



**PRIVATMEGLEREN**  
ÅLESUND

**BORGUNDSVEGEN 705**

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklærings skjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

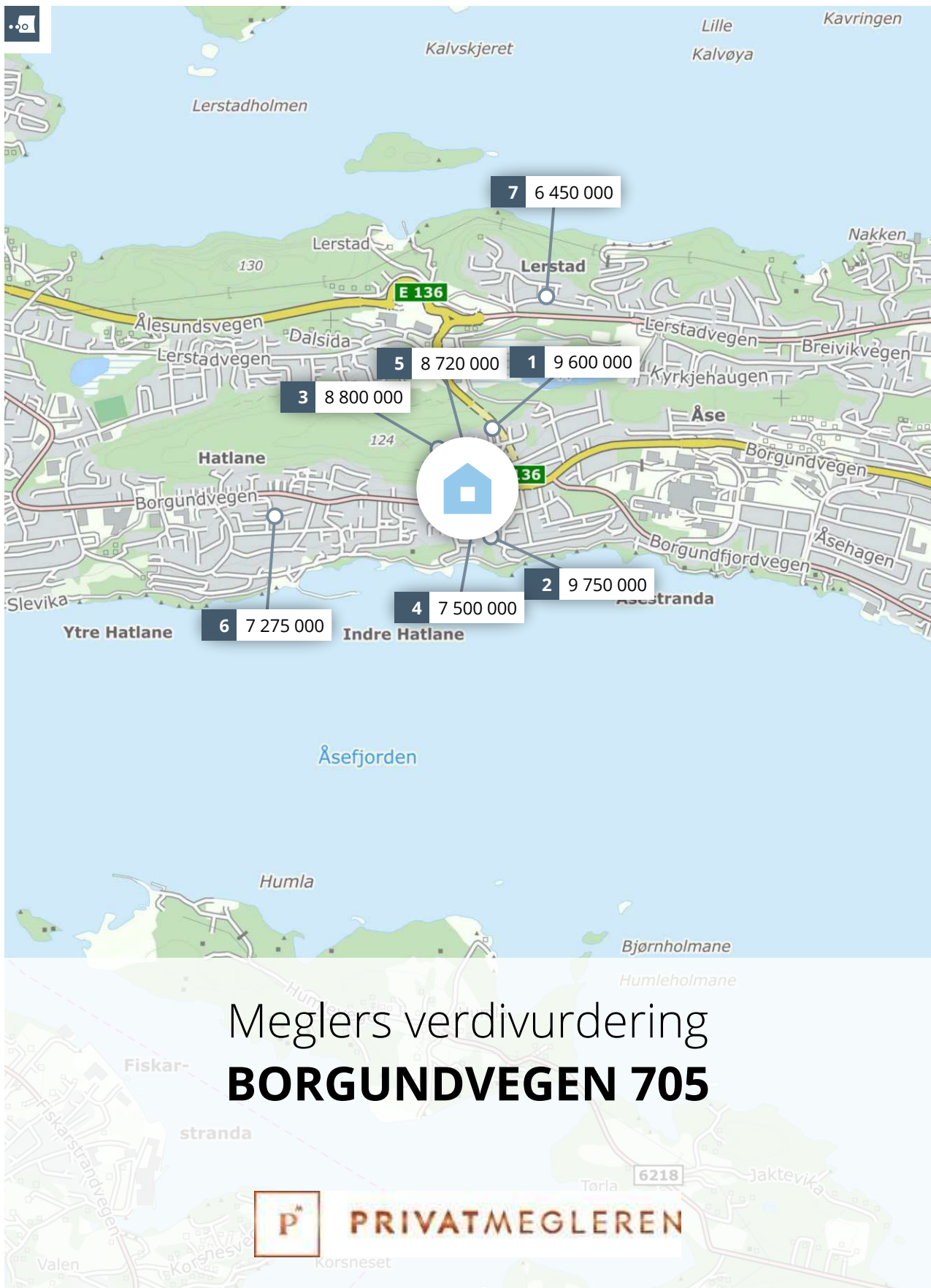
Reguleringskart

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



# Meglerns verdivurdering

## **BORGUNDVEGEN 705**



Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: René Skarmyr.





## Borgundvegen 705, 6017 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 50 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND  
GRUNNKRETS ÅSESTRANDA

Verdivurdert til

# 12 500 000

-	12 500 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m <sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	250 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt	1 154 m <sup>2</sup>					
Byggeår	2019					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

### Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Fureåsen 16 220 m <sup>2</sup> 1971 940 m <sup>2</sup> 6 sov	29.08.2024	9 500 000	<b>9 600 000</b>	0	9 600 000	<b>43 636</b>
<b>2</b> Snopenesvegen 52 240 m <sup>2</sup> 2007 662 m <sup>2</sup> 6 sov	03.06.2024	9 750 000	<b>9 750 000</b>	0	9 750 000	<b>40 625</b>
<b>3</b> Fureåsen 44 288 m <sup>2</sup> 1980 836 m <sup>2</sup> 5 sov	15.10.2025	8 800 000	<b>8 800 000</b>	0	8 800 000	<b>30 556</b>
<b>4</b> Borgundvegen 696 A 263 m <sup>2</sup> 1981 790 m <sup>2</sup> 4 sov	12.06.2025	7 500 000	<b>7 500 000</b>	0	7 500 000	<b>28 517</b>
<b>5</b> Furelia 50 365 m <sup>2</sup> 1990 1 064 m <sup>2</sup> 4 sov	17.10.2025	8 990 000	<b>8 720 000</b>	0	8 720 000	<b>23 890</b>
<b>6</b> Hatlahagen 4 257 m <sup>2</sup> 1977 1 189 m <sup>2</sup> 4 sov	10.09.2023	7 450 000	<b>7 275 000</b>	0	7 275 000	<b>28 307</b>
<b>7</b> Lerstadlia 9 242 m <sup>2</sup> 1984 715 m <sup>2</sup> 5 sov	18.03.2025	6 700 000	<b>6 450 000</b>	0	6 450 000	<b>26 653</b>

Moderne enebolig med dobbel garasje fra 2019.

Eiendommen er solrik og byr på spektakulær sjøutsikt mot fjorden og de mektige Sunnmørsalpene. Utsikt er ivaretatt ute som inne, fra uteplassene, hagen og de store panoramavinduene.

Her bor du i et populært boområde på Hatlane/Åsestranda, med nærhet til skoler, barnehager, dagligvare, sykehuset, busstopp og flotte turområder. Kort avstand til Ålesund sentrum og senterområdene på Moa.

1.etasje:

Kjøkkeninnredningen fra Sigdal med mørke glatte takhøye fronter og silestone kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum. Fliser på



vegg over benkeplaten. Innredningen er utstyrt med blant annet sokkelstøvsuger, et sjalusiskap og en stor øy inntil vegg med silestone kvarts benkeplate/barbenkeplate og skuffeseksjoner. Det er integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, micro/stekeovn, fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Rørshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad med elektriske varmekabler. Innredet med servantinnredning med eikefargede fronter/to skuffer, helstøpt porselen servantplate og rundt speil med integrert belysning. Utstyrt med dusjhjørne med to-fløyede glassdører i front og vegghengt toalett med drensutløp. Utsug fra takventil.

Vaskerom med våtromsbelegg på gulvet og elektriske varmekabler. På veggene er det malte flater og våtromstapet i dusjsone. Vaskerommet er innredet med laminat innredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate med stålkum. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje i innredningen. Utsug fra takventil i rommet.

#### 2. etasje:

Helfliset bad med elektriske varmekabler. Innredet med "INR" servantinnredning med mørke glatte skuffer, helstøpt servantplate med to porselensservanter og speil med integrert belysning. To høyskap for ekstra oppbevaringsplass. Utstyrt med et romslig dusjhjørne med glassvegg, elektrisk håndklettørker og vegghengt toalett med drensutløp. Utsug fra takventil i rommet.

#### Overflater

Gulvflater med pergo laminatgulv. Vegg til vegg tepper på hovedsoverom og walk in garderobe. Fliser på bad. Våtromsbelegg på vaskerom. Veggoverflater med malte flater. Spilevegg på ene vegg kjøkken. Fliser på bad. Våtromstapet på vaskerom i dusjsone. Himlinger med malte flater.

1. etasje: Entré, gang/trapperom, bad, bad/vaskerom, stue, kjøkken, walk-in closet og 2 bod.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, Stue/soverom, to walk-in closet, bad og bod.

Redskapsbod.

Dobbel garasje.

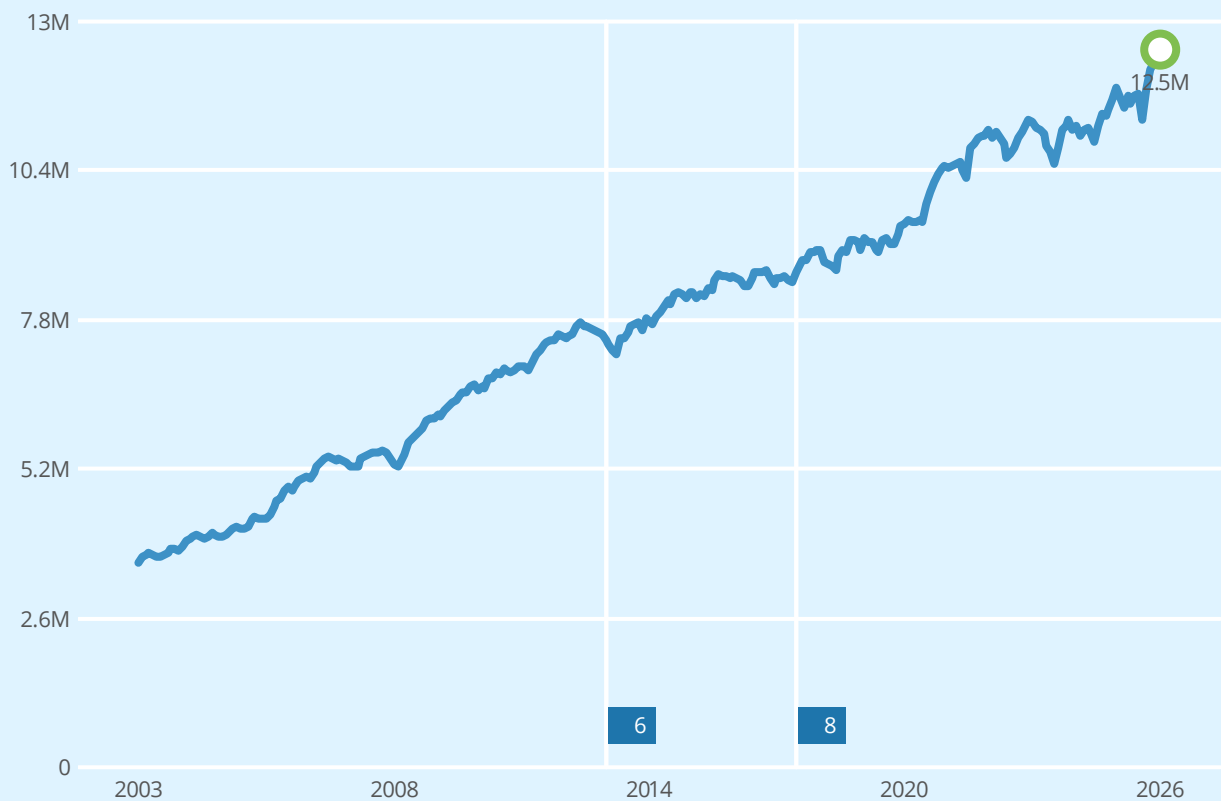
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ~ Prisindeks
   Endring av eiendom

1

2

3

4

5

6

7

+1 endringer

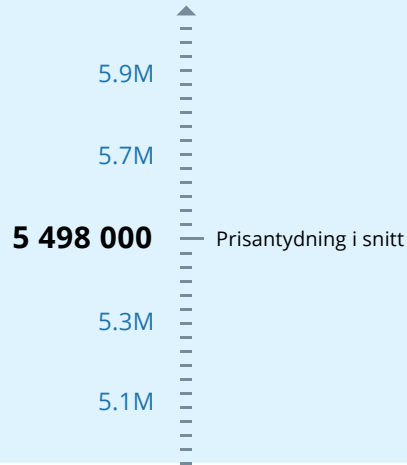
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
17.03.2017		17.03.2017	-	1 120 000	-	1 120 000	9
02.11.2006	19.11.2006	04.01.2007	400 000	800 000	-	800 000	10
02.11.2006	09.11.2006		400 000	800 000	-	800 000	10

**9** Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

**10** Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



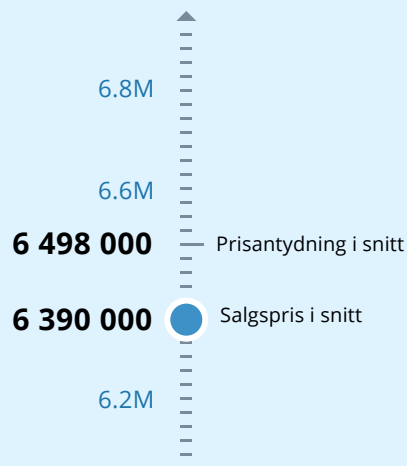
## Eneboliger til salgs i 6017 ÅLESUND nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

100  
dager

## Eneboliger solgt i 6017 ÅLESUND siste 12 mnd

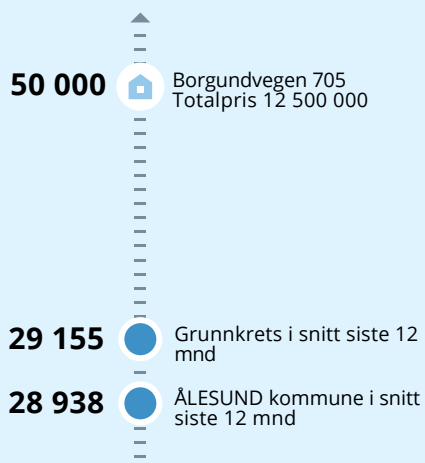


Solgt i snitt i løpet av

79  
dager


for 2.2% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Borgundvegen 705 , 6017 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

# gnr. 50, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m<sup>2</sup> BRA-i: 250 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 18657-1863

Referansenummer: QN6430

Foretak: Sunnmørstakst AS

Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne  
Honningdal



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

# Sunnmørstakst AS

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

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

paul@moretakst.no

Paul Magne Honningdal

Rapportansvarlig

952 08 827



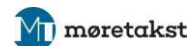
Rapportansvarlig

*Paul Magne Honningdal*

Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med pvc takfolie. Undertak antas med dampette OSB-plater ihht. byggedetaljer.

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har Sto Nordic pussplater/dels liggende bordkledning. Registrert musesperre. På hjørne vestvegg mot syd har pussplate noe svak utbuling, men pr.dat0 er det ikke behov for tiltak. Bør følges med om det blir verre.

Yttertak konstruert med l-bjelker/tresperrer. Observert lufting under metallbeslag på parapeter.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig aluminiumsbelagte vedlikeholdsfrie karmner.

Boligen har malt hovedytterdør med 5 glassfelt. Kodelås på døren.

Malt ytterdør med vertikalt glassfelt til bad/vaskerom.

3 balkongskyvedører med trekarmer og 3-lags isolerglass. Dørene har utvendig aluminiumsbelagte vedlikeholdsfrie karmner.

På kjøkken er det montert foldeører mot terrasse syd. Dørene har 2-lags isolerglass, og har utvendig aluminiumsbelagte vedlikeholdsfrie karmner.

Malt tredør i 2.etasje mot nord. Døren har 3-lags glassfelt.

Veranda mot syd i 2.etasje på 20 m2 med terrassebord og glassrekkverk. Dobbelkontakt og lampe.

Terrasse syd/vest på 56 m2 med terrassebord (overbygd parti utgjør 22 m2 av arealet).

På nordsiden er det noe terrassebord, betongheller, og opparbeidet pergola i terrenget.

Tretrapp i terrenget på østsiden av boligen. Enkelt utført rekkverk.

Vannutkaster på østveggen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med pergo laminatgulv. Vegg til vegg tepper på hovedsoverom og walk in garderobe.

Veggoverflater med malte flater. Spilevegg på ene vegg kjøkken.

Himlinger med malte flater

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag/i-bjelker.

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

Det er målt ca 5. mm høydeforskjell på gulv i gang og stue 2. etasje over en lengde på ca. 2 m.

Boligen har elementpipe. Nordpeis vedovn med hvit omramming i stuen. Popen er pusset/malt. Sotluke i stuen.

Gulvet i boden har pergo laminatgulv. Veggene er utforet/isolert, og har gipsplater. Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.

Eiketripp med tette opptrinn mellom etasjene. Ledlys på vegg i trappeløpet. Håndløper på vegg i trappeløpet (kun på ene siden).

Det følger med håndløper til den andre siden.

Boligen har malte fyllingsdører/skyvedører.

Garderobeinnredninger i walk in garderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad | 1.etasje:

Servantinnredning med eikefargede fronter/2 skuffer. Helstøpt porselen servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med 2-fløyede glassdører i front. Vegghegt wc med drensutløp.

### Bad/Vaskerom 1.etasje:

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Laminat innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum.

### Bad 2.etasje:

"INR" servantinnredning med mørke glatte skuffer. Helstøpt servantplate med 2 porselensservanter. Speil med integrert belysning. 2 høyskap. Romslig dusjhjørne med glassvegg. Elektrisk håndkjetørker. Vegghegt wc med drensutløp.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med mørke glatte takhøye fronter.

Silestone kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum. Flis på vegg over benkeplaten. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. 1 sjalusiskap. Komfyrvakt. Sokkelstøvsuger.

Stor øy inntil vegg med silestone kvarts benkeplate/barbenkeplate og skuffeseksjoner.

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Hovedstoppekran, reduksjonsventil, lekkasjestopper og vannmåler på bad/vaskerom. Det er avløpsrør av plast.

Villavent VTR 500 L balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. anbefaler service/kanalrens såfremt dette ikke har vært utført de siste 5 år. Nytt filter ble montert høsten 2025.

Gulvvarme med varmekabler og varmemefolie i boligen (2 av rommene i 2.etasje har varmemefolie, gang og stue). Det er ikke gulvvarme i boden.

I følge eier er det klargjort rør til yttertak for montering av solcellepanel.

Varmtvannsbereder på 194 liter. 2 ekspansjonstanker. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

KNX smartfunksjon på styring av lys og varme. Ledspotter med dimming i boligen. Høytalere i himling kjøkken og ene bad, samt i vegg stue.

Det er Villavent sentralstøvsuger i boligen.

Noby 220 i boligbrannsentral. Brannslukningsapparat.

El-skap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenert med perforerte plastrør i følge eier. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

Boligen har betong grunnmur mot terreng.

Naturstein forstøtningsmurer og betong forstøtningsmurer. Dels forstøtningsmurer med forskalingsblokkstein.

Det er ikke direkte fall mot grunnmur.

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Asfaltert adkomstvei med varmekabler (6 soner i følge eier).

# Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Terrassekonstruksjoner over 0,5 meter fra terreng krever rekkverk.  
Tretrapp i terreng øst har enkel utførelse på rekkverk.  
Trapp mellom etasjene har kun håndløper på ene siden.  
Noen forstøtningsmurer som ikke har rekkverk. Rekkverk på  
forstøtningsmur på sydsiden av garasjen er dels litt under 1 meter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

## Redskapsbod

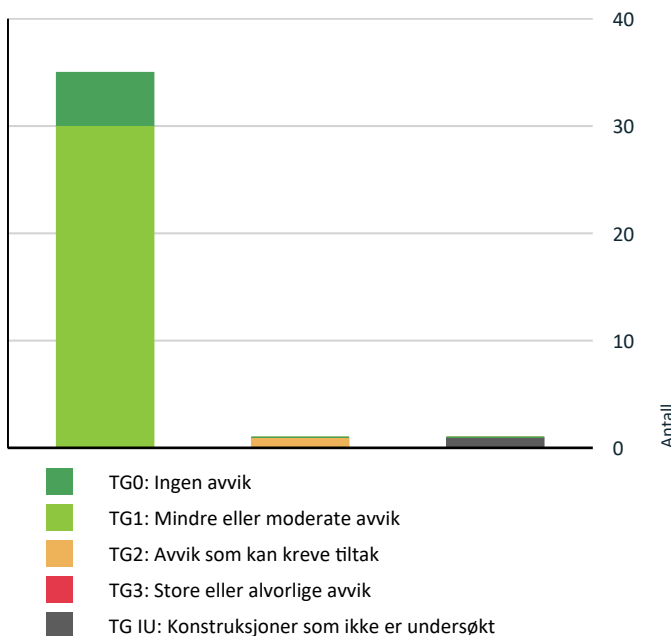
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ⚠ TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2019

### Kommentar

Opplyst av eier

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

### Tilbygg / modernisering

2025      Modernisering      Ny reduksjonsventil og ekspansjonstanker varmtvannsbereder.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertaket er tekkt med pvc takfolie. Undertak antas med damptette OSB-plater ihht. byggdetaljer.

### Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har Sto Nordic pussplater/dels liggende bordkledning. Registrert musesperre. På hjørne vestvegg mot syd har pussplate noe svak utbuling, men pr.dato er det ikke behov for tiltak. Bør følges med om det blir verre.

# Tilstandsrapport



På hjørne vestvegg mot syd har pussplate noe svak utbuling, men pr.dato er det ikke behov for tiltak. Bør følges med om det blir verre.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak konstruert med I-bjelker/tresperrer. Observert lufting under metallbeslag på parapeter.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tegn til fuktproblematikk i underetasje på befaringsdagen. Fungerende tak-konstruksjon utifra alder og tegninger.

## Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Utvendig aluminiumsbelagte vedlikeholdsfrie karmner.

## Dører

Boligen har malt hovedytterdør med 5 glassfelt. Kodelås på døren.

Malt ytterdør med vertikalt glassfelt til bad/vaskerom.

3 balkongskyvedører med trekarmner og 3-lags isolerglass. Dørene har utvendig aluminiumsbelagte vedlikeholdsfrie karmner.

På kjøkken er det montert foldeører mot terrasse syd. Dørene har 2-lags isolerglass, og har utvendig aluminiumsbelagte vedlikeholdsfrie karmner.

Malt tredør i 2.etasje mot nord. Døren har 3-lags glassfelt.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot syd i 2.etasje på 20 m<sup>2</sup> med terrassebord og glassrekkverk. Dobbelkontakt og lampe.

Terrasse syd/vest på 56 m<sup>2</sup> med terrassebord (overbygd parti utgjør 22 m<sup>2</sup> av arealet). Tresøylen må overflatebehandles.

På nordsiden er det noe terrassebord, betongheller, og opparbeidet pergola i terrenget. Pergola ny 2021.

## INNENDIG

### Overflater

Gulvflater med pergo laminatgulv. Vegg til vegg tepper på hovedsoverom og walk in garderobe.

Veggoverflater med malte flater. Spilevegg på ene vegg kjøkken.

Himlinger med malte flater

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag/i-bjelker.  
Det er målt ca 5. mm høydeforskjell på gulv i gang 1. etasje over en lengde på ca. 2 m.  
Det er målt ca 5. mm høydeforskjell på gulv i gang og stue 2. etasje over en lengde på ca. 2 m.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet i boden har pergo laminatgulv. Veggene er utforet/isolert, og har gipsplater. Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Dokumentasjon/kontrollerklæring foreligger.

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig slukmansjett.

# Tilstandsrapport



Plastsluk.

## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med eikefargede fronter/2 skuffer. Helstøpt porselen servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med 2-fløyede glassdører i front. Vegghengt wc med drensutløp.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i entreenuten å påvise unormale forhold.

## 1. ETASJE > BADVASKEROM

### Generell

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Dokumentasjon/kontrollerklæring foreligger.

## 1. ETASJE > BADVASKEROM

### Overflater vegger og himling

Malte flater vegger, og våtromstapet i dusjsonen. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BADVASKEROM

### **Overflater Gulv**

Våtromsbelegg på gulvet, med god oppbrett langs yttervegger i rommet. Elektriske varmekabler.

## 1. ETASJE > BADVASKEROM

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er 2 plastsluker. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk ved bereder.



Plastsluk i dusjhjørnet.

## 1. ETASJE > BADVASKEROM

### **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Laminat innredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum.

## 1. ETASJE > BADVASKEROM

### **Ventilasjon**

Utsug fra takventil i rommet.

## 1. ETASJE > BADVASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i entreen uten å påvise unormale forhold. Samme hulltaking som til badet, da dusjhjørne i rommet ligger tett inntil dusjhjørne bad.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i entreen uten å påvise unormale forhold.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Dokumentasjon/kontrollerklæring foreligger.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i våtsonen.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

## 2. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluker, og smøremembran med ukjent utførelse. Ny silikonfuge i dusjhjørnet 2026.

# Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørnet.

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

"INR" servantinnredning med mørke glatte skuffer. Helstøpt servantplate med 2 porselensservanter. Speil med integrert belysning. 2 høyskap. Romslig dusjhjørne med glassvegg. Elektrisk håndklettørker. Vegghengt wc med drensutløp.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i walk in garderoben uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i walk in garderoben uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med mørke glatte takhøye fronter. Silestone kvarts benkeplate med underlimt oppvaskkum. Flis på vegg over benkeplaten. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin. 1 sjalusiskap. Komfyrvakt. Sokkelstøvsuger. Stor øy inntil vegg med silestone kvarts benkeplate/barbenkeplate og skuffeseksjoner.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Hovedstoppekran, reduksjonsventil, lekkasjestopper og vannmåler på bad/vaskerom.



Hovedstoppekran, vannmåler og reduksjonsventil.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Villavent VTR 500 L balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Anbefaler service/kanalrens såfremt dette ikke har vært utført de siste 5 år. Nytt filter ble montert høsten 2025.



Villavent VTR 500 L



Villavent VTR 500 L balansert ventilasjonsanlegg

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter. 2 ekspansjonstanker. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

# Tilstandsrapport



NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

## 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 bygnings sakkyndig 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.*

El-skap 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.

**2019**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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?

# Tilstandsrapport

10.  
**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**



El-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Drenert med perforerte plastrør i følge eier. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmurer mot terreng.

### TG 0 Terrengforhold

Det er ikke direkte fall mot grunnmurer.

### Andre tomteforhold

Asfaltert adkomstvei med varmekabler (6 soner i følge eier).

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

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

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Terrassekonstruksjoner over 0,5 meter fra terreng krever rekkverk.

Tretrapp i terreng øst har enkel utførelse på rekkverk.

Trapp mellom etasjene har kun håndløper på ene siden.

Noen forstøtningsmurer som ikke har rekkverk. Rekkverk på forstøtningsmur på sydsiden av garasjen er dels litt under 1 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.



Terrassekonstruksjoner over 0,5 meter fra terreng krever rekkverk.



Tretrapp med enkelt rekkverk.



Håndløper bare på ene siden.



Forstøtningsmur uten rekkverk

# Bygninger på eiendommen

## Redskapsbod

**Anvendelse**

Redskapsbod

**Byggeår**

2021

**Kommentar**

Opplyst av eier

**Standard**

Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Jfr. beskrivelse i rapporten

**Beskrivelse**

Redskapsbod på nordsiden av boligen. Bodan har singlet grunn. Forskalingsblokkstein såler. Bindingsverk med liggende bordkledning. Yttertak i lett trekonstruksjon med 2"x4" sperrer, trefiberplater, og utvendig tekket med pappshingel. Plassbygd tredør. Opplagt strøm. Redskapsboden har ikke montert takrenne/nedløpsrør.

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

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2019

### Kommentar

Opplyst av eier

### Standard

Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

### Beskrivelse

Garasjen har støpt finplate. Støpte vegger og støpt himling/dekke. Dryppkant i underkant dekkestøp. Vedlikeholdsfri dør og port. Portåpner. 1 vindu med 2-lags isolerglass. Opplagt lys, strøm og vannuttak. Stålskyllekum. 3 veggventiler i vestvegg. Elbil-lader. Garasjen har takterasse på 50 m<sup>2</sup>, og montert lakkert stålrekkverk. Noe saltutslag i overgang gulv/vegger i garasje. Ved bruk av fuktindikator i støpt himling var det noe utslag. Noe som indikerer at støpt dekke ikke er 100 % tett konstruksjon (ingen saltutslag i himling). På dør og vindu sydvegg er det synlig bygningsiskum som må innpusses.

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



Synlig bygningsiskum.

### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Ny elbil-lader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

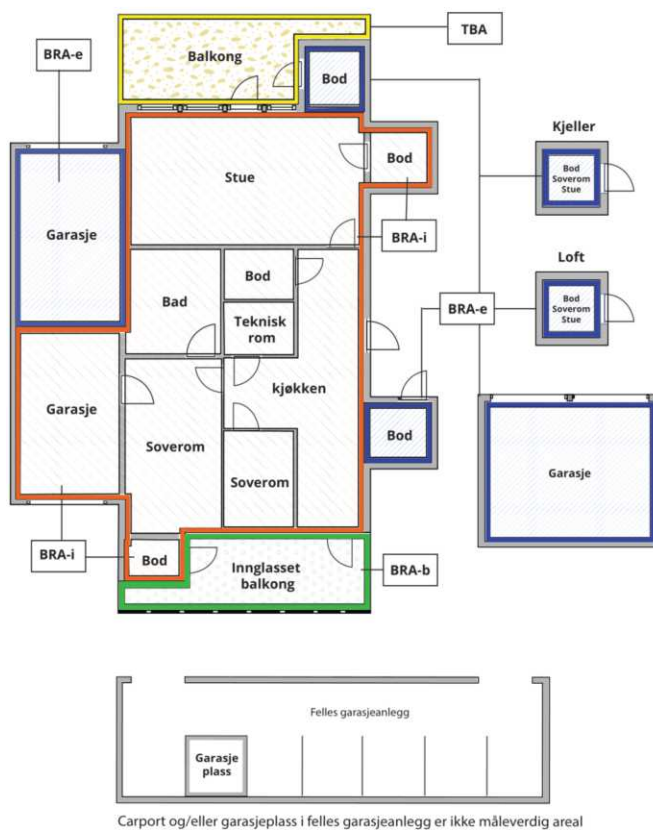
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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	124			124	56
2. etasje	126			126	20
<b>SUM</b>	<b>250</b>				<b>76</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>250</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang/trapperom, bad, badvaskerom, stue, kjøkken, walk-in closet, bod 1, bod 2		
2. etasje	Gang/traperom, bad, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet 1, walk-in closet 2, bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Redskapsbod

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		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskapsbod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

## Garasje

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		44		44	50
<b>SUM</b>		<b>44</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Eivind Vinje	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	99		0	1153.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Borgundvegen 705 21

### Hjemmelshaver

Vinje Eivind, Vinje Ingrid Strømsheim

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet på sydsiden av Borgundvegen i Hatlane, ca 8 km øst for Ålesund sentrum, og til Moa/kjøpesentrene ca 3 km. Gangavstand til barnehage, busstopp og dagligvarebutikk. Fine turmuligheter i nærområdet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

### Regulering

Kommuneplan gjelder.

### Om tomten

Sydvendt tomt med utsikt mot Borgundfjorden og Sunnmørsfjellene. Tomten er opparbeidet med grøntareal, forstøtningsmurer og lakkerte stålrekkverk. Asfaltert adkomstvei m/varmekabler i skrånende terreng. Terrasse på bakkeplan syd. Gode solforhold.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Ikke gitt opplysninger om bygningsforsikring

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	03.02.2026		Fremvist		Nei
Erklæring angående rettighet i fast eiendom	08.10.2017		Fremvist		Nei
Tegninger	28.01.2018		Fremvist		Nei
Ferdigattest bolig og garasje	22.07.2019		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	03.02.2026		Fremvist		Nei
Situasjonskart	03.02.2026		Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Kommuneplan	08.03.2017		Fremvist		Nei
Igangsettingstillatelse	23.01.2018		Fremvist		Nei
Egenerklæring	16.02.2026		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring nybygg	13.03.2020		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elbil-lader	14.05.2021		Fremvist		Nei
Analyserapport	04.02.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Ålesund	
Oppdragsnr.	
313260033	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Vinje	Ingrid Strømsheim Vinje
Gateadresse	
Borgundvegen 705	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6017
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet defekt trykkreduksjonsventil og ekspansjonskar til vvb i 2025.
Arbeid utført av	Rørleggersentralen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av elbil-ladder i 2021 utført av OneCo Elektro. Eidsnes Elektro la ut stikk-kontakt til bod og pergola på nordsiden av huset i 2022. Alt annet elektrisk arbeid var fra byggeår 2018/2019 av Eidsnes Elektro.
Arbeid utført av	OneCo Elektro, Eidsnes Elektro

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	Easee
-------------	-------

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

## Tilleggs kommentar

Har tatt ned ene håndløper på trapp til 2. etg. Den er lagret i garasjen hvis ny eier ønsker å montere denne igjen. Jeg har fjernet og lagt på ny silikonfuge i dusjhjørnet på badet i 2.etg (2026). Dette på grunn av en liten misfarging på fugen i hjørnet. Oppkjørsel har varmekabler (6 "soner") som kan styres av været, manuelt eller forhåndsinnstilt periode i app. Disse har blitt brukt kun for å fjerne is fra veien, snø blir tatt med snøfreser. Jeg har bygget en liten bod og en pergola på nordsiden av huset i 2021, samt et skråtak fra balkong til gjerde mot nabo på vest og tak til søppeldunkene mot nabo på øst.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Vinje	92da7c8e45e6a3bca44fd 14b2cfecb1195f2e78b	16.02.2026 19:18:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Strømsheim Vinje	38c7c9efef627c3c6928cc 0ff80464448ad2e124	16.02.2026 19:19:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260033

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



Adresse

**Borgundvegen 705, 6017 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**16.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-260110**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300678261**

Gårdsnummer

**50**

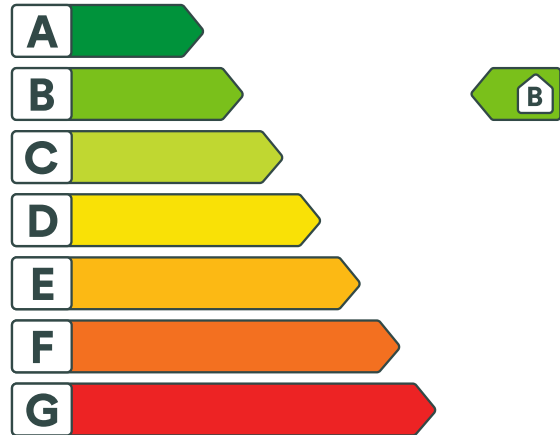
Bruksnummer

**99**

Seksjonsnummer

**—**

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

**2019**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**248,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**153,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

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) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**104,86 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**102,09 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**15 952 kWh**



## ÅLESUND KOMMUNE

Vestlandshus AS  
Lerstadvegen 517

6018 ÅLESUND

**Plan og bygning**  
Saksbehandler:  
Espen Aaser Aker  
Tlf. 70 16 26 32

Deres referanse:

Vår referanse:

17/1179-33 19/58626

Arkivkode:

L42 50/99

Dato:

23.07.2019

### Gbnr. 50/99 - Ferdigattest - Borgundvegen 705 - Bolig og garasje

Tiltak:	Bolig og garasje	
Byggested:	Gbnr. 50 / 99	Borgundvegen 705
Tiltakshaver:	Eivind Vinje	
Ansvarlig søker:	Vestlandshus AS	
Søknad komplett:	17.06.2019	
Byggetillatelse:	043/18, datert 17.01.2018	
Bygningsnummer:	300678261 og 300678288	
Midlertidig brukstillatelse:	15.04.2019	

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

Gjennomføringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfall	<input type="checkbox"/>
Utført sluttkontroll	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Med hilsen  
Espen Aaser Aker  
avdelingsingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*



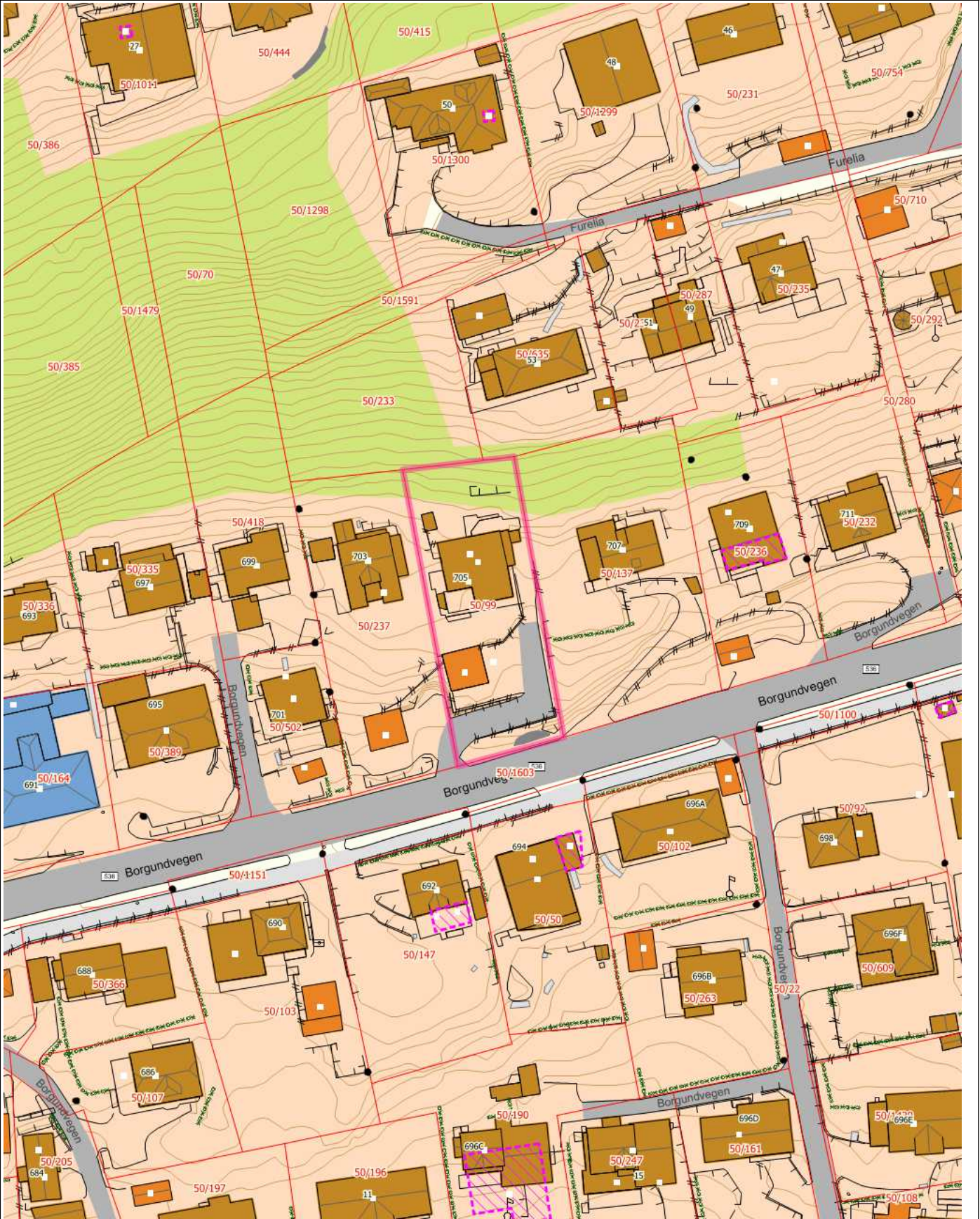
Ålesund kommune

# Situasjonskart


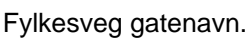

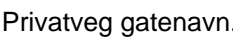


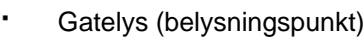






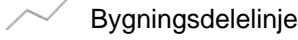









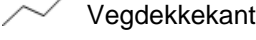

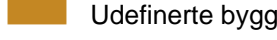

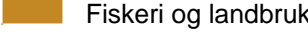
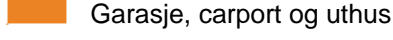
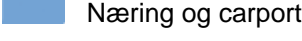
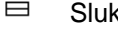
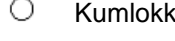
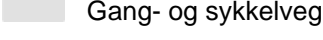


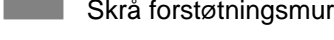
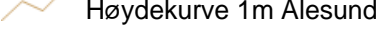
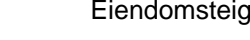
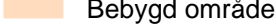


Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 705 6017 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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

 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv	 VeggFrittstående
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Regulert støyskjerm	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpStøyGrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Gangveg
 Felles avkjørsel	 Bolig/Forretning/Kontor	 Gul sone iht. T-1442
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Lekeplass
 Veg	 Fortau	 Gangveg/gangareal/gågate
 Sykkelanlegg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Rpvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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	



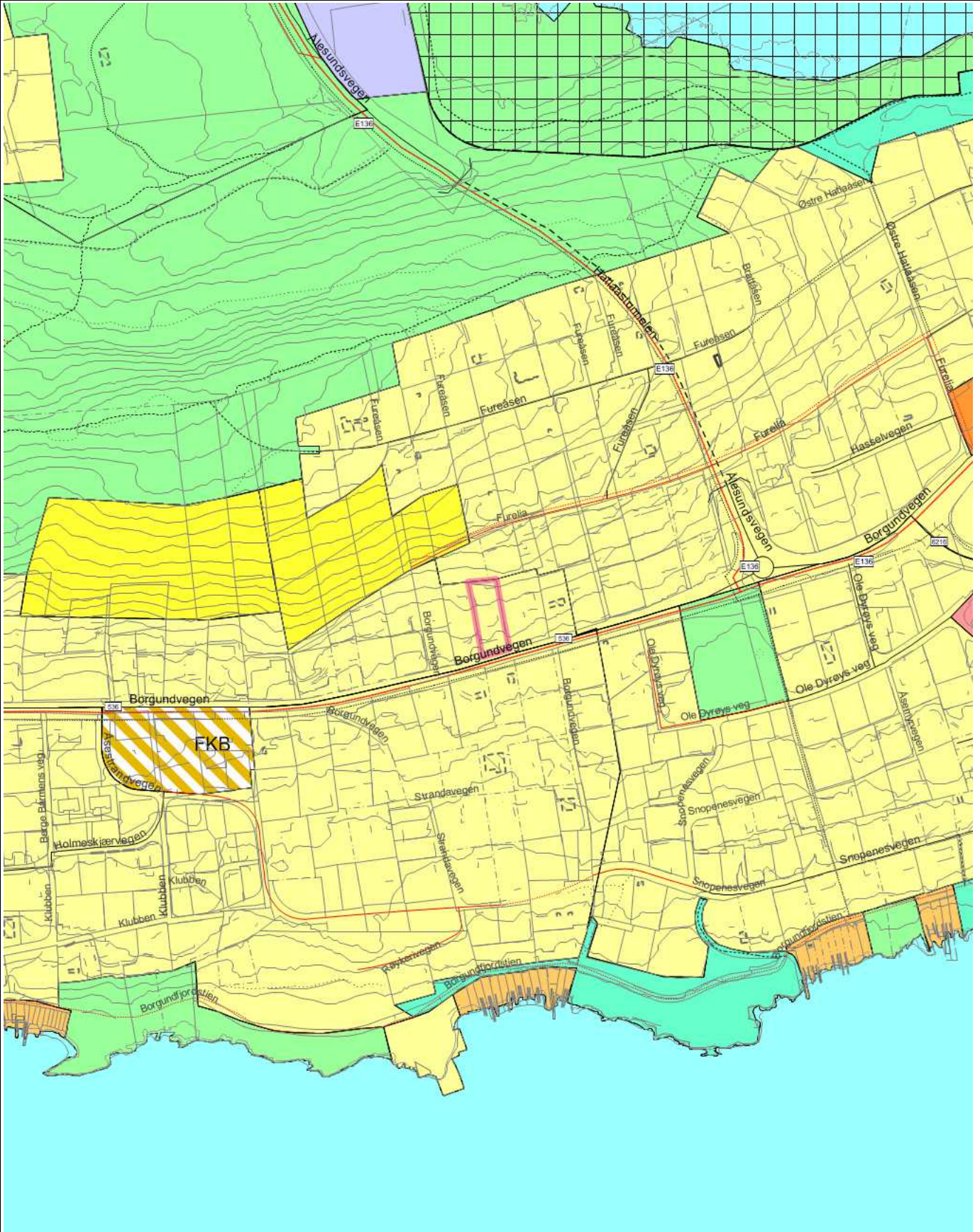
Ålesund kommune

# Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 705 6017 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:4000



# Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
Eiendomsgrense fiktiv	Skjerm	Kai- og bryggekant
Frittstående mur	Loddrett mur	Skjerm
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elvekant	Elv og bekk	Kanal og grøft
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Innsjøkant
Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Byggetiltak Stikningsberegnet
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - Tunnel - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Turveg/turdrag - Tunnel - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner
Båndlegging etter lov om naturvern	Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse
Forretninger	Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Boligbebyggelse	Blågrønnstruktur
Naturområde	Friområde	Naturområde
Friluftsområde		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



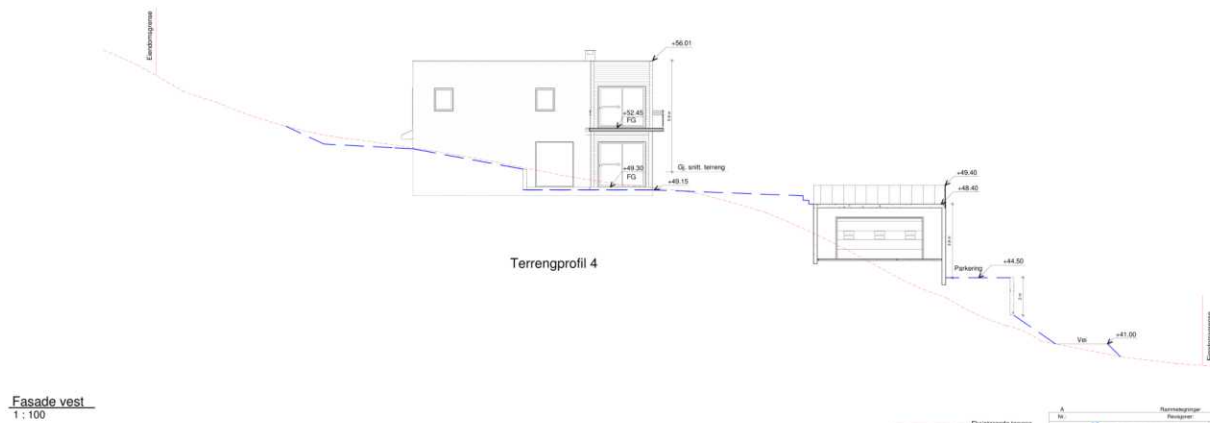
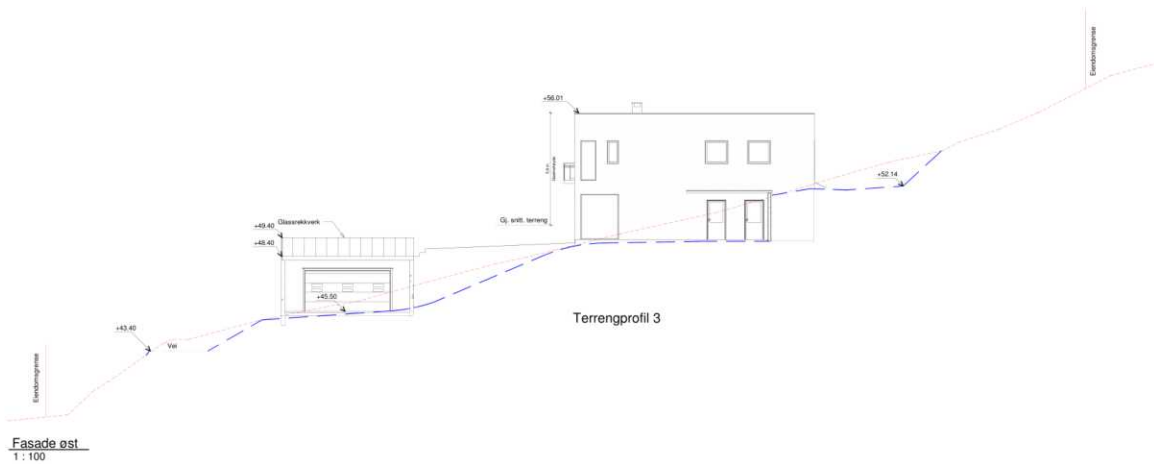
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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

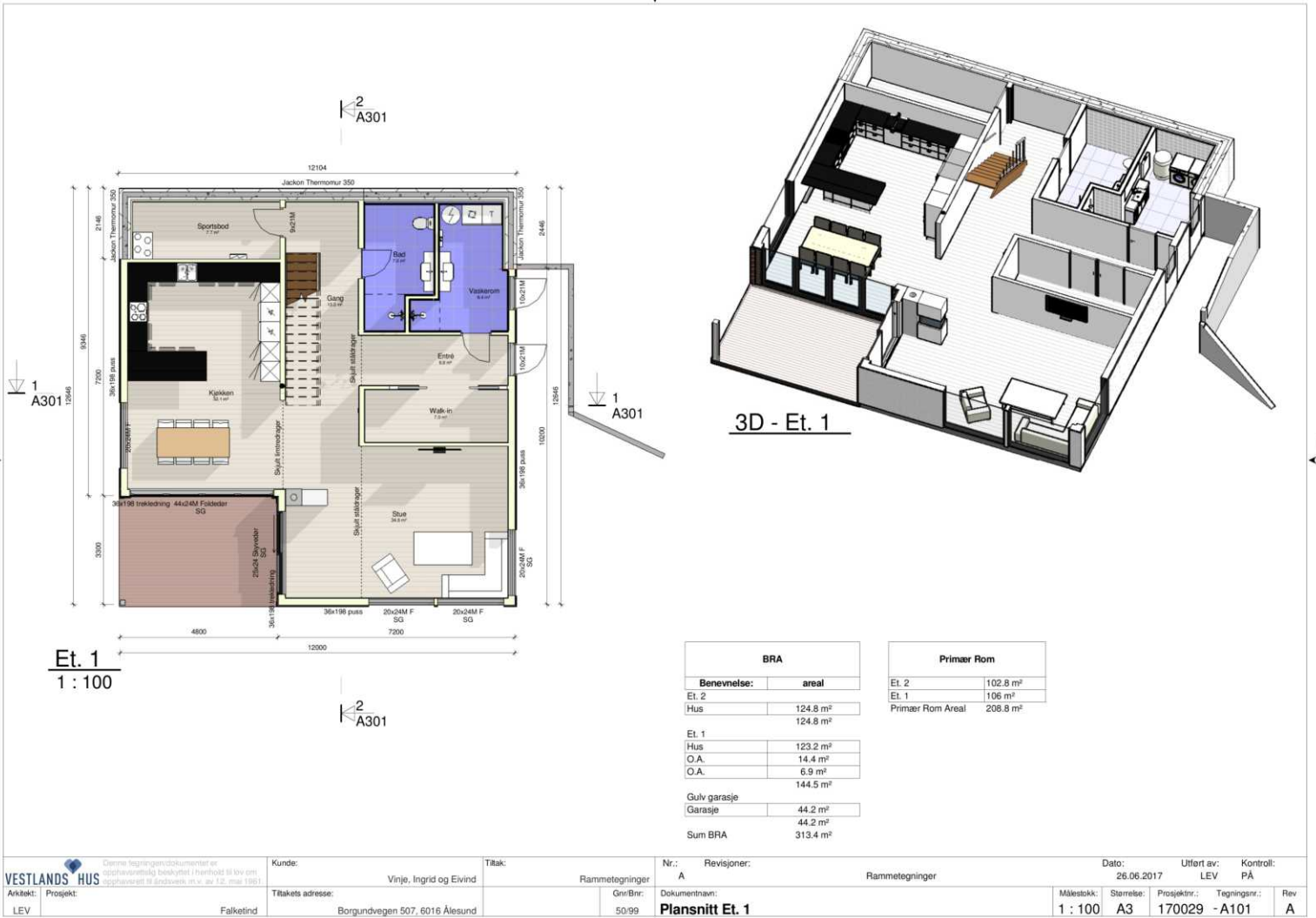
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Eksisterende terræn		Nytt terræn																																																													
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">A</td> <td colspan="2">Rørteknisk projekteret</td> <td colspan="2">28.06.2017</td> <td colspan="2">LIV</td> <td colspan="2">PA</td> </tr> <tr> <td colspan="2">W</td> <td colspan="2">Rørteknisk projekteret</td> <td colspan="2">Elev</td> <td colspan="2">Lillevær</td> <td colspan="2">15.04.16</td> </tr> <tr> <td colspan="2">YESTLANDS_RUS</td> <td colspan="2">Fabelvej 1</td> <td colspan="2">Rørteknisk projekteret</td> <td colspan="2">Vejle, Ingrid og Eivind</td> <td colspan="2">3099</td> </tr> <tr> <td colspan="2">LIV</td> <td colspan="2">Fabelvej 1</td> <td colspan="2">Rørteknisk projekteret</td> <td colspan="2">Borgergade 107, 814 Århus N</td> <td colspan="2">3099</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Elev</td> <td colspan="2">Fabelvej 1</td> <td colspan="2">Rørteknisk projekteret</td> <td colspan="2">Hvidevej 1, 814 Århus N</td> <td colspan="2">3099</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fasade vest og øst</td> <td colspan="2">1:100</td> <td colspan="2">A3</td> <td colspan="2">170029 - A203</td> <td colspan="2">A</td> </tr> </table>				A		Rørteknisk projekteret		28.06.2017		LIV		PA		W		Rørteknisk projekteret		Elev		Lillevær		15.04.16		YESTLANDS_RUS		Fabelvej 1		Rørteknisk projekteret		Vejle, Ingrid og Eivind		3099		LIV		Fabelvej 1		Rørteknisk projekteret		Borgergade 107, 814 Århus N		3099		Elev		Fabelvej 1		Rørteknisk projekteret		Hvidevej 1, 814 Århus N		3099		Fasade vest og øst		1:100		A3		170029 - A203		A	
A		Rørteknisk projekteret		28.06.2017		LIV		PA																																																							
W		Rørteknisk projekteret		Elev		Lillevær		15.04.16																																																							
YESTLANDS_RUS		Fabelvej 1		Rørteknisk projekteret		Vejle, Ingrid og Eivind		3099																																																							
LIV		Fabelvej 1		Rørteknisk projekteret		Borgergade 107, 814 Århus N		3099																																																							
Elev		Fabelvej 1		Rørteknisk projekteret		Hvidevej 1, 814 Århus N		3099																																																							
Fasade vest og øst		1:100		A3		170029 - A203		A																																																							



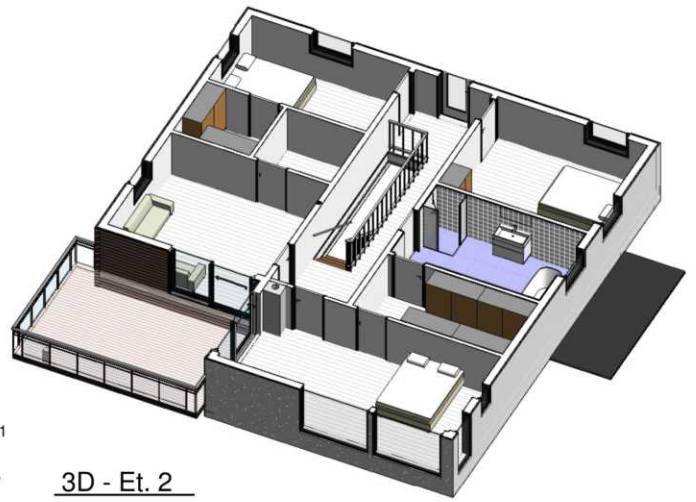
**Et. 1**  
1 : 100

**3D - Et. 1**

BRA	
Benevnelse:	areal
Et. 2	
Hus	124.8 m <sup>2</sup>
	124.8 m <sup>2</sup>
Et. 1	
Hus	123.2 m <sup>2</sup>
O.A.	14.4 m <sup>2</sup>
O.A.	6.9 m <sup>2</sup>
	144.5 m <sup>2</sup>
Gulv garasje	
Garasje	44.2 m <sup>2</sup>
	44.2 m <sup>2</sup>
Sum BRA	313.4 m <sup>2</sup>

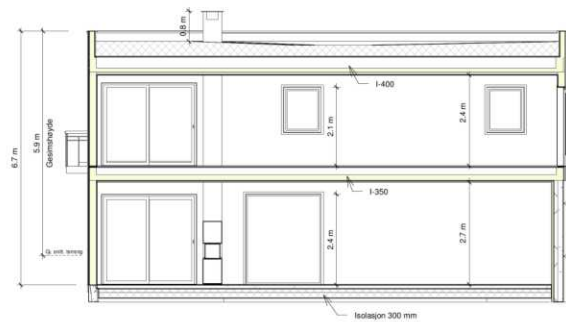
Primær Rom	
Et. 2	102.8 m <sup>2</sup>
Et. 1	106 m <sup>2</sup>
Primær Rom Areal	208.8 m <sup>2</sup>

<b>VESTLANDS HUS</b> <small>Denne tegningsdokumenter er opphavrettelig beskyttet i henhold til lov om opphavsrett til åndsverk nr. 1, av 7.2. mai 1987.</small>	Kunde: Vinje, Ingrid og Eivind	Tiltak:	Nr.: A    Revisjoner:	Dato: 26.06.2017	Utført av: LEV	Kontroll: PA		
	Tiltakets adresse: Falketind	Borgundvegen 507, 6016 Ålesund	Rammetegninger Gnr./Bnr: 50/99	Dokumentnavn: <b>Plansnitt Et. 1</b>	Målestokk: 1 : 100	Størrelse: A3	Prosjektnr.: 170029 - A101	
LEV    Prosjekt:	Falketind	Borgundvegen 507, 6016 Ålesund	Rammetegninger	Dokumentnavn: <b>Plansnitt Et. 1</b>	Størrelse: A3	Prosjektnr.: 170029 - A101	Tegningsnr.: - A101	Rev: A

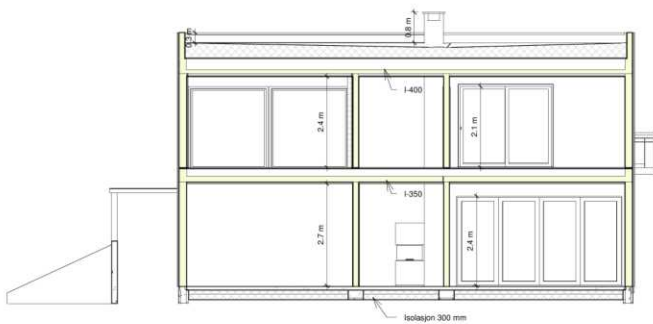


**3D - Et. 2**

<b>VESTLANDS HUS</b> <small>Denne tegning er dokumentarisk og utarbejdet i henhold til lov om opphavsrett til åndsverk nr. 2, mai 1987.</small>		Kunde: Vinje, Ingrid og Eivind	Tiltak: Rammetegninger	Nr.: A	Revisjoner: Rammetegninger	Dato: 26.06.2017	Uført av: LEV	Kontroll: PA		
Anstekt: LEV	Prosjekt: Falketind	Tiltakets adresse: Borgundvegen 507, 6016 Ålesund	Gnr/Bnr: 50/99	Dokumentnavn: <b>Plansnitt Et. 2</b>		Målestokk: 1 : 100	Størrelse: A3	Prosjektnr.: 170029	Tegningsnr.: - A102	Rev: A



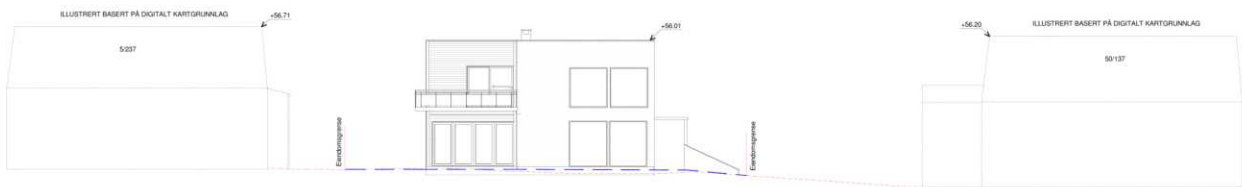
**Snitt 2-2**  
1 : 100



**Snitt 1-1**  
1 : 100

<b>VESTLANDS HUS</b> <small>Denne tegningsdokumenter er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om opphavsrett til åndsverk, nr. v. av 7.2. mai 1987.</small>	Kunde:	Vinje, Ingrid og Eivind	Tilak:	Rammetegninger	Nr.:	A	Revisjoner:	Rammetegninger	Dato:	26.06.2017	Utført av:	LEV	Kontroll:	PA
	Tilakets adresse:	Borgundvegen 507, 6016 Ålesund	Genl/Bnr:	50/99	Dokumentnavn:	<b>Bygningssnitt</b>			Målestokk:	1 : 100	Størrelse:	A3	Prosjektnr.:	170029 - A301
	Falketind													Rev

A301



Fasade sør  
1 : 100      Terrengprofil 1

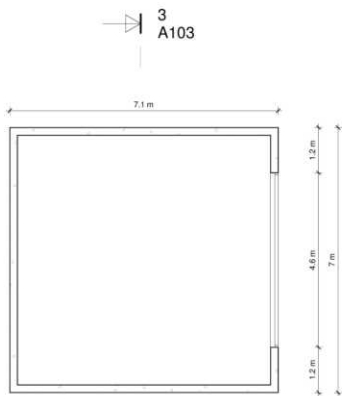


Fasade nord  
1 : 100      Terrengprofil 2

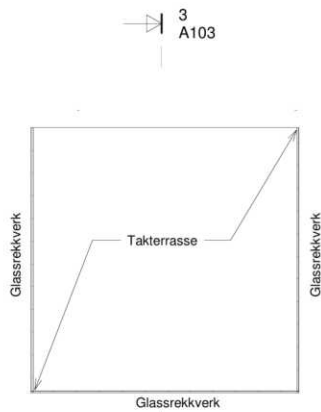
A		Revisjonsgrunnlag		28.06.2017		LFE		PA	
W		Persegang		Elev		Løft		Løft	
K		K		K		K		K	
L		L		L		L		L	
E		E		E		E		E	
S		S		S		S		S	
N		N		N		N		N	
O		O		O		O		O	
A		A		A		A		A	

Eksisterende løsning  
 Nytt løsning

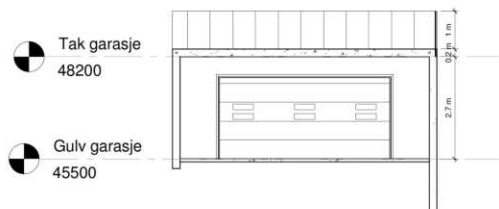
**VESTLANDS RUS**  
 Vei, Ingrid og Eivind  
 1 : 100    A3    170029 - A201



Gulv garasje  
1 : 100



Tak garasje  
1 : 100



Snitt garasje  
1 : 100

<b>VESTLANDS HUS</b> <small>Dette tegningsdokumentet er opphavrettlig beskyttet i henhold til lov om opphavsrett til åndsverk m.v. av 7.2. mai 1986.</small>		Kunde: Vinje, Ingrid og Eivind	Tiltak: Rammetegninger	Nr.: A Revisjoner:	Rammetegninger	Date: 26.06.2017	Uført av: LEV	Kontroll: PA	
Anstekt: LEV	Prosjekt: Falketind	Tiltakets adresse: Borgundvegen 507, 6016 Ålesund	Gnr/Bnr: 50/99	Dokumentnavn: <b>Garasje</b>	Målestokk: 1 : 100	Startete: A3	Prosjektnr.: 170029	Tegningsnr.: - A103	Rev: A

LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **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-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**  
Borgundvegen 705, 6017 Ålesund  
Gnr. 50, Bnr. 99, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**  
313260033

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund  
**Saksbehandler:** René Skarmyr  
**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319  
**E-post:** rene.skarmyr@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremmet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
-