

# Vegsundbakken 17B

ÅLESUND | MYRLAND

notar



Prisantydning Kr 7 990 000,- Boligtype Frittliggende enebolig  
BRA-i/BRA Total 128/136 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



# Vegsundbakken 17B

**Eksklusiv ny og særdeles lekker funkis enebolig fra 2025 – Moderne standard, solrikt uteareal og flott utsikt!**

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Adresse         | Vegsundbakken 17B<br>6020 ÅLESUND |
| Prisantydning   | Kr 7 990 000,-                    |
| Omkostninger    | Kr 218 740,-                      |
| Totalpris       | Kr 8 208 740,-                    |
| BRA-i/BRA Total | 128/136 m <sup>2</sup>            |
| Eierform        | Eiet                              |
| Boligtype       | Frittliggende enebolig            |
| Byggeår         | 2025                              |
| Soverom         | 4                                 |
| Etasje          | 2                                 |

Notar ved Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF presenterer denne eneboligen!

Velkommen til en moderne og gjennomført enebolig fra 2025 i Vegsundbakken, Ålesund. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med svært gode sol- og utsiktsforhold, nær skoler, barnehager, Moa kjøpesenter og flotte turområder.

Boligen har et bruksareal på 136 m<sup>2</sup> og gjennomgående høy standard med parkett, flislagte gulv med varme, stilrent kjøkken med stein benkeplate og store vindusflater som gir flott lysinnslipp. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken, 4 soverom, bad og vaskerom. Ute finner du veranda med stolpefritt glassrekkverk og en planert sørvendt hage. Sportsbod og godkjente byggemeldte tegninger følger med. En innflyttingsklar bolig hvor alt er nytt, lekkert og praktisk tilrettelagt.

Vel møtt!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



**Terje Hoel**

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
926 62 972 / [terje@notar.no](mailto:terje@notar.no)



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 17  |
| Nøkkelinformasjon | 18  |
| Plantegning       | 28  |
| Vedlegg           | 30  |
| Budgivning        | 114 |

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

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

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Boligen ligger i et attraktivt og rolig boligområde i Vegsundbakken i Ålesund kommune, med gode sol- og utsiktsforhold. Her bor du i et etablert nabolag med kort vei til skole, barnehage, turområder og nødvendige servicetilbud. Et trygt og trivelig område som passer både familier og deg som ønsker moderne komfort i naturskjønne omgivelser.

## ADKOMST

Eiendommen har enkel og trygg adkomst via offentlig veg. Innkjørselen var gruset ved befaring, og eier opplyser at området vil asfalteres på selgers regning, noe som gir et helhetlig og pent førsteinntrykk. Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

2-0006/26

### SELGER

Kristian Breivik Skar

### MATRIKKE

Gårdsnummer 17, bruksnummer 172, seksjonsnummer 3, i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

### ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav B.

### INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 229 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en relativt flat tomt. Innkjørsel var på befæringsdato gruset, men eier opplyste om at det vil bli asfaltert rundt boligen på eiers regning. I hagen mot sør er det planert, men ikke sådd gress.

Eiendommen er oppført på sameiets fellesareal, som samlet utgjør ca. 844,3 m<sup>2</sup>. Boligen har imidlertid et uteareal på ca. 229,40 m<sup>2</sup> som tilhører seksjonen.

## SOLFORHOLD

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

## TAKST

Tilstandsrapport datert 21.01.2026. utført av Jacob Andreas Engholm Holen.

## BYGGEÅR

2025

## BYGGEMÅTE

ENEBOLIG - UTVENDIG

GRUNN/FUNDAMENT/DRENERING

Det er byggegrunn av fjell med sigel under fundament. Dreneringen er fra 2024. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur

TAKTEKKING/TAKKONSTRUKSJON

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikket fra bakkenivå og veranda. Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

VEGGKONSTRUKSJON

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

VINDUER/DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbeslag utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag utvendig. Det er 3-lags glass i balkongdør. Bygningen har heve skyvedør i malt tre med aluminiumsbeslag utvendig. Det er 3-lags glass i heve skyvedør.

#### ALTAN/BALKONG/TERRASSE

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av stolpefritt glass. Terrassebord har skjult innfesting. På bakkenivå mot sør er det tillaget for oppføring av markterrasse.

#### 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.

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

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger kjøpte boligen i 2024 og ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 27.01.2026 (utdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Ja, kun av faglært.  
Firmanavn: Roymagne sunde.  
Beskrivelse: Malermester roymagne sunde.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
Ja.  
Beskrivelse: Alt er nytt og sikkert.

#### 2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja.

Beskrivelse: Alt er dokumentert og godkjent.  
Ingen tilleggskommentarer.

For resterende spørsmål er det svart "nei".

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

#### MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:.

2024:

- Dreneringen er fra 2024.
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024.

2023:

- Varmtvannstanken er på 167 liter.

#### REGULERINGS- OG AREALPLANER

##### GJELDENE REGULERING

I henhold til reguleringsplan for Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Blindheim, del 3 datert 22.06.1983 er eiendommen regulert til Frittliggende småhusbebyggelse (2028.68 kvm)

##### KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (1945.62 kvm) og Grønnstruktur - Nåværende ( 192.11 kvm).

##### RELATERTE PLANER

Myrland, Blindheim - gbnr. 17/1070 mfl. - detaljregulering.

##### 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 ikke igangsatt

planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 16.01.2026

#### DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 16.01.2026 så er det blant annet registrert følgende 10 temadata på eiendommen:

- Temadata - Tettsted
  - Temadata - Befolkningsstatistikk
  - Temadata - Geologi - Radon
  - Temadata - Geologi - Løsmasser
  - Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
  - Temadata - Landbruk - ar5
  - Temadata - Natur - Vassdrag
  - Temadata - natur - Natyrtyper
  - 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».

#### VEDLEGG

Utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan samt DOK-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### OPPVARMING

Varmekabler i gang i første etasje, på begge bad og på vaskerom i følge takstrappport. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Det er innlagt fiber i boligen.

#### PARKERINGSFORHOLD

Parkering i carport og på gruset oppstillingsplass på

eiendommen.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### BEBYGGELSE

For det vesentlige boligbebyggelse. Lagerbygg mot nord.

#### BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Skoler

Blindheim barneskole (1-7 kl.) 7 min gange 0.6 km

Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 13 min gange 1.1 km

Spjelkavik videregående skole 8 min med bil 5.8 km

Barnehager

Heimdalen barnehage (1-5 år) 7 min gange 0.6 km

Vegsund barnehage (0-5 år) 9 min gange 0.8 km

Rabbevågen barnehage (1-5 år) 10 min gange 0.9 km

Sport

Blindheim idrettspark 7 min gange med Aktivitetshall, ballspill, fotball, sandvolleyball 0.6 km

Blindheimshallen 17 min gange Aktivitetshall 1.4 km

MOVA Blindheim 13 min gange

Sprek365 Blindheim 14 min gange

#### SKOLEKRETS

Skolekrets 9 - Blindheim

#### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Busstopp - Vegsund trevare 4 min gange. Linje 1, 14, 21 0.4 km

#### ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest datert 14.02.2025.

Fremviste plantegninger av 03.04.2024 stemmer med dagens bruk.

#### LOVLIGHET

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

#### RADONMÅLING

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

andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

#### INNHold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. Etasje: Gang, bad, vaskerom og 3 soverom. Ved carport er det sportsbod på ca. 8 m<sup>2</sup>.
2. Etasje: Bad, soverom og stue/kjøkken. Fra stue er utgang til veranda på ca. 52 m<sup>2</sup>.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.01.2026, utført av Jacob Andreas Engholm Holen.

#### STANDARD

ENEBOLIG - INNVENDIG

OVERFLATER

Gulv: Parkett. Gangen i første etasje er flislagt med varmekabler.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er integrert avsug i koketopp med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### BAD/VASKEROM

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv.

Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass. Rommet har balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv.

Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og taket er malt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, vaskeromsinnredning, sikringsskap, varmtvannsbereider og ventilasjonsaggregat. Det er balansert ventilasjon.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på 167 liter fra 2023.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert på vaskerom.

#### 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.

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

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### INNBO OG LØSØRE

Følgende medfølger ikke i handelen: Taklampe over

spisebord.

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

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

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

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

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

#### AREALER

BRA - i: 128 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 136 m<sup>2</sup>

TBA: 52 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

##### 1. etasje:

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad og vaskerom.

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Sportsbod.

## 2. etasje:

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> stue/kjøkken, soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

## 2. etasje:

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

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fremviste plantegninger av 03.04.2024 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: boligen er oppført i 2024/2025.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 7 990 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 11 840,- pr år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

Avgiften inkluderer renovasjon og vann- og avløpsgebyr.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

### INFO EIENDOMSSKATT

Boligen er fritatt for eiendomsskatt i 2025. I medhold av eiendomsskattelovens § 7c – fritar kommunestyret nybygg i ett år. Fritaket gjelder året etter brukstillatelsen foreligger og kun boligeiendommer. Eiendomsskattekontoret forholder seg til eiendommens tilstand per 1. januar hvert år, jf. eiendomsskatteloven § 4. Hvis du har fått brukstillatelse i løpet av året 2024 (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), vil fritaket gis i 2025.

### FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 1 787 750,- som primærbolig for 2024

### FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 7 510 998,- som sekundærbolig for 2024

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

### SAMEIEBRØK

1/4

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Sameiet har ingen faste månedlige innbetalinger til dekning av fellesutgifter. Hver seksjonseier dekker selv løpende kostnader som kommunale avgifter, forsikring, vedlikehold etc. knyttet til egen seksjon. Evt. kommende utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne i samsvar med størrelsen på sameiebrøken, dvs. 1/4

### OMKOSTNINGER

kr. 7 990 000,- (Prisantydning)

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

kr. 199 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 218 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 8 208 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må

selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1955/301515-3/58 04.06.1955 BESTEMMELSE OM VEG  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 17 BNR: 172

Dvs.

Parsellen har bruksrett til den utlagte vegen sammen med hovedbruket og øvrige parseller som sokner til vegen. Vegen har en veggrunnsbredde på 5,5 meter. Parsellen er forpliktet til å delta i opparbeidelse og vedlikehold av vegen i den utstrekning bruksretten benyttes.

1955/301515-4/58 04.06.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 17 BNR: 172

Dvs.

Parsellen overtar ansvar for nødvendig gjerdehold langs egne grenser. Det følger ingen ytterligere rettigheter eller plikter knyttet til gjerde utover parsellens egne grenser.

1959/302238-1/58 07.07.1959 JORDSKIFTE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 17 BNR: 172

2024/2055408-1/200 07.10.2024 21:00

RETT TIL UTSKILT TOMT

Rettighetshaver: SKARSBYGG UTVIKLING AS

ORG.NR: 932 752 646

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 17 BNR: 172

Dvs.

Rettighetshaver har rett til å få skilt ut tomter i henhold til egen avtale fra gnr. 17, bnr. 172, i Ålesund kommune, herunder eksklusiv rett til å bygge ut eiendommen med boliger og infrastruktur, i perioden fra 6.9.2024 og frem til 6.9.2027

#### GRUNNDATA

2024/2293605-1/200 27.11.2024 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

#### GRUNNBOKSDATO

02.02.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

#### POLISENUMMER

7737545

#### 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.

#### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

#### **EIERBEGRENSNING**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **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. tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

03.02.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner  
Epost: [terje@notar.no](mailto:terje@notar.no)

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Fastpris vederlag kr. 55 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det 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 Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

#### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

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

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.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning"

# Plantegning

# 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

## VEGSUNDBAKKEN 17B

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte tegninger
- Ferdigattest
- Utdrag fra tinglyst seksjonering
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vegsundbakken 17B , 6020 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 17, bnr. 172, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 21643-1209

Referansenummer: TD1128

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

### Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

### Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen  
Uavhengig Takstingeniør  
jh@verdi-analyse.no  
469 49 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

## Enebolig - Byggeår: 2025

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda.  
Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbeslag utvendig.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag utvendig. Det er 3-lags glass i balkongdør.  
Bygningen har heve skyvedør i malt tre med aluminiumsbeslag utvendig. Det er 3-lags glass i heve skyvedør.  
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av stolpefritt glass. Terrassebord har skjult innfesting.  
På bakkenivå mot sør er det tillaget for oppføring av markterrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Gang i første etasje er flislagt med varmekabler. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Se egne punkt for beskrivelse av våtrom.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.  
Boligen har lakkert eiketrappe med rekkverk av glass og håndløpere av eik.  
Innvendig har boligen finérdører i eik.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.  
Det er balansert ventilasjon.  
Da bygget er nytt, det er dokumentert utførelse og det ikke er registrert tegn til andre avvik er det ikke foretatt hulltaking i

tilliggende konstruksjoner.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, sikringsskap, varmtvannsbereider, vaskeromsinnredning og ventilasjonsaggregat.  
Det er balansert ventilasjon.  
Da bygget er nytt, det er dokumentert utførelse og det ikke er registrert tegn til andre avvik er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.  
Det er balansert ventilasjon.  
Da bygget er nytt, det er dokumentert utførelse og det ikke er registrert tegn til andre avvik er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er integrert avsug i kokestov. Avtrekk går ut.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 167 liter.

Det er skjult el-innstallasjon og sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell med sigel under fundament.

Dreneringen er fra 2024.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 9 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

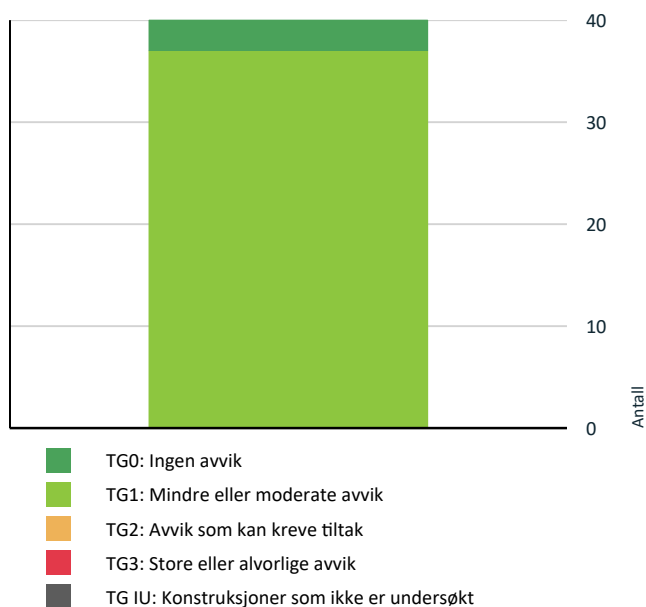
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremviste plantegninger av 03.04.2024 stemmer med dagens bruk.

# 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.

Enebolig

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

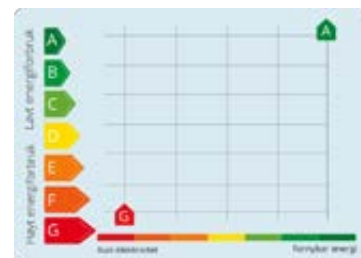
### Energikarakteren A–G:

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

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



### Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

2025

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som nytt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikket fra bakkenivå og veranda.

### Nedløp og beslag

Nedløp, takrenner og beslag i aluminium / stål.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbeslag utvendig.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag utvendig. Det er 3-lags glass i balkongdør.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Heve skyvedør

Bygningen har heve skyvedør i malt tre med aluminiumsbeslag utvendig. Det er 3-lags glass i heve skyvedør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av stolpefritt glass. Terrassebord har skjult innfesting.

På bakkenivå mot sør er det tillaget for oppføring av markterrasse.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Gang i første etasje er flislagt med varmekabler. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Se egne punkt for beskrivelse av våtrom.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn av betong.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert eiketrapp med rekkverk av glass og håndløpere av eik.

### TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen finerdører i eik.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuksikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuksikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da bygget er nytt, det er dokumentert utførelse og det ikke er registrert tegn til andre avvik er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuksikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuksikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert slutt rapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, sikringsskap, varmtvannsbereder, vaskeromsinnredning og ventilasjonsaggregat.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da bygget er nytt, det er dokumentert utførelse og det ikke er registrert tegn til andre avvik er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

I henhold til gjeldende regelverk ble det fra 1. januar 2013 innført krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fuktsikring i våtrom i boliger (jf. SAK10 §14-2 og §14-6). At det foreligger ferdigattest for boligen etter at dette regelverket trådte i kraft, tilsier at det er gjennomført uavhengig kontroll av fuktsikringen i våtrommet i tråd med kravene. Ferdigattest utstedes kun dersom ansvarlig kontrollforetak har levert sluttrapport og kommunen har funnet at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dette underbygger at våtrommet er utført i henhold til gjeldende tekniske krav, og at arbeidet er kvalitetssikret gjennom uavhengig kontroll.

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 1** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **1 TG 1 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm pr meter. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24 mm.

## 2. ETASJE > BAD

### **1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

## 2. ETASJE > BAD

### **1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.

## 2. ETASJE > BAD

### **1 TG 1 Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### **1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Da bygget er nytt, det er dokumentert utførelse og det ikke er registrert tegn til andre avvik er det ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **1 TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **1 TG 1 Avtrekk**

Det er integrert avsug i koketopp. Avtrekk går ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **1 TG 1 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 167 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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 er skjult el-innstallasjon og sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2025

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell med sigel under fundament.

### Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 6 750 000        |
| Tomt                                                                                                       | Kr.        | 1 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | -                |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>8 250 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>8 250 000</b> |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

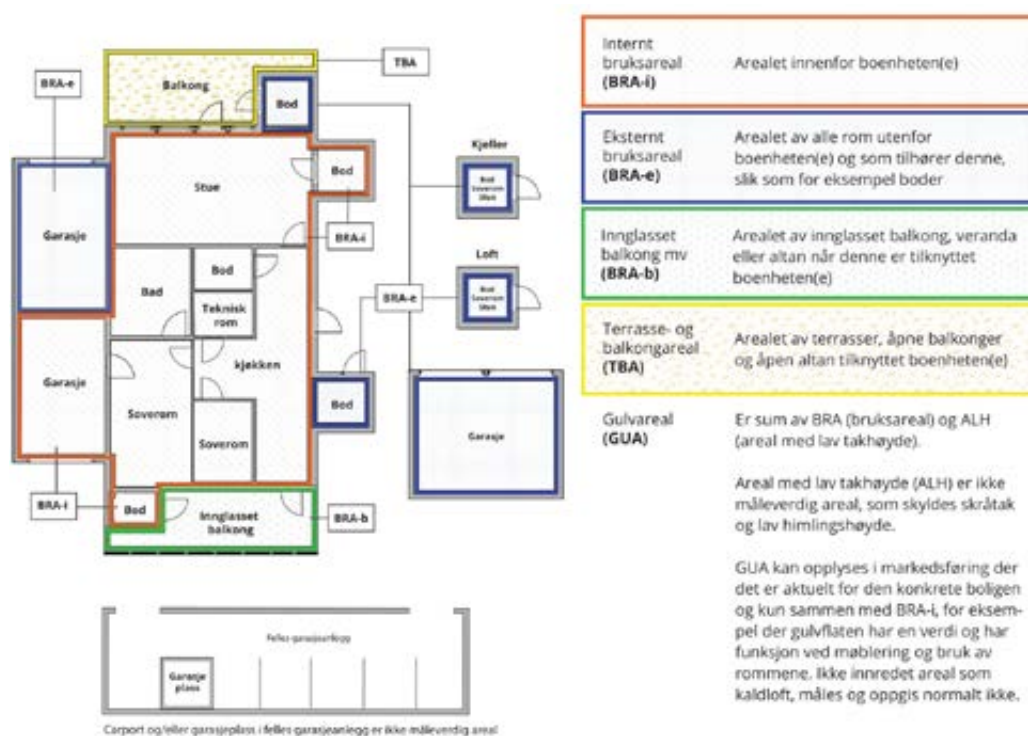
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## 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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 64                            | 8                           |                            | 72  |                                 |
| 2. Etasje      | 64                            |                             |                            | 64  | 52                              |
| <b>SUM</b>     | <b>128</b>                    | <b>8</b>                    |                            |     | <b>52</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>136</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom | Sportsbod                   |                            |
| 2. Etasje | Bad, soverom, stue/kjøkken                         |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Fremviste plantegninger av 03.04.2024 stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* boligen er oppført i 2024/2025.



Ja



Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 21.1.2026 | Jacob Engholm Holen   | Takstingeniør |
|           | Kristian Breivik Skar | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1508 ÅLESUND | 17   | 172  |      | 3    | 229.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Vegsundbakken 17B

### Hjemmelshaver

Skar Kristian Breivik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig i Vegsundbakken i Ålesund Kommune. Boligen har gode sol- og utsiktsforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Innkjørsel var på befæringsdato gruset, men eier opplyste om at det vil bli asfaltert rundt boligen på eiers regning. I hagen mot sør er det planert, men ikke sådd gress.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar               | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-------------------------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 21.01.2026 |                         | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 28.01.2026 |                         | Fremvist |       | Nei     |
| Energiattest         | 30.01.2026 | Utarbeidet av takstmann | Ingen    |       | Ja      |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 30.01.2026 |           |
| 2       | 04.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TD1128>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

**Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**30.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-254022**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**301287906**

Gårdsnummer

**17**

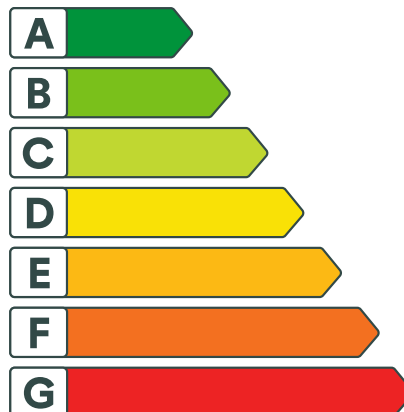
Bruksnummer

**172**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2025**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**128,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**128,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**105,28 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**102,27 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**13 090 kWh**



Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND



Detaljering

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



## Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



## Om grunnlaget for energimerket

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

<https://www.enova.no>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|             |  |
|-------------|--|
| Meglerfirma |  |
| Notar Moa   |  |
| Oppdragsnr. |  |
| 2-0006/26   |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Kristian Breivik Skar |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gateadresse       |  |
| Vegsundbakken 17B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ÅLESUND  | 6020   |

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

7737545

## 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      | Malermester roymagne sunde |
| Arbeid utført av | Roymagne sunde             |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Beskrivelse | Alt er nytt og sikkert |
|-------------|------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Alt er dokumentert og godkjent |
|-------------|--------------------------------|

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | 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 | Nei |
|------|-----|

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 overtagelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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.



© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører artikon.  
Artikon AS er registrert i Brønnøysundregistret som arkitektfirma.

Kommentar:  
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.  
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle uventede støttemurer og avstøper må sikres f.eks. forskrift.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:

Skarsbygg AS

Tiltak:  
Vegsundbakken  
6020 Ålesund  
Gnr./Bnr./Festn.:  
17/172

Revisjon:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Før |
|------|------|-------------|-----|
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |
|      |      |             |     |

Fase: Seknads tegninger Målestokk:  
Dato: 03.04.2024 1:500  
Arkitekt: NK/MLV

Ark-str.:  
A3

Tegningsnr.:  
A10-01  
Prosjektnr.:  
2114  
Layout:  
Situasjonsplan A



- Ny bygning
- Tomteareal
- Garasje/carport
- Adkomst
- Byggegrense
- Eksisterende bygning

| Arealberegninger<br>iht. NS 3940 | Bebyggt areal BYA i m <sup>2</sup> |              |              |              |              |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                  | Bolig A                            | Bolig B      | Bolig C      | Bolig D      | SUM          |
| BYA                              | 188,3                              | 130,0        | 130,5        | 155,7        | 604,5        |
| Parkering                        | 0,0                                | 18,0         | 18,0         | 0,0          | 36,0         |
| <b>SUM BYA</b>                   | <b>188,3</b>                       | <b>148,0</b> | <b>148,5</b> | <b>155,7</b> | <b>640,5</b> |

Tomteareal: 2137,4 m<sup>2</sup> **Utnyttelsesgrad (30,0%)**  
Grøntareal/inkl. veranda: 1307,2 m<sup>2</sup>



Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedflinger/påflinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Parkeringsplass inne og/eller ute må klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.

17/172

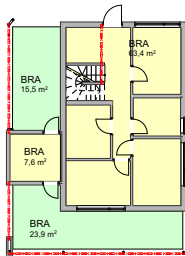
[illegible]

Tegningsnr.:  
A20-02  
Prosjektnr. :  
2114  
Layout:  
Plan 1. Etasje

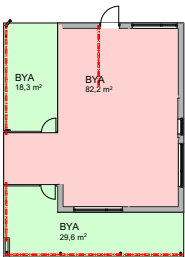




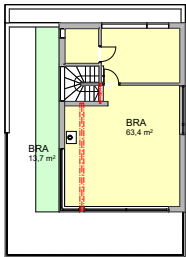




1:200 1. Etasje BRA



1:200 1. Etasje BYA



1:200 2. Etasje BRA

Avfallsplan kreves ved følgende:

Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygningen dersom tiltaket overskrider 300 m² BRA.

Vesentlig endring, herunder fasadeendring, eller vesentlig reparasjon av bygningen, riving av bygning eller del av bygning dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen.

Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, endring eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygg- og rivningsavfall.

Miljøsaneringsbeskrivelse kreves ved gjennomføring av tiltak i eksisterende byggverk dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen.

| Arealberegninger iht. NS 3940 | Bruksareal BRA i m² |                          |           |      |
|-------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|------|
|                               | Pr. etasje          | Utenvidg<br>bott/garasje | Parkering | Sum  |
| 1. Etasje                     | 63,4                | 0,0                      | 0,0       | 39,0 |
| 2. Etasje                     | 63,4                | 0,0                      | 0,0       | 13,7 |
| SUM:                          | 126,8               | 0,0                      | 0,0       | 52,7 |
| BYA:                          | 82,6                | 0,0                      | 18,0      | 47,9 |



© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører artikon.  
Artikon AS, Postboks 18, 0407 Skjerve, Region Hordaland, 5018, 5018

Kommentar:  
Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer og produkter

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/medføringer/påføringer for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Parkeringsplass inne og/eller ute må klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladestasjon til elbil.

Tiltakshaver:

Skarsbygg AS

Tiltak:

Vegsundbakken

Vegsundbakken 19

6020 Ålesund

Gnr./Bnr./Festntr.:

17/172

Revisjon:

| Nr. | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|-----|------|-------------|-------|
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |
|     |      |             |       |

Fase: Skråsnittegninger

Dato: 03.04.2024

Arkitekt: NK/MLV

Ark-str.:

A3

Tegningsnr.:

A20-05

Prosjektnr.:

2114

Layout:

Arealplanse



Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

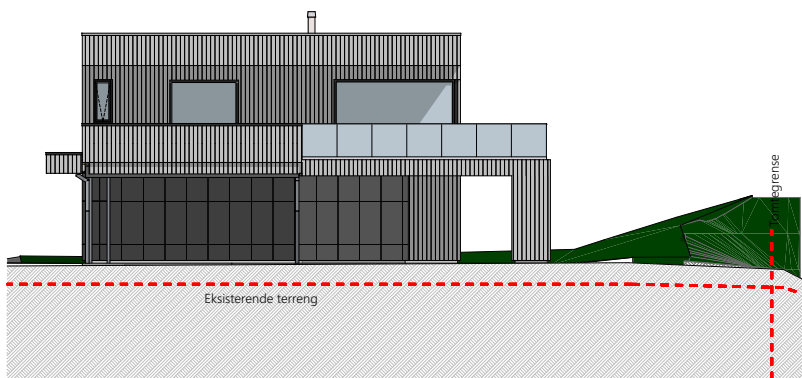
Tiltak  
Vegsundbakken  
Vegsundbakken 19  
6020 Ålesund  
Gnr./Bnr./Festnr.:  
17/172

|      |      |             |      |
|------|------|-------------|------|
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
|      |      |             |      |
| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sig. |

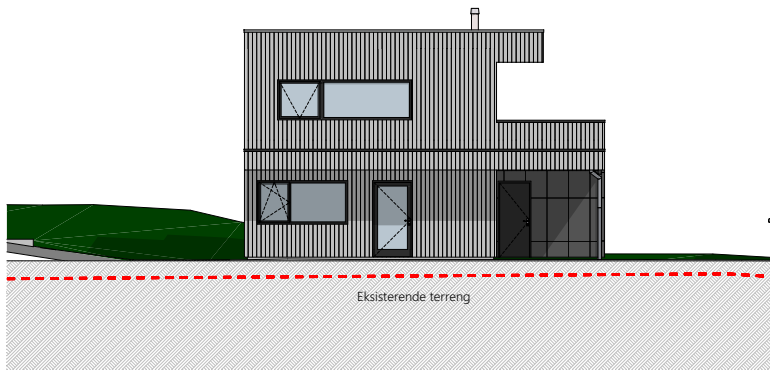
Tegningsnr.:  
A40-01  
Prosjektnr. :  
2114  
Layout:  
3d perspektiv side1



Tegningsnr.:  
A40-02  
Prosjektnr. :  
2114  
Layout:  
3d perspektiv side2



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord



© Alle rettigheter til denne tegningen forbeholdt.  
Arkitekt: Art-ikon AS, Postboks 18, 0407 Vikersund, Norge. Telefon: +47 915 00 000

Kommentar:  
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.  
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle uventede støttemurer og avsatser må sikres iht. forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må underrettes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:

Skarsbygg AS

Tiltak:

Vegsundbakken  
Vegsundbakken 19  
6020 Ålesund  
Gnr./Bnr./Festnr.:  
17/172

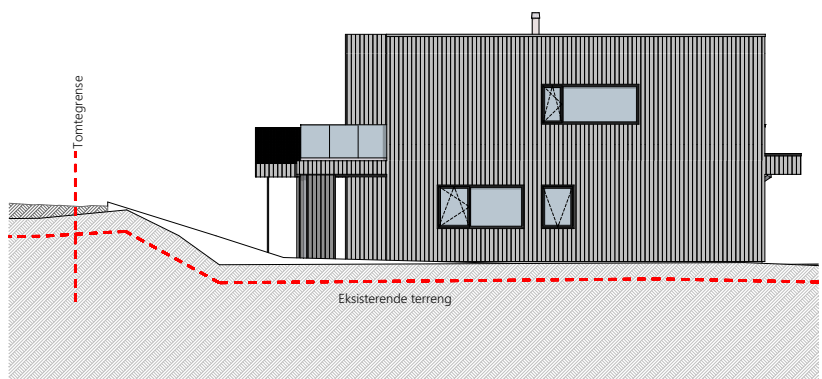
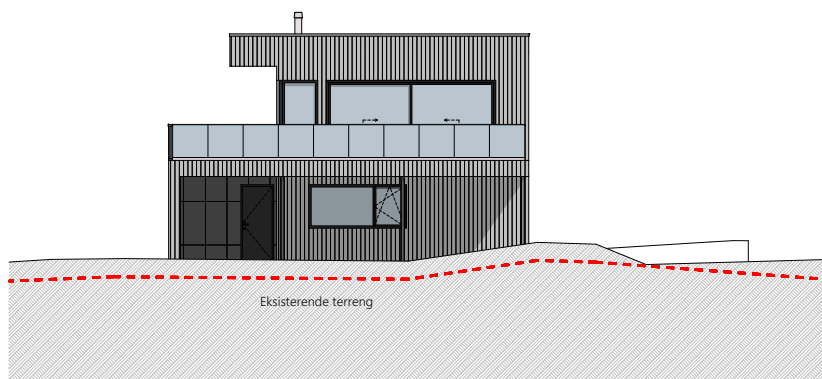
Revisjon:

| Rev. | Dato | Beskrivelse | Sign. |
|------|------|-------------|-------|
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |
|      |      |             |       |

Fase: Søknadstegninger Målestokk: 1:100  
Dato: 03.04.2024  
Arkitekt: NK/MLV

Ark-str.:  
A3

Tegningsnr.:  
A40-03  
Prosjektnr.:  
2114  
Layout:  
Fasade Nord og Vest



Art-  
ikon

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.  
Artikon AS W Postboks 48 W6037 Eidnes Wpost@artikon.no W artikon.no

Kommentar:

Med forbehold om feil i kartgrunnlag.  
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatter må sikres iht. forskrifter.

Eventuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:  
**Skarsbygg AS**

Tiltak  
Vegsundbakken  
Vegsundbakken 19  
6020 Ålesund  
Gnr./Bnr./Festenr.:  
17/172

Revisjon:

[illegible]

Fase: Søknadstegninger      Målestokk  
Dato: 03.04.2024              1:100  
Arkitekt: NK/MLV

Ark-str.:  
A3

Tegningsnr.:  
A40-04  
Prosjektnr. :  
2114  
Layout:  
Fasade Sør og Øst



Ålesund  
kommune

Artikon As  
Eidsbakken 81  
6037 EIDSNES

Deres referanse:

Vår referanse:

24/3334, 25/14406

Arkivkode:

L42

Dato:

14.02.2025

## Gbnr. 17/172 - Ferdigattest - Vegsundbakken 17 B - Enebolig - Bolig C

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Tiltak:          | Enebolig, Bolig C               |
| Byggested:       | Gbnr. 17 / 172 Vegsundbakken 19 |
| Tiltakshaver:    | Skarsbygg As                    |
| Ansvarlig søker: | Artikon As                      |
| Søknad komplett: | 28.01.2025                      |
| Byggetillatelse: | 1142/23, datert 11.12.2023      |

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

Gjennomføringsplan ☒

Sluttrapport for avfall ☒

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen  
Khalil Abouzari  
avdelingsingeniør  
Plan og bygning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

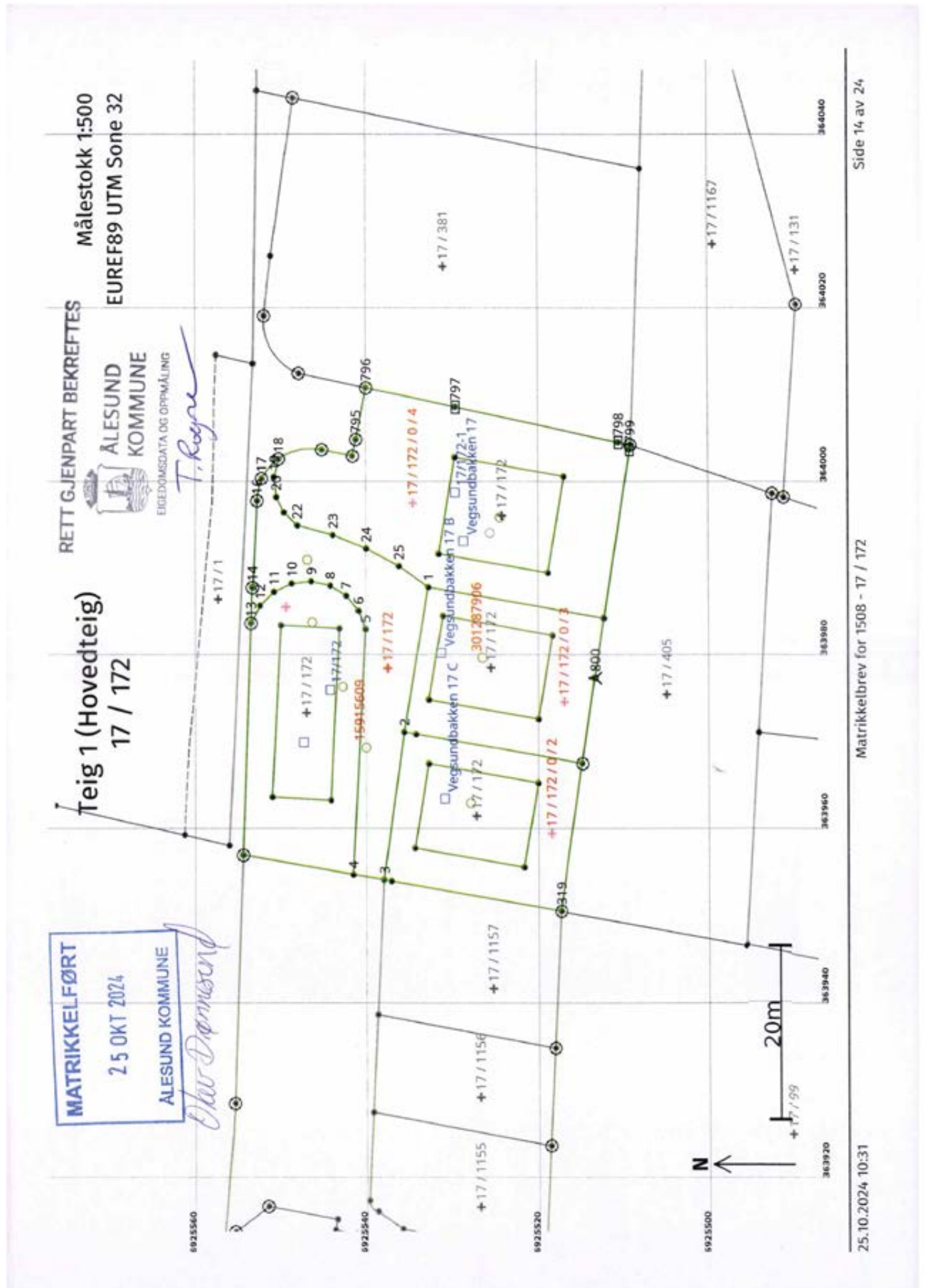
### Vedlegg:

4\_KORR\_SluttrapportForBygningsavfall\_1\_Avfallsplan - ferdig  
7\_Gjennomføringsplan\_Gjennomføringsplan

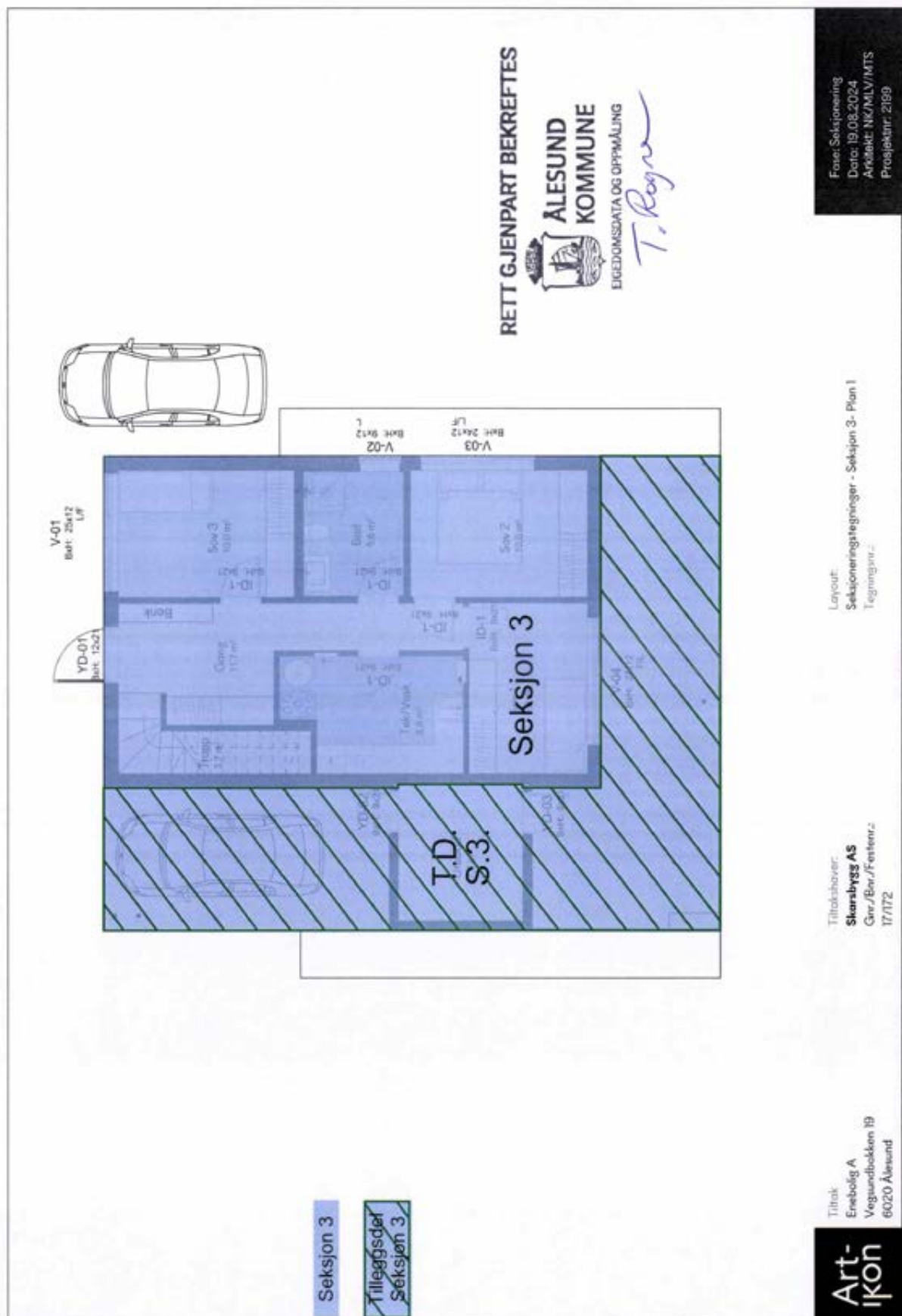
Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
E-post: [postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

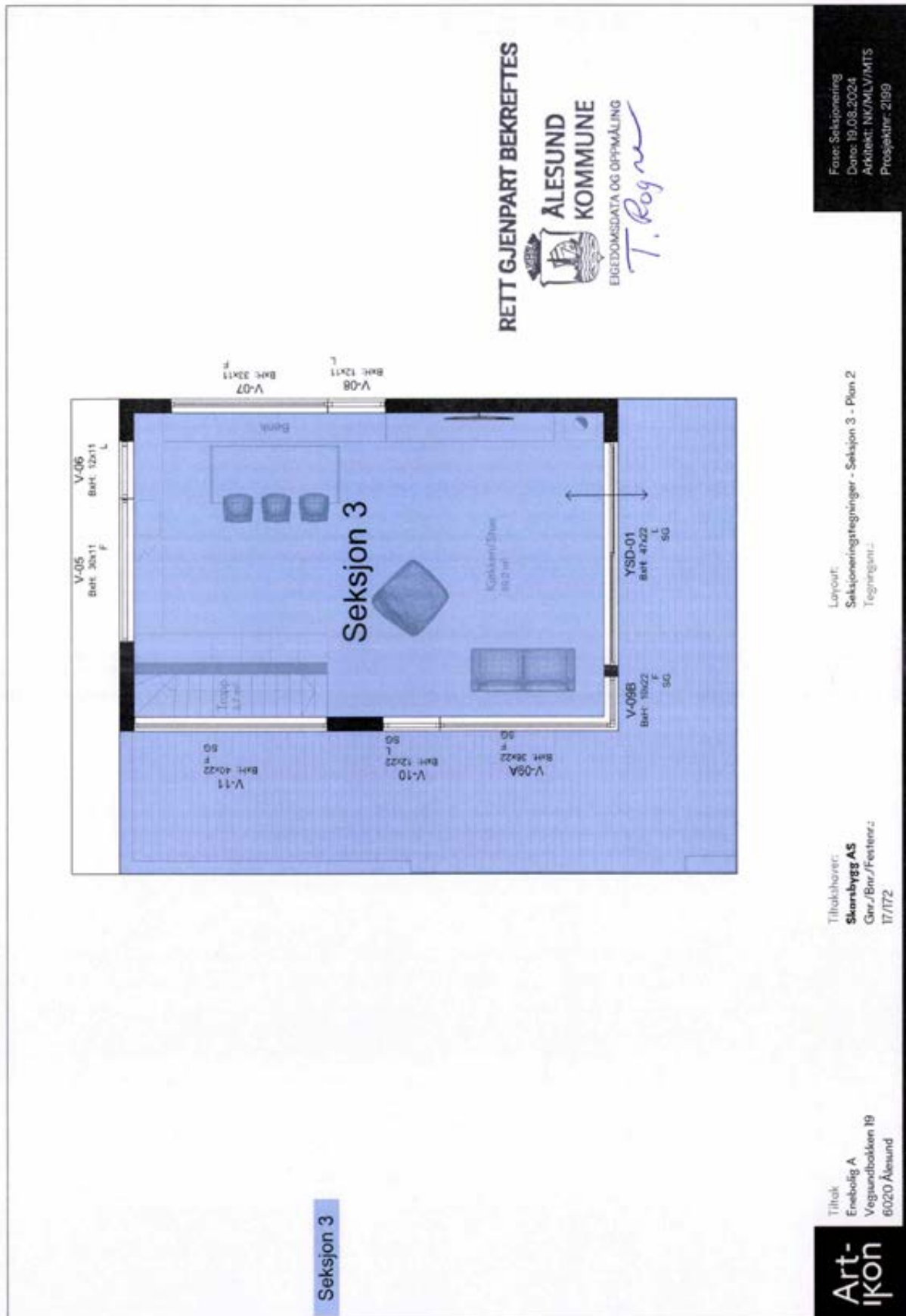
Telefon:  
Sentralbord: 70 16 20 00  
Direkte:

Nettside:  
[alesund.kommune.no](http://alesund.kommune.no)  
Organisasjonsnummer:  
929 911 709











Ålesund kommune

## Ledningskart

Eiendom: Gnr: 17 Bnr: 172 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Vegsundbakken 17B  
6020 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

|                            |                              |                                                |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|
| MatrikelnummermedSnr       | Kommunalveg gatenavn.        | Privatveg gatenavn.                            |
| Byggetiltak Ca. angivelse  | • Gatelyst (belysningspunkt) | ● Mast                                         |
| • Grensepunkt              | Grenselinje nøyaktig måling  | Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
| Hjelpelinje veg-/vannkant  | Voll                         | Hekk                                           |
| Gjerde                     | Loddrett mur                 | Byggetiltak Stikningsberegnet                  |
| Bygningsdelelinje          | Bygningslinje                | Bygningsavgrensning tiltak                     |
| Mønelinje                  | Takkant                      | Takoverbyggkant                                |
| Taksprang                  | Veranda                      | Takkant Annen Bygning                          |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant                 | Takoverbygg                                    |
| Udefinerte bygg            | Bolig                        | Garasje, carport og uthus                      |
| Veg                        | Høydekurve 1m Ålesund        | Eiendomsteig                                   |
| Anleggsområde              | Lekeplass                    |                                                |

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



## Tegnforklaring

|                                                                                                                 |                                                                                                               |                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MatrikkelnummermedSnr                                                                                           | Matrikkelnummer..                                                                                             | Kommunalveg gatenavn.                                                                                                              |
| Privatveg gatenavn.                                                                                             |  Vegsperring Vegnett         |  Fortau                                         |
|  Kjøreveg                      |  Gang- og sykkelveg          |  Kjøreveg                                       |
|  Byggetiltak Ca. angivelse     | Eiendomsteig                                                                                                  | ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                                        |
|  Mast                          |  Grenselinje nøyaktig måling |  Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet |
|  Bygningsdelelinje             |  Masteomriss                 |  Bygningslinje                                  |
|  Bygningsavgrensning tiltak    |  Mønelinje                   |  Takkant                                        |
|  Takoverbyggkant               |  Taksprang                   |  Trapp inntill bygg                             |
|  Veranda                       |  Vegbom                      |  Skjerm                                         |
|  Hekk                          |  MurLoddrett                 |  Gjerde                                         |
|  Loddrett mur                  |  Skjerm                      |  Voll                                           |
|  Byggetiltak Stikningsberegnet |  Annet vegareal avgrensning  |  Vegbom                                         |
|  Vegdekkekant                  |  VegAnnenAvgrensning         |  AnnetVegarealAvgrensning                       |
|  VegAnnenAvgrensning           |  Forsenkningskurve Ålesund   |  Høydekurve 1m Ålesund                          |
|  Kanal og grøft              |  Kanal og grøft            |  Takoverbygg                                  |
|  Udefinerte bygg             |  Bolig                     |  Garasje, carport og uthus                    |
|  Næring og carport           |  Gang- og sykkelveg        |  Veg                                          |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

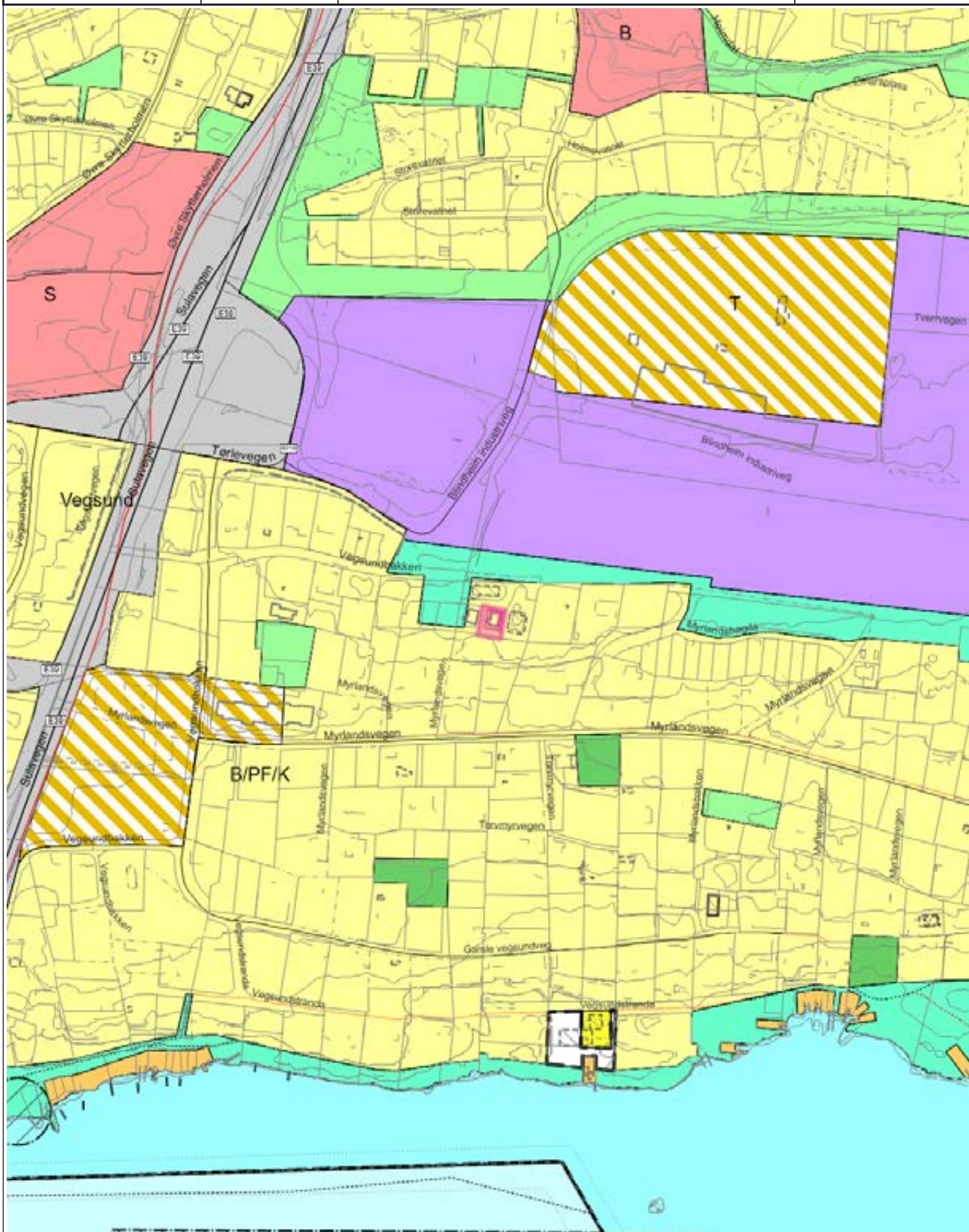
Eiendom: Gnr: 17 Bnr: 172 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Vegsundbakken 17B  
6020 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                                         | Fiktiv avgrensning for anlegg                                         | Flytebrygge landgang                   |
| 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                          | Høydekurve 5m Sula                                                    | Elvekant                               |
| Kanal og grøft                                 | Kystkontur tekniske anlegg                                            | Kystkontur                             |
| Innsjøkant                                     | Byggetiltak Stikningsberegnet                                         | Byggetiltak Ca. angivelse              |
| Kommunegrense                                  | KpOmråde kommuneplan gjeldende                                        | KpOmråde kommunedelplan gjeldende      |
| Samferdsel tiltak                              | Bygg godkjent revet                                                   | Byggetiltak Stikningsberegnet          |
| Plangrense                                     | Fjernveg - På bakken - Nåværende                                      | Hovedveg - På bakken - Nåværende       |
| Samleveg - På bakken - Nåværende               | 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 angitt hensynsoner          |
| Grense for båndleggingssoner                   | Bevaring kulturmiljø                                                  | Båndlegging etter lov om naturvern     |
| Boligbebyggelse                                | Fritidsbebyggelse                                                     | Offentlig eller privat tjenesteyting   |
| Næringsvirksomhet                              | Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                 | Boligbebyggelse                        |
| Veg                                            | Blågrønnstruktur                                                      | Friområde                              |
| Friområde                                      | Friluftsområde                                                        | Plangrense                             |
| Farled - Nåværende                             | Grense for arealformål                                                | Grense for båndleggingssoner           |
| Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |                                        |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 17 Bnr: 172 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Vegsundbakken 17B  
6020 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|                                                                                                                            |                                                                                                                         |                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MatrikkelnummermedSnr                                                                                                      | Matrikkelnummer..                                                                                                       | Kommunalveg gatenavn.                                                                                                |
| Privatveg gatenavn.                                                                                                        |  Masteomriss                           |  Bygningslinje                    |
|  Bygningsavgrensning tiltak               |  Mønelinje                             |  Takkant                          |
|  Takoverbyggkant                          |  Taksprang                             |  Trapp inntill bygg               |
|  Veranda                                  |  Vegbom                                |  Eiendomsgrense_nøyaktigh<15      |
|  Eiendomsgrense generert                  |  Eiendomsgrense_nøyaktigh>15           |  Eiendomsgrense fiktiv            |
|  VeggFrittstående                         |  Skjerm                                |  Hekk                             |
|  MurLoddrett                              |  Gjerde                                |  Loddrett mur                     |
|  Skjerm                                   |  Voll                                  |  Byggetiltak Stikningsberegnet    |
|  Annet vegareal avgrensning               |  Vegbom                                |  Vegdekkekant                     |
|  VegAnnenAvgrensning                      |  AnnetVegarealAvgrensning              |  Vegdekkekant                     |
|  VegAnnenAvgrensning                      |  Byggetiltak Ca. angivelse             |  Forsenkningskurve Ålesund        |
|  Høydekurve 1m Ålesund                    |  Kanal og grøft                        |  Skjerm                           |
|  Byggetiltak Stikningsberegnet          |  RpOmråde vedtatt linje - på grunnen |  RpOmråde vedtatt - på grunnen  |
|  RpGrense                               |  RpFormålgrense                      |  Regulert tomtegrense           |
|  Byggegrense                            |  Bebyggelse som inngår i planen      |  Regulert senterlinje           |
|  Frisiktlinje                           |  Regulert kant kjørebane             |  Regulert kjørefelt             |
|  Regulert fotgjengerfelt                |  Måle- og avstandslinje              |  Frittliggende småhusbebyggelse |
|  Konsentrert småhusbebyggelse           |  Industri                            |  Kjøreveg                       |
|  Annen veggrunn                         |  Gang-/sykkelveg                     |  Gangveg                        |
|  Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif) |                                                                                                                         |                                                                                                                      |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

17

172

0

3

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 (10)

Temadata - Tettsted

Temadata - Geologi - Radon

Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

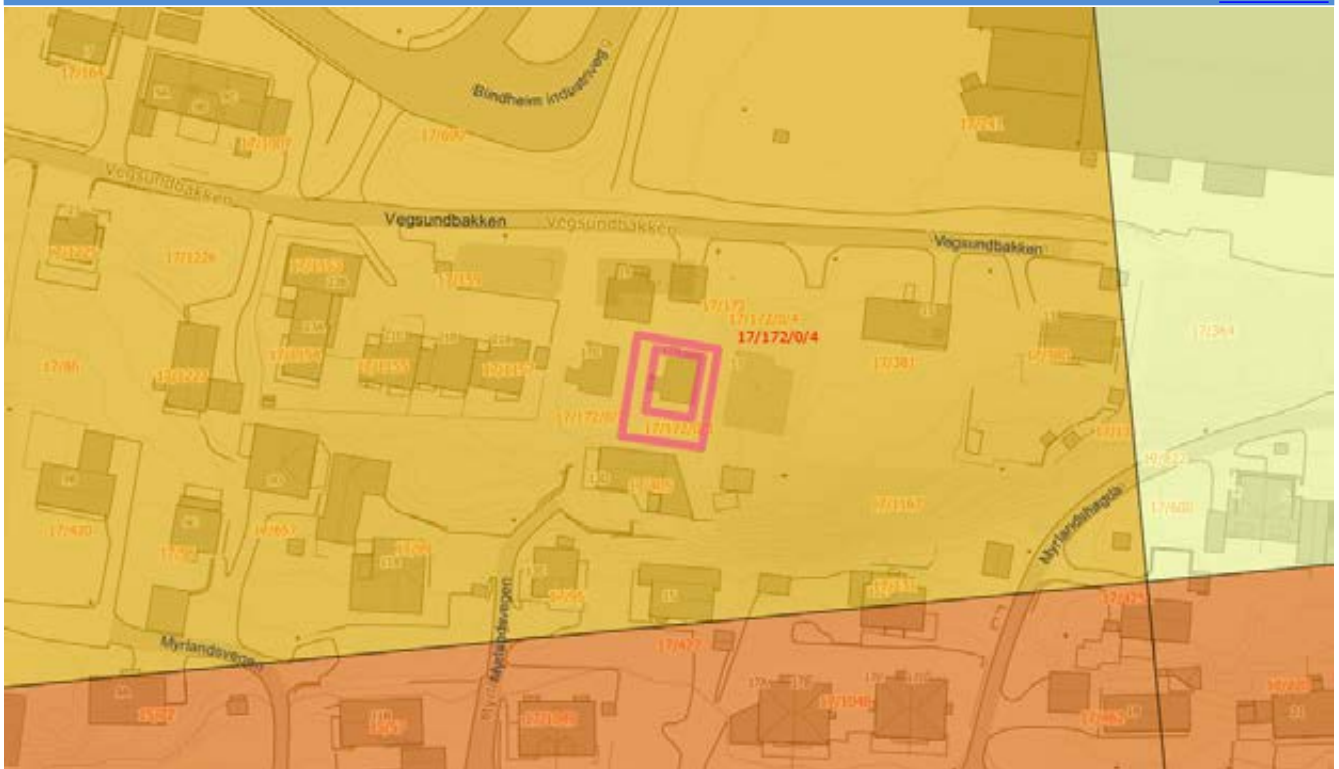
Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Tettsted

| Analyssetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|--------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Tettsted     | 1      | x          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km<sup>2</sup>)

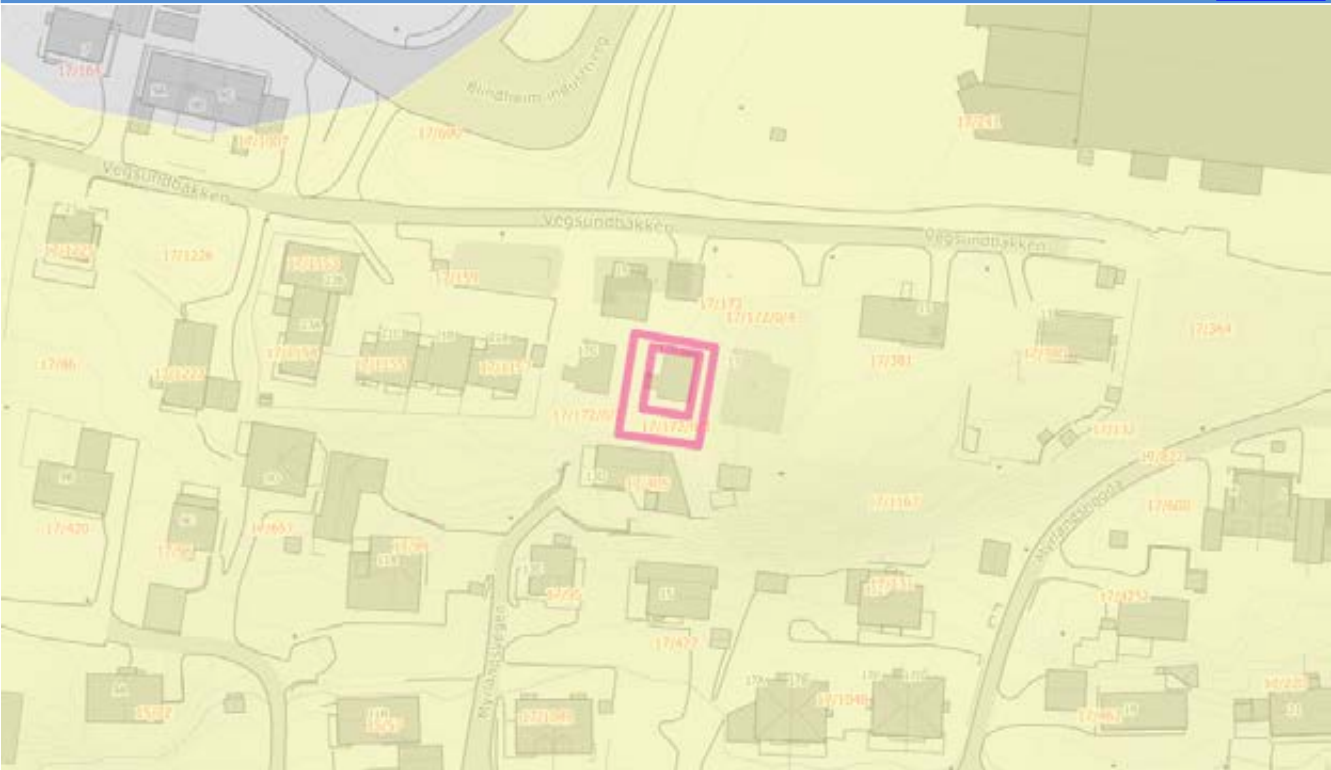
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km<sup>2</sup>)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km<sup>2</sup>)

| Analysetema                                            | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|--------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km <sup>2</sup> ) | 1      | x          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

|                                                            |                                                              |                                                             |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1 - 6 innbyggere (<100 per km <sup>2</sup> )               | 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )           | 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km <sup>2</sup> )   |
| 313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km <sup>2</sup> ) | 625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km <sup>2</sup> ) | 1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km <sup>2</sup> ) |

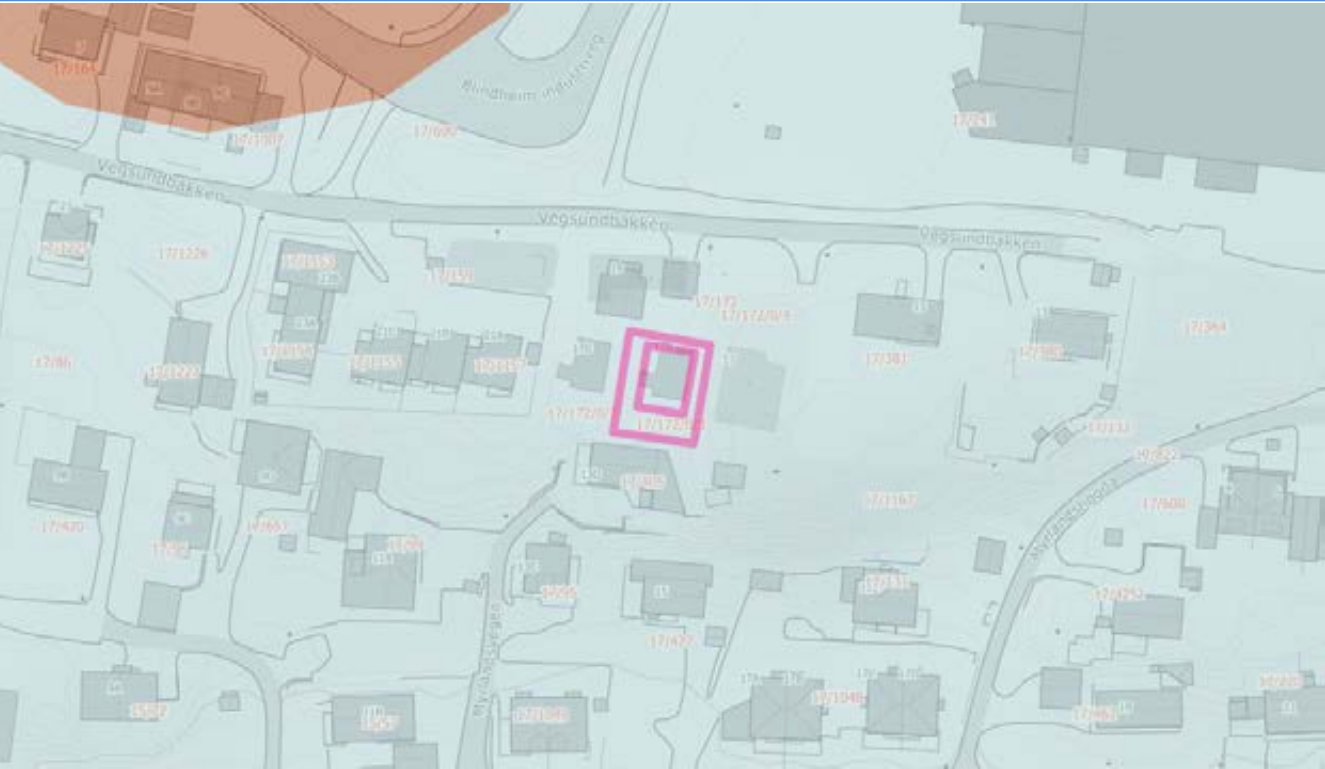


Radon aktsomhet - Moderat til lav      Radon aktsomhet - Usikker

| Analyssetema                      | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-----------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Radon aktsomhet - Moderat til lav | 1      | x          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

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



Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

| Analyssetema                                                    | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-----------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke | 1      | x          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |

**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 - 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 | Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale) |                                                       |

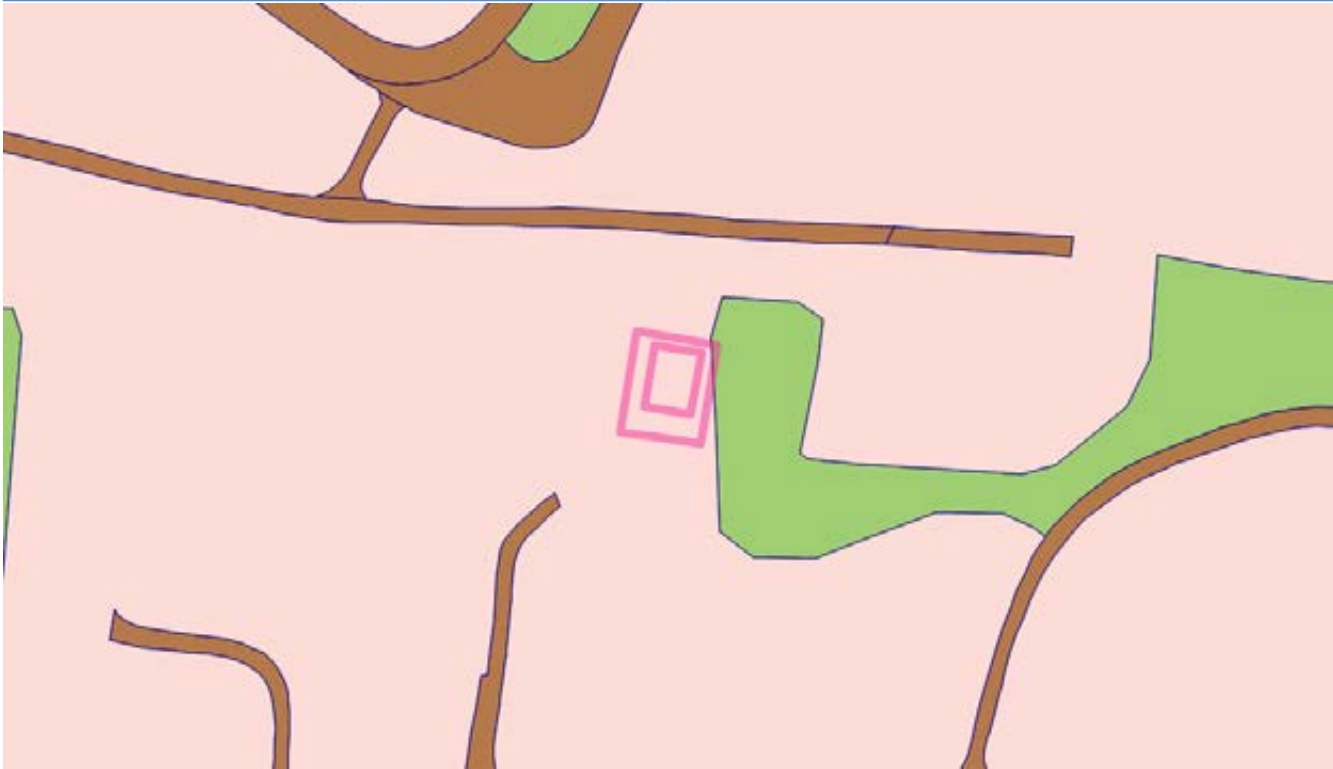


 Vernskog       Furudominert       Lauvdominert

| Analysesetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal               |
|---------------|--------|------------|-----------------|---------------------|
| Lauvdominert  | 1      | x          |                 | 64.34m <sup>2</sup> |

Tema uten treff:

|                            |                        |                                  |
|----------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Vernskog                   | Dyrkbar jord           | Dyrkbar jord - Endret etter 2008 |
| Dyrkbar jord - Ikke endret | Svært god jordkvalitet | God jordkvalitet                 |
| Mindre god jordkvalitet    | Grandominert           | Furudominert                     |
| Barblanding                | Blanding               | Ikke tresatt                     |
| Ikke beregnet              |                        |                                  |



 Bebygd

 Samferdsel

 Skog

| Analysetema | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Bebygd      | 1      | x          |                 | 224.95m <sup>2</sup> |
| Skog        | 1      | x          |                 | 4.44m <sup>2</sup>   |

**Tema uten treff:**

Samferdsel

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Åpen fastmark

Myr

Snø/isbre

Vann



Vassdragsområde

| Analysetema     | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|-----------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Vassdragsområde | 1      | x          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |

#### Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

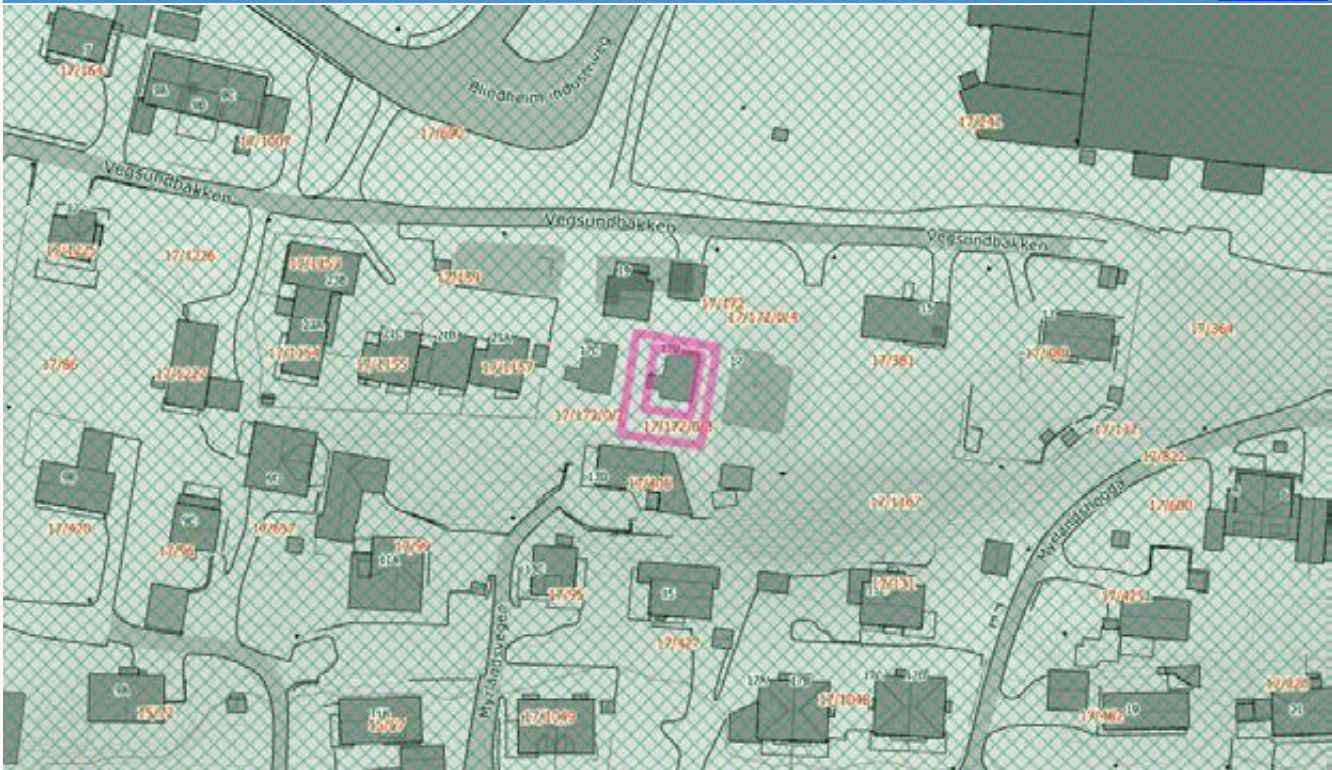


 Kystlandskap

| Analysetema  | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|--------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Kystlandskap | 1      | x          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |

**Tema uten treff:**

|                                     |                            |                          |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Naturtyper - Svært viktig og viktig | Naturtyper - Lokalt viktig | Naturtyper - Kystlynghei |
| Naturtyper - Kalklindeskog          | Naturtyper - Kalksjø       | Naturtyper - Hule eiker  |
| Naturtyper - Slåttemyr              | Naturtyper - Slåttemark    | Innenlandslandskap       |
| Marine landskap                     |                            |                          |



Grundig kartlagt med funn  
(Flom aktsomhetsdekning)

| Analysetema                                        | Antall | Registrert | Ikke registrert | Areal                |
|----------------------------------------------------|--------|------------|-----------------|----------------------|
| Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) | 1      | x          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |

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          |                 | 229.39m <sup>2</sup> |

**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                                                                              | 17                               | 172                   | 0                         | 3              | 1         | 229.39m <sup>2</sup> |
| Bygninger innenfor analyseområdet                                                 |                                  |                       |                           |                |           |                      |
| Byggtype                                                                          |                                  |                       |                           |                | Antall    | Areal                |
| Enebolig                                                                          |                                  |                       |                           |                | 1         | 0.00m <sup>2</sup>   |
| Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet |                                  |                       |                           |                |           |                      |
| Formål                                                                            |                                  |                       |                           |                | Status    | Areal                |
| Boligbebyggelse                                                                   |                                  |                       |                           |                | Nåværende | 229.39m <sup>2</sup> |
| Arealplaner innenfor analyseområdet                                               |                                  |                       |                           |                |           |                      |
| Plan id                                                                           | Plannavn                         | Plantype              | Status                    |                |           | Areal                |
| 1504314                                                                           | Blindheim del 3, reg.plan m/best | Eldre reguleringsplan | Endelig vedtatt arealplan |                |           | 195.24m <sup>2</sup> |
| Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet        |                                  |                       |                           |                |           |                      |
| Formål                                                                            |                                  |                       |                           |                |           | Areal                |
| Frittliggende småhusbebyggelse                                                    |                                  |                       |                           |                |           | 195.24m <sup>2</sup> |

## Datasett uten treff/status ukjent (44)

|                                                                                                               |                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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, brannsmitteområder og trehusmiljøer                    | Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner                                |
| Temadata - Kyst og fiskeri                                                                                    | Temadata - Landbruk - Reindrift                                                                  |
| Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap | Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse                                                         |
| Temadata-natur-Nedbørfelt                                                                                     | Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder                                                         |
| Temadata - Plan                                                                                               | Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017                                                 |
| Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017                                                           | Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017                                       |
| Temadata - Samferdsel                                                                                         | Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder                                    |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner                                                                      | Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes                                                   |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann                                                  | 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 - Middelhøyvann                                     |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat                                                   | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo                                  |
| Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo                                              | Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann                                     |
| 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

**Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**30.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-254022**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**301287906**

Gårdsnummer

**17**

Bruksnummer

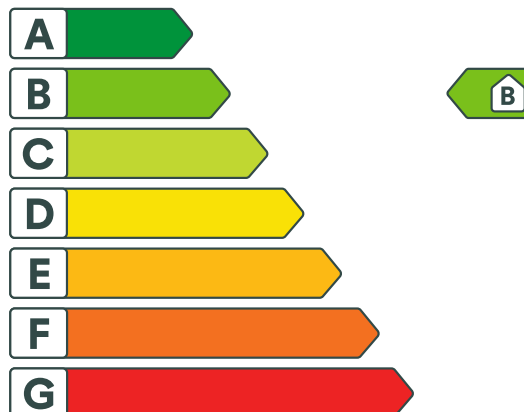
**172**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2025**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**128,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**128,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**105,28 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**102,27 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**13 090 kWh**



Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND



Detaljering

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



## Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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



## Om grunnlaget for energimerket

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Vegsundbakken 17B - Nabolaget Myrland - vurdert av 86 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                                                                                           |                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Vegsund trevare         | 4 min   |
| Linje 1, 14, 21                                                                                           | 0.4 km                                                                                   |
|  Ålesund Lufthavn, Vigra | 30 min  |

## Skoler

|                                   |                                                                                            |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Blindheim barneskole (1-7 kl.)    | 7 min    |
| 473 elever, 25 klasser            | 0.6 km                                                                                     |
| Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) | 13 min  |
| 400 elever, 22 klasser            | 1.1 km                                                                                     |
| Borgund videregående skole        | 8 min   |
| 730 elever, 54 klasser            | 4.7 km                                                                                     |
| Spjelkavik videregående skole     | 8 min   |
| 492 elever                        | 5.8 km                                                                                     |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                            |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Recharge Shell Vegsund | 15 min  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

«Flott beliggenhet, flott utsikt og rolige omgivelser. Nærhet til stort kjøpesenter, barnehager og skoler.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

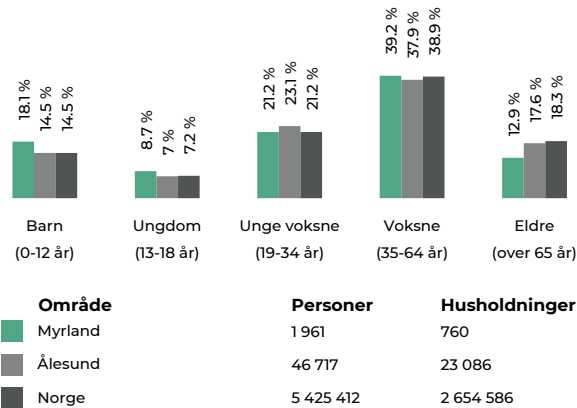
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                               |                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heimdalen barnehage (1-5 år)  | 7 min   |
| 53 barn                       | 0.6 km                                                                                       |
| Vegsund barnehage (0-5 år)    | 9 min   |
| 73 barn                       | 0.8 km                                                                                       |
| Rabbevågen barnehage (1-5 år) | 10 min  |
| 61 barn                       | 0.9 km                                                                                       |

## Dagligvare

|                         |                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Matkroken Vegsund       | 5 min   |
| Post i butikk, PostNord | 0.5 km                                                                                       |
| Eurospar Blindheim      | 13 min  |



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 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Støynivået

Lite støynivå 92/100

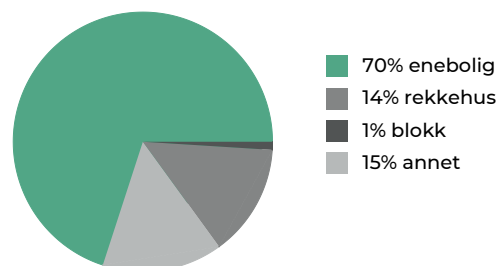
## Gateparkering

Lett 86/100

## Sport

|                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| 🏃 Blindheim idrettspark                     | 7 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 0.6 km   |
| 🏃 Blindheimshallen                          | 17 min 🚶 |
| Aktivitetshall                              | 1.4 km   |
| 🚴 MOVA Blindheim                            | 13 min 🚶 |
| 🚴 Sprek365 Blindheim                        | 14 min 🚶 |

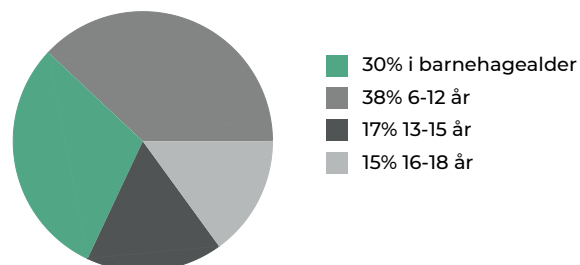
## Boligmasse



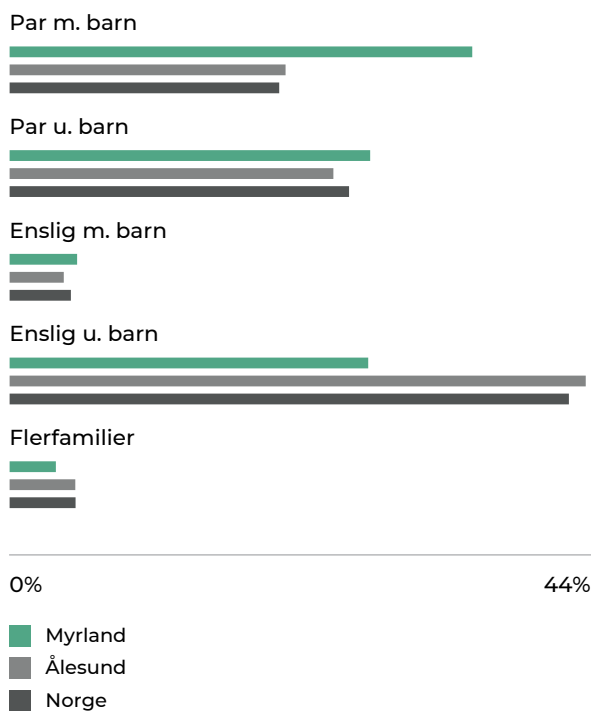
## Varer/Tjenester

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 📦 AMFI Moa           | 7 min 🚗  |
| 📦 Apotek 1 Blindheim | 13 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

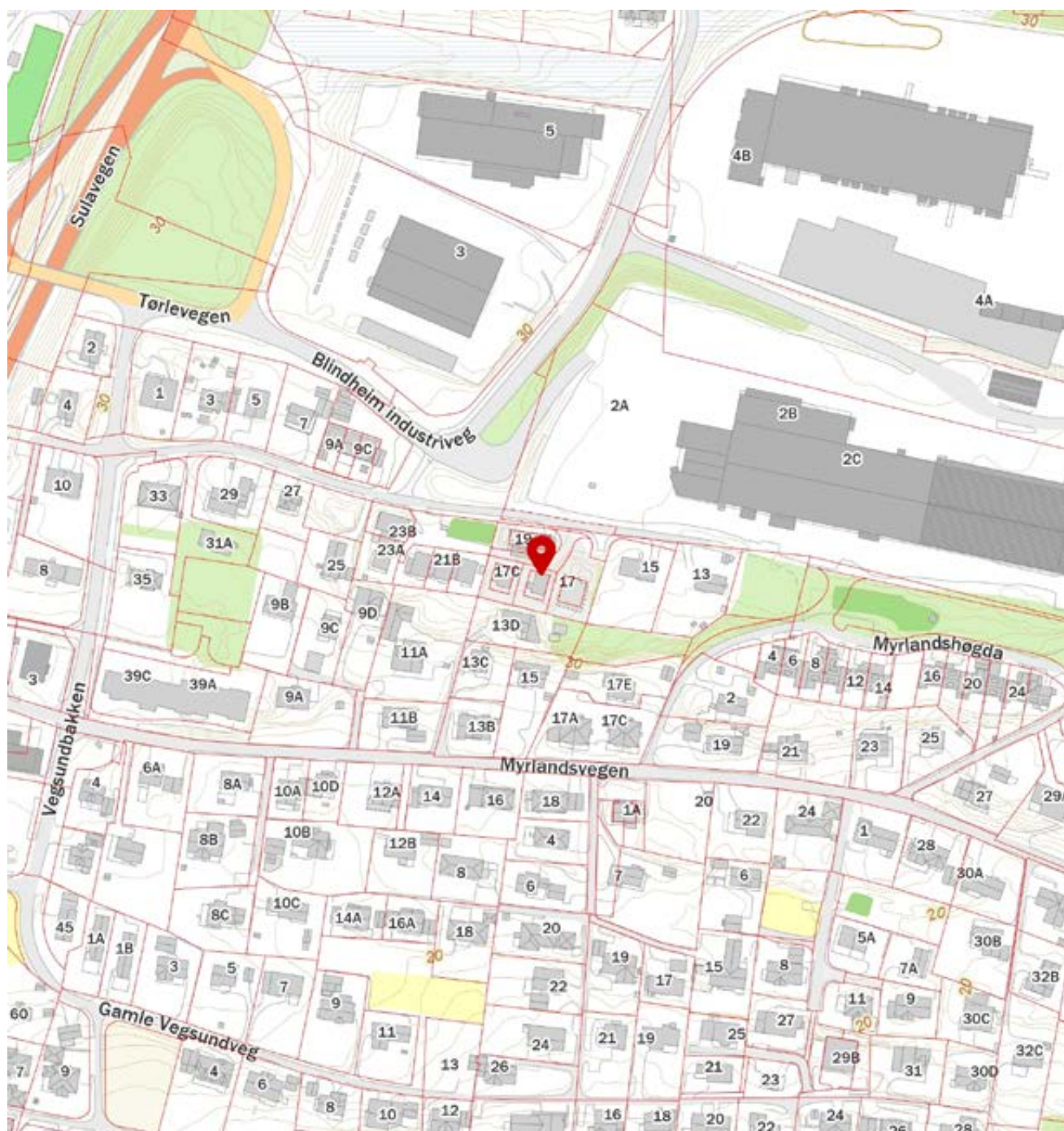
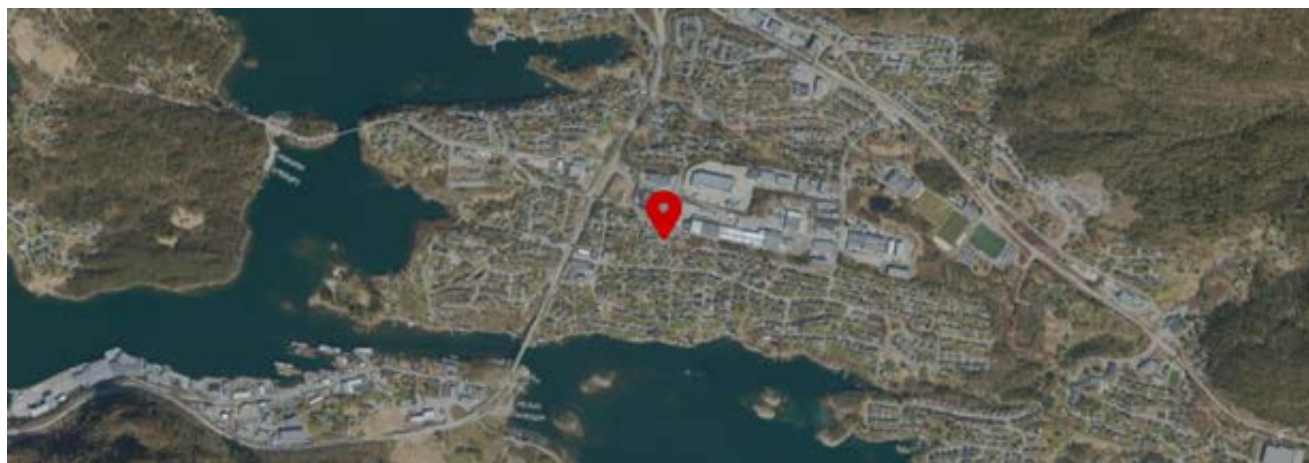


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



## 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

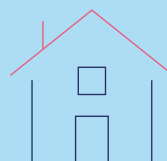
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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: 2-0006/26

Adresse: Vegsundbakken 17B, 6020 ÅLESUND, gnr. 17, bnr.  
172, snr. 3 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.02.2026

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/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)