PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

WIDTH ENDRESENS VEG 8 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart

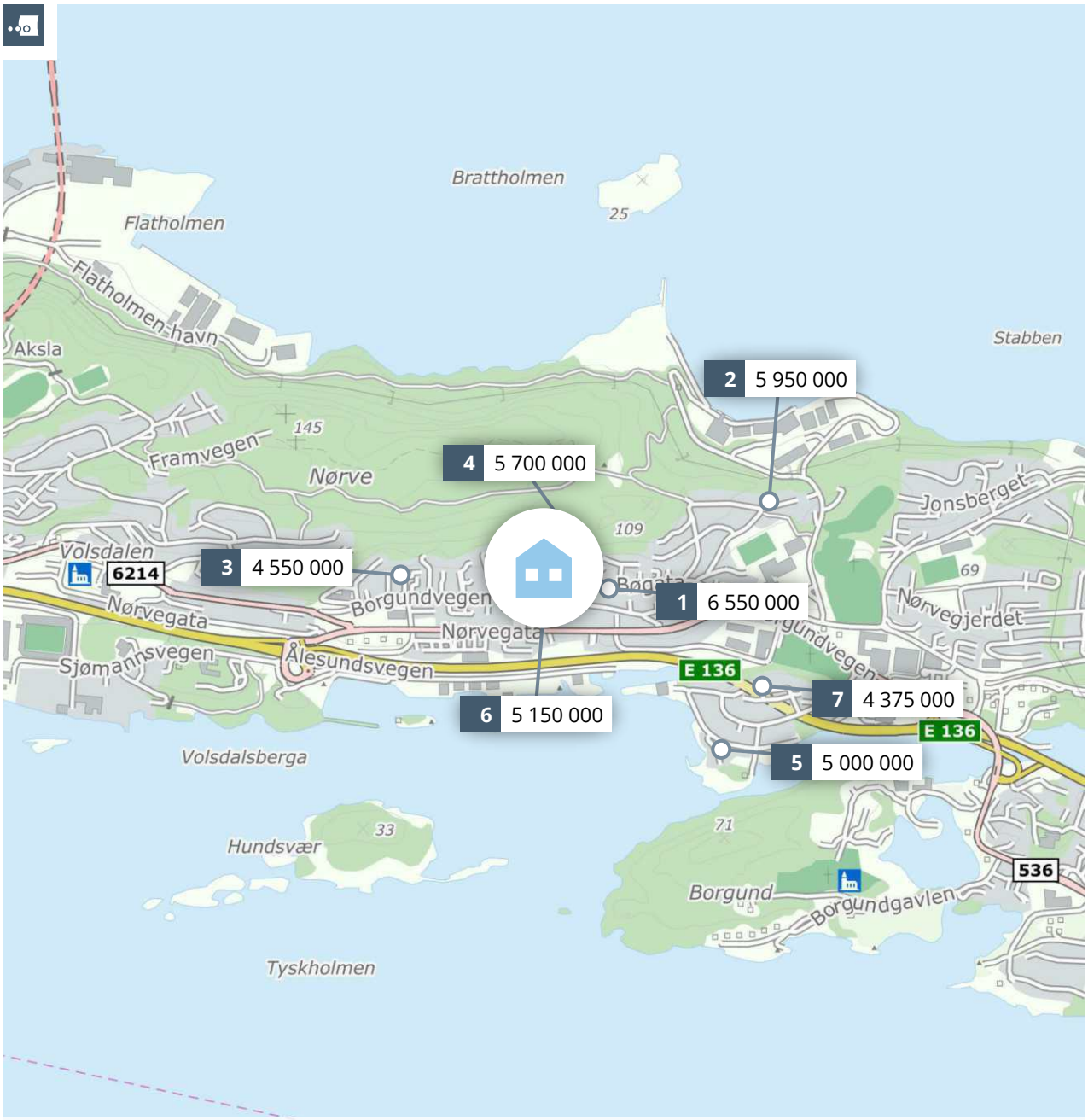
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WIDTH ENDRESENS VEG 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 30.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets 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 verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Width Endresens veg 8 B, 6008 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2008

GNR 136 BNR 119 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS NØRVE

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	45 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	21 m²	- m²	63 m²	- m²	- m²
Tomt					794 m²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bøgata 12 B	154 m²	1962	347 m²	4 sov	29.05.2026	5 900 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**42 532**
2	Fagerlivegen 29 A	138 m²	1964	457 m²	4 sov	08.05.2025	5 400 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**43 116**
3	Lillenørve 3 A	103 m²	2002	383 m²	3 sov	13.02.2023	4 550 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**44 175**
4	Bøgata 7 C	186 m²	1960	473 m²	4 sov	14.02.2024	5 830 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**30 645**
5	Nils Winds veg 21	94 m²	1994	7 850 m²	3 sov	20.06.2025	4 990 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**53 191**
6	Width Endresens veg 2 B	180 m²	2006	1 152 m²	4 sov	13.01.2023	4 990 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**28 611**
7	Fogd Lindholms veg 20	110 m²	2004	2 621 m²	3 sov	04.10.2023	4 400 000	**4 375 000**	0	4 375 000	**39 773**

En meget flott og velholdt halvpart av tomannsbolig med sentral beliggenhet.

Eiendommen ligger syd/østvendt til i et familievennlig område på Nørve ca. 3 km øst for Ålesund sentrum, med gode sol- og utsiktsforhold. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, barnehager, barne- og ungdomsskole og bussforbindelse. Det også er gangavstand til fine natur- og friområder både på Volsdalsberga og på Aksla.

1.etasje:
Helfliset bad med varmekabler. Innredet med servantinnredning med mørke slette fronter, hvit helstøpt servant og speil med belysning over. Utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjganityr på veggen. Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

2.etasje:
Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter og laminat benkeplate. Det er overskap på deler av veggene. Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, nedfelt platetopp, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom med flislagt gulv og malte veggflater. Innredet med vegghengt toalett og servantinnredning.

Overflater:
- På innvendige gulv er det parkett. Bad, bod/vaskerom, gang og tolettrom er flislagt.
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.
- I takene er det en hvite himlingsplater.

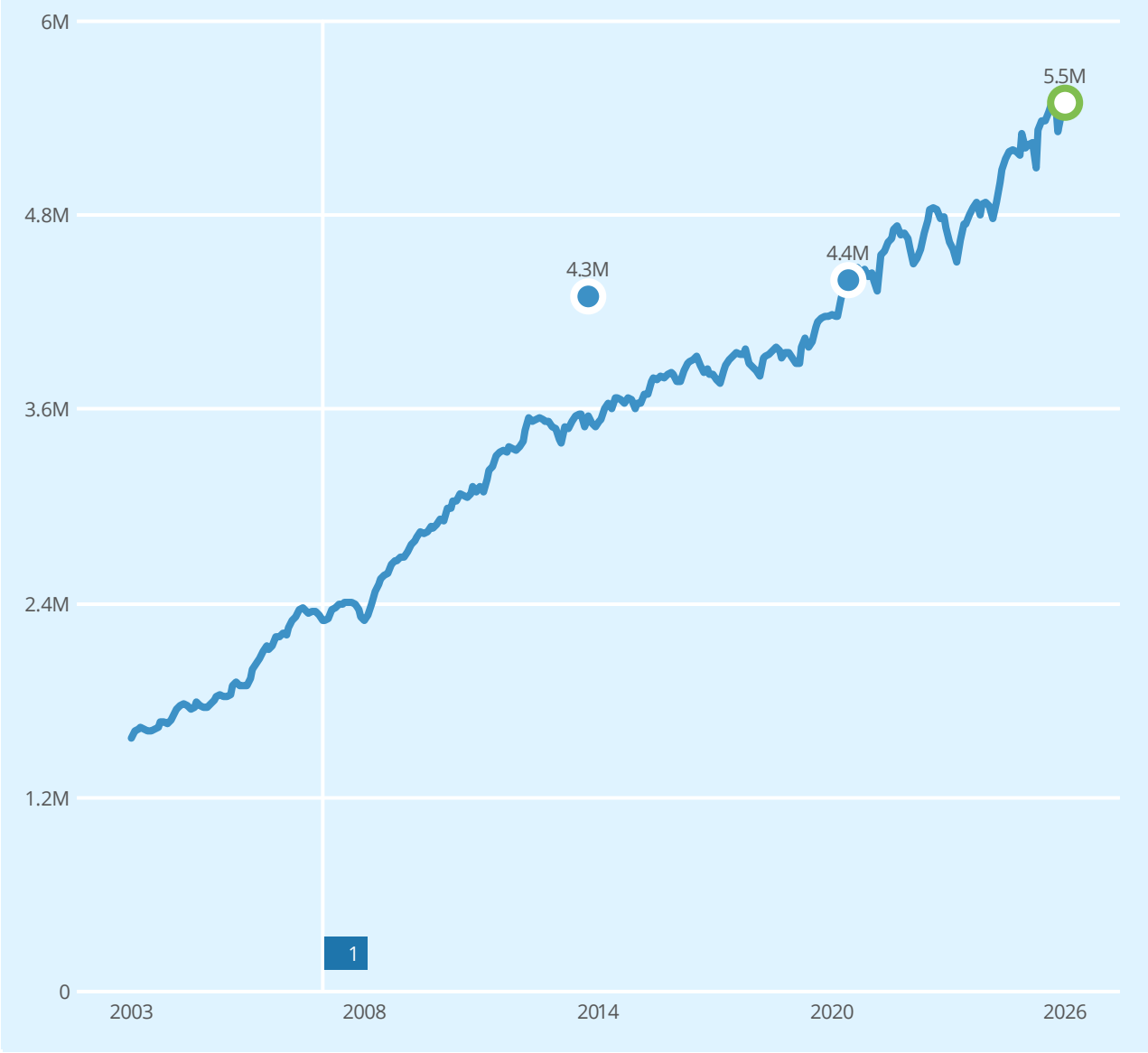
Inneholder:
1.etasje: Hall m/trapp, bad, 3 soverom, bod/vaskerom.
2.etasje: Stue, kjøkken, toalettrom, soverom.
Garasje.

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 verdivurdering/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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.10.2020	09.03.2021	27.04.2021	4 490 000	4 400 000	0	4 400 000	
11.08.2014	21.08.2014	09.10.2014	3 700 000	4 300 000	0	4 300 000	
24.12.2008		24.12.2008	-	2 590 446	-	2 590 446	2
21.01.2008		21.01.2008	-	775 000	-	775 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

21
tomannsboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 323 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

27
tomannsboliger solgt

5.5M
5 455 000 Prisantydning i snitt
5 442 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

45 455 Width Endresens veg 8 B
Totalpris 5 500 000

38 667 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

32 153 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Width Endresens veg 8 B , 6008 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 136, bnr. 119, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1216 **Referansenummer:** QA1600

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig



Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en tomannsbolig på 2 etasjer, oppført i 2008.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende og stående bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Ytterdør med 4 små vindusfelt.
Balkongdører i samme serie som vinduer.

Takkonstruksjon og taktekking:
Boligen har valmtak av W-takstoler i tre. Undertak som sutak.
Taket er tekket med profilerte betongtakstein og har valmet utførelse.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.
Det er kaldloft.
Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Terrasser:
Boligen har en balkong av trekonstruksjoner foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Terrassene på bakkenivå er utført i trekonstruksjon med terrassebord av tre. Det er etablert flere uteoppholdsarealer rundt boligen, tilpasset terrengets nivåforskjeller. Deler av terrassen er avgrenset med rekkverk og levegger, og det er oppført en pergolakonstruksjon på den største terrassen.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det parkett. Bad, bod/vaskerom, gang og tolettrom er flislagt.
- Det registreres bom/hullyd under flere av flisene i gangen.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.

TRAPP
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

INNERDØRER
Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.

Innredning med mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på deler av veggene.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, malte veggflater og flislagt sokkel langs gulv.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant med innredning.
Toalettet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert på bod/vaskerom.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på bod/vaskerom.
Vannutkaster på ytterveggen ved inngangsparti.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, bod/vaskerom og toalettrom

Beskrivelse av eiendommen

via aggregat plassert på loftet.
For øvrig benyttes naturlig ventilasjon med vindusventiler og mulighet for lufting via vinduer.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 plassert på bod/vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
El-bil lader ved parkering.
Dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget foreligger i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen har ferdig attest datert 06.09.2010.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- I 2 etasje er det etablert et toalettrom som ikke er på tegninger.

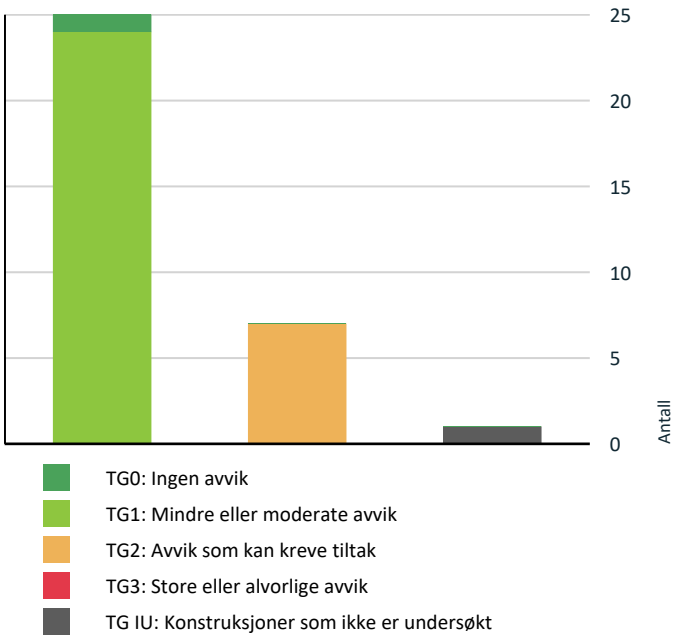
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger opplysninger fra Ålesund kommune om at en tidligere garasje på eiendommen ble godkjent i byggesak 112/88.
Denne garasjen er senere erstattet med dagens garasje.
Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for dagens garasje, og det er ikke dokumentert at denne er omsøkt eller godkjent.
Forholdet bør derfor avklares nærmere med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje 2 > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte betongtakstein og har valmet utførelse. Taket er besiktiget ved direkte befaring på tak samt ved bruk av drone. Taksteinene fremstår med tydelig alders- og værslitasje, med overflateforvitring og misfarging. Det ble ikke registrert unormale forhold eller synlige skader som tilsier akutt behov for tiltak på selve taktekkingen.

Det er registrert forhold ved pipe/gjennomføring hvor det er opplyst om pågående lekkasje rundt naboens pipe.
Ifølge opplysninger fra nabo arbeides det med å få forholdet utbedret.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har valmtak av W-takstoler i tre. Undertak som sutak.

Det er kaldloft.
Adkomst via trappeluke til kaldloft.
Gulv er ikke lagt.
Manglende gulv og høyde på loft vanskeliggjør besiktigelse, men det er inspisert trappeluke.

Det registreres at isolasjonen på loftet ligger noe ujevnt, og at den enkelte steder er noe sammenpresset. Forholdet vurderes å være innenfor normalt avvik og gir ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende og stående bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:

• På deler av boligen med stående trekledning er det registrert manglende musebånd/musesikring i nedkant og bakkant av kledningen. Dette medfører økt risiko for at mus og andre smågnagere kan komme inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende musesikring også på disse områdene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:
Ytterdør med 4 små vindusfelt.
Balkongdører i samme serie som vinduer.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong av trekonstruksjoner foran hovedetasjen, med adkomst fra stue.
Spaltegulv av terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av terrassebord og trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassene på bakkenivå er utført i trekonstruksjon med terrassebord av tre. Det er etablert flere uteoppholdsarealer rundt boligen, tilpasset terrengets nivåforskjeller. Deler av terrassen er avgrenset med rekkverk og levegger, og det er oppført en pergolakonstruksjon på den største terrassen. Overflatene fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det parkett. Bad, bod/vaskerom, gang og tolettrom er flislagt.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Det registreres bom/hullyd under flere av flisene i gangen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en hvite himlingsplater.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 5 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 7 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.

Det er ikke registrert ildsted på eiendommen, men det er montert et ildsted. Det anbefales å sjekke om dette er forskriftsmessig montert og meldt til kommunen.

Ikke observert synlige avvik.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

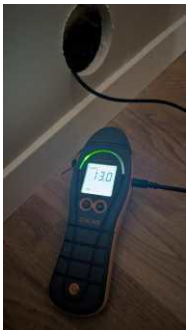
Beskrivelse

Underetasje er i sin helhet innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot nord og øst ligger mot tilbakefyllt terreng.
- Hulltaking er foretatt mot nord på vaskerom.
- Det er i hulltakingen påvist gipsplate - isolasjon - betongmur.
- Måling med elektroder viste ingen unormale utslag på fukt i vegg.

Rom under terreng med utforede/innkledde vegger vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk.

Det er utført fuktmålinger uten utslag på måletidspunktet. Det presiseres at slike målinger er punktvise og kun gir informasjon om det spesifikke området som er undersøkt. Fuktinnholdet kan variere i konstruksjonen, og det kan derfor ikke utelukkes forhøyede fuktverdier eller skader andre steder i veggen som ikke ble fanget opp ved måling.

Tilstandsrapport



Målt 13% i yttervegg på soverom.
8–15% Normalt for innendørs treverk i oppvarmede bygg.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hvite med 1-speils utførelse.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.

Innredning med mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater med downnights i taket.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

• Sluken i dusjsonen er avskilt fra resten av badegulvet, og eventuelt vann fra lekkasje vil kunne renne ut døråpningen.

Konsekvens/tiltak

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

• Det må etablerers åpning til dusjsonen for å sikre av vann fra lekkasje fra servant eller toalett vil kunne renne til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter på gulv og vegger.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg til badet. Dette er gjort fra gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Det presiseres at hulltakingen er utført i område med begrenset fuktbelastning. Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot våtsoner, da disse grenser mot yttervegg og nabovegg.

Tilstandsrapport



Dersom fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på deler av veggene.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TOALETTROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte veggflater og flislagt sokkel langs gulv. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant med innredning.

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekker i fugene i overgang mellom gulvflis og sokkelflis. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsavvik, og det anbefales å fuge overgangene med elastisk egnet fugemasse.



ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert på bod/vaskerom.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på bod/vaskerom.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.

Vannutkaster på ytterveggen ved inngangsparti.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, bod/vaskerom og toalettrom via aggregat plassert på loftet.

For øvrig benyttes naturlig ventilasjon med vindusventiler og mulighet for lufting via vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 plassert på bod/vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.

Dokumentasjon og samsvarserklæringer for det elektriske anlegget foreligger i skapet.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.

Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser - fyllmasse i følge Ålesund kommune.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Det er sannsynlig at det er benyttet drensrør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i betong. Synlige deler av grunnmuren fremstår som støpt betong, med utvendig kledning avsluttet over grunnmuren.

Fundamenteringen er ikke tilgjengelig for full kontroll, men antas utført med betongfundamenter/ringmur mot grunnen, i samsvar med byggets konstruksjonsprinsipp.

Det ble ikke registrert synlige vesentlige sprekker eller deformasjoner i de delene av grunnmuren som var tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrenget rundt boligen fremstår uten tydelig fall inn mot grunnmuren. Enkelte steder er terrasse etablert inntil husveggen. Mot kjellervegger under terreng er det registrert drenerende masser langs grunnmuren. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier unormal vannbelastning mot grunnmuren på befaringstidspunktet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår i følge eldre salgsoppgave/takst.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført med betongplate og fundament/ringmur av betong. Vegger er utført i tre- og murkonstruksjon med utvendig trekledning og pussede flater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takbelegg. Garasjen har to porter og betonggulv. Garasjen er felles med boenheten i 8A, hvor 8B disponerer den vestre delen.

Det er registrert saltutslag på innvendige murflater i garasjen. Dette tyder på fukttransport gjennom murverket, trolig som følge av fuktinntrengning eller kapillært opptrekk fra grunnen langs grunnmur og fundament. Tidligere takstmann har også beskrevet fuktinntrengning i mur som kapillært inntrekk. Forholdet vurderes som et fuktteknisk avvik, uten synlige tegn til omfattende følgeskader på befaringstidspunktet.

Det anbefales å følge med på utviklingen og sørge for god ventilasjon i garasjen. Ved økende omfang bør utvendig fuktsikring, drenering og terrengforhold langs grunnmuren undersøkes nærmere.

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

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

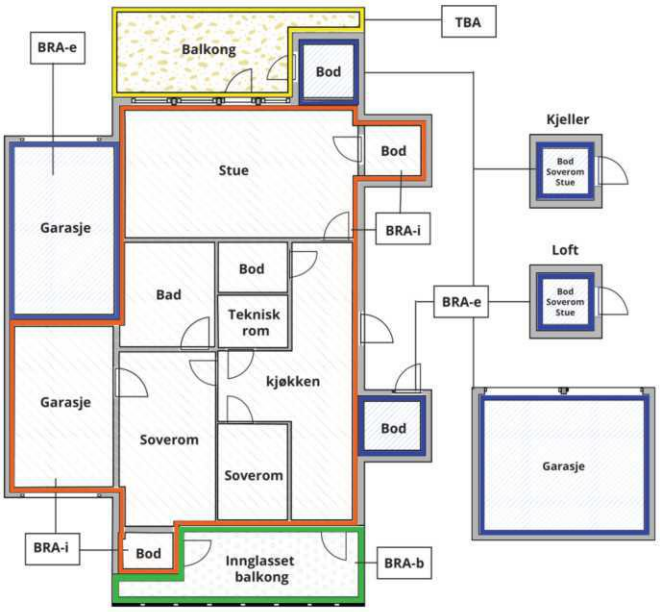
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61			61	56
Etasje 2	60			60	7
SUM	**121**				**63**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod/vaskerom		
Etasje 2	Stue, kjøkken, toalettrom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 06.09.2010.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
- I 2 etasje er det etablert et toalettrom som ikke er på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger opplysninger fra Ålesund kommune om at en tidligere garasje på eiendommen ble godkjent i byggesak 112/88. Denne garasjen er senere erstattet med dagens garasje.
Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for dagens garasje, og det er ikke dokumentert at denne er omsøkt eller godkjent.
Forholdet bør derfor avklares nærmere med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	136	119		2	794 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Width Endresens veg 8 B

Hjemmelshaver
Banne Håvard Bolstad, Standal Solveig Jacobsen

Kommentar
Tomtearealet er felles sammen med Width Endresens veg 8A.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i Kollvikbakken, i et etablert boligområde med kort vei til skole, idrettshall, butikker og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten
Tomten er opparbeidet og tilpasset terrenget rundt boligen.
Utearealene består av asfaltert adkomst- og parkeringsareal, treterrasser samt beplantning med busker og hekk.
Deler av tomten består av naturlig fjell og skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.09.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.

Forutsetninger

Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260192
Addresse	Width Endresens veg 8 B		
Postnr.	6008	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Håvard Bolstad Banne		
Selgers navn	Solveig Jacobsen Standal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92621802

Våtrom

Initialer selger:
H B
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pipehatt skal byttes, etter at nabo fikk lekkasje. Ble anbefalt fornyelse.

Initialer selger:
H B
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Planlagt at Vesttek blikkenslager tar jobben

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kurs til og montering av elbillader.Bytte av spotter i gang og overetasje til 230V.Skifte av termostat til varmekabler i gang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

QR-kode i sikringsskap henviser til lenke der all dokumentasjon finnes (elinn.no)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra byggeår

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholdsansvar for vår halvdel av boligen.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hadde sølv- eller skjeggkre ved innflytting i 2021. Fikk Anticimex til å behandle dette, og har ikke sett siden 2022.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.09.2026

Signert av *Håvard Bolstad Banne*

Signert av *Solveig Jacobsen Standal*

Initialer selger:
H B
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Width Endresens veg 8B, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356670**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **25336720**
Gårdsnummer **136**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
158,83

ÅLESUND KOMMUNE

Plan og bygning

Norhus Ørsta AS
Pb 120

6151 ØRSTA

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/07/903-24/ 136/119	06.09.2010

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

Beliggenhet:	Bydel nr.: 04	Grunnkrets nr.: 0402
Adresse:	Gnr. 136 Bnr. 119	Nørve
Bygningsnummer:	25336720	
Søknad av:	17.04.07 og 09.07.07	
Tiltakets art:	Nybygg- to- mannsbolig	
Tiltakshaver:	Nordhus Ørsta AS	
Ansvarlig søker:	Nordhus Ørsta AS	
Byggetillatelse:	24.08.07, del.sak nr. 616/07	
Igangsettingstillatelse	27.11.07	
Midlertidig brukstillatelse:	22.12.2008	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Width Endresens veg 8B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

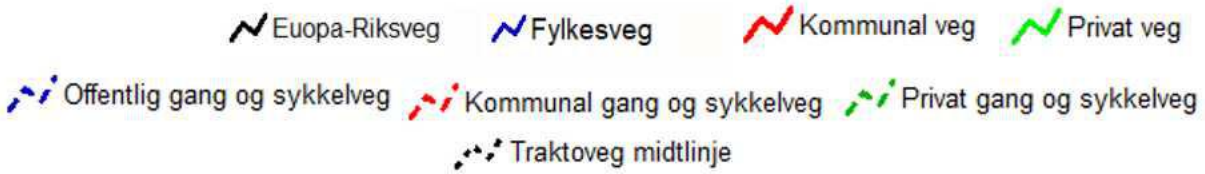
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Width Endresens veg 8B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

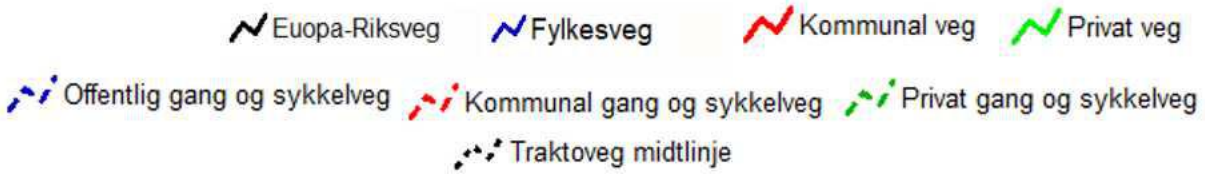
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Steingjerde	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan	RpGrense
RpFormålgrense	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Boligområde
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Offentlig friområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

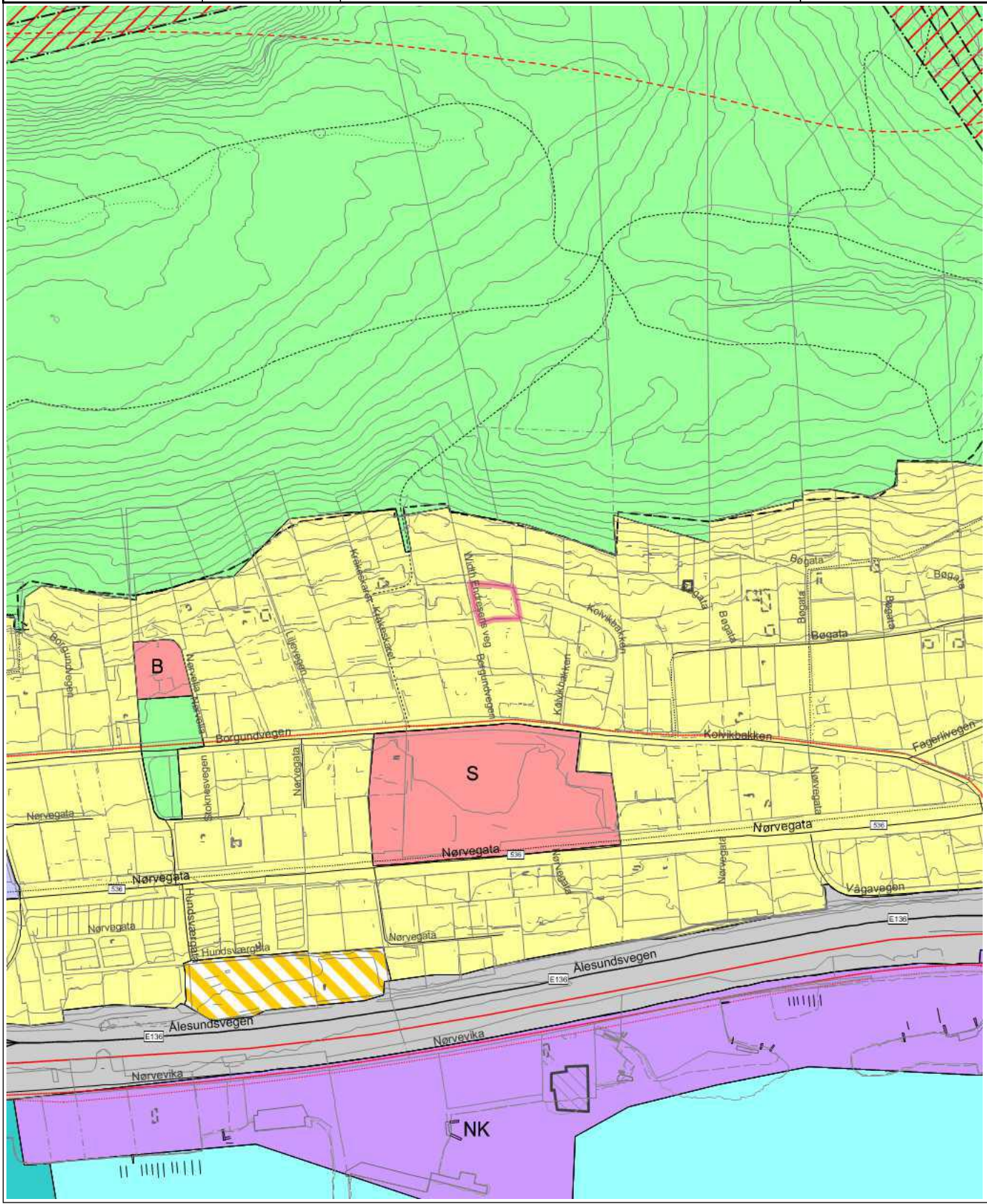
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Width Endresens veg 8B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

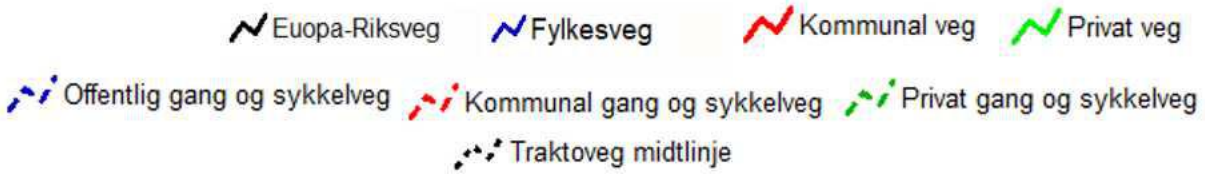
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

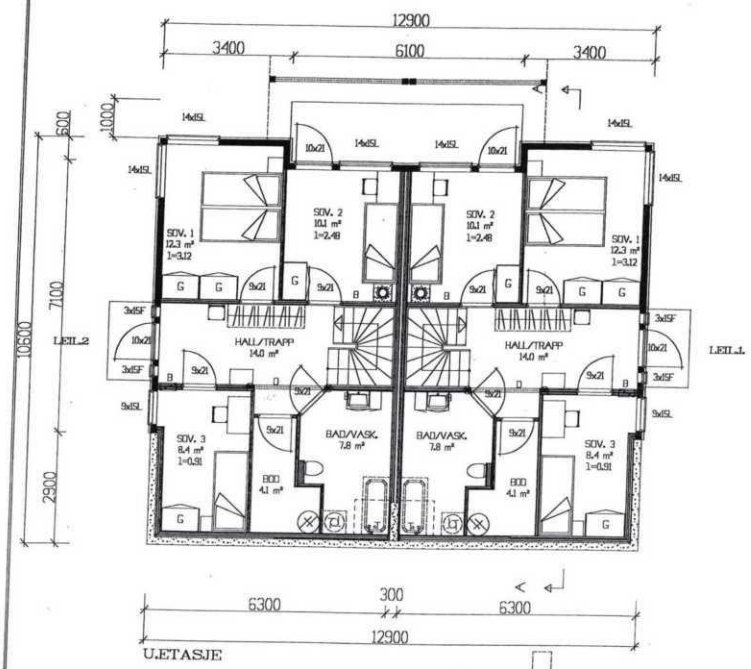
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

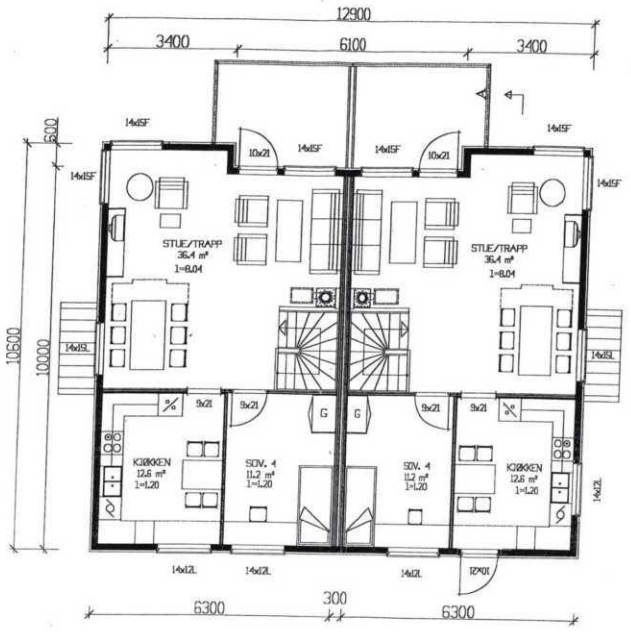
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

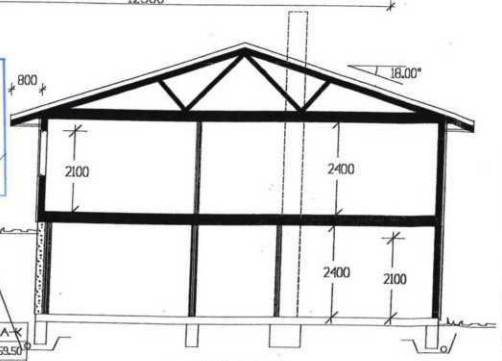
VEDLEGG E9



U.ETASJE



1.ETASJE



SNITT A-A

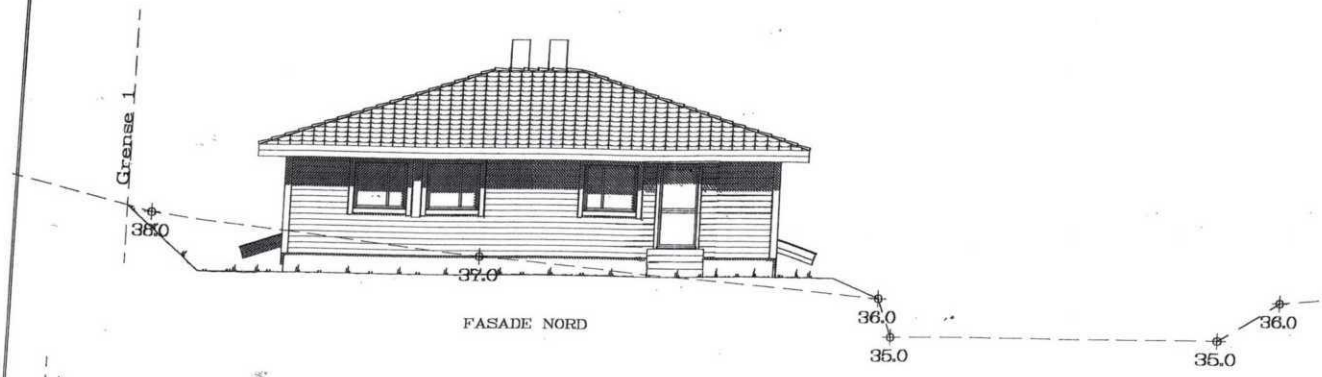
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☐ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr..... Dato.....
☒ Brev datert ...8/10-08... 10112...

	BRA	B.fakt	BA	BRA-K
Underetgplan	59.50	0.5	29.75	59.50
Hovedplan	63.00	1.0	63.00	63.00
Sum 1 m²	122.50		92.75	122.50

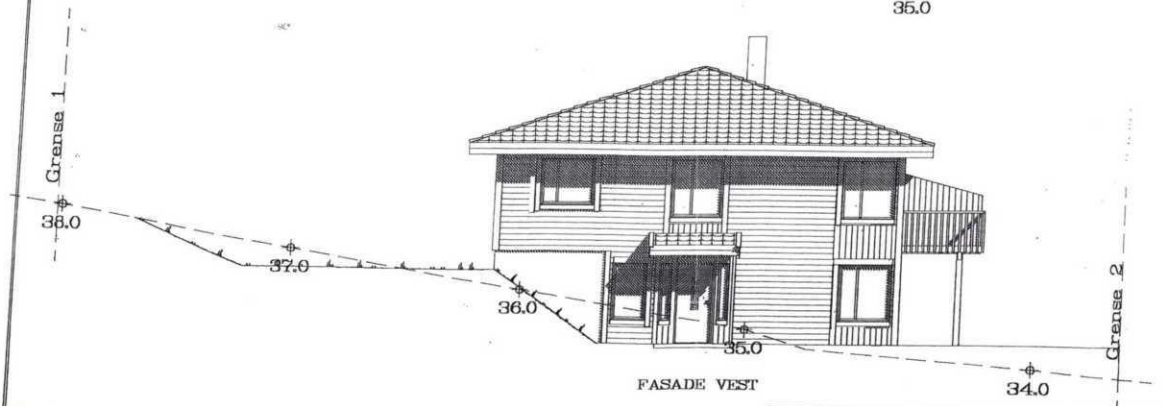
REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:			DATO.	TEGN.
TITTEL: PLANER/SNITT A-A			G.NR: 136	B.NR: 5	MÅL: 1:100	
TILTAKSHAVER: Kolvikbakken 1					DATO: 23.01.2007	
BYGGEPLASS: Kolvikbakken Ålesund					TEGN: B.S	
ARKITEKT : UTARBEID FOR NORHUS A/S					SAK.NR: 07022	
					TEGN.NR.: 507	
NORhus®					PROSJEKT: 2-Mannsbolig	
					SAKSBEHANDLER:	

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE ER BASERT

VEDLEGG E 8



FASADE NORD



FASADE VEST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☐ Plan- og bygningssjefen
☐ Sak nr. ..... Dato .....
☒ Brev datert 5/10-07 mgl

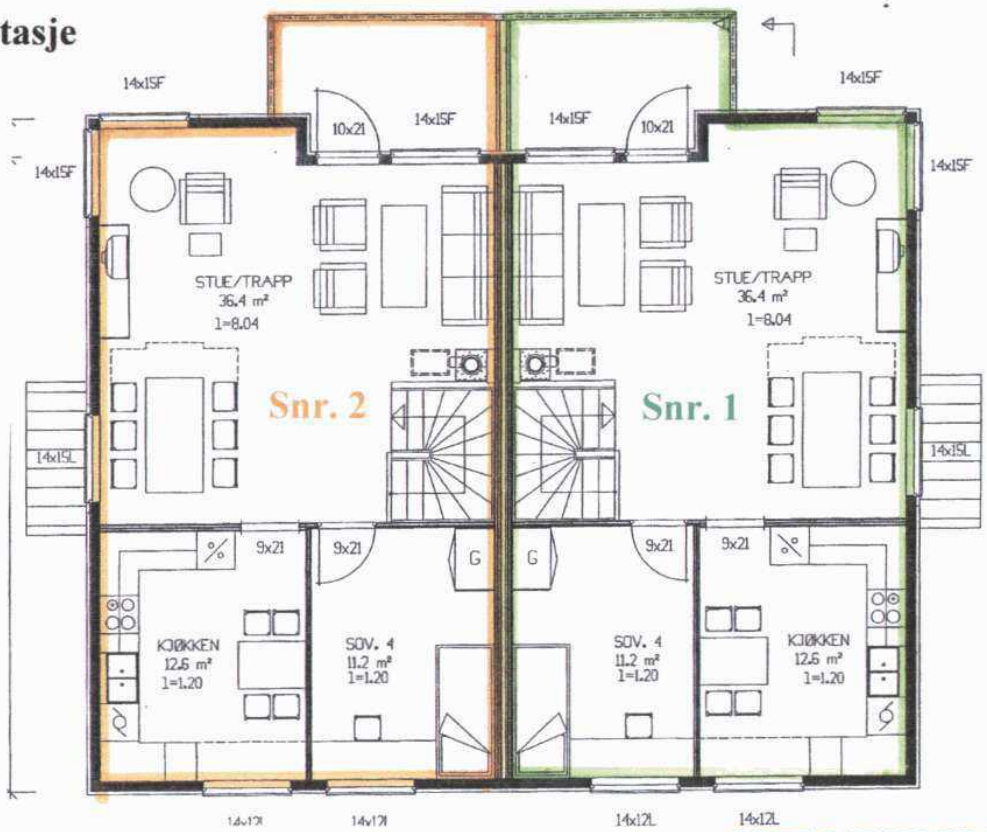
PLANERT TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG

REV.	ANT.	REVIDERINGEN OMFATTER:		DATO. / TEGN.
TITTEL: FASADER		G.NR: 136	B.NR: 5	MÅL: 1:100
TILTAKSHAVER: Kolvikbakken 1				DATO: 23.01.2007
BYGGEPLASS: Kolvikbakken Ålesund				TEGN: B.S.
ARKITEKT : UTARBEID FOR NORHUS A/S				SAK.NR: 07022
NORhus®				TEGN.NR.: 505
				PROSJEKT: 2-Mannsbolig
				SAKSBEHANDLER:

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IKKE ER

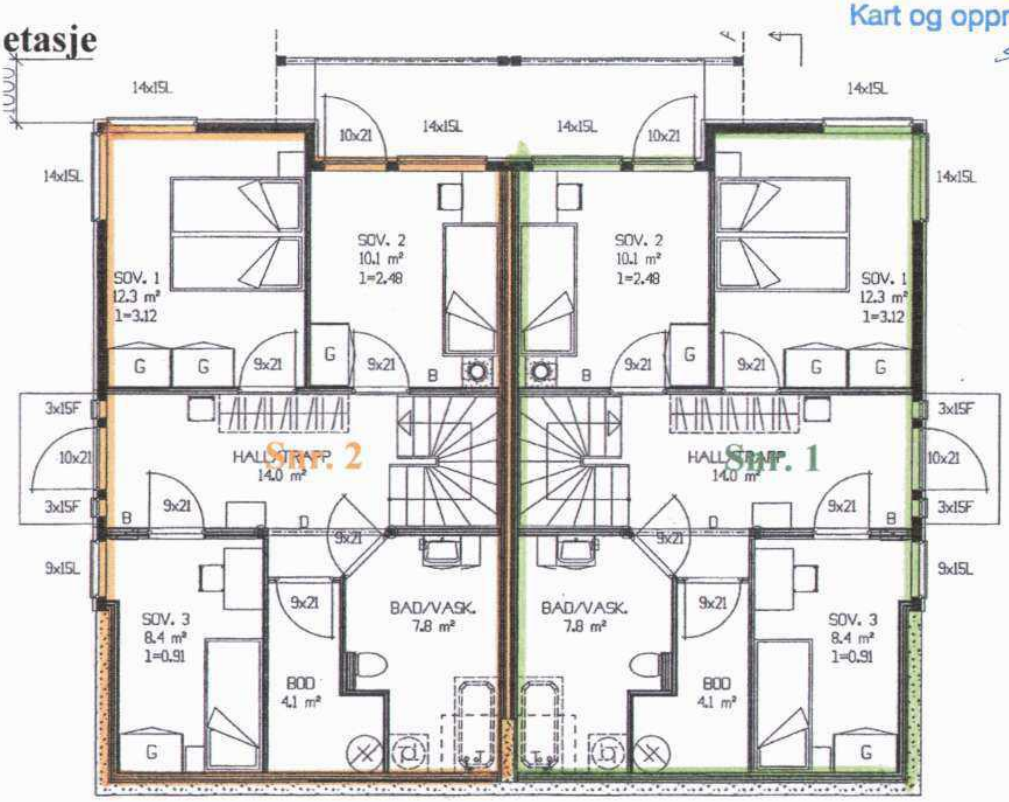
s. 2/2

1. etasje

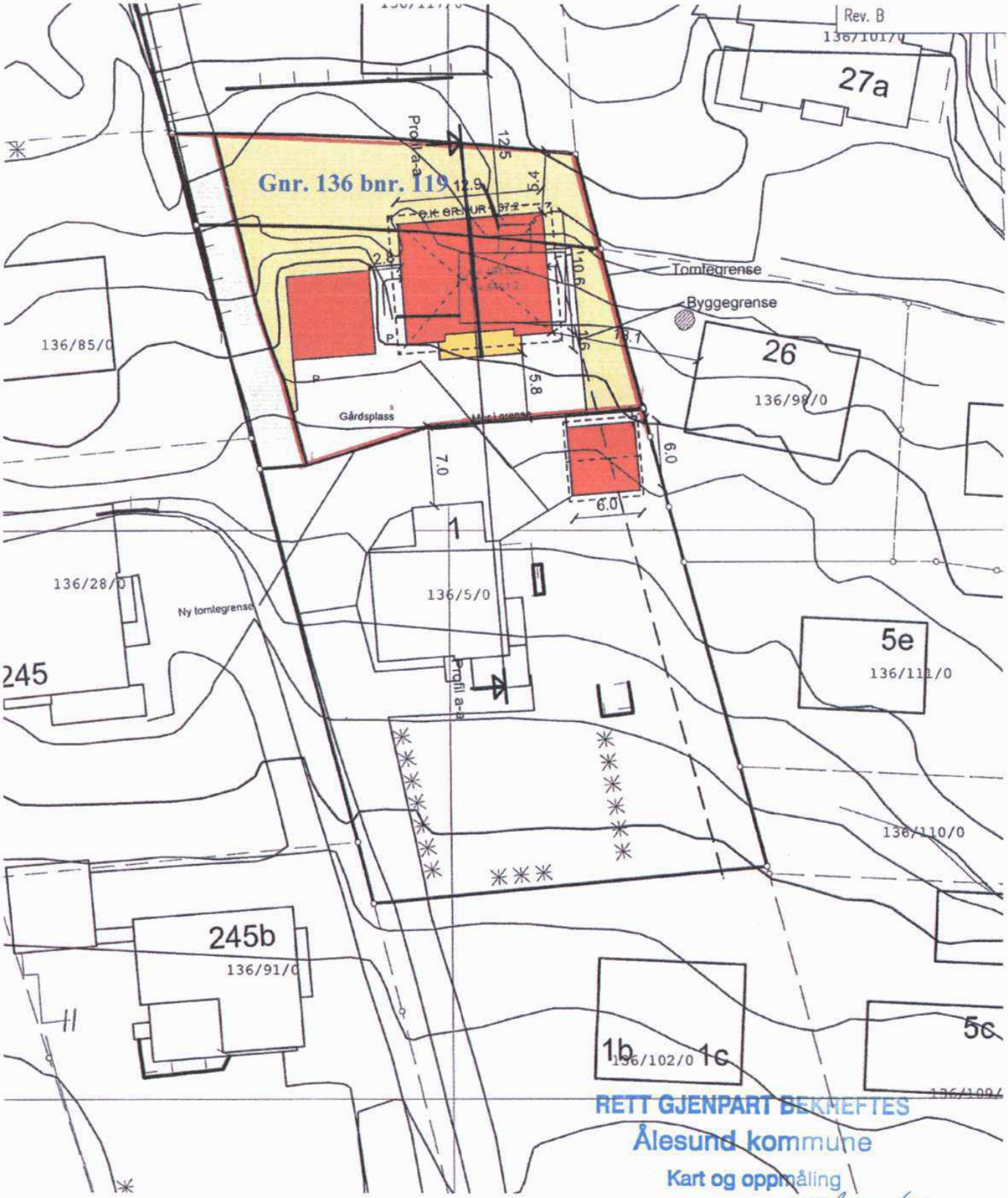


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

U. etasje



s. 1/2


Rev. B
136/101/0
27a
Gnr. 136 bnr. 119
Profil a-a
12.5
12.9
12.4
O.K GR.MUR 37.2
2.8
10.6
Tomtegrense
Byggegrense
136/85/0
26
136/98/0
79.1
5.8
Gårdsplass
7.0
6.0
6.0
1
136/5/0
136/28/0
Ny tomtegrense
245
Profil a-a
5e
136/111/0
136/110/0
245b
136/91/0
1b
136/102/0
1c
5c
136/109/
RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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:
Width Endresens veg 8 B, 6008 Ålesund
Gnr. 136, Bnr. 119, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260192

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 videreformidlet 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** _____

Egenkaptitalen 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 salgsoppgave 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 budforhøyelser 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.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 ugrunnet 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.
