst er optimalisert med hensyn til undersøkelser på stedet og avklaringer mellom ovennevnte parter. Oppdatert tegning kan oversendes.

Vennlig hilsen

Jon Eirik Jerve

Arkitekt MNAL, daglig leder



ART arkitekter og ingeniører AS

Fra: Jon Eirik Jerve
Sendt: fredag 2. oktober 2020 13:48
Til: 'Merete Nykrem' <Merete.Nykrem@alesund.kommune.no>
Emne: SV: Bøgata 19

Hei –

Takk for avklaringa! Har meddelt tiltakshaver, og ser fram til videreutviklinga av prosjektet.
God helg.

Vennlig hilsen

Jon Eirik Jerve

Arkitekt MNAL, daglig leder



Fra: Merete Nykrem <Merete.Nykrem@alesund.kommune.no>

Sendt: fredag 2. oktober 2020 08:39

Til: Jon Eirik Jerve <JJ@a-r-t.no>

Emne: Bøgata 19

God morgen.

Vi har nå hatt en runde på endringstegningene for Bøgata 19 og kommet frem til følgende:
Dersom endringen er mindre enn 0,5meter forskyvning i forhold til godkjenning er det ikke behov for nabovarsling.

Dersom dere er nærmere nabogrense mot nord enn tidligere må dere enten få et nytt samtykke eller søke dispensasjon for forholdet, dette gjelder for så vidt for alle naboer.

Merete Nykrem

Ingeniør

Tlf. 70 16 26 22 / 70 16 20 00 (sentralbord)

merete.nykrem@alesund.kommune.no



**ÅLESUND
KOMMUNE**

www.alesund.kommune.no

[Følg oss på Facebook](#)

OPEN – ENGASJERT - MODIG

Fokus Bygg AS
Valderhaugstranda 5
6050 VALDERØYA

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/18322, 25/118149	L42	06.10.2025

Gbnr. 137/218 - Midlertidig brukstillatelse - Vedtak - Bøgata 19C - Tomannsbolig

Behandling:

Delegert sak nummer: 1104/25	Dato: 06.10.2025
------------------------------	------------------

Tiltak:	Tomannsbolig
Byggested:	Gbnr. 137/218 Bøgata 19C
Tiltakshaver:	Westre Eiendomsselskap AS
Ansvarlig søker:	Fokus Bygg AS
Søknad komplett:	29.08.2025
Byggetillatelse:	Delegert sak 712/16, datert 16.09.2016
Bygningsnummer:	300582066-0

Brukstillatelsen gjelder Bøgata 19C.

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi midlertidig brukstillatelse jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒

Gjenstående arbeid er små arrondering utvendig og skal være ferdig senest 31.12.2025. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.**

Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/18322» og gbnr. 137/218.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med helsing

Ingve Stokkerei
juridisk rådgivar
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Westre Eiendomsselskap As Kjøpmannsgata 3 6005 ÅLESUND

Vedlegg:

5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

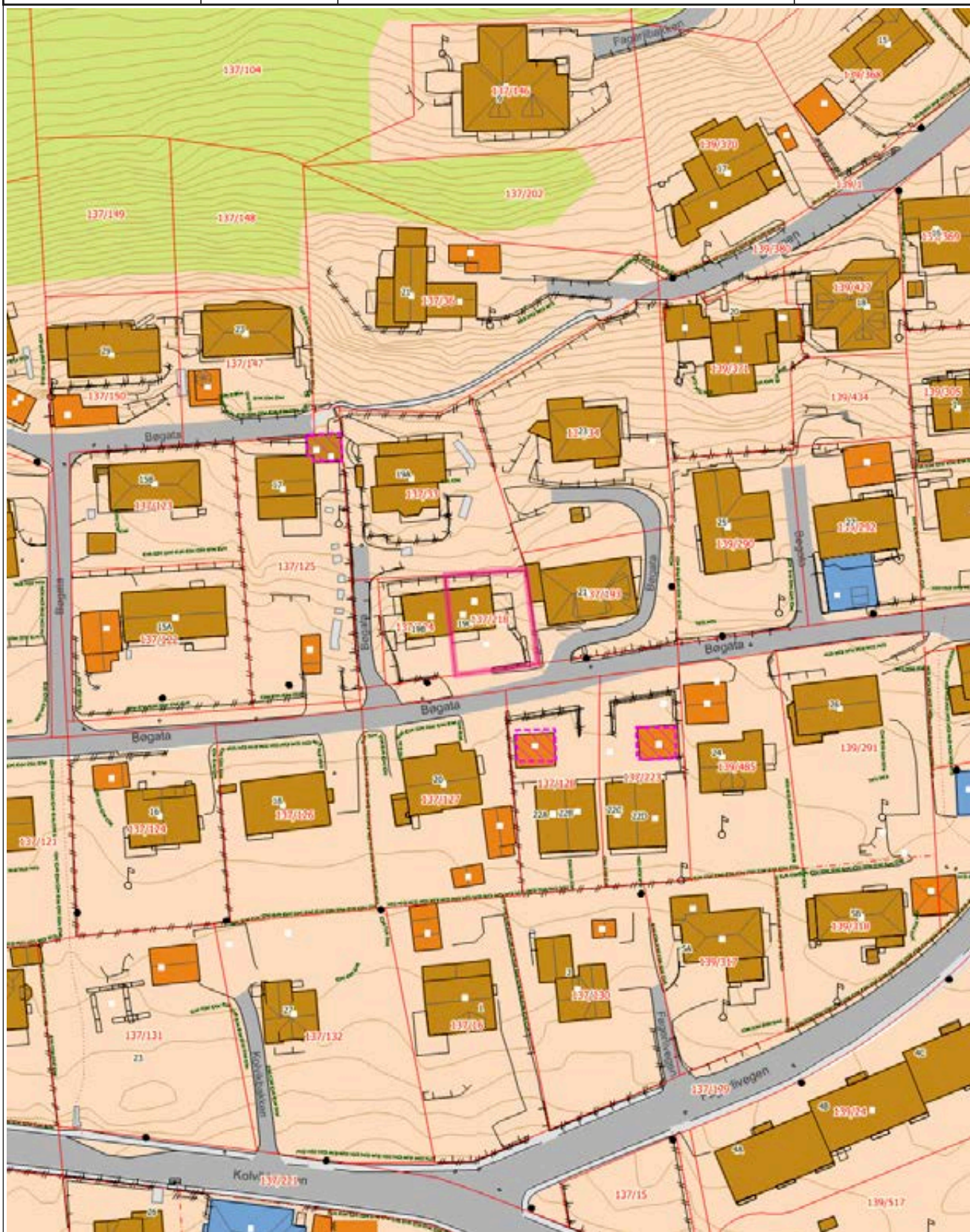
Eiendom: Gnr: 137 Bnr: 218 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Bøgata 19C
6008 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bøgata 19C 6008 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Grensepunkt
 Grenselinje nøyaktig måling	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	○ Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktoveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 218	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bøgata 19C 6008 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Trapp
	Fortau		Gangveg		Kjøreveg
	Kjøreveg		Byggetiltak Ca. angivelse		Eiendomsteig
	Sti		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Grenselinje nøyaktig måling		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Stitrapp		Sti
	Sti		Sti		Hekk
	MurFrittstående		MurLoddrett		Gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		VegAnnenAvgrensning		Høydekurve 1m Ålesund
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje, carport og uthus		Næring og carport		Gang- og sykkelveg
	Veg		Trapp		Skrå forstøtningsmur

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

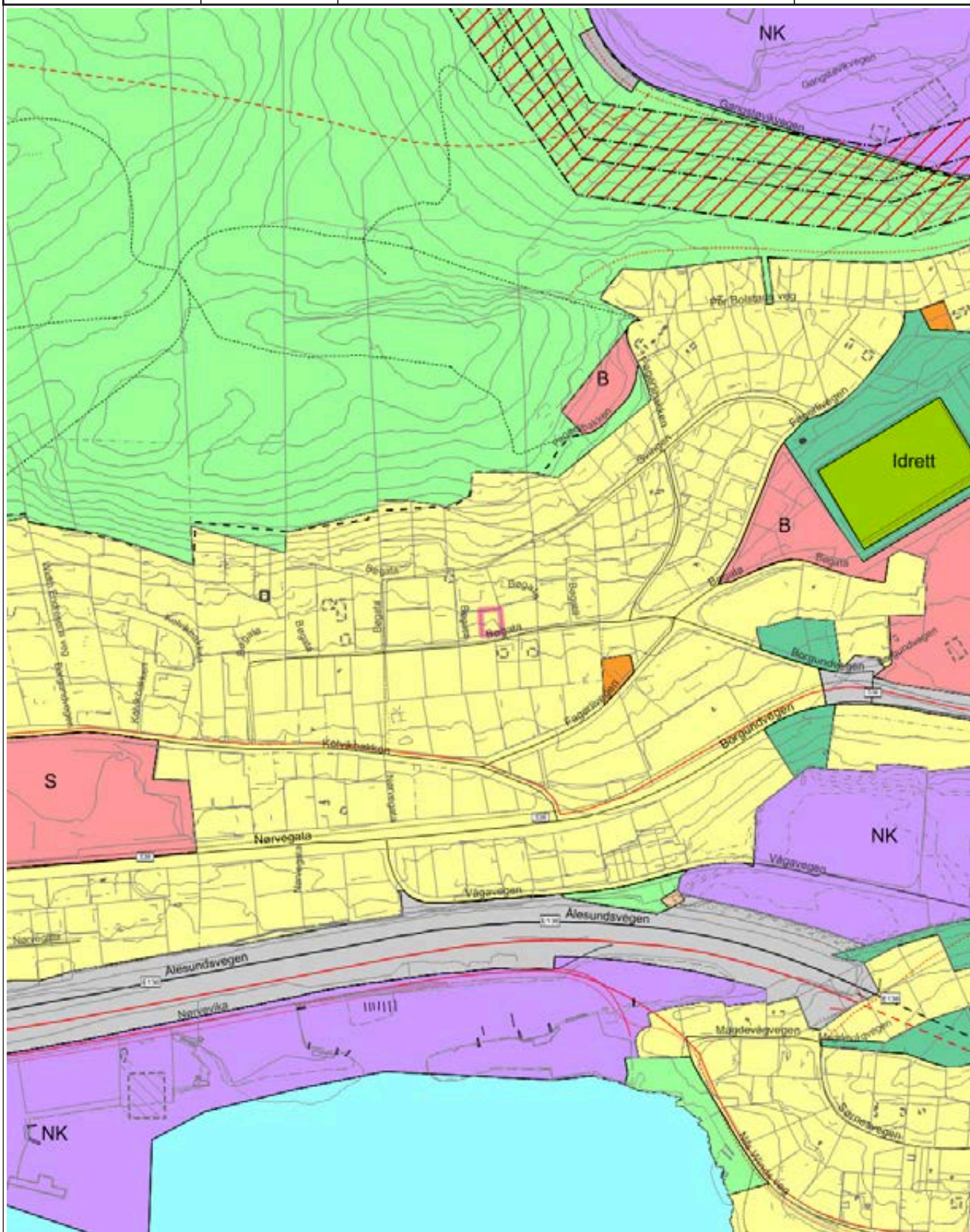
Eiendom: Gnr: 137 Bnr: 218 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Bøgata 19C
6008 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Idrettsanlegg	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Ruin	 Skjerm
 Slipp	 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig
 Fjernveg - Tunnel - Nåværende	 Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Annen fare	 Boligbebyggelse
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Idrettsanlegg
 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	 Uteoppholdsareal	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur	 Friområde
 Friluftsområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

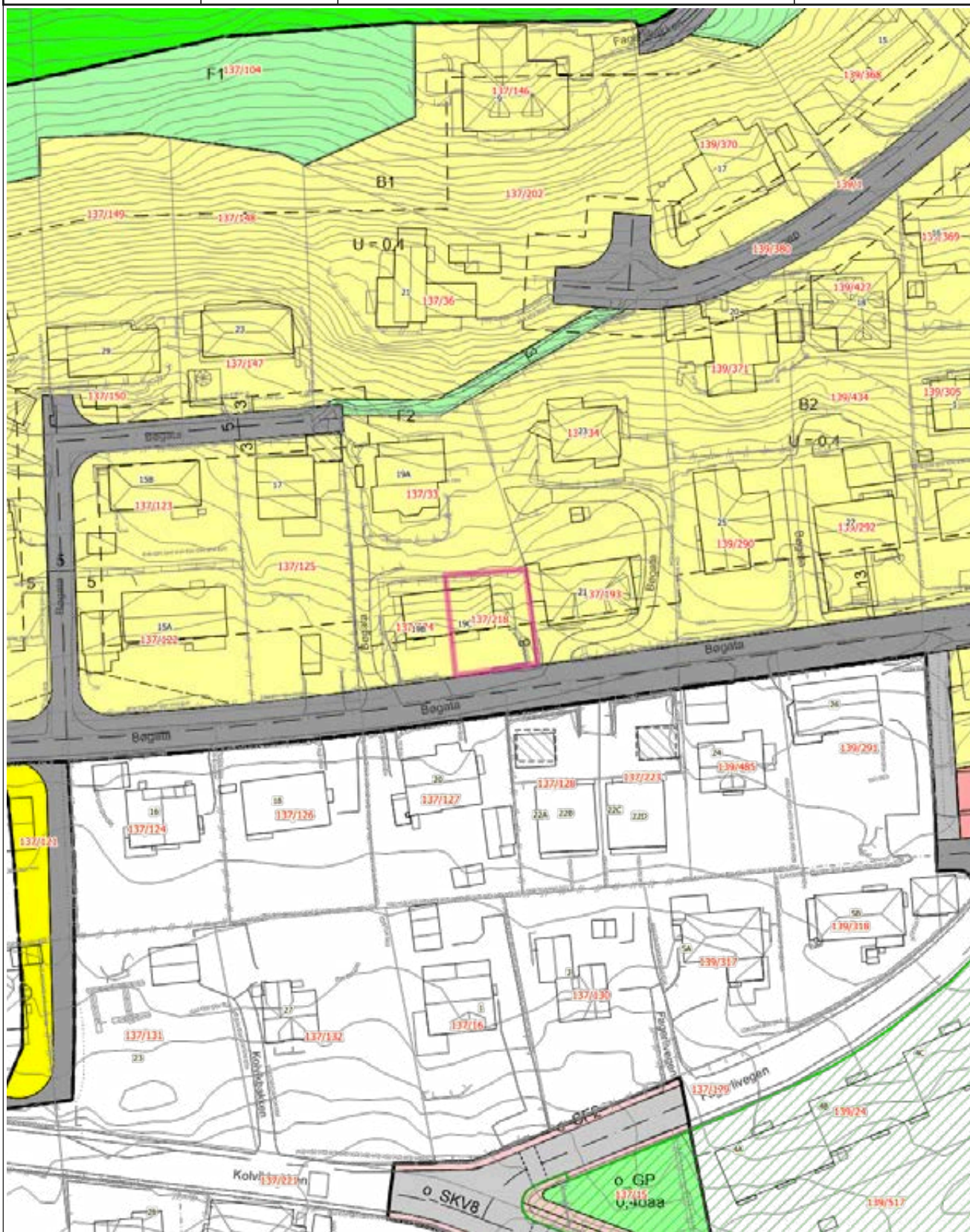
Eiendom: Gnr: 137 Bnr: 218 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Bøgata 19C
6008 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Stitrapp	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Park
 Turveg	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Kjøreveg	 Fortau	 Sykkelanlegg
 Park	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

137 218 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (12)

Temadata - Tettsted

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

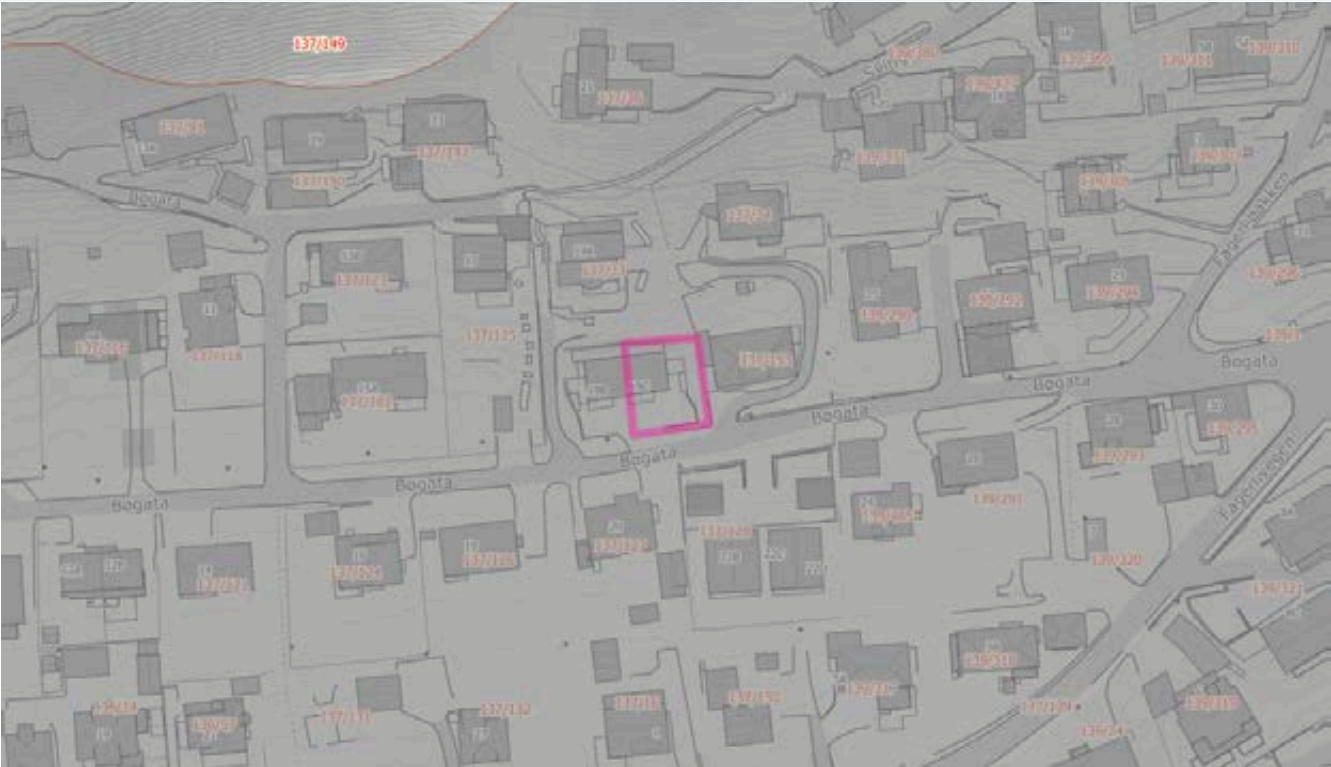
Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

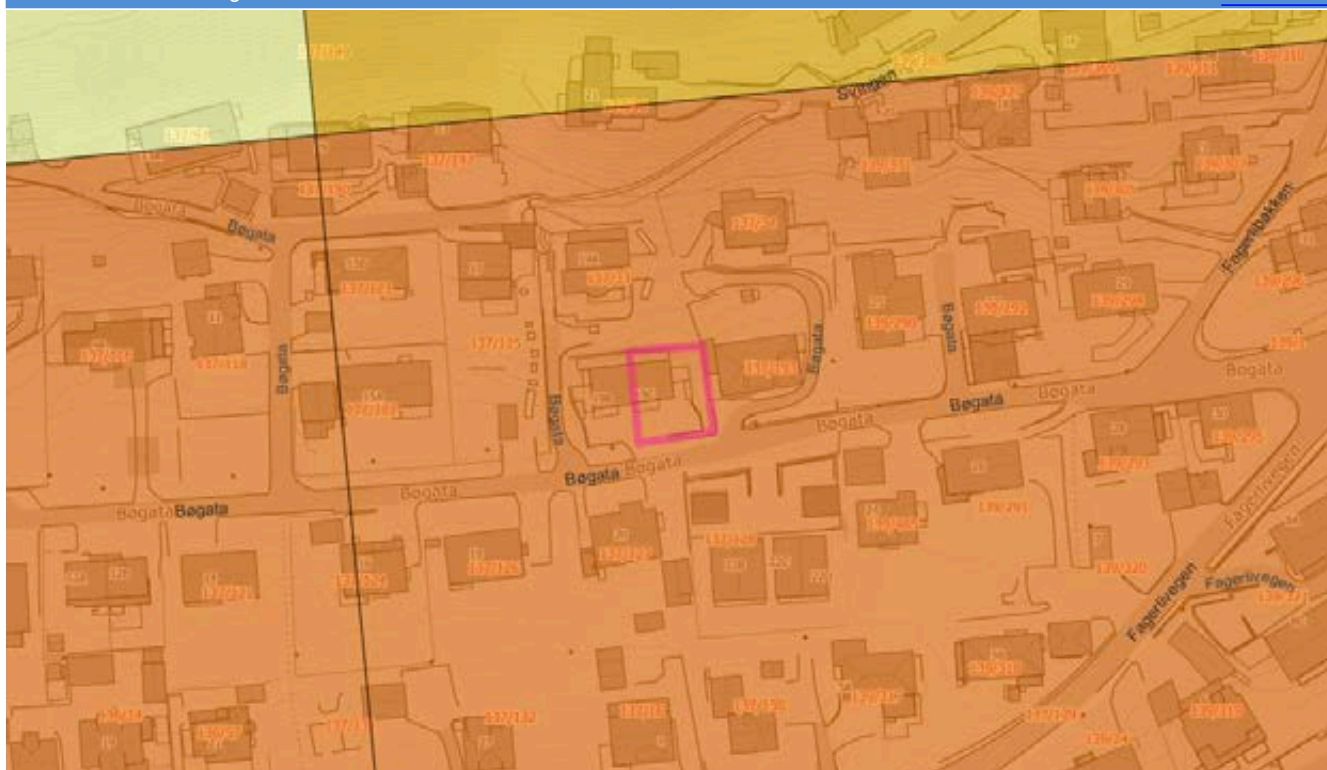
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		281.9m ²



7 - 31 innbyggere (100 - 500
per km2)

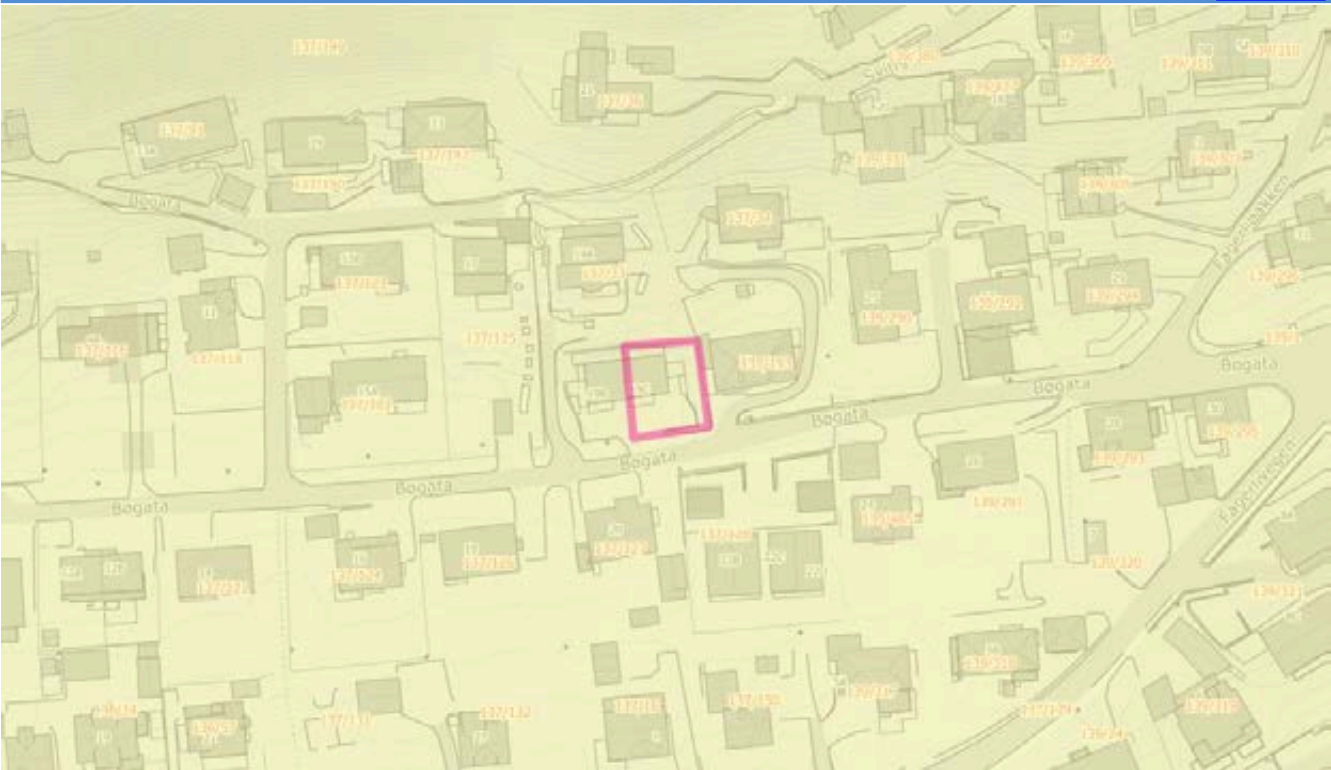
32 - 124 innbyggere (500 - 2
000 per km2)

125 - 312 innbyggere (2 000 -
5 000 per km2)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

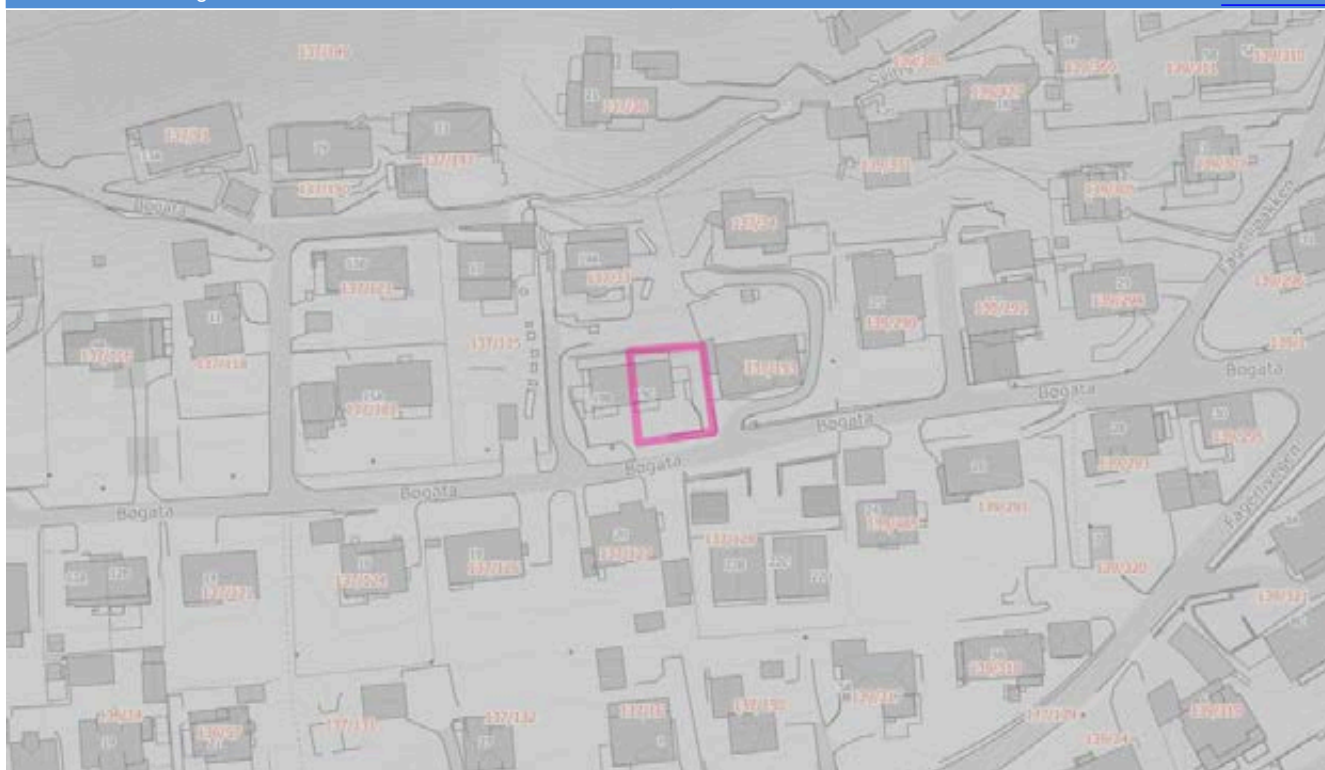


Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker

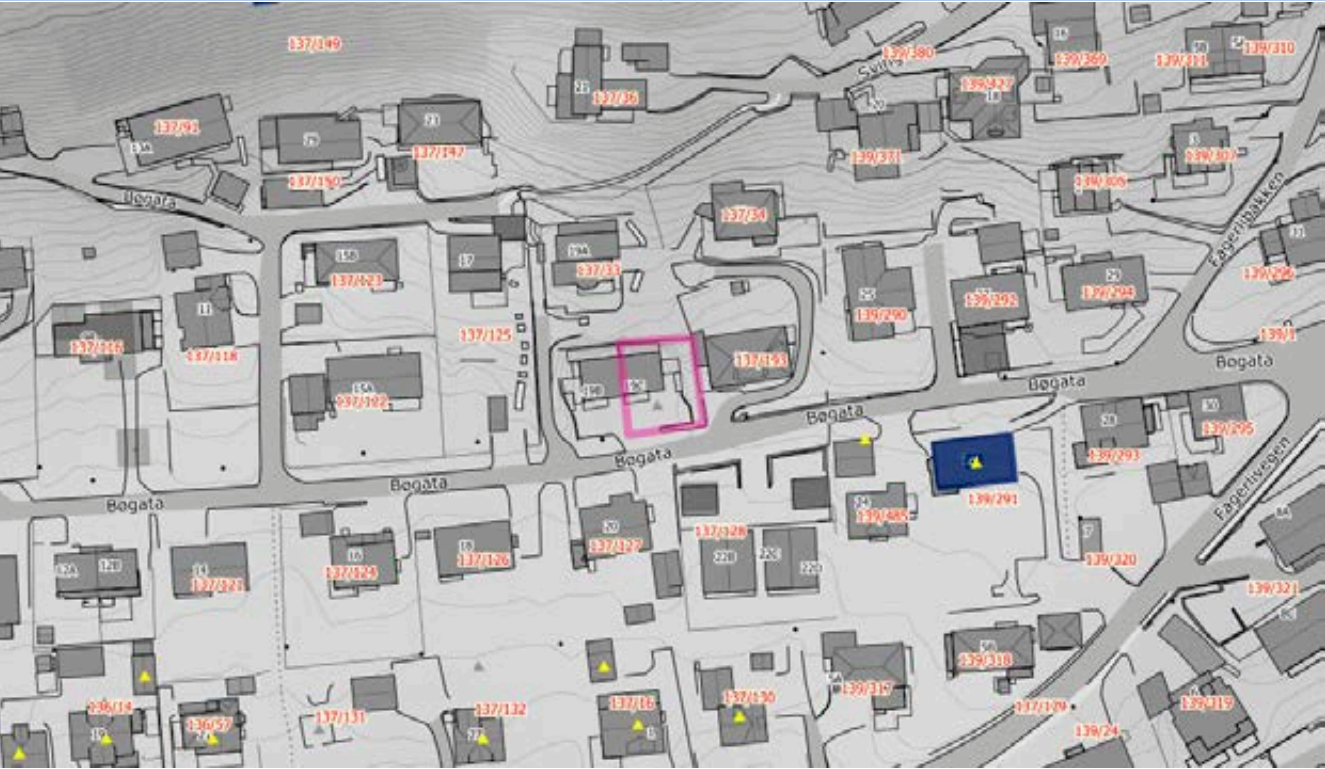


Løsmasser - Fyllmasse
 (antropogent materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Tynn morene
Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	



- ▲

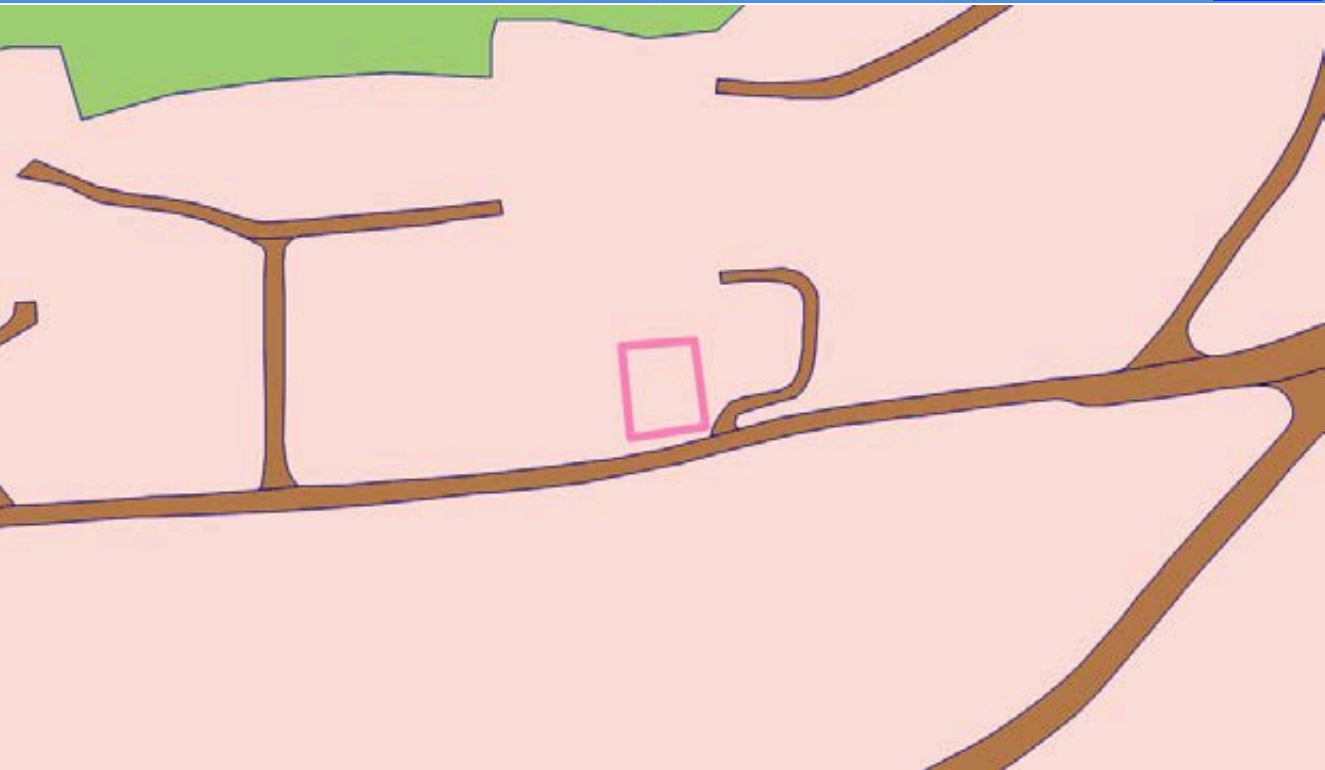
SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
- ▲

Annet SEFRAK-bygg
- Lokalitet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	1	x		

Tema uten treff:

Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25	Fredete bygninger
Lokalitet	Kulturminner - Sikringssoner	



Bebygd Samferdsel Skog

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann



◆ Alle fremmede arter (punkt)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	1	x		

Tema uten treff:

Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)	Trua arter (flate)
Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)	Prioriterte arter (flate)
Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	



 Kystlandskap

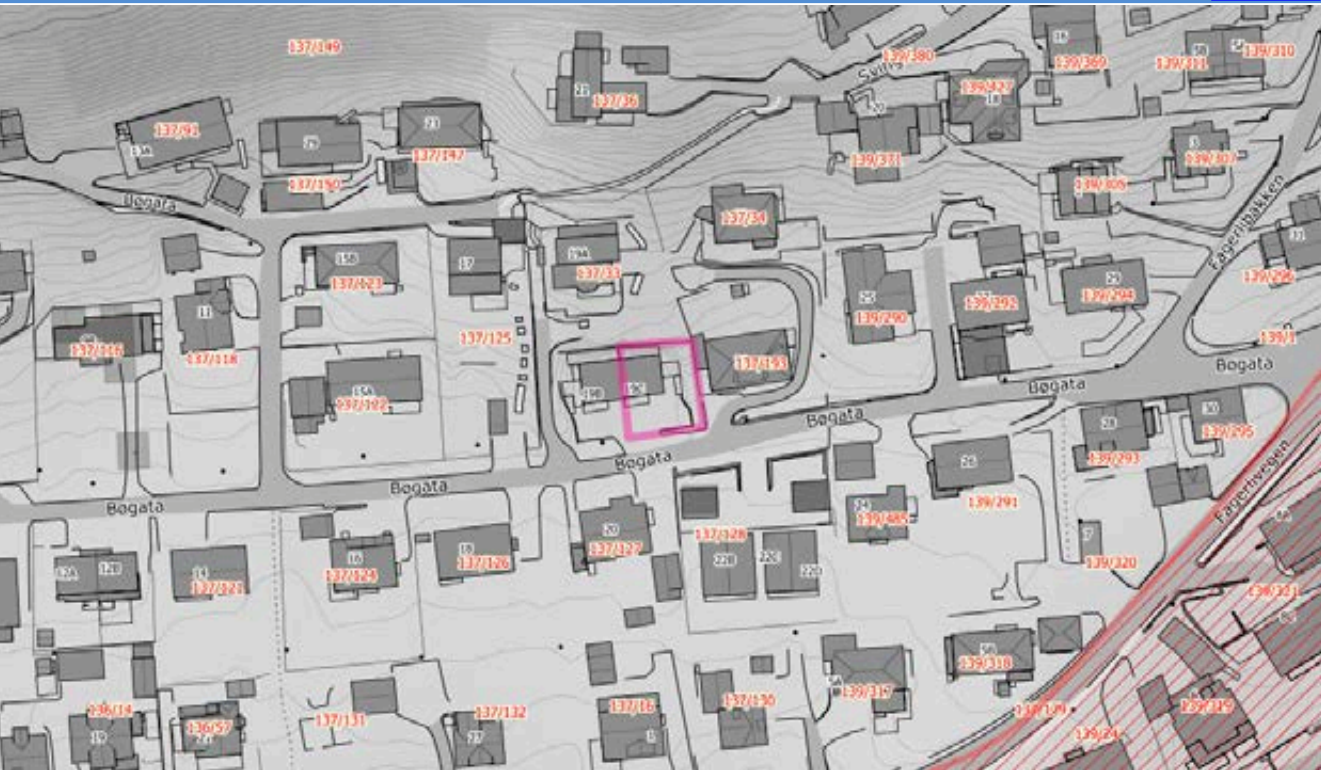
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap

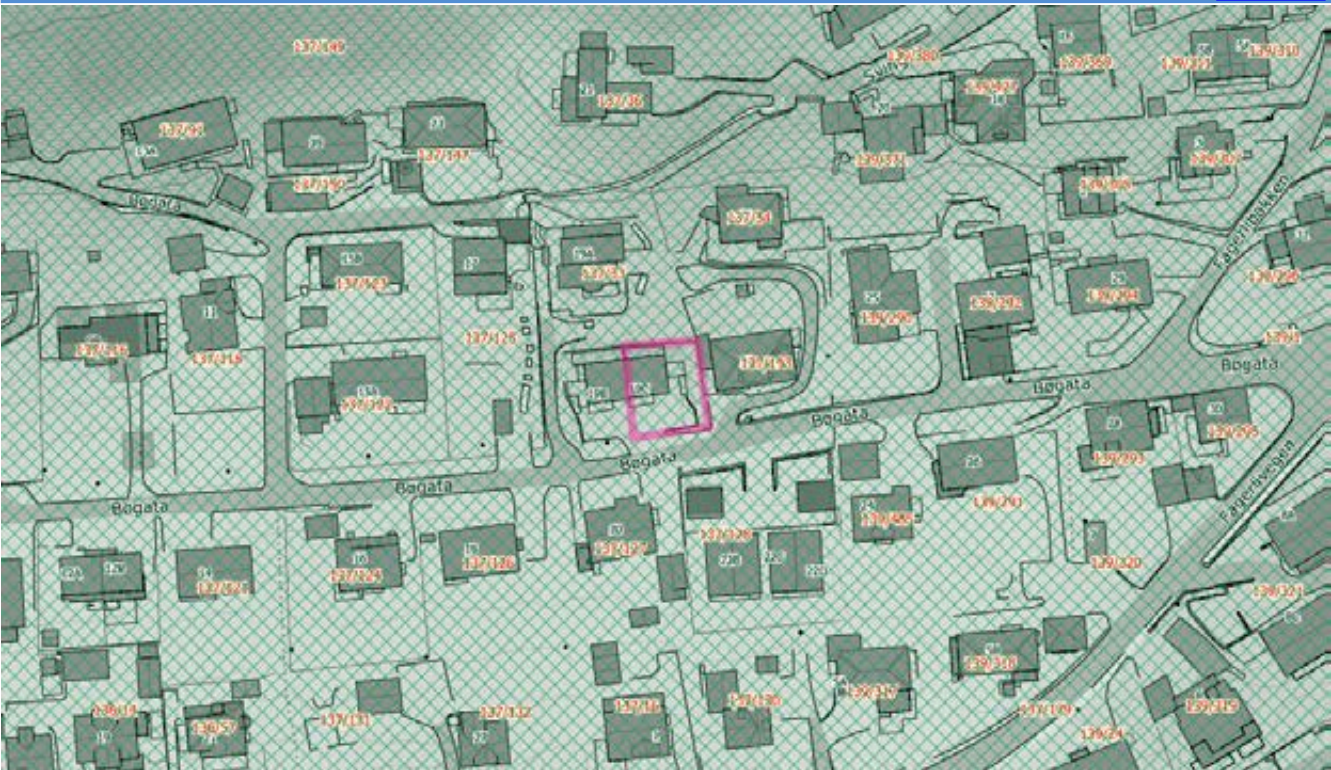


 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting	Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
Bydels-/nærsenter		

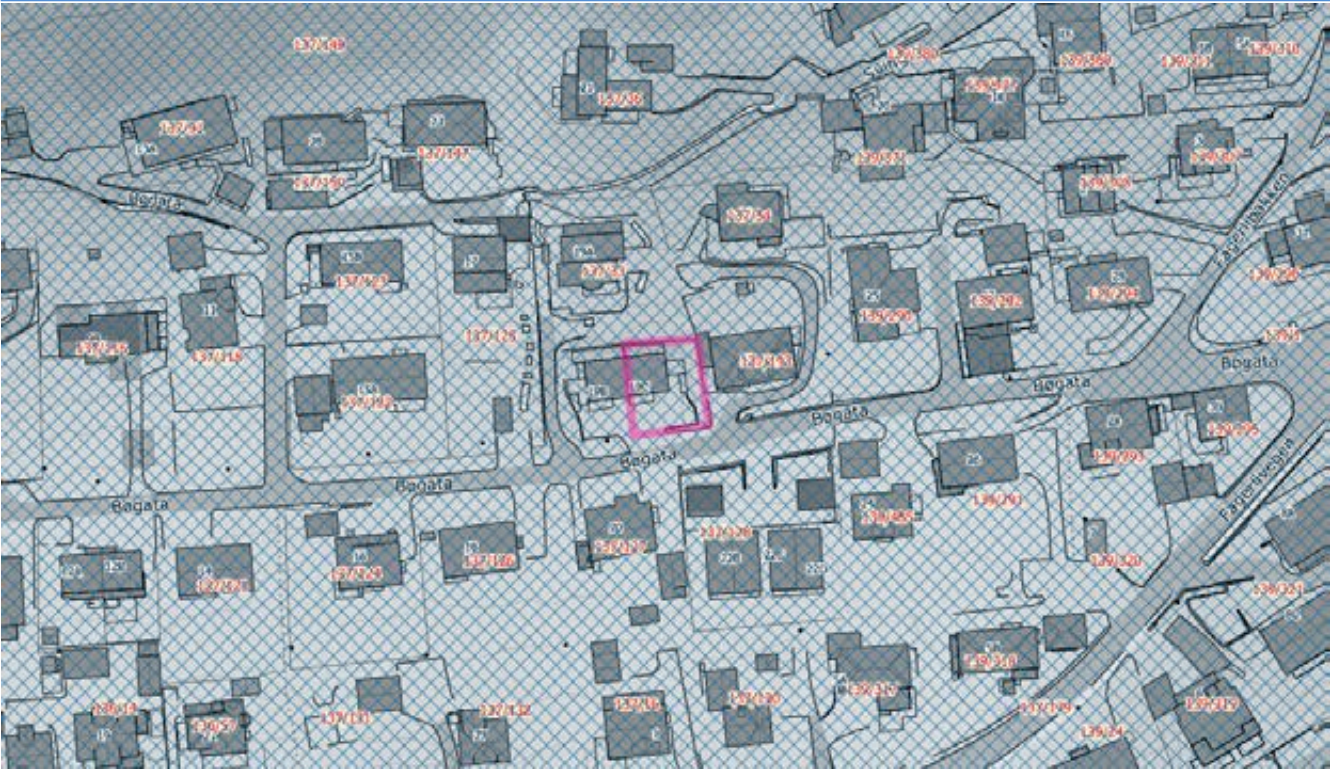


 Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		281.9m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	137	218	0	0	1	281.90m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Tomannsbolig, vertikal					2	66.60m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	281.90m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504341	Fagerliområdet, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			281.90m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Frittliggende småhusbebyggelse						281.90m ²

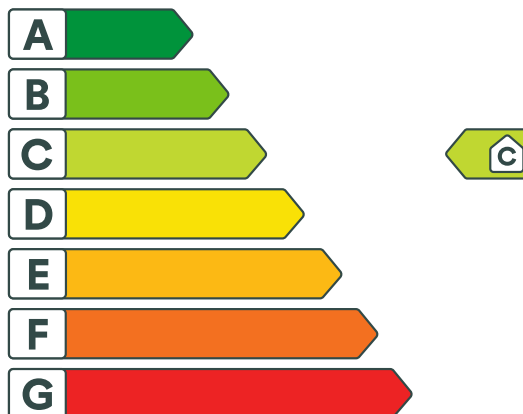
Dataseett uten treff/status ukjent (42)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammeheggere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmittsområder og trehusmiljøer	Temadata - Kyst og fiskeri
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Samferdsel	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middeløyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middeløyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middeløyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet	Temadata - Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Adresse Bøgata 19C, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking 07.01.2026	Merkenummer Energiatest-2026-244087
Byggeår 2025	Bygningsnummer 300582066
Gårdsnummer 137	Bruksnummer 218
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningstype Småhus	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 184 m²	Oppvarmet bruksareal 153 m²
Ventilasjonsstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

120 kWh/m² per år

Energikarakter

C

Beregnet levert energi i lokalt klima

116 kWh/m² per år

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

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.



Bøgata 19C, 6008 ÅLESUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 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 tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

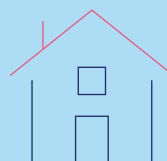
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0285/25

Adresse: Bøgata 19C, 6008 ÅLESUND, gnr. 137, bnr. 218 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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/