

PROAKTIV

Enebolig med
fantastisk
utsikt

Bygget med
vedlikeholdsvennlige materialer

BORGUNDVEGEN 753





ÅLESUND-ÅSE

Stor og flott eiendom med mange fine kvaliteter. God planløsning, nydelig utsikt og flott hage.

PROAKTIV.NO

1

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim@proaktiv.no

- **Heimdal**
Selbstadveien 1, 7008 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Bresseveien 168,
7009 Trondheim
Tlf.: 73 20 20 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvensvågsgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**
Chr. Michélsenggt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haratigata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 50 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solbarrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 08 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torshagen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Levenskollsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådhaugen 14, 1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Sørsgata 58, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albions gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 69 12 60 60
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Pålsnesveien 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Borgundvegen 753, 6017
ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 384, i Ålesund
kommune

Prisantydning: 7990.000,-

Omkostninger: 219.000,-

Totalpris: 8.209.000,-

Kommunale avgifter: 33.053,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1963

Soverom: 4

BRA: 223 m²

BRA-i: 204 m²

BRA-e: 19 m²

TBA: 106 m²

Garasje/Parkering: Parkering gjøres i
garasje og på egen asfaltert
biloppstillingsplass på oppsiden av
gangveien ved Borgundvegen. Her er det
god plass til parkering.

Tomt: 1197 m²

Energimerke: Energiklasse: GUL D.

INNHOOLD

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	24	40	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
48	53	138	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

”For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Elendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Elendomsmegler / Partner
Mobil: 988 70 691
E-post: julianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund

Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i elendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Innholdsrik enebolig på stor tomt med fantastisk utsikt over fjord og fjell. Vedlikeholdsvennlig bolig.

Flott, arkitekttegnet enebolig på stor, sørvendt tomt på Åse.

Elendommen ligger høyt og fint i terrenget og har gode sol- og utsiktsforhold.

Elendommen er oppført i mur, taket er tekket med Planja stålpanner, veranda og terrasser har dekke av skifer og rekkverk er i aluminium. De fleste vinduer er av PVC. Vedlikeholdsvennlig og varig.

Elendommen har en god planløsning med store og fine rom med mye naturlig lys. På loftet er det fire romslige soverom og bad. I første etasje har man en stor stue med utgang til veranda, kjøkken med mye skap- og benkeplass, bad, entré og gang. Underetasjen er per nå utleid for 7000,- per mnd. Her er

Elendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsめglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røssok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rekruttere eiendomsめglere hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lykkes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfældigheter får spillerom, blir bolighandelen med solid faglig kompetanse og svært god trygghet for både kjøper og selger.

Belaggenhet
Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerskontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund
Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf:
E-post:



ÅLESUND-ÅSE

Kommune: Ålesund / Område: Åse

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Er dere på jakt etter den perfekte boligen i et barnevennlig område, med fantastisk utsikt mot fjell og fjord? Denne boligen på Åse har fabelaktige kvaliteter, er svært leitestelt og har en gjennomtenkt planløsning. Denne eneboligen er en godbit av de sjeldne og skærne nye eiere.

Om man skal bytte nabolag, skape en ny fremtid, ha barna i ny skolekrets og nyre stillheten mens barna hopper paradis og sparker fotball er det godt å vite at alt er tilrettelagt for nettopp det. På Åse er dette i absolutt høyeste Åse barneskole ligger en god kilometer unna eiendommen og betegnes som en av de bedre i Ålesund. Det tar under femten minutter å spessere til skolen i normalt gåtempo. På vei hjem fra skolen en sen vårdag kan det ta noe lenger - og sådan kan de siste meterne spurtet på halve tiden ved store regnskyl. Det er nylig bygget ut både gang- og sykkelvei forbi eiendommen.



OFFENTLIG TRANSPORT

📍 Sjukehuslomma Totalt 17 ulike linjer	4 min ⚡ 0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	22 min ⚡

DAGLIGVARE

Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 0.6 km
Meny Lerstad	21 min ⚡

VARER/TJENESTER

🏠 AMFI Moa	5 min ⚡
🏠 Sjukehusapoteket Ålesund	8 min ⚡

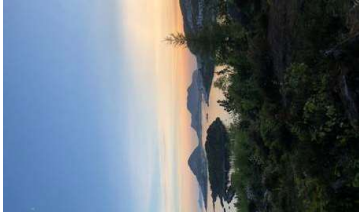
SPORT

⚽ Lerstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min ⚡ 0.8 km
⚽ Åse skole Aktivitetshall, ballspill	16 min ⚡ 1.3 km
⚽ Sprek365 Lerstad	17 min ⚡
⚽ Family Sports Club Moa	4 min ⚡

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Helse Møre og Romsdal - Ålesund Sy...	10 min ⚡
---	----------

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Av lokalkjente betegnes området som svært trygt, med godt naboskap og med god kvalitet på skolene. Det er nettopp derfor området anses som et svært godt valg for barnefamilier. Det er flere barnehager i nærheten, deriblant Åsestranda barnehage, Lykkelien barnehage og Tryggheim barnehage. Alle innen ti minutters gange fra boligen.

Offentlig kommunikasjon er også lett tilgjengelig fra

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

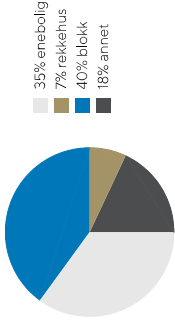
eiendommen langs Borgundvegen. Herfra går det busser til Ålesund sentrum og Moa og fra disse knutepunktene går det offentlig kommunikasjon videre til hele distriktet.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos en av dagligvarekjedene i nærheten. Nærmeste matbutikk finnes på Åsetorget, mens det finnes både Coop Ocos, Rema 1000, Eurospar, Bunnpris og Mysterstad malthus ikke langt unna. På Moa kjøpesenter finnes gratis, innendørs parkering, 140 butikker med smutt og stort og absolutt noe for enhver smak.

I Ålesund sentrum finnes det også flere kjøpesentre og nissebutikker, sammen med et mekka for bespisning. XL, Zuuma, Sjøbua, Happy Elefante, Nonna Lina, Molo Brew, Bro og Bryt, Arno og Apotekergata no 5 er bare noen av de. Også på Moa er det flere mattilbud, herunder Vest Sushi, Thai Thai, Spiesstua, Sabruva m.m.

Alt dette i umiddelbar nærhet uten å nevne friluftsmulighetene i området. Langs sjøen mot Borgundfjorden er det i den senere tid laget til med flotte turslir mot Ravvika. Flatt og variert terreng på grusstier gjør dette til en flott tur med hunden, en fast jogge løype for å slå nye rekorder eller bare for å få luftet hodet.

BOLLIGMASSE



På Gelleberga er det nydelige bademuligheter og det samme er det også på Sandingane. Her er det også sandvolleyballbaner.

Av turmuligheter er det også nydelige stier til Skihelva og Høgkubben, samt Trimløypa i Spjelkavika. Hatlaåsen og Høgenakken er også like ved hvor man har flotte turtilbud på lett fremkommelige stier. Også rundt Lerstadvatnet er det gode turmuligheter hvor det er enkelt å koble seg på turer mot disse turmålene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Omkirningliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger.

SKOLER

Lerstad barneskole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	13 min ⚡ 0.8 km
Åse skole (1-7 kl.) 271 elever, 16 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 460 elever, 33 klasser	5 min ⚡ 2.6 km
Steinerskolen Ålesund (1-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	6 min ⚡ 2.9 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 491 elever, 22 klasser	8 min ⚡ 3.7 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	7 min ⚡ 3.5 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	8 min ⚡ 3.6 km

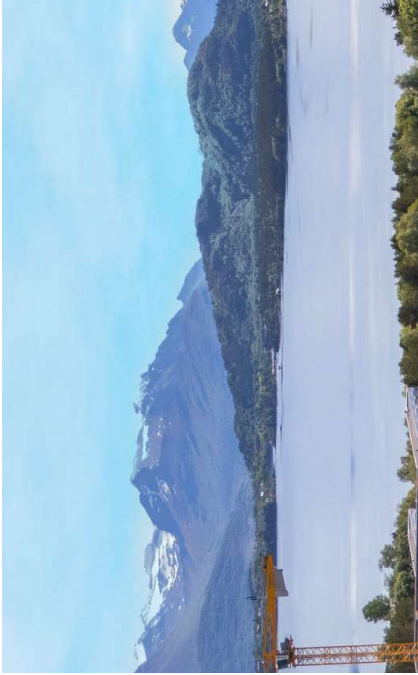
BARNEHAGER

Lerstad barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min ⚡ 0.6 km
Åse barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Lykkeliten barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min ⚡ 0.7 km

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.





TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblelement.



PROSJEKT NO 11

VELKOMMEN TIL BORGUNDVEGEN 753

Vi starter utendørs – boligen har en stor tomt på 1,2 mål. Denne er pent opparbeidet med beplantning, asfaltert innkjørsel, skiferlagt terrasse og plen. Det er god plass til parkering.

BYGGEMÅTE

Enebolig.

Denne murhussoligen fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, og innvendig har boligen i løpet av de siste 10 årene blitt overflateoppusset og fremstår som tilnærmet med normal standard iht. dagens krav til eneboliger med hensyn til utseende og estetikk. Boligen er generelt opplyst i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal alder og brukssituasjon.

Taktekkingen er av Planja stålpanner fra 2017 og er med snelengere og taustige med tilhørende teplateform. Det ble lagt 6,5 mm Hadrin Low-E tynn superisolasjon som ble lagt direkte opp på tilleggsisolering og så ble det lagt diffusjonsåpen lett undertak oppå denne, sløyfelektre, bærende ståldragere som sperrer og så er det langsgående taklektre og ny tekking. Takrenner, piperhett og beslag ble skiftet samtidig med taket i 2017.

Yttervegger over kjelleren er dobbel helmur/betongmurstein med ca. 10 cm steinullisolasjon i midten. Utenvidge er murene slennet med Heydi pustende sementslenning med farge. Sitt gang slennet utvendig i 2017 mot vest, sør og nord. Takkonstruksjonen har isolert sperrekonstruksjon fra byggeår med tietro som undertak. Spesielt for dette taket er at det er bærende ståldragere som sperrer og så er det langsgående bærende sperreledagere mellom disse. Utenfor inngangsdør i etasje/på bakside av huset er det et overbygg med lagerloft med tilkomst via Luke og stige.

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 2-lags glass fra

2012, foruten det store stuevinduet mot vest som er med i 3-lagsvindu og ble skiftet i 2023. I kjellerstue er det ett eldre trevindu med koblet glass. Videre er det to eldre vindu med koblet glass i trapperom og ett oppe på veggen i hybelkjøkkenet. Bygningen har malt hovedytterdør med soderfelt i glass i tre fra 2021, PVC kjellerdør med soderfelt i glass fra 2020 og tofløyet PVC balkongdør fra 2008.

Det er utgang fra stue til skiferbelagt betongterrasse mot sør, som er sammenhengende med terrassen mot vest og nord bak huset, totalt ca. 100 kvm med skifer. Nytt aluminiumsrekkeverk på terrassen og rustfri håndtrøkke langs trapp på østsiden av huset ble montert i 2023. Utkraget betongdekke på ca. halve fremsiden av huset over garasjen og kjellerinngang. Forøvrig er det betong på grunn. Villskifer/knekkheller ble lagt av tidligere eier som var murmester, da huset ble bygget. Mot vest er det åpen overbygd hagestue i 2. etasje med utgang fra soverom nordvest er det en trykimpregnet Luftveranda på ca. 6 kvm, som ble bygget i ca. 2012.

Utvendig terrengtrapp i betong på østsiden av huset. Videre betong svingtrapp ned fra terrassen og til kjellerinngang. Ved garasje overbygd flislagt betongtrapp opp til kjellerinngang. I kjeller er det betonggarasje med treleddport med automatisk åpning og lagerhems ca. 9 kvm. over trehelling med tilkomst via takluke. Det er mulig å sette inn større/høyere port om ønskelig.

Takstammen har befalt eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader: Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik.



- Bad (kjeller), sluk/membran/tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt i våsonen. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemming. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklesningen. Det er ikke membran/tettesjikt på vårommet.
- Bad (kjeller), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner, da badet er ongitt av muregger. Ved andre fuktundersøkelser enn hultaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Da det er dusjing rett på flis ved muren og gulvet uten tettesjikt bli oppbløtt og det er fare for vann i tilstøtende rom/konstruksjoner.
- Bad (2. etasje), sluk/membran/tettesjikt: Det er ikke membran/tettesjikt i våsonen. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemming. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklesningen.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak.

- Nedløp og beslag: Ut fra byggeår, og datidens byggeskikk er det ikke tilfredsstillende bortsettning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/løft: Det er registrert fuktskjolder i taktro og noe fuktskjolder på sperrene. Disse stammer fra før taket ble lagt om i 2017.
- Vindu i kjeller: Vinduene er av eldre dato og har dårlig isoleringsverdi i forhold til dagens moderne vinduer. Fastkarmvindu/ikke åpningsvindu i kjellerstue er ca. 98 cm bredt og 68 cm høyt. Vindu i hybelkjøkken oppe på veggen er mindre.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Flere løse og slitte fuger på skifer der denne ligger på betong på grunn.
- Utvendige trapper: Sprekk i trappen fra terrassen og kalkutfelling fra dekket. Terrengtrapp har en del sprekk gått i oppløsning ved ett eller flere trinn, sannsynligvis er det benyttet noe uegnet betong.
- Andre utvendige forhold: Garasjeport er slitt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier har opplyst at det har vært utført radonmåling som viste verdier som var under tillatt nivåer, men finner ikke igjen dokumentasjon på denne.
- Dagtank til oljefyr: Dagtank og røropplegg er ikke fjernet.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe har blitt feiet og ildsteder kontroller

15.08.2024 uten anmerkninger fra feievesen.

- Rom under terrering: Det er påvist indkjasjoner på noe fuktigjennomtrenging i kjellergulv
- Kryp kjeller: Det er manglende fuktspørre på bakken. Det er dårlig og manglende musenetting i veggventiler.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp til kjeller: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vannør bad 1. etasje: Det er påvist at evt. lekkasje vann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler spalteventil på enkelte vinduer.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS.
- Elektrisk anlegg: Ekeanlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere er hovedsak fra byggeår. Innmat i sikringskapp er skiftet til automatsikringer i 2015 ifølge egenerklæringskjema.
- Fuktisikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Grunnmur er tilsynelatende i grei stand ut fra byggeår.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det er usikkert om avløpet til drenering er adskilt fra det offentlige avløpsnettet. Om dette må utføres er det enklere å legge nytt eget avløpsrør fra huset og ned til offentlig nett ned mot veien.
- Bad (kjeller): Overflater vegger og himling: Det er påvist at flis ligger har riss/sprekker. Det er slitte overflater.
- Bad (kjeller): Overflater gulv: Det er påvist at flis ligger har riss/sprekker. Fuger er slitte
- Bad (kjeller): Sanitærutstyr og innredning: Dusjvegg er slitte
- Høyekjøkken (kjeller): Overflater og innredning: Murvegger og maling er slitte.
- Høyekjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsørte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokkesonen.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet. Det er glippe på laminatgulv ved dobbelbenk. Slitt kant på benkeplate.
- Bad/vaskerom (1. etasje): Sluk/membran/tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke klemming på den eldre støpejernsluken.
- Bad/vaskerom (1. etasje): Tilleggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indkjasjoner på fuktskader. Det ble målt med overlatemålet på plater ved dusjkabinett og på gulv ved, uten en fikk utslag.

- Bad (2. etasje): Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Bad (2. etasje): Tilleggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indkjasjoner på fuktskader. Det ble målt med overlatemålet på vegger og gulv som tyder på fukt på avveie. Så er dette også ett murbad.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Moderniseringer etter byggeår:

- 1990 - Oppussing av kjøkken.
- 2012 - Nye PVC-vinduer på neste hele huset
- 2015 - Nytt vaskerom/bad i 1. etasje.
- 2017 - Ny taktekkning (Planja takpanner)
- 2020 - Oppussing i kjeller med kjellerstue og gang.
- 2023 - Nytt aluminiumsrekkverk.
- 2025 - Overflateoppussing av oppholdsrom i 1. og loft.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 24.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Bod:

Ved inngangspartiet er det oppført en liten lagerbod mot fjellet i Leica og med knekkhelbesskifer som taktekkning. Det ble registrert dryppelekkasje fra taket. Det er påregnelig med oppgradering og at en går over taktekkning. Boden er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS3600.

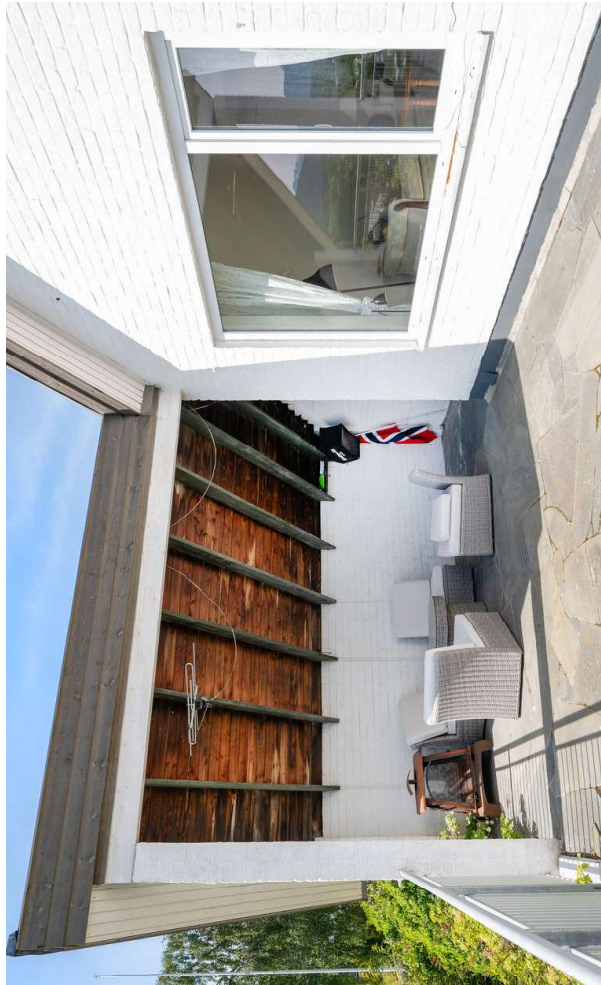




PENT OPPARBEIDET
HAGE SOM STREKKER SEG
OVER FLERE NIVÅ.









VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig:
Kjeller: Utvendig bod, gang, stue, bad, bod 2, kott, trapperom, hybelkjøkken, kott og garasje.
1. etasje: Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, trapperom, stue og bad/vaskerom.
2. etasje: Loftsgang m/trapp, bad, bod, fire soverom og to raftekott.

I tillegg kommer den frittstående boden med et gulvareal på ca. 3 kvm.

Se punkt om ferdigattest for informasjon om rommenes lovlige bruk.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 204 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 19 kvm
- Totalt BRA: 223 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 10,6 kvm

Aralet fordeler seg som følger pr. etasje:

Kjeller:

- Totalt BRA: 68 m²
- BRA-i: 49 m²
- BRA-e: 19 m²

1. etasje:

- Totalt BRA: 90 m²
- BRA-i: 90 m²

2. etasje:

- Totalt BRA: 65 m²
- BRA-i: 65 m²

I tillegg kommer loftet som er på totalt ca. 40 kvm gulvflate, men det er kun ca. 15 kvm. av loftet rett over luken som er lett tilgjengelig, da midtbærevegg i mur deler av over halv loftssonnet og tilgang er kun helt ut mot after.

Areal med lav himlingshøyde i kjeller er lagerhems over garasje på ca. 9 kvm med høyde ca. 114 cm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

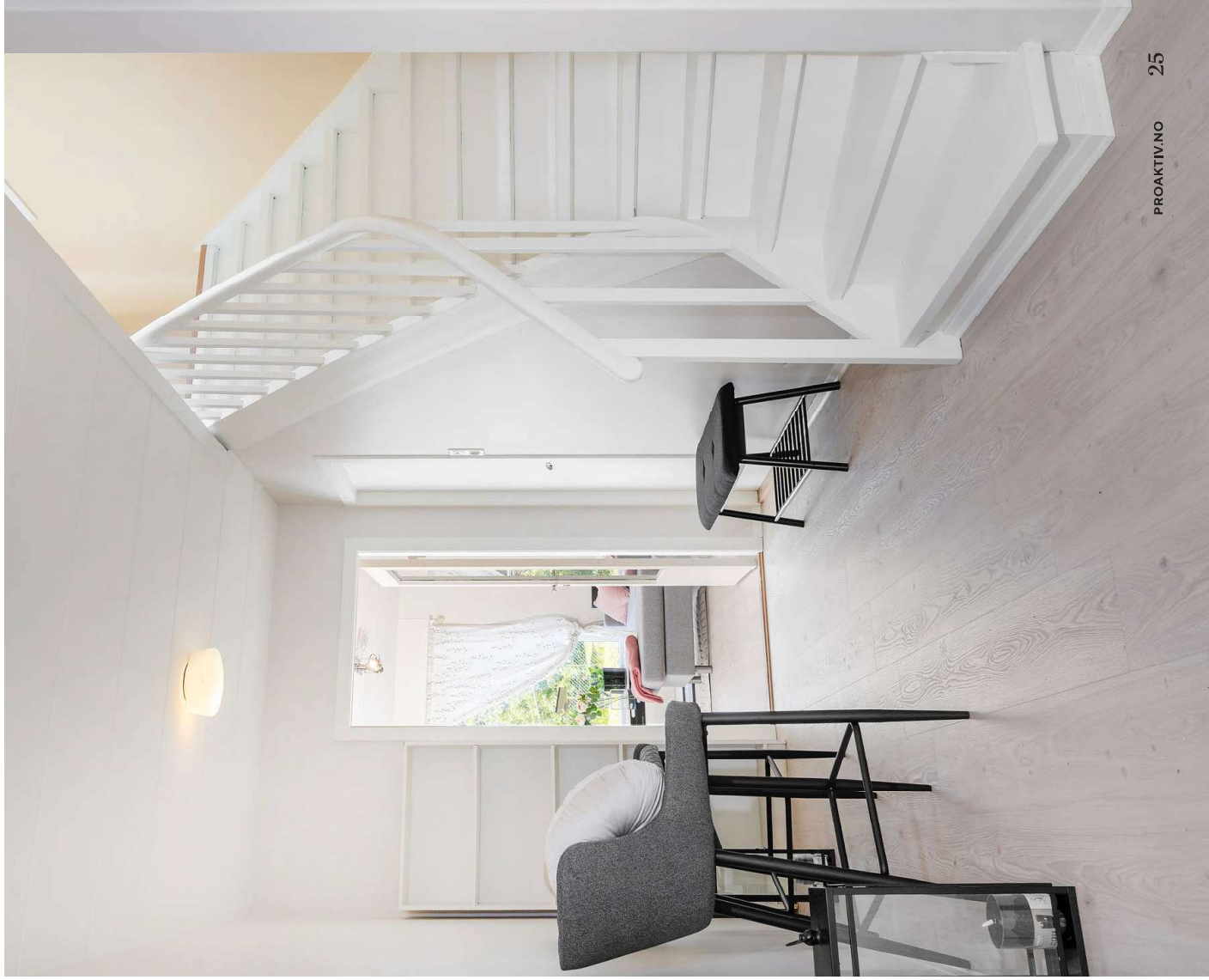
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Borgundvegen 753 – en arkitekttegnet enebolig på unik ulikskjort på Åse.

Eiendommen ligger svært fint til i terrenget med gode sol- og utsiktsforhold. Her har man solen fra tidlig morgen til langt utover kvelden. Utsikten utvikler seg i takt med årstidene som et flott maleri som alltid er i en viss endring.

Parkering gjøres enkelt i innkjørsel, på biloppstillingsplass eller i den integrerte garasjen. Det har vært et fokus på varige materialer når denne eiendommen ble bygget. Huset er oppført i mur, det er tak tekket med Planja takpanner, rekkverk er i aluminium og terrasser er dekket med skifer. Det er ellers støpte trapper utvendig. Her får man en enebolig med





vedlikeholdsvennlige kvaliteter.

En kommer opp til inngangspartiet via utvendig trapp opp til oversiden av eiendommen. Her er entré med pass til av- og påklledning. Videre kommer vi inn i gang som fører videre til både stue og kjøkken. Stuen er svært romslig og går i vinkel. Her er store vindusflater som tar inn den flotte utsikten over fjord og fjell. Her er god plass til møblering med både solagrupper og spisestue. Her er både åpen peis som har glatt murpuss fra 2025, en peisovn med glassdør fra 2020 og en varmepumpe fra 2010. Det er tofløyet verandaør ut til verandaen fra stuen. Her kommer man ut på den store verandaen mot sør. Her er det god plass til møblering med flere hagegrupper om ønskelig. Her er også en hagesue som gjør at utessongen blir litt lengre.

Kjøkkenet ligger vegg i vegg med stuen. Her er innredning med mye skap- og benkeplass. Et godt rom som også har plass til kjøkkenbord. Et praktisk og godt kjøkken. Badet har fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er duskabinnett, vegghengt toalett og innredning med servant, i tillegg til opplegg for vaskemaskin.

Fra gangen er det trapp opp til loftet. Her kommer man opp til en gang som fører videre til soverommene og til bad. Alle de fire soverommene har god størrelse, og de fleste har innbygde garderobeskap. Det ene soverommet har utgang til balkong mot nord. Badet er fra byggått og har fliser på gulv og delvis på vegg. Her er innfliset badekar, servant og toalett. Fint med et bad på denne etasjen.

I underetasjen er det laget til en sokkellighet som er utleid. Her er det gang, stue, hybelkjøkken, bad og et rom som er benyttet som soverom (ikke godkjent). Her er stue med god plass til møblering med både sofa og spisebord. Kjøkkenet er lite og enkelt, men med det som trengs. Her er også opplegg for vaskemaskin. Badet har dusj, toalett og servant.

Alt i alt: en fin og gjennomført eiendom med gode kvaliteter.

Oppvarming

På stuen er det både varmepumpe, vedovn (2020) og åpen peis. Det er også en åpen peis på stue i utleiedel.

Det er varmekabler i gulv i bad i kjeller, i gulv på bad/vaskerom i 1. etasje. Ellers er det elektrisk oppvarming.



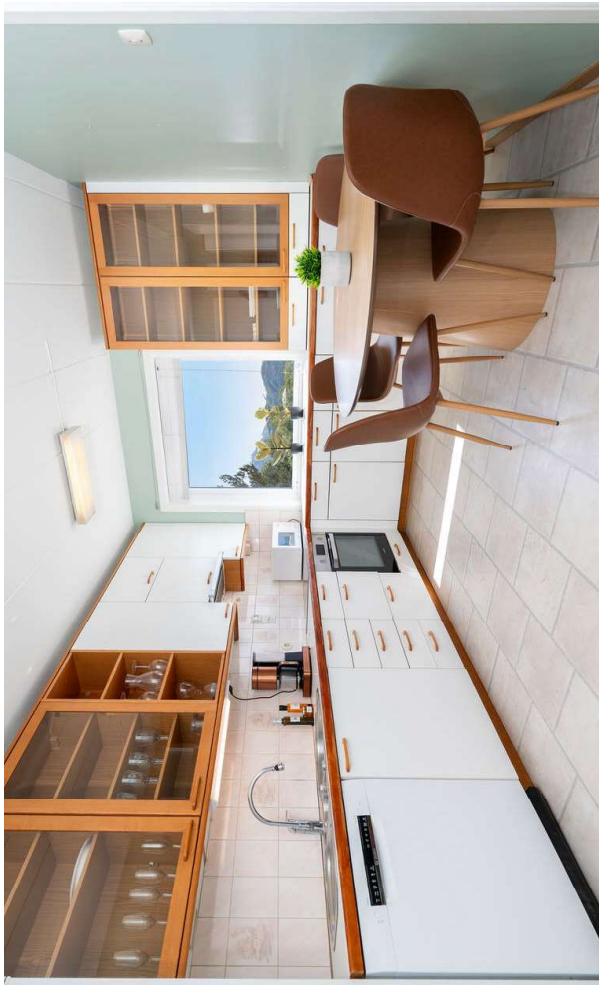
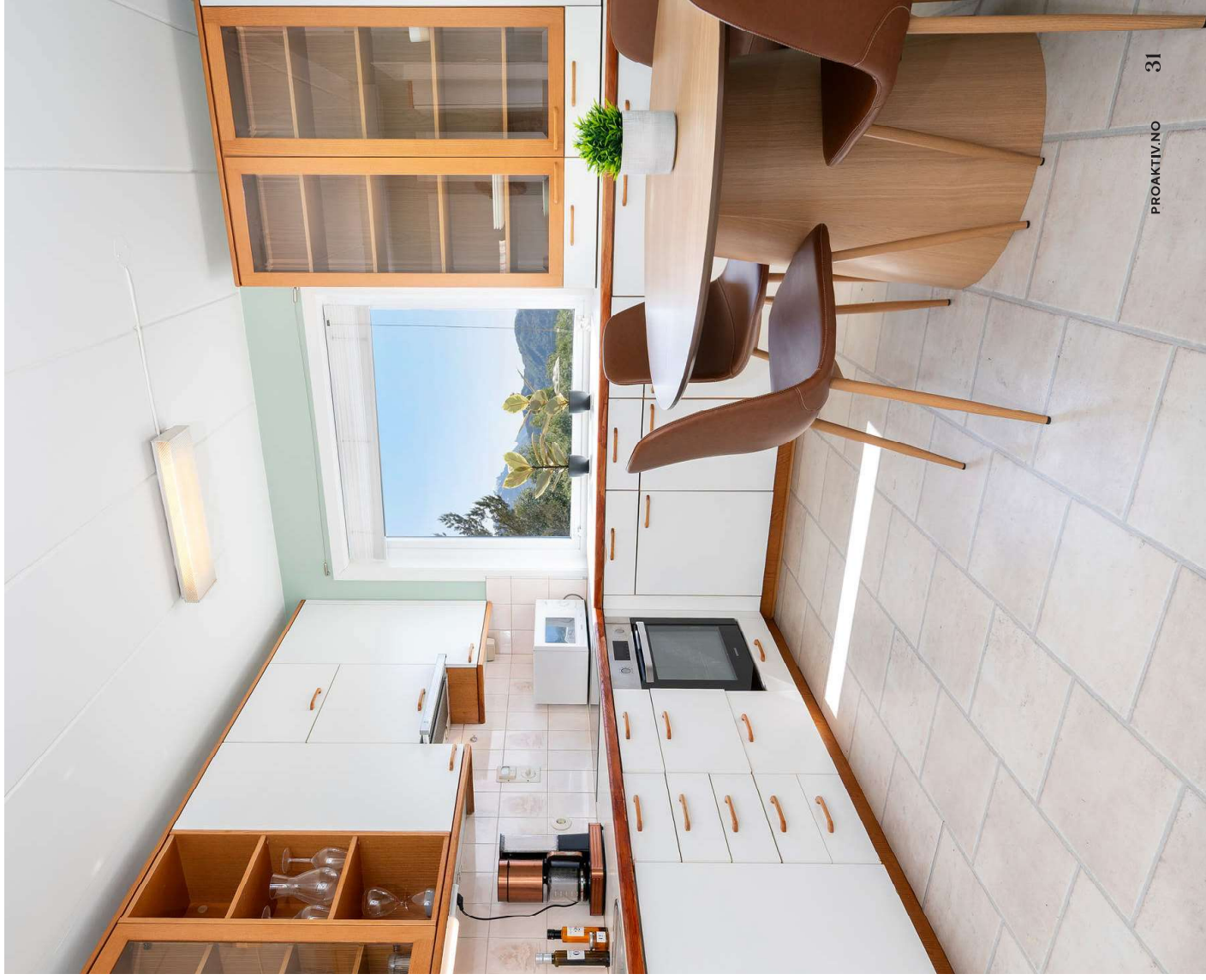
Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter GUL

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.





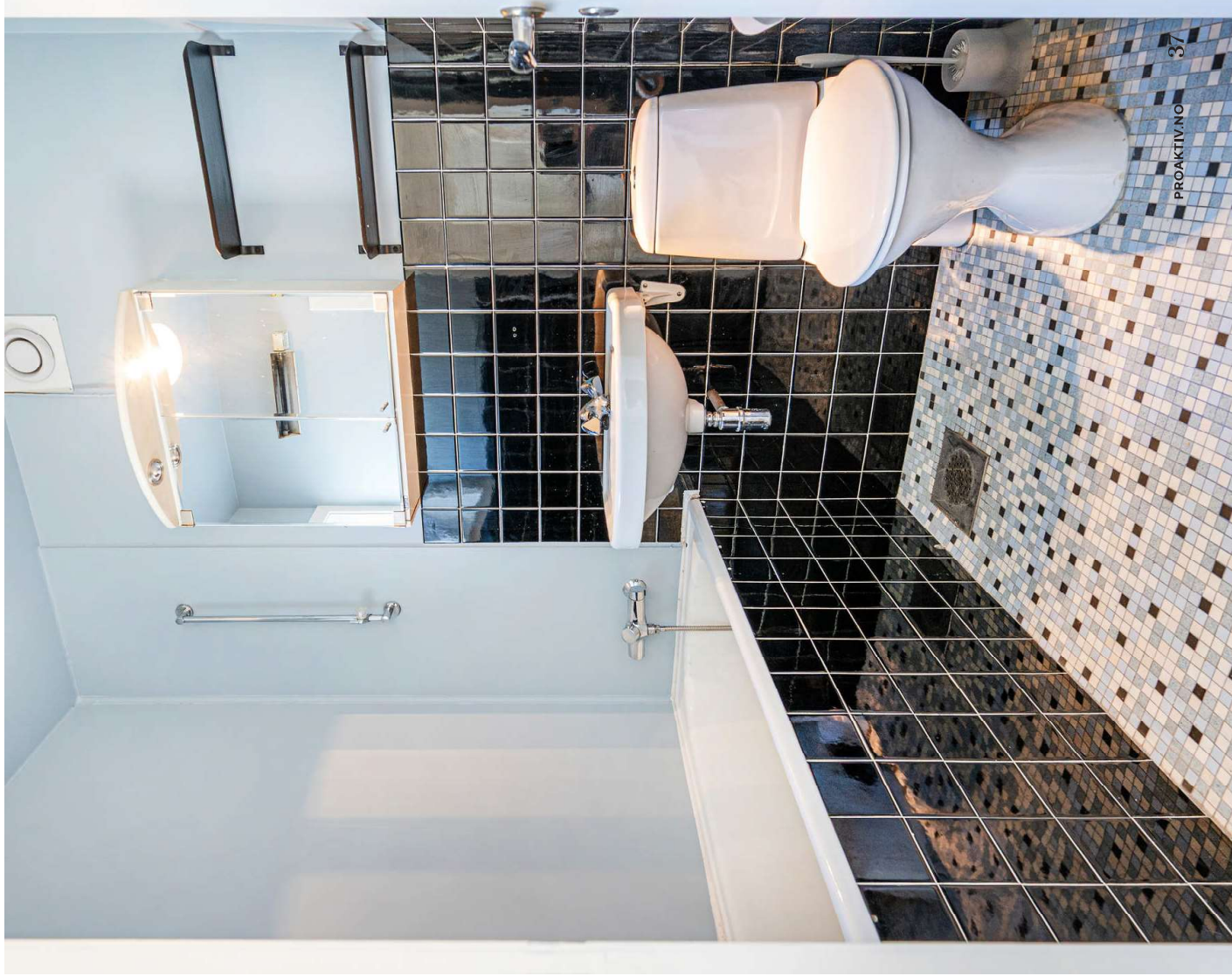


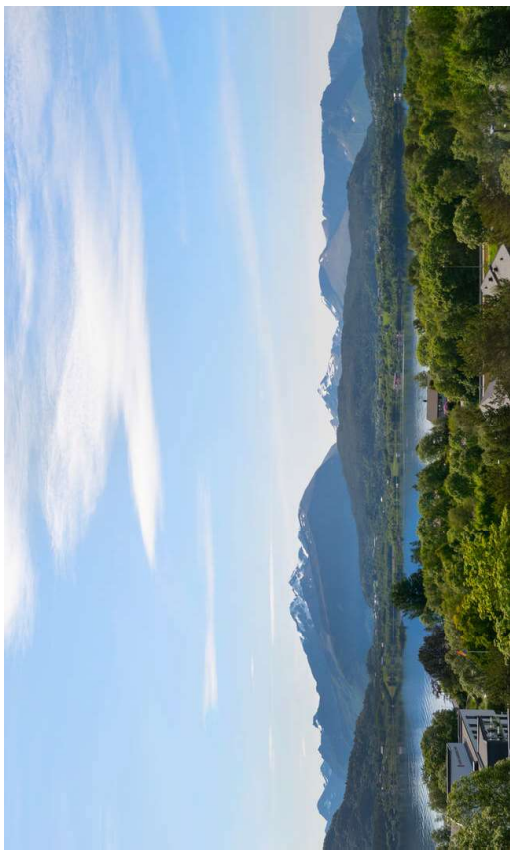
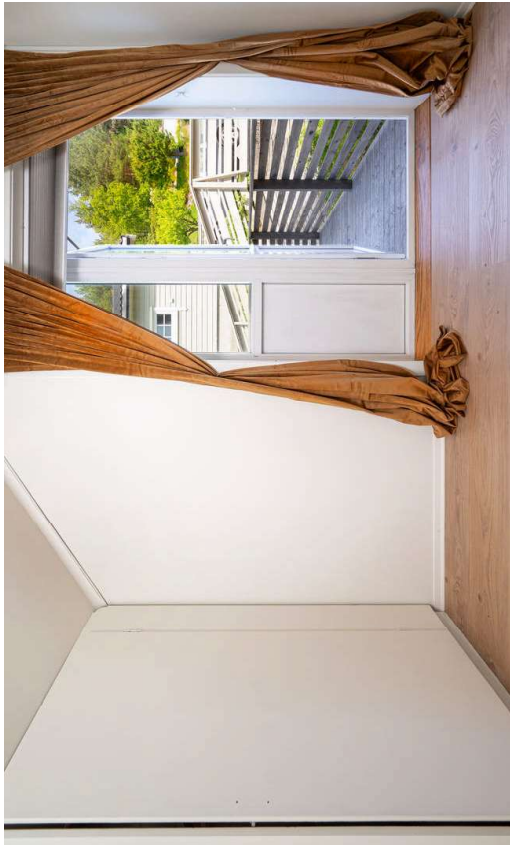
PROAKTIV.NO



BORGUNDEGEN 753

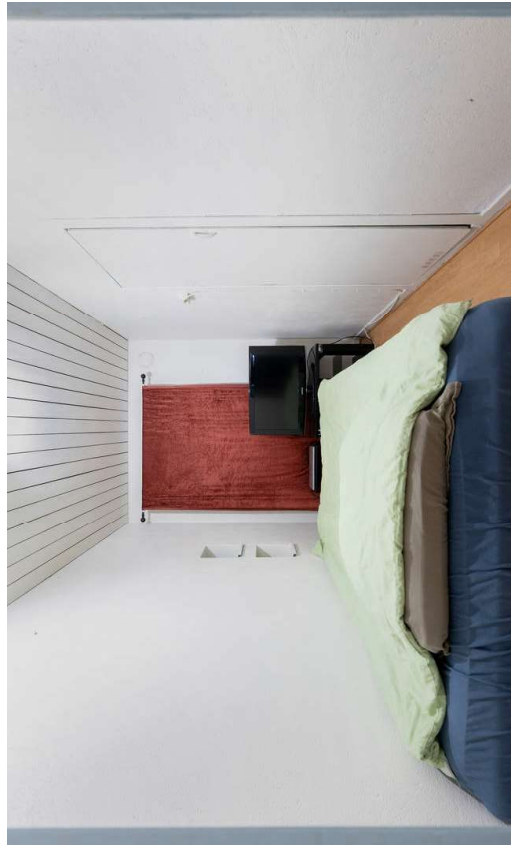






LEILIGHET I UNDERETASJEN

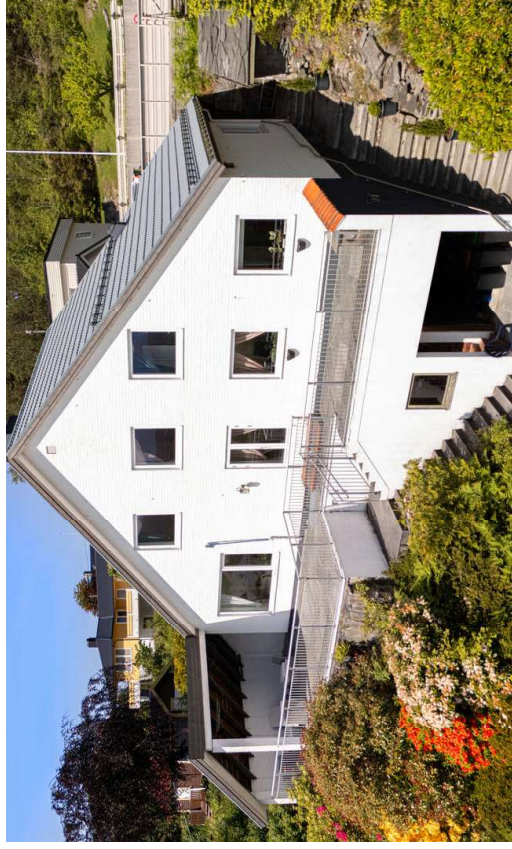






ENTRÉ OG GANG TIL LEILIGHET.

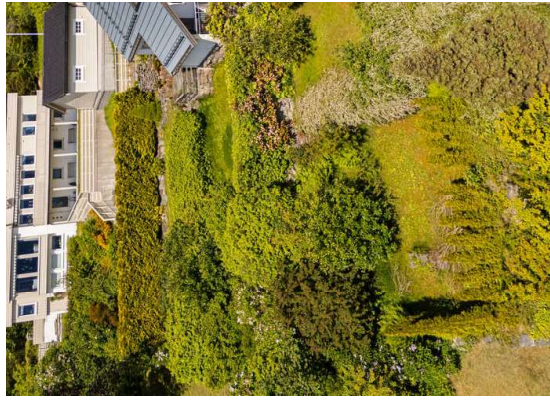
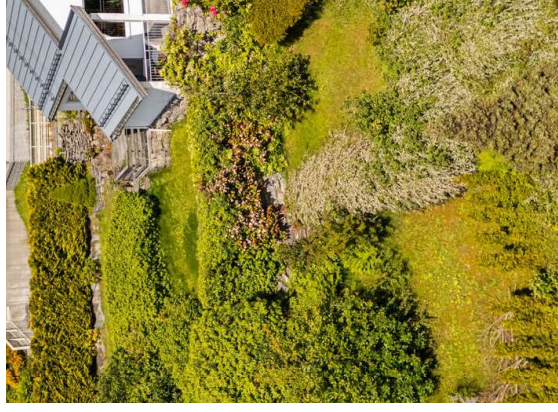
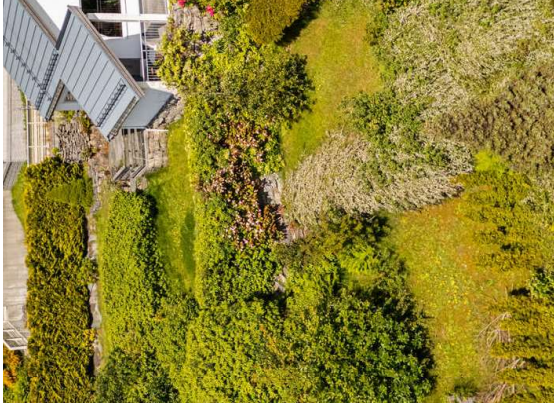
Se punkt ferdiggjøtt angående lovliggjet.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Etendommen har en god planløsning.



De godkjente og byggemeldte tegningene er datert 10.09.1959. De godkjente tegningene for 1. og 2. etasje stemmer med dagens bruk.

De godkjente og byggemeldte tegningene for kjelleren stemmer ikke med dagens bruk. Bod er i dag hybelkjøkken, og soverom og kraver søknad om brukseiering. Dette er ikke utført og godkjennelse for bruk av kjeller som hybelkjøkken og soverom er ikke godkjent. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. megler for ytterligere informasjon. Ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forløbet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Krav til dagslysinnslipp er ikke varetatt i kjellerstue og hybelkjøkken iht. dagens krav. Dette fordi lyset i kjellerstue er fra ett vindu i en lysgrav og via glasset i overbygde kjellerdør. Men det er mulig vinduet i kjellerstuen tilfredsstiller unntaket i forskriften som er gitt hus oppført før 2011, fordi dagens fastkarmvindu her er ca. 98 cm bredt og 68 cm høyt. For vinduet i hybelkjøkken tilfredsstiller ikke vinduet dagens krav. (Her må en ved ev. søknad om brukseiering sette inn et større vindu via en lysgrav). Se mer i tilstandsrapporten side 4, under "Krav for rom til varig opphold".

Førsttrinnsmur.
Det ble den 30.04.2002 godkjent søknad om opparbeidelse av biloppstillingsplass på eiendommen, samt oppføring av førsttrinnsmur langs riksveien. Det foreligger også byggemeldte tegninger av dette datert 12.04.2002. Dette arbeidet er nå ferdigstilt, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Kfr. megler for ytterligere informasjon.

Utleie
Leiligheten i underetasjen er i dag utleiet for 7 000,- per mnd. Her er det 3 mnd oppsigelsestid. Se punkt ferdigattest angående lovligg.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig. Nei.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feilrivesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD
Servitutter/rettigheter/forpliktelser

- Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Bestemmelse om veg tinglyst 28.03.1960 med dagboknummer 301205 som omhandler en kart- og oppmålings- samt oppmålingsforetning.
 - Bestemmelse om veg tinglyst 22.03.1961 med dagboknummer 301257 som omhandler privat avgjørelse fra riksveien.
 - Bestemmelse om vannledning tinglyst 22.03.1961 med dagboknummer 301258 som omhandler vass- og kloakkledninger og stikkrenner ved offentlige veier.
 - Bestemmelse om vannledning tinglyst 07.11.2008 med dagboknummer 906268 som omhandler a) gbnr. 50/127 (Borgundvegen 751) gir tillatelse til at gbnr. 50/384 (eiendommen som selges) kan knytte seg til sin vannledning. Vedlikehold skal deles likt mellom eiendommene. Se vedlagte kart i servitutt bakt i salgsoppgaven.
- Reguleringsmessige forhold**
Eiendommen er delvis regulert til bolig iht. reguleringsplan "Tomteareal for fylkessykehus med tilhørende tjenesteboliger samt friareal på Åse i Borgund" datert 12.09.1962 med tilhørende reguleringsbestemmelser, og delvis uregulert med avsnitt til boligbebyggelse iht. "Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028" datert 09.03.2017. Se vedlagte kart og bestemmelser bakt i salgsoppgaven.

Store deler av sydlige del av eiendommen ligger i rød sone, og nordlige del ligger i gul sone.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 50 Bnr. 384. Ålesund kommune

Vel/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og felleledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private felleledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er adkomst via egen bratt asfaltert oppkjørsel fra Borgundvegen, som er sikret gjennom tinglyst rettighet.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 1.197 kvm. Eierform: Eiet tomt.
Boligtomt med flott åpen utsikt over Åse og Borgundfjorden mot Sumnøralspane. Tomten er opparbeidet med asfaltert oppkjørsel og parkeringsarealer. Det er en skrånede hage som er opparbeidet med bedd, hekk og beplantning. Ved inngangspartiet er det oppført en liten lagerbod mot fjellet i Leca med knekkrelskitter som takteking.

- Utstyr**
- Innvendige vannledninger i hovedsak av kobber.
 - Innvendige vannledninger til bad/vaskerom og hybelkjøkken er av plast (2015).
 - Avløpsrør over kjellerkule og i grunnen er av støpsjern.
 - Avløpsrør til deler av vaskerom er av plast (2015).
 - Naturlig ventilasjon i hovedsak gjennom spalteventiler på vinduer.
 - Sentralavtrekk på våtrommene (motor på raftekott fra 2012).
 - Varmepumpe i stue (ca. 2010).
 - Automatsikringer (2015).
 - Røykvarslere og pulverapparat.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 299 779 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 519 917 per 31.12.23

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

- 199 750,- (Dokumentavgift, forutsatt salgssum: 7 990 000,-))
- 260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
- 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
- 219 000,- (Omkostninger totalt)
- 8 209 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforretakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetstilskille

Alle eiendomsmeglingsforretak har lovplågt forskning av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt: til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsreglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger, kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir, liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsknet utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forskningsresurser til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Soderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn 1 til 14, 12,00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsikkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter ingivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1. januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for boliger:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en brukenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieetah.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TEA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforenings eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for selget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvtvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvtvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksultasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 km².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-2 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Ranveig Bakken Stavset

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt, provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 52 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,- oppgjørshonorar kr. 5 990,- visninger og overtagelse kr. 3000,- og markedsføringspakke kr. 19 200,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtatte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7284,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysning skiringsboligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelesprotokoll og sendt denne til oppdragsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas

Kjerneinformasjon

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bonesta AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org.nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

Dato salgsoppgave
6.11.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Enebolig
Borgundvegen 753, 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 384



Befaringsdato: 24.10.2025 Rapportdato: 07.11.2025 Oppdragsnr.: 12285-1565 Referansenummer: KJ1272
Autorisert foretak: Ose AS
Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Tvergrov Vår ref: TBV-25-306



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



Norsk takst

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

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

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

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

OSE AS

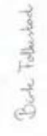
Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifteandiat-, teknisk- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verddivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadestjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggtetknikk og prosjektsstyring.



Rapportansvarlig	Medansvarlig
	
Lars Olav Tvergrov	Birte Folkestad
Uavhengig Takstingeniør	Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@osing.no	birte.folkestad@gmail.com
908 91 944	980 63 016



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 (seknadsstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som situasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsskader slik det kommer frem av [Forskrift til eiendomsloven](#). 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 bygningsskader. 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 bygningsskader under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdsstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust og/eller veranda
- utvendige trapper
- støttemurene
- skutte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planfeste
- bygningens innredning
- beslag slik som hvitvarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens beliggenhet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boliger har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begynnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsskaden 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

Bygningsskaden 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

Bygningsskaden skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å være opptatt av fare for større skader eller følgeskader.



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

Bygningsskaden skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir når bygningsskaden trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å være opptatt av fare 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.

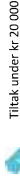


IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

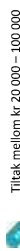
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

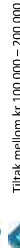
Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse endragene er verdisettes anslagsvis i intervaller, er basert på generelle erfaringer og må ikke forveksles med konkrete prisbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsmønstre. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere prisbud fra kvalifiserte lagbø. Slike anslag går for TG3, der dette er mulig.



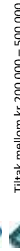
Tiltak under kr 20 000



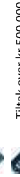
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne murhusholigen fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, foruten skifertekking på terrassen som har noe slitt overflater/fuger og har begynt og løse flere plasser.

Bygningen som er 62 år har alminnelig god standard, ut fra byggeår, innvendig har boligen i løpet av de siste 10 årene blitt overflateoppusset og fremstår som tiltalende med normal standard i ht. dagens krav til eneboliger med hensyn til utseende og estetikk.

Av de større tingene om er gjort siste årene, nevnes nye vinylvinduer 1. og 2. etg. og ny taktekking. Jfr. konstruksjoner. Boligen er bygget i 1963

Boligen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringsstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksforfall. Boligen er imidlertid blitt noen år, og det må fortsatt påregnes noe kostnader for å ferdigstille oppussingen av boligen.

Av de større tingene som må påregnes er oppgrader boligens bad og kjøkken.

Av skilt nevnes dårlige/gamle støpejernsluker i bada fra byggeår som er uten membran. Jfr. konstruksjoner.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen, (jmf. beskrivelser).

Taksten er basert på undertegnedes takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1963

Se bil side

UTVENDIG
Taktekkingen er av Planja stålpanner fra 2017 og er med snøfanger og takske med tilhørende teleplattform. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det ble lagt 6,5 mm Hadrian Low-E tynn superisolasjon som ble lagt direkte opp på takrodet som tilleggsisolering og så ble det lagt diffusjonsåpen lett undertak oppå denne, sløyfelekter, taklekter og ny tekking (Haderian 6,5 mm tilsvarer ca. 10 cm tilleggsisolasjon, og ny tekking etter dette ble gjort, ble det vesentligere lavere stør opplyser at etter dette ble gjort, ble det vesentligere lavere snømuligheter til oppvarming.)

Takrenner, pipehatt og beslag ble skiftet samtidig med taket i 2017.

Yttervegger over kjeller er dobbel hulmur/betongmurstein med ca. 10 cm steinullisolasjon i midten. Utvendig er murene, slennet med Heydi pustende sementslenning med farge. Sist gang slennet utvendig i 2017 mot vest, sør og nord.

Takkonstruksjonen har isolert sperrekonstruksjon fra byggeår med tretrøsd som undertak. Spesielt for dette taket er at det er bærende stålragere som sperrer og så er det langsgående bærende sperredragere mellom disse. (Se bilder og taktekkning for beskrivelse av tilleggsisolering.)
Utenfor inngangsdør i 1. etg./på baksidan av huset er det et overbygg med lagerloft med tilkomst via luke og stige.

BORGUNDVEGEN 753

Oppdragsnr.: 12285-1565

Befaringsdato: 24.10.2025

Side: 5 av 46

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har betongtrapp til kjeller.

Innvendig har boligen i hovedsak de originale finérderene fra byggeår som har blitt malt og byttet handtak på.

VÅTROM

Se bil side

Bad

Badet i kjeller er fra da bygget ble oppført i 1963 og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997, således får dette badet ut fra alder i utgangspunktet tilstandsgrad 3/TC3, da forventet levetid forlengst har blitt passert på på eventuell membran/ettesjikt. Men fordi dette er eldre betong/murbad, og således fungerer har takstingenøren allikevel valgt å ta en full kontroll av våtrommet.

Gulv med overflate av mosaikkflis på betong på grunn med trinnstyrt varmekabel av eldre dato.

Vegger med overflate med brystningsflis på murvegger og malt murpuss over dette også i dusjsone/hjørne.

Badet har veggsevant, gulvtoalett og dusjhjørne med skyvedrsvegger og forsinking i gulv.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekkott.

Bad/vaskerom i 1. etg. er bygget i regi av innleide firmaer og er med flislagt gulv og våtromsplate på vegger. Badet har dusjkabinett med bua dusjdør i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, samt opplegg for vaskemaskin.

Det er også en eldre solduk i rommet til vaskemaskinen.

Badet i 1. etg. er fra da bygget ble oppført i 1963 og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997, således får dette badet ut fra alder i utgangspunktet tilstandsgrad 3/TC3, da forventet levetid har passert på på eventuell membran/ettesjikt, men ut fra at badet fungerer har takstingenøren valgt å ta en full kontroll allikevel av våtrommet.

Gulv med overflate av flis på betongdekkte uten varmekabel, men stråleovn på vegg.

Vegger med overflate med brystningsflis på murvegger og malt murpuss over dette. i dusjsone/hjørne over badekar en eldre malt våtromsplate. Videre innkasset badekar med flis og uten inspeksjonsmulighet. Avløpt går sannsynlig vis til gulvsuk via anbråning.

Badet har veggsevant, gulvtoalett og badekar.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekkott.

KJØKKEN

Se bil side

Kjøkkenet i 1. etg. er fra ca 1990 har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyrt og platetopp.

I kjeller ett lite hybelkjøkken fra ca 1990 har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap/frysenskap, oppvaskum, komfyrplass og vaskemaskin for klær.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Se bil side

Innvendige vannledninger i huset er i hovedsak av kobber fra byggeår.

Innvendige vannledninger til bad/vaskerom i 1. etg. er og til kjøkken i kjeller er av plast (rør i rør) og ble skiftet i 2015. Det er ikke i rørskap, kun synlig fordelstokk på vegg i brederokott med sluk i ubehandlet betonggulv i kjeller.

Avløpsrør i boligen over kjellergulv og i grunnen er av støpejern og er fra byggeår.

Avløpsrør til deler av vaskerom i 1. etg. er av plast og ble skiftet i 2015.

Boligen har naturlig ventilasjon i hovedsak gjennom spalteventiler på vinduer. I fra våtromma er det sentralavtrekk med motor på raftekkott fra 2012.

Luft til luft varmpumpe er montert med innedel i stuen og ble montert i år ca. 2010

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter for hovedetasjen.

Varmtvannstanken for kjeller en benkebereder på ca. 120 liter. Begge tankene står montert i ett berederkottrom ved hybelkjøkken i kjeller.

El-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere etc. er i hovedsak fra byggeår.

Innmat i sikringskap er skiftet til automatsikringer ble skiftet i 2015 i følge eier.

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

TOMTEFØRHOLD

Se bil side

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1963.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøttingsmurer er av naturstein langs oppkjørsel og på terrasse i hagen. Bak huset er det synlig fjellskjæring.

Boligen ligger i skrående terreng. I ett eldre regulert byggefelt og ligger ikke i russtett eller flomutsatt område.

Utvendige avløpsrør til offentlig nett er av støpejern og mest sannsynlig original ut fra huset og er da er fra 1963. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 2010 da tidligere vannledning begynte og lekkte og ble da skiftet fra huset og til offentlig nett i grensen mot vest, hvor det ligger en kum. Her er det forberedt for innstikk av inreutstyr, hvis det blir behov for dette.

Det står en oljetank i stå i krypkjeller fra 1963 som er tømt og godkjent sanert av Energisentrum AS i ca. 2020. Faktura på dette foreligger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m ²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	9 500 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygningsstatus: Ferdiggjattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke.

1.1. og 2. etg. stemmer dagens rominndeling, med tegning. I kjeller stemmer ikke dagens rominndeling, da det er deleveie eller en gang mellom det som viser hobbyrom på tegning og i dag er kjellerstue. Videre er wc/badet noe større enn omsøkt.

Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til hybelsgjøkken. Etter opplysning fra megler, så har en tidligere ikke behovd å søke om bruksendring fra hobbyrom til kjellerstue, da dette kan tolkes å være en del av hoveddel. Ifr. info i prospekt fra megler fra DIBK om "Hobbyrom"

Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- tallet mangler ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og først da et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lowerket opp å gå.

Vi opplever også at det ved senere tilfeller har skjedd at en bolig ikke har fått utskrive et formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdiggjattest for saker før 01.01.1998.

Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

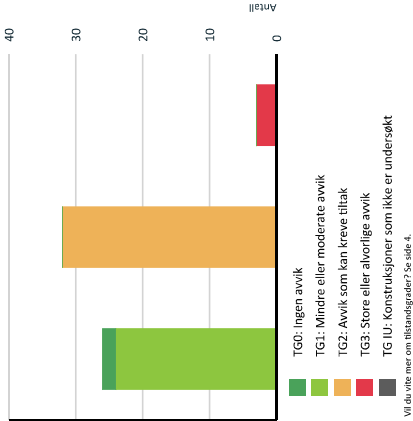
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

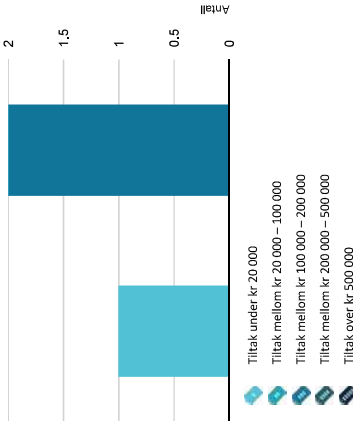
Tvilsomt om det foreligger tegning på denne boden. Uansett under areal på søknadspålagt tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

Det er ikke satt kostnadsestimater på konstruksjoner med TG2, da dette ikke er ett krav i ht. forskriften om tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat som er gitt er for tilsvarende kvaliteter på materialer og tilbake i samme stand som før.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, byggsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke distansvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten

klemning. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke klemning på den øvre støpejernsluken,

ut fra at sluken står fritt og utskifting gis

konstruksjonen tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Da det er dusjing rett på flis vil muren og gulvet uten

tettesjikt bli oppbløtt og det er fare for vann i

tilsøende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemning. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.	
Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000	

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Det er ikke tilfredstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.	
Utfra byggeår, og datidens byggeskikk er det ikke tilfredstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.	

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert fuktskjolder i takrod og noe fuktskjolder på sperrene. Disse stammer fra før taket ble lagt om i 2017.	

Utvendig > Vindu i kjeller	Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Vinduene er av eldre dato og har dårlig isoleringsverdi i forhold til dagens moderne vinduer. Fastkarmvindu/ikke åpningsvindu i kjellerstue er ca 98 cm bredt og 68 cm høyt. Vindu i hybelkjøkken oppe på veggen er mindre.	

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Flisene har bunn (nulrom under) eller er løse. Flere løse og slitte fuger på skifer der denne ligger på betong på grunn.	

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Betongtrapp har mindre sprekker/skader Sprek i trappen fra terrassen og kalkutfelling fra dekket. Terengtrapp har en del sprekker gått i oppløsning ved ett eller flere trinn, sannsynlig vs er det benytet noe uegnet betong.	

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.	

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skulite røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler spaltevентil på enkelte vinduer.	

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det ble utført service på pumpen i 2024.	

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Et -anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere etc. er i hovedsak fra byggeår. Innmat i sikringskapp er skiftet til automatsikringer ble skiftet i 2015 ifølge egeneklarering.	

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.	

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Grunnmur er tilsynelatende i grei stand ut fra byggeår.	

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
--	-----------------------------

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tølliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
--	-----------------------------

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er slitte overflater.	

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Fuger er slitte	

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Det er påvist andre avvik: Dusjvegg er slitte.	

Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Det er påvist at overflater har noe skader. Murvegger og maling er slitte.	

Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Avtrekk	Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsørte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).	

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er glippe på laminatgulv ved oppvaskbenk. Slitt kant på benkeplate.	

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke klemning på den eldre støpejernsluken.	

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tølliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
--	-----------------------------

Sammendrag av boligens tilstand

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det ble målt med overflatemåler på plater ved dusjkabinett og på gulv ved, uten en fukt utslag.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tiliggende konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det ble målt med overflatemåler på vegger og gulv som tyder på fukt på avveie. Så er dette også ett murbad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Standard

Taksteksjonen har alminnelig god teknisk standard for byggetidspunktet.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Oppussing av kjøkken
2012	Modernisering	Nye PVC vinduer på nesten hele huset
2015	Modernisering	Nytt vaskerom/bad i 1. etg.
2017	Modernisering	Ny takteking, Planja takpanner
2020	Modernisering	Oppussing i kjeller med kjellerstue og gang.
2023	Modernisering	Nytt stålrekkverk
2025	Modernisering	Overflateoppussing av oppholdsrom i 1. og 2. etg.

UTVENDIG

101 Takteking

Punktet må ses i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Taktekkingen er av Planja stålpanner fra 2017 og er med snøfangere og takstige med tilhørende fiseplattform. Taket er besikket fra balkenivå. Det ble lagt 6,5 mm Hadrian Low-E tynn superisolasjon som ble lagt direkte oppå takrodet som tilleggisolering og så ble det lagt diffusjonsåpen lett undertak oppå denne, sløyfeleker, takleker og ny tekking. (Haderian 6,5 mm tilsvarer ca. 10 cm tilleggisolasjon, og eier opplyser at etter dette ble gjort, ble det vesentligere lavere strømutfgifter til oppvarming.)

Årstall: 2017

Kilde: Eier

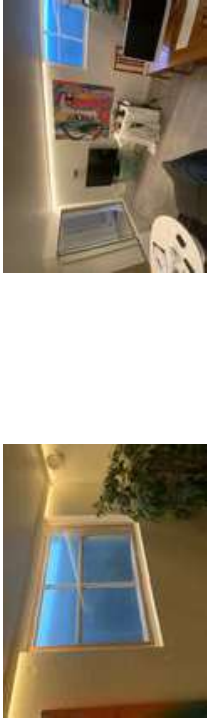


102 Nedløp og beslag

Oppdragsnr.: 12285-1565

Befaringsdato: 24.10.2025

Tilstandsrapport



103 Vinduer

Bygningen har i hovedsak PVC vinduer med 2-lags glass fra 2012, foruten det store stuevinduet mot vest som er med 3-lagsvindu og ble skiftet i 2023.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

103 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt i glass i tre fra 2021, PVC kjellerdør med sidefelt i glass fra 2020 og tofylla PVC balkongdør fra 2008.

103 Lufteveranda i 2. etg.

12. etg. med utgang fra soverom nordvest er det en trykimpregnet lufteveranda på ca 6 m2 som ble bygget i ca. 2012.



103 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til skiferbelagt betongterrasse mot sør, som er sammenhengende med terrassen mot vest og nord bak huset, totalt ca. 100 m2 med skifer. Nytt aluminiums rekkverk på terrassen og rustfri håndreke langs trapp på øssiden av huset ble montert i 2023 (kostet ca. 100.000,-). Uttraget betongdekke på ca. halve fremsiden av huset over garasjen og kjellerinnang. Forøvrig er det betong på grunn. Villskifer/knekkeller ble lagt av tidligere eier som var murmester, da huset ble bygget. Mot vest er det åpen overbygd hagestue.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Flisene har bom (hullrom under) eller er løse.

Flere løse og slitte fuger på skifer der denne ligger på betong på grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
 - Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut fra alder på dagens tekkning.
- Påregnelig og relegge skifer og legge ny tekkning over garasjedelen.



103 Utvendige trapper

Utvendig terrengtrapp i betong på østsidan av huset. Vidar betong svingtrapp ned fra terrassen og til kjellerinnang. Ved garasje overbygd flislagt betongtrapp opp til kjellerinnang.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Sprek i trappen fra terrassen og kalkuttelling fra dekket.

Terrengtrapp har en del sprekker gått i oppløsning ved ett eller flere trinn, sannsynlig vis er det benyttet noe uegnet betong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vi tilrår nærmere kontroll av terrengtrapp. Det er påregnelig og eventuelt lage ny terrengtrapp med feks. varmekabel. Da kan en mulig kunne endre trappesettingen å lage større vindusåpning til hybelkjøkken samtidig.

Lokal utbedring/oppradering av trappene er påregnelig.

Tilstandsrapport

0101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av Siporex lettbetongelementer i boligdelen av huset, umtatt over garasjen hvor kjøkken og vaskerom ligger, her er det støpt betongdekke. Innsøpte varmekabler i kjellerstue som ble lagt i flysparker i gulv på grunn i 2020.

0102 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eier har opplyst at det har vært utført radonmåling som viste verdier som var under tillatt nivåer, men finner ikke igjen dokumentasjon på denne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er uteleidel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn spørrevrer til firmaer for analyse. Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-. Bestill 2-4 sporflimer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken. La sporflimer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporflimene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

0102 Dagtank til oljefyr

I trappegang henger det en dagtank til oljefyr som er tømt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dagtank og røropplegg er ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er pregnetlig å fjerne dagtank og røropplegg.



0102 Pipe og ildsted

Boligen har toledds mursteinspipe i tegl, ny vedovn fra 2020 i stue og åpen peis fra byggeår. I kjeller stue er det også en åpen peis. Det ble foretatt tilsyn og feng av pipen den 15.08.2024 av Ålesund Brannvesen, uten det ble funnet avvik. Det var lite sot i pipen dengang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipen har blitt feiet og ildstedet kontrollert 15.08.2024 uten anmerkninger fra feievesen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for pipe Rehabilitering nærmer seg.
- Ut fra alder på pipe og to åpne peiser gis konstruksjonen TG2. Påregnetlig å vurdere innsettning av peisinsatser. Ut fra observasjon fra taksmann er det påregnetlig å feie det ene pipelepet snart.

Tilstandsrapport



0102 Andre utvendige forhold

I kjeller er det en betonggarasje med treleddedport med automatisk åpning og lagerfems ca. 9 m2 over trehimling med tilkomst via takluke. Det er mulig og sette inn større/høyere port om ønskelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Garasjeport er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Garasje og port har oppgraderingsbehov



INNENDIG

0101 Overflater

Gulvoverflater i 1. og 2. etg. er med klinkvinyl fra 2025 i alle oppholdsrom, foruten i kjøkken hvor det ligger laminat med skiferutseende ca. 2000. Yttervegger og innervegger er i hovedsak med pussende og malte murvegger. Himling i 1. etg. er med malt underside på Siporex-element, listefri utførelse.

I kjeller er det nedforet (ydhimling med gips i kjellerstue og førerlig nedlekket vanlig himling under siporex i øvrige rom i boligdelen, foruten i bad/vaskerom. Himling i 2. etg. Var opprinnelig kledd med panel og er nå med rehab. gips og malte flater.

Alle overflater i huset har i all hovedsak blitt fornyet/modernisert/malt i den senere tid.

Tilstandsrapport



102 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er gulvet av betong og veggene har betong/mur. Hultaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hultaking unødvendig, kun synlige murvegger mot grunn/terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktigjennomtrengning i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



102 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under siporedekke under ca. halve boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er dårlig og manglende musenetting i veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ventiler må forsvares slik ikke skadede kan trenge inn.

Kryp Kjeller regnes for å være en risiko konstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



102 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



102 Betongtrapp til kjeller

Boligen har betongtrapp til kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



103 Innvendige dører

Innvendig har bollen i hovedsak de originale fhnrdørene fra byggeår som har blitt malt og byttet handtak på.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjeller er fra da bygget ble oppført i 1963 og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997, således får dette badet ut fra alder i ugangspunktet tilstandsgrad 3/7G3, da forventet levetid forlengst har blitt passert på på eventuell membran/tettesjikt. Men fordi dette er et eldre betong/murbad, og således fungerer har takstingenøren allikevel valgt å ta en full kontroll av våtrommet.

Gulv med overflate av mosaikkflis på betong på grunn med trinnstyrt varmekabel av eldre dato.

Vegger med overflate med brystingsflis på murvegger og malt murr puss over dette også i dusjsone/hjørne.

Badet har veggseanant, gulvtoalett og dusjhjørne med skyvedørsvegger og forsinking i gulv.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på rafekott.



102 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på murvegger og taket er malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapport

Det er slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Slitte riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Påregnelig med renovering av overflater.



102 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 45 m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen ved dørterskelen er ca. 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger er slitte

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Påregnelig med skifte gulvoverflater.

103 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soisluk i gulv og det er ikke noen form for tettesjikt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er påisert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke klemring på den eldre støpejernsluken, ut fra at sluken står foran utskifting gis konstruksjonen tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vannnett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Hele våtrommet bør/må renoveres.
Kostnadsestimatet gjelder renovere våtrommet tilbake til samme stand som før, med samme kvalitet på materialer på gulv og vegger. Rør og el-arbeid i våtrommet slik det var, er inkludert, men ikke eventuelle innredninger og sanitærutstyr mm
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KIELLER > BAD

103

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dusjvegg er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig å skifte dusjvegg.

KIELLER > BAD

103

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

103

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er maltbetong.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

103

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk under kabinett er målt til ca. 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket under dusj til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm. Til den andre sluken ved opplegg vaskemaskin er fallet 30 mm

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

102

Sluk, membran og tettesjikt

Det er også en eldre sølsluk i rommet til vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke klemring på den eldre støpejernsluken.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktklader på tiliggende konstruksjoner.

Til Olimb er et firma som kan utføre slukfornying av støpejernsluker hvis det blir behov. Sluker ligger over garasjerom så konsekvens for eventuelle følgeskader ved lekkasje er relativt liten. Alternativt skifte sluken eller kutte den ut og lage nytt avløp til vaskemaskin ned gjennom dekke til garasjen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, da badet er omgitt av murvegger.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Da det er dusjing rett på flis vil muren og gulvet uten tettesjikt bli oppblett og det er fare for vann i tilstøtende romm/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet må renoveres. Se kostnadsestimat under sluk/membran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

101 Sluk under dusjkabinett

Det er ny plastsluk under dusjkabinett og smøremembran med ukjent utførelse. Det var synlig slukmansjett under klemring i sluket, noe som tyder på at membran har litt lutt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

103 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

101 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da badet er omgitt av murvegger.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt med overflatemåler på plater ved dusjkabinett og på gulv ved, uten en fikk utslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert dusjkabinett og veggen har ikke vært utsatt for direkte vappåvirkning, således skulle det ikke være behov for noe snarlige tiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. er fra da bygget ble oppført i 1963 og er da bygget i bt. byggeforskrifter fra før 1997, således får dette badet ut fra alder i utgangspunktet tilstandsgrad 3/7G3, da forventet levetid har passert på på eventuell membran/tettesjikt, men ut fra at badet fungerer har taksengøreren valgt å ta en full kontroll allikevel av våtrommet.

Gulv med overflate av flis på betongdekke uten varmekabel, men stråleovn på vegg.

Vegger med overflate med brytningsflis på murvegger og malt murpuss over dette. i dusjone/hjørne over badekar en eldre malt våtromsplate. Videre innkasset badekar med flis og uten inspeksjonsmulighet. Avløp går sannsynlig vis til gulvsluk via annbaling.

Badet har veggsevvant, gulvtoalett og badekar.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på rafelkott.



2. ETASJE > BAD

102 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt rabispuss under rupanel. (Rabispuss er eldre pusteteknikk med hønseetting som er innpusset og netting festa til rupanel.)

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

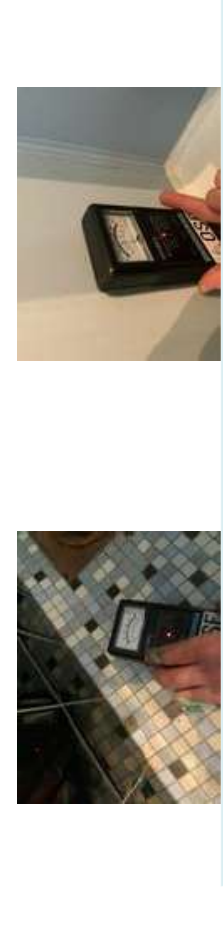
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppflukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

103 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt mosaikkulv fra byggeår. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av murterskel ved dør er ca. 5 cm

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > HYBELKJØKKEN

9102 Overflater og innredning

I kjeller ett lite hybelkjøkken fra ca 1990 har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap/frysenskap, oppvaskkum, komfyrplass og vaskemaskin for kler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Murvegger og maling er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Påregelig med oppgradering av kjøkken.



KJELLER > HYBELKJØKKEN

9102 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tilstandsrapport

9103 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre slusluk og ikke noen form for tettesjikt på murgulv eller murveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemning. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredstillende klemning er det vanskelig å sikre en vannett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende områder.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Sluket er kraftig rusten og må skiftes.

Det er påregnelig med totalrenovering av badet.

Kostnadsestimatet gjelder renovere våtrommet tilbake til samme stand som før, med samme kvalitet på materialer på gulv og vegger. Rør og el-arbeid i våtrommet slik det var, er inkludert, men ikke eventuelle innredninger og sanitærutstyr mm

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

9101 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

9101 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

9102 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, da det er omgitt av murvegger.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt med overflatemåler på vegger og gulv som tyder på fukt på aweile. Så er dette også ett murbad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra overflatetuktninger er det lite som tyder på at fukt er på aweile. Men vær oppmerksom på at badet har vært lite brukt og gulvsluk er dårlig og må skiftes om badet skal brukes.

Tilstandsrapport

Vi tilrår lekkasjevakt blir installert på ubehandlet gulv og ved bereder. Her er det fare for at vann kan sprute ut på laminatgulv i tilstøtende gang.



1. ETASJE > KJØKKEN

101 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etg. er fra ca 1990 har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap, frysekap, oppvaskmaskin, komfyr og plateopp.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er glippe på laminatgulv ved oppvaskbenk. Slitt kant på benkeplate.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Påregelig med oppgradering av kjøkken.



1. ETASJE > KJØKKEN

101 Avtrekk

Uttrekkbar kjøkkenventilator fra Rørosheita med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannrør bad 1. etg.

Innvendige vannledninger til bad/vaskerom i 1. etg. er og til kjøkken i kjeller er av plast (rør i rør) og ble skiftet i 2015. Det er ikke i rørskap, kun synlig fordelstoak på vegg i brederkott med sluk i ubehandlet betonggulv i kjeller.

- Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier
- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
 - Rørkursene på rør-i-rør-systemet på vannledninger er ikke merket.
- Konsekvens/tiltak**
- Rørkurser på rør-i-rør-system bør merkes.
 - Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-system.

Tilstandsrapport

Vi tilrår lekkasjevakt blir installert på ubehandlet gulv og ved bereder. Her er det fare for at vann kan sprute ut på laminatgulv i tilstøtende gang.



102 Vannledninger

Innvendige vannledninger i huset er i hovedsak av kobber fra byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



101 Avløpsrør fra vaskerom

Avløpsrør til deler av vaskerom i 1. etg. er av plast og ble skiftet i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

102 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen over kjellergulv og i grunnen er av støpejern og er fra byggeår.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
 - Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gir med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes utskifting av avløpsrør.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
 - Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

102 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i hovedsak gjennom spalteventiler på vinduer. I fra våtromma er det sentralavtrekk med motor på rafeklokk fra 2012.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler spalteventil på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

En kan vurdere romventilasjon med varmegjenvinner i enkelte rom.



102 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe er montert med innedel i stuen og ble montert i år ca. 2010

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det ble utført service på pumpen i 2024.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

103 Varmtvannstank kjeller

Varmtvannstanken for kjeller en benkebereder på ca. 120 liter.
Begge tankene står montert i ett berederkottrom ved hybelkjøkken i kjeller.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

103 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter for hovedetasjen.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

103 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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 elektroinstallasjonsvirksomhet.

El-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere etc. er i hovedsak fra byggeår.

Innmatt i sikringskapp er skiftet til automatsikringer ble skiftet i 2015 ifølge egenekklærning.

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

Spørsmål til eier

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

1963 Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

Innmatt i sikringskapp ble byttet i 2015.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Ekstisterer det samsvarserklæringer?

Nei

Eier er usikker om disse eksisterer. Såfall gjelder dette på bla bad/vaskerom og kabel i kjellerstue. Alle el-arbeider som har blitt gjort i huset har blitt utført av Brattvåg Elektro AS, nå Bra Elektro AS.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskapp

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Ja Tilstandsgrad basert på alder ledningsnett, brytere etc. og manglende samsvarserklæringer på oppgradering av anlegget.

Ut fra dette og det er påregnelig med oppgradering av el-anlegget og øke antall kurser i forbindelse med renovering av bad/kjøkken gis elanlegget 1G2.

Tilstandsrapport

- Generell kommentar
- El-anlegget fungerer med dagens tilstand og vil kunne fungere uten at en eventuelt gjør noen oppgraderinger.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 102

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmur er tilsynelatende i god stand ut fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
- Det er behov for utvendig oppgradering av mur/murpuss og overflatebehandling. Sprekkene har oppstått på steder som er normalt for alderen, vi tilrå at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere, om en registrerer utvikling.
- 103

Førstøttingsmurer

Førstøttingsmurer er av naturstein langs oppkjørsel og på terrasse i hagen. Bak huset er det synlig fjellskjæring.
- 104

Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terreng i ett eldre regulert byggefelt og ligger ikke i rasutsatt eller flomutsatt område.
- 105

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør til offentlig nett er av støpejern og mest sannsynlig original ut fra huset og er da fra 1963. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 2010 da tidligere vannledning begynte og lekket og ble da skiftet fra huset og til offentlig nett i grensen mot vest, hvor det ligger en kum. Her er det forberedt for innsatt av theustyr, hvis det blir behov for dette.
- Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er usikkert om avløpet til drenering er adskilt fra det offentlige avløpsnett. Om dette må utføres er det enklere og legge nytt eget avløpsrør fra huset og ned til offentlig nett ned mot veien.
- Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vi tilrå nærmere kontroll av utvendig avløpsrør og bunnledninger med kamerainnspeksjon.
-
- 103

Oljetank
- Borgundvegen 753, 6017 ÅLESUND
Gnr. 50 - Bnr. 384
1508 ÅLESUND

Osø AS

Vikegyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk valst
- Tilstandsrapport
- Generell kommentar

El-anlegget fungerer med dagens tilstand og vil kunne fungere uten at en eventuelt gjør noen oppgraderinger.
-
- 106

Utstyr for varsling og slukking av brann

Det er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3000. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

I bygningen er det montert røykvarslere med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove- og soverom, samt utetor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når derene mellom rommene er lukket. Brannvesen anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom; Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetssklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes forstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

• Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.

• Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei
- TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

107

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1963.
- Vurdering av avvik:

BORGUNDSVEGEN 753

Oppdragsnr.: 12285-1565

Befaringsdato: 24.10.2025

Side: 33 av 46
- Osø AS
- PROAKTIV.NO
- 87
- Side: 34 av 46

Tilstandsrapport

Det står en oljetank i stål i krypkjeller fra 1963 som er tømt og godkjent sanert av Energisentrum AS i ca. 2020. Faktura på dette foreligger.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1990

Standard

Enkel utv. bod

Vedlikehold

-

Kommentar

Byggeår omtrentlig og er usikkert.

Beskrivelse

Ved inngangsparti er det oppført en liten lagerbod mot fjellet i leca og med knekkeleskifer som taktekkning. Det ble registrert drypplekkasje fra taket.

Påregnelig med oppgradering og at en går over taktekkning.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
223 m²/204 m²

Markedsverdi
Kr 8 000 000

Enebolig: Garasje, 3 Bod, 3 Gang, 2 Stuer, 2 Bad, 3 Kott, 2 Trapperom, 2 Kjøkken, Vindfang, Bad/vaskerom, 4 Soverom

Andre bygg: Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 9 500 000	Markedsverdi 8 000 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssveklser og forskriftsmangler.	Konklusjon markedsverdi 8 000 000
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignget omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg					
EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS
1	Lertadlia 88, 6014 ÅLESUND 2015 150 m ² 5 sov	29-09-2025	5 900 000	6 350 000	42 333
2	Borgundvegen 605 ,6016 ÅLESUND 1934 167 m ² 5 sov		6 300 000		36 207
3	Furelia 30, 6017 ÅLESUND 1967 142 m ² 3 sov	10-11-2024	4 990 000	4 950 000	32 143
4	Fureåsen 7, 6017 ÅLESUND 1967 150 m ² 4 sov	13-05-2025	5 500 000	5 400 000	31 579
5	Borgundvegen 692, 6017 ÅLESUND 1954 186 m ² 3 sov	03-07-2025	6 290 000	6 005 000	30 795
6	Fureåsen 44, 6017 ÅLESUND 1980 233 m ² 5 sov	14-10-2025	8 800 000	8 800 000	30 556
7	Øvre Klagsåsen 22, 6016 ÅLESUND 1960 230 m ² 4 sov		8 490 000		29 894
8	Martin Døwings veg 10, 6017 ÅLESUND 1972 202 m ² 5 sov	03-10-2025	7 000 000	6 400 000	27 234

Om sammenlignbare salg
Utvælget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvælget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

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

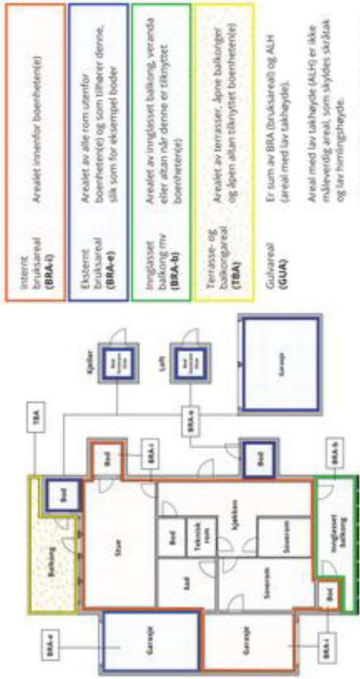
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 bli 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 oppriss av yttervegger.



GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel, brukes til å beregne eiendommens verdi. 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.

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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rommingsvei 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 rommingsvei.

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksisterende bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (BRA)	
Kjeller	49	19		68	77
1. Etasje	90			100	90
2. Etasje	65			6	69
Loft					15
SUM	204	19		106	251
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksisterende bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Utv. bod, gang, stue, bad, bod 2/sov, kott, trapperom, hybelkjøkken, kott 2 til bereder	Garasje	
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, trapperom, stue, bad/vaskerom		
2. Etasje	Lofsgang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod, rafekott 2 stk		
Loft			

Kommentar

Lofret er på totalt ca. 40 m2 gulvflate, men det er kun ca 15 m2 av loftet rett over luken som er tilgjengelig lett, da midtbarevegg i mur deler av over halve oftsrommet og tilgang er kun helt ut mot taffer.

Areal med lav himlingshøyde i kjeller er lagerhiems over garasje på ca. 9 m2 med høyde ca. 114 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bygningsstatus: Ferdigstelt eller midlertidig brukstilstand foreligger ikke.

I 1. og 2. etg. stemmer dagens rominndeling, med tegning. I kjeller stemmer ikke dagens rominndeling, da det er delevegg eller en gang mellom det som viser hobbyrom på tegning og i dag er kjellerstue. Videre er w/c/bader noe større enn ønsket.

Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til hybelkjøkken. Etter opplysning fra megler, så har en tidligere ikke behov å søke om bruksendring fra hobbyrom til kjellerstue, da dette kan tolkes å være en del av hoveddel. Jfr. info i prospekt fra megler fra DiBK om "Hobbyrom"

Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60-tallet mangler ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og først da et krav om å søke og få godkjent bruk av bygning, men det tok noen år å få lovverket opp å gå.

Vi opplever også at det ved senere tilfeller har skjedd at en bolig ikke har fått utskrive et formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikke skrive ut ferdigstelt for saker før 01.01.1998.

Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Åse like ovenfor lyskrysset ovenfor Ålesund sjukehus. Det er også kort avstand til handelsområdet på Moa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via egen privat bratt asfaltert oppkjørsel opp fra Borgundvegen. Biloppstillingsplass utenfor garasjen i kjeller og på en egen biloppstillingsplass på oppsiden av gangvegen ved Borgundvegen. Her er det plass til ca. 3 biler etter hverandre. Dvs. det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger delvis i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligtomt med flott åpen utsikt utover Åse og Borgundfjorden mot Sunnmørsalpene. Tomten er opparbeidet med asfaltert oppkjørsel og parkeringsarealer. Skrående hage opparbeidet, bedd, hekk og beplantning. Ved inngangsparti er det oppført en liten lagerbod mot fjellet i leca og med knekkeleskifer som taktekkning.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser. (Ikke kontrollert av takstmann.)

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.10.2025	Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.1959		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.11.2025	Sammenlignbare slag	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.		Finnes ikke	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	Rapport godkjent med de endringer ble gitt tilbakemelding på skulle rettes i e-post 07.11.2025 fra kunde

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

i) **Tilstandsgrad 0, TGD0**-Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TGD1**-Mindre avvik. Normal situasjon. Strukturtak ikke nødvendig. TGD1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TGD2**-Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TGD 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TGD 1 rapportasammendrag være innordnet i TGD 2.

Strukturskader har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasjon eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for større skade eller følgeskade. For skulde konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TGD 2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TGD 2. Avvik under TGD 2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TGD3**-Store eller alvorlige avvik. Krafteige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenheng. Avvik under TGD 3 kan gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGDu**-Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TGD 0 og TGD 1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal situasjon eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TGD 2 og TGD 3 må bruk av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som tell, skader eller uregelmessigheter, og foreslått tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringer og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skulde feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

- i) sluk, tettestjikt og tål på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rektverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skulde konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og uventede fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetekninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spesielle redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand av byggverk eller en bygningsdel behøver seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdetektor) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

- Normal situasjon: Forventet nedsitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende bruksid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være ijenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruttoareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innefor omskattede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppgis av trevegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri areal bredde for at arealet skal være måleverdig, med betyning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruttoareal (BRA-i), eksistent bruttoareal (BRA-e) og imidlertid bakkong mv (BRA-b). Terrasse- og bakkongareal (TBA) oppgis ved tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsættelsen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsættelsen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM ved tilgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndigens eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

I verdi AS bygningsakkyndig og takstforfatter behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklaring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://personvernklaring-verdi.no>

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://janntekke.vendi.no/k1722>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndigens arbeid eller oppførsel ved taksering av bolig eller friddehus, se www.takstklagekommand.no for mer informasjon

Egenerklæring
Borgundvegen 753, 6017 ÅLESUND

13 Oct 2025

Informasjon om eiendommen		
Adresse Borgundvegen 753	Postadresse Borgundvegen 753	Eiendomsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?
☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
2001

Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har dere bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder dere ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
2001 til 2010 og fra okt 2024 og fremover
i fellesindeen utleid

Informasjon om eksisterende husforsikring
Winterbergh AS-IN

Informasjon om selger

Selger
Stavset, Ranveig Bakken

Selger
Stavset, Rolf Steinar

Forbehold

Selger tar spesiell forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

BORGUNDVEGEN 753



Boligsjoper anses å kjøpe til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligsjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vaskerom, omgjort til bad WC og vaskerom. Baderomplater, flisarbeid, rørlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Stavset Bygg AS, Uke og Madsen flisarbeid. Fignor AS rørlegger.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Obsesert kalkutslag i Kjeller.
Ikke fukt eller lekkasje

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

PROAKTIV.NO



Eierinspejering av tak og skifte av utredning samt nye skremer, skiftet vinduer og Ytterdører.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Starvst Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2015

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av fagfarte

Nye skruer/innmat i sikringskapp

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brattvåg elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septikt, pumpekum, brønn, avløpskverv eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av fagfarte

nytt rørlegg på bad/vaskerom

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fagv AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er i krypkjeller og er sanert av Energisentrum AS

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte montert mekanisk ventilasjon fra vâkrom

16.1.5

Hvilket firma utfôrte jobben?
Starvet Bygg AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
ingen steinngskader er registrert kun et lite antall svunnsprekker.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ldsnet eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
fjernst oljekamin og montert vedovn

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i kâlsområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råt i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råt i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukslilattete eller ferdigattest for søknadspiklige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

BORGUNNVEGER793



25

Selges eiendommen med utleidsl som leilighet, lybd eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleidslen godkjent til bebøte av kommunen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måkeverdiene?
2010, langt innenfor gjeldende krav

28

Er det andre forhold av betydning eller sjvansse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Hovedveier er under omlegging, trafikken blir redusert. Det kommer gang/sykkelsti forbi eiendommen.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgled?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bor utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95434870

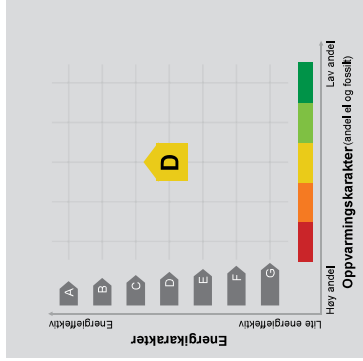
PROAKTIV.NO 105

Side 6

ENERGIATTEST



Adresse	Borgundvegen 753
Postnummer	6017
Sted	ALESUND
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	384
Selskapsnummer	-
Andelsnummer	-
Festenummer	-
Byggnadsnummer	17601411
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkekode	Energiklass-2025-180352
Dato	15.10.2025



Energimerket angir bolgens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

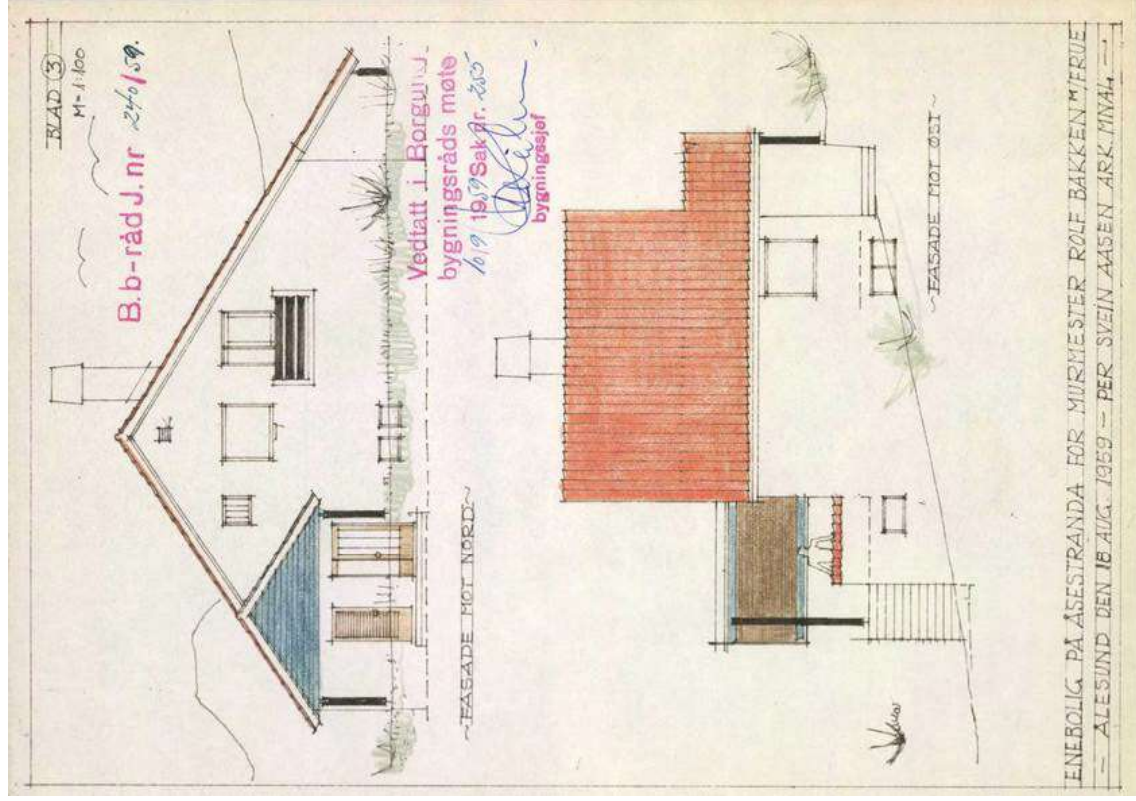
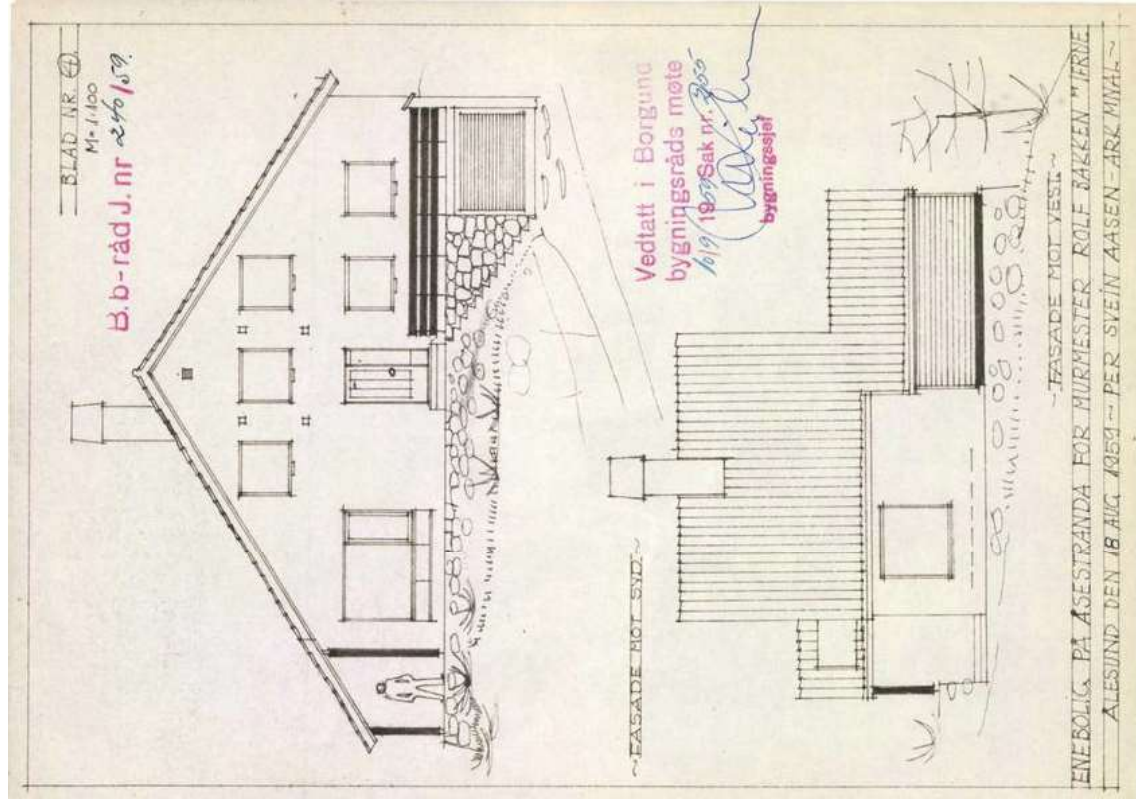
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass. Mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

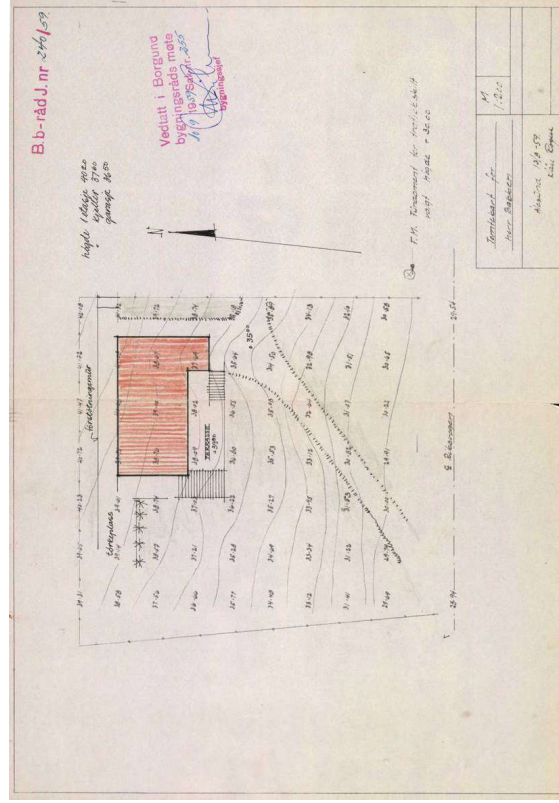
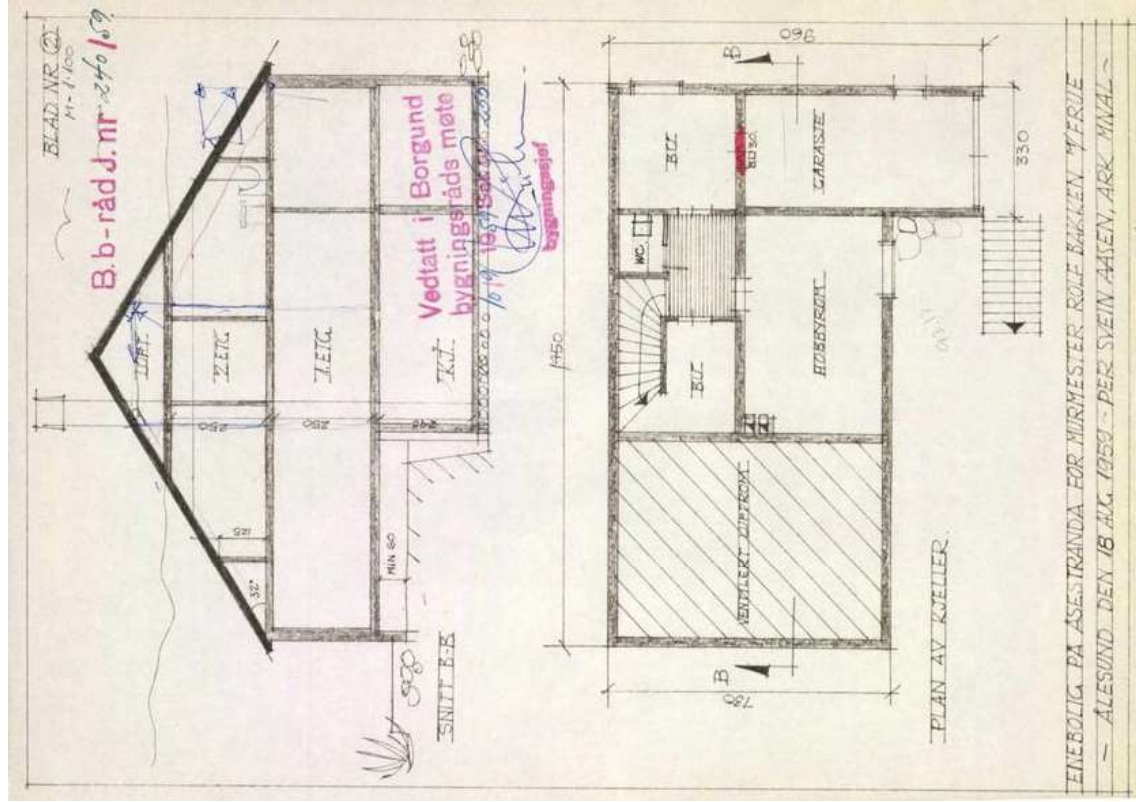
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 22 650 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved







ARKIV

Ranveig B Stavset og Rolf S Stavset
Stavset

6260 SKODJE

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf. 70162617

Myndighet: DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER Vedtaksdato: 30.04.2002 Saknr: 285 Lov:

Ders ref: 0A.20021103250384 20020414 Dato: 30.04.2002

GNR 50 BNR 384 SØKNAD OM BILOPPSTILLINGSPASS TILTAKSHAVER: ROLF STAVSET - ADRESSE: BORGUNDVN. 753

Vi viser til Ders søknad datert 21.01.02 (innkommet som melding) og ettersendte tegninger mottatt 12.04.02 vedrørende ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet: Bygd nr.: 06 Grunnkrets nr.: 0605
Søknad av: 21.01.02
Tiltaksart: Opparbeidelse av biloppstillingsplass
Tiltakshaver: Ranveig og Rolf Stavset
Ansvarlig søker: Ranveig og Rolf Stavset

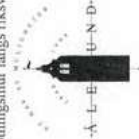
For området gjelder reguleringsplan for Åse, reguleringsplan for en del av Åse med bestemmelser, stadfestet 23.08.65, samt arealdelen av kommuneplan for Norvasund - Spjelkavik behandlet av bystyret 28.11.91. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til Boligformål.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:
Åtkomst fra riksvei. Tiltalelse til avkjørsel er gitt.

Vurderinger:

Søknaden gjelder opparbeidelse av biloppstillingsplass på eiendommen. Plassen ligger inn mot riksvei med innkjøring via eksisterende åtkomst fra riksveien. Arealet er ca. 150 m². Statens Vegvesen har i brev datert 21.01.02 ingen innvendinger mot oppstillingsplassen, men presiserer avstand på ca. 2,5 m til veikant.

Tiltaket omfatter oppføring av forstøttingsmur langs riksveien (høyde 1,5 - 2 m) og mot



Byadresse: 7530 Åse, 20 00 N-6025 Ålesund
Sentraltel: 7016 20 00 Faks: 7012 02 91
Bredtadresse: 7530 Åse, 20 00 Faks: 7011 26 34
Eiendomsnr. e. a. 7530 Åse, 20 00 Faks: 7011 26 34

Del.sak nr.285/02

åtkomstveien (maks. høyde ca. 4 m).

Naboer er varslet og ingen protester er innkommet innen fristens utløp.

Vi betrakter tiltaket av en slik karakter at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for opparbeidelsen.

Konklusjon:

V e d t a k :

Søknad om tillatelse til tiltak datert 21.01.02 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

For arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette avtales direkte med Kart- og oppmålingsavdelingen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdiggjøring eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat og skal være betalt for brukstillatelse gis og senest ved forfall.

Dette vedtaket er fattet i hht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vardal
avdelingsjef

Lars Roger Lundberg
seksjonleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

IF	VS: gnr 50 bnr 384	Alesund kommune
Fra:	Postmottak	- 1 Mar 2011
Til:		
Dato:	2/28/2011 11:48	
Emne:	VS: gnr 50 bnr 384	

Alesund ID	04/7330-3
2 post ID	11/16282
Akutt	50/384

>>> "Ranveig Bakken Stavset" <ranveib@stavset.no> 28.02.2011 10:39 >>>

Vedr. gnr 50 bnr 384, borgundvn 753.

Vi søkte, sannsynligvis i 2003 - 2004, om bygging av parkeringsplass og støttemurer. Parkeringsplassen er så godt som ferdig. På grunn av manglende grensemerke mot sørøst avsluttet vi i god avstand fra byte i påvente av å få satt ut grensemerke. Dette ble gjort, men latt av vegvesenet i kantslutt ikke lenge etter. Vegvesenet har latt på seg å besørge nytt merke.

Vi ønsker nå å ferdigstille østre del av parkeringsplassen, ca 1,5 m lengde, samt å sette opp natursteinmuren mellom parkeringsplass og oppkjørselen til huset. Den var i utgangspunktet tenkt næsten 3 m på det høyeste, men vi vil redusere dette til ca 1,2 m.

Vi kan dessverre ikke finne igjen tillatelsen til dette prosjektet p.g av flytting, dødsfall mm.

Er det greit at vi fullfører prosjektet som beskrevet ovenfor ?

Vi kan gjerne ta en synfaring sammen med representant fra kommunen, mitt telefonnr. er mob 41527004, hjemmetlf 70274061

Med hilsen
Ranveig B Stavset



ALESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

Ranveig og Rolf Stavset
Stavset

6260 SKODJE

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.

Vår ref.
0A/047750-4/ 50/384

Dato:
02.03.2011

GNR 50 BNR 384 - SØKNAD OM BILOPPSTILLINGSPLASS OG
FORSTØTNINGSMUR.
TILTAKSHAVER: ROLF STAVSET - ADRESSE: BORGUNDVN. 753

Viser til Deres e-post datert 28.02.2011 vedrørende ovennevnte tiltak.

Søknaden fra 2002 ble godkjent 30.04.2002 i del.sak nr.285/02.

De opplyser at parkeringsplassen på det nærmeste er ferdig bortsett fra østligste del samt forstøtningsmuren ovenfor parkeringen. Murens største høyde reduseres fra 3 m til 1,2 m.

Vi har ingen motforestillinger til at resten av arbeidene kan ferdigstilles og vedlegger kopi av vedtaket.

Med hilsen

Lars Roger Lundnes
fagleder

Ole Andersen
avdelingsingeniør

Vedlegge: Vedtak, del.sak nr.285/02

Postadresse: Semmelstad
Postboks 1521
6023 ALESUND
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse: Kvitte Wilhelmsgate 11
www.alesund.kommune.no

Tlf: 70 16 20 00
Faks: 70 16 20 01

Tlf: 70 16 20 00
Faks: 70 16 20 01

Bank giro: 6550/050500
A.k.org.: 042 953 119

file:///C:/Documents and Settings/ABVA Lokale innstillinger/Temp/XFgrpwise/4D6B... 01.03.2011

Tegnforklaring			
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..	
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	
Sti	Vegbom	Elendomsgrænse_nøyaktigh<1	
Elendomsgrænse generert	Elendomsgrænse_nøyaktigh>1	Elendomsgrænse fiktiv	
Skjerm	Kai- og bryggekant	Frittstående mur	
Loddrett mur	Skjerm	Slipp	
Voll	Byggetillak Ca. angivelse	Byggetillak Ca. angivelse	
Forsenkingskurve Alesund	Høydekurve 5m Alesund	Elv og bekk	
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	
Innsjøkant	Byggetillak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedeplan gjeldende	
Bygg godkjent revet	Byggetillak Slikningsberegnet	Fjernveg - På bakken - Nærværende	
Hovedveg - På bakken - Nærværende	Samleveg - På bakken - Nærværende	Atkomstveg - På bakken - Nærværende	
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nærværende	
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - Tunnel - Nærværende	Gangveg - Bro mv. - Nærværende	
Turveg/hurdrag - På bakken - Nærværende	Grænse for areallomål	Grænse for båndleggingsoner	
Båndlegging etter lov om naturvern	Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse	
Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Trase for teknisk infrastruktur	Parkering	Blågrønnstruktur	
Naturområde	Naturområde	Naturområde	
Fritidsområde			

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Europa-Riksveg	 Fylkesveg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg
 Privat gang og sykkelveg	 Traktoveg midtlinje
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAP-linje (1:1.000)	 Hydrant
 Sandfangskum	 Slamavskiller
 Avløp-ellies	 Drenetledning
 Vannledning	 Overvannsledning
	 Dakabel
	 Gassledning
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Ved prosjektering/oppbehandling 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 Barnehave	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plassekrevene varer
O Depott	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

Avtale om vannledning Åse.
i Ålesund kommune (1504)

Som eier av gnr. 50, bnr 127, Borgundveien 751 gir vi med dette tillatelse til at gnr. 50 bnr. 384, Borgundveien 753, knytter seg til min vannledning. Ifølge kart/skisse ligger vannledningen i grensen mellom eiendommene.

Framtidig vedlikehold av ledningen deles likt mellom eiendommene.

Avtalen kan tinglyses.

Sted / dato.....Alesund 3.10.08

Old S. Gull

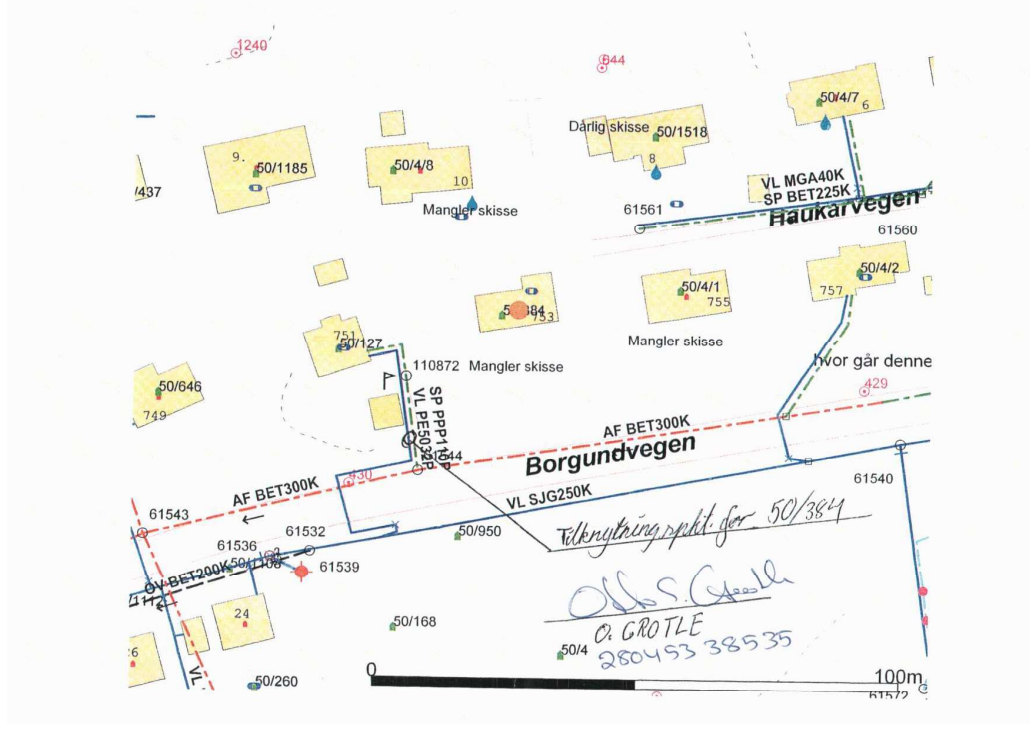
Otto Grotle

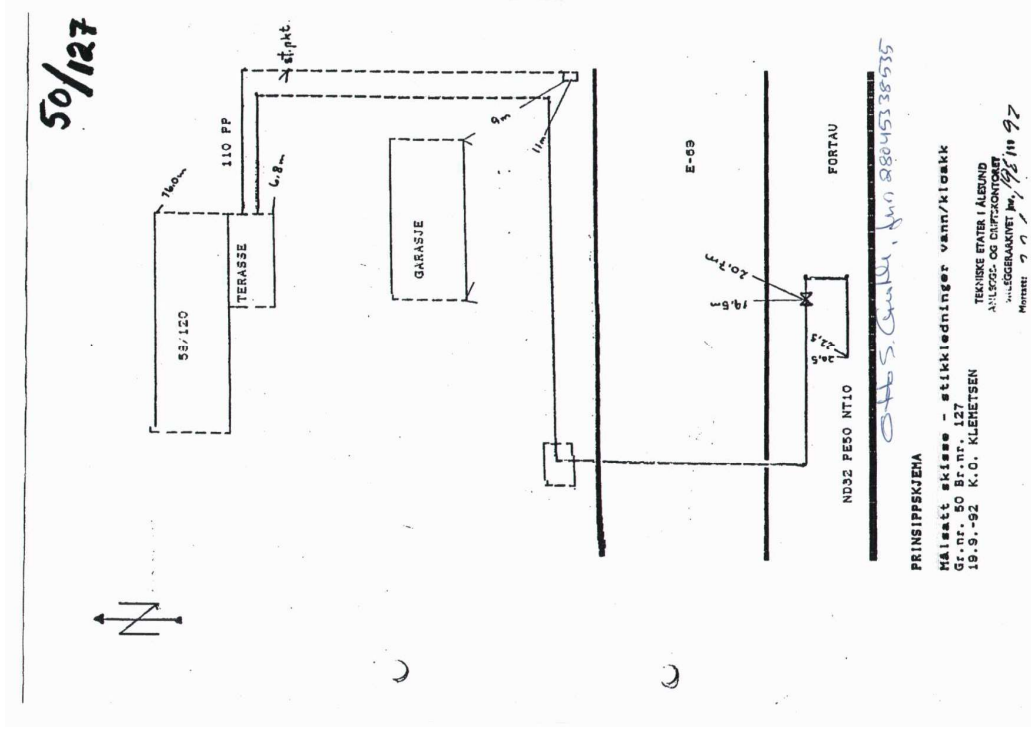
Bnr 127

bnr 384



Doknr: 906268 Tinglyst: 07.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





B.L.Nr. 10-1901 Vg. Se/et Vg.
Vass- og kloakkledninger og stikkrenner ved offentlige vegar.
(Ifø medakriv frå Vegdirektora til fylkeskommune av 16. mars 1985.)
Fråsegn
00304 - 2.01
Underkravne *Per H. Borken* søker med dette om løyve til å leggja vassledning (kloakkledning/stikkrenner) gjennom/løysa med *120* veg *Ålsvand - Borken* ved (sin) eigedom(er) *Borken* hermed. Eg godkjen desse vilkåra for løyvet som bindande for meg sjølv og mine eigarar og brukarar av eigedommen:
1. Arbeidet må utførast etter tildeling av vegstellet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller stundig hindra. Arbeidsphasen skal vera forvarleg avsperra og utstyrt med lyktar og varseltekt.
2. Når arbeidet er ferdig, skal vegen setjast i forvarleg stand etter tildeling av vegstellet.
3. Mogeleg utlempa for ledningane og stikkrennane ved vedlikehald, reparasjonar eller utbettingsarbeid til vegstellet, vert ikkje vegstellet.
4. All skade som ledningane, stikkrennane eller arbeidet med desse valkar på veg eller for tredjermann svarar eigarane og/eller brukarane for.
5. Eigarane og/eller brukarane er tilpikta å gjera dei endringane med ledningane og rennane — i tillegg til dei vekk — som vegstellet skapar midt inne i turvands, da løyvet frå vegstellet berre er gjeve mellomdele.
6. Denne fråsegn skal tinglyst på eigarar/breitarar i sin kostnad som hefta på eigedommen.
7. Arbeidet må ikkje setjast i gang før tinglyst fråsegn som nemnd i pkt. 6 ligg føre, med mindre vegsjefen har gjeve lov til å setja arbeidet i gang tidlegare. Under inga tilhøve kan arbeidet setjast i gang før vegoppnemningen er avslutta.
3)
Underkravne eigar av ovannevende eigedom samtykkar i at fråsegn tinglystast som hefta på eigedommen.)
Ålsvand den *30.11.1991*
Per H. Borken
3) Stryk dei som ikkje høver. 4) Namn for fleire vilkår. 5) Har brukaren ikkje sørgt for å setja inn løyvet i eigedommen, lyt han bli samtykkje til eigarane.
1:17 - 2006, Standard Boksylende.



Car til herr vegsjefen i Møre og Romsdal
idet ein visar til omstaaende. Til dekking av tinglysingspengar og porto vert lagt ved
kr. 504/61 i frasegna (garantisum),
sja pkt. 30/1-1961

J.nr. 504/61 Arkiv nr. 774.1

Car til herr vegsjefen i Møre og Romsdal
Løve som ansett overfor er gitt herfor og ein har omsett frasegna vert tinglyst. Til
dekking av tinglysingspengar og returporto legg ein ved kr. 504/61

Vegsjefen i Møre og Romsdal,
Kolde, den 15. mars 1961
For vegsjefen
Harald Bakken

1. Opphugging av asfalddekket ungas. Spylling sammenylling
gjennomforlig. Eventuelle reparasjoner av asfalddekket
betales med kr. 30,- pr. m2.

2. Avkjørsel tillates kun med 9" ror for vannrør.

Gjensert for leasemannen
Gjensert for sekoren
Gjensert for opprymsmann Aaranes

Vert send herr vegtlysmann
herr vegopprymsmann
sekjeren, herr
d. s.



B. L. J. nr. 9.1.1961 og 31.10.1961
Private avkjørsler fra riksvegane.
Nordre Smaugata, Smaugata, Smaugata

Skjema nr. 57.
Smaugata

FRASEGN

Underskrivne Harald Bakken eigar av eiendommen
gur. 60 384 bur. Borgund
Møre og Romsdal fylke

13.2.VEGKONTOR
09505 -2.2.01

n. vedlar for meg sjolv og seinare eigarar av eiendommen
dei vilkåra som er nemnde nedfor og på omstaaende side, jfr. rundskriv fra Vegdirek-
tøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 med dei briggde som seinare måtte bli fastsette:

1. Avkjørsla må ikkje leggjast hagra enn vegganten og skal vera horisontal 1,5 m frå
vegganten dei ha foretatt groft i skjering og 0,5 m frå veggant (planeringsskutt)
der det er fylling. Avkjørsle kan ligge i fall med den offentlege vegen må byggest
og haldast ved like slik at det ikkje sig overvatta eller søle inn på den offentlege vegen.

2. Førar avkjørsla over grofta til den offentlege vegen, må det byggest solid stikkrenne
av stein, sementrør eller planker på murvingar under avkjørsla. Stikkrenner
skal ha fulgott laup og elles vera byggest slik at grofta ikkje blir skadd og slik at
vatnet frå grofta får ritt laup.

3. Avkjørsler og stikkrenner som høyrer med til desse, skal anten de er byggest for
rekning av vegstellet eller kosta av grunneigaren sjolv, haldast ved like av den som
nyttar avkjørsla. Tre, kratt o. a. som hindrar oversynet over vegen til hae sidene
skal takast bort.

4. Møsting ulempe for avkjørsla ved vedlikehalds- eller volingsarbeida til vegstellet,
kjem ikkje vegstellet ved.

5. Dersom det ved avkjørsler eller ved stikkrennene deira kjem opp mangler som ikkje
blir retta innan ein gjeven frist, har vegstellet rett til å sperre avkjørsla eller retta
manglene på eigaren sin kostnad. Samedis har det rett til å taka bort tre, kratt o. l.
som hindrar oversynet, jfr. p. 3. og som ikkje er teke bort når vegstellet har kravd det.

6. Eigaren har skyldnad til på eigen kostnad å gjera dei endringane med avkjørsla som
vegstellet finn nødvendige — um so vert krevd — flytta avkjørsla til tilstet stad.
Blir vegbanen skuld volingsarbeid hevd eller lågna, lyt eigaren sjolv syta for den
nøudynlige tilkopling til vegbanen etter tilvising fra vegstellet.

7. I samband med avkjørsla må det ikkje stam løyve fra vegstellet byggest garasjar
o. l. slik at køyrety ved rygging fra garasjen må ryggja heilt ut på riksvegen.

8. Denne frasegna skal tinglyast på eigaren sin kostnad som hefte på eiendommen.

9. Dersom vegstellet krever det, må arbeidet ikkje setjast i gang for frasegna er tinglyst.

Til vitne:
Alvinn den 30/1-1961
Harald Bakken O.M.
Harald Bakken

13. 2000. Standard Bektøykjen

Vegsjefen i fylke. den

Herr Rolf Bakken, Alesund

Etter Dykkar sknad av 30. januar 1961 fr. De med dette løyve til å leggja avskreivde fra riksveg 165

ved i Borgund herad.

Loyvnt vart gjeve på onstunde generell og desse servillkåra:

Vegvokter eller oppsynsmaun skal varseles før arbeidet settes i gang og han skal ha tilgyn med arbeidet. Avkjørvel tillates kun med 9^e ror for vannveip.

Ein må følgja arbeidsvisningane fra vegveset. Før arbeidet blir sett i verk, må onstunde fræsgen — utfylt, dagsett og underskrive av den som forpliktar egeidoma — vera innlevert til lensmannen i Borgund

som for Dykkar kostnad syter for: å la tinglyst fræsgena og tinglysingsjenpart sendt for vegsjefen

Underkrivna tok ved dei servillkåra som er nemnde ovenfor.

Til vinne: den

Sjenpart for lensmannen
Sjenpart for sekseren
Sjenpart for oppsynsmaun Aaresnes

Gar til veglysningssmannen i
Ein skal be Dykk sjå etter at vilkåra blir etterkomne.

Arbeidstid av dykket nr. 1960/301205/58

Nordre Samnære Sjøaktivitetsbete

Hemning: 1955/59

Kart: 1955/59

Tid: 1955/59

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Torsdag den 21. mai 1959 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården i Åsø, Borgund, herad.

av skyld mnr. 048 i Borgund, herad.

Forretningen er forlagt av Ludvik Krohn

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlagt delt.²⁾

Forretningen administreres av oppmålingssefen i overvæ av vinene

Per Ramnefjell

og Karl O. Emblem.

Av vinene — som begge er opptatt i utvalget for sjenmenn — har følgende gitt for sikring som skjemmannen.³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte.⁴⁾

Av partene: Selger, Ludvik Krohn.

Kjøper, Rolf Bakken møtte ikke.

Av naboer: Tilstøtende nabo var varsløt, men møtte ikke.

Over de n del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

1) Dette skjøna blir alene å bemynte av oppmålingssefen og obligatorisk, ikke når avdelende av sådan skjøna er gitt. 2) Hvis eiendommen ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å utsa til tinglysning med mindre skjemmannen ved den er kjent eidekomsbetinget til den del av eiendommen som forlagt fraskilt. (Skylddelingslovens § 11.) 3) Hvis noen av treneene ikke get sådan frasking som næmt i lov nr. 1 av 14.7.50 skal vedt. før forretningen holdes, indetrente følgende endring som blir å sende inn til skjemmannen sammen med skjemmannens forslag til endring. 4) Hvis noen av de i forretningen interesserte partene eller naboer ikke møtte, må det i forretningen opplyses om det er godkjent av varsløt er gitt den. 5) Skylddelingslovens § 11 tillate av avset som beliggende av en grundeide er partene benyttet til skjemmannens forslag til endring. 6) Hvis partene er enige, kan administratør av skjemmanne for hver grense skal gitt.

Nr. 147 9, 148 1, 149 1, 150 1, 151 1, 152 1, 153 1, 154 1, 155 1, 156 1, 157 1, 158 1, 159 1, 160 1, 161 1, 162 1, 163 1, 164 1, 165 1, 166 1, 167 1, 168 1, 169 1, 170 1, 171 1, 172 1, 173 1, 174 1, 175 1, 176 1, 177 1, 178 1, 179 1, 180 1, 181 1, 182 1, 183 1, 184 1, 185 1, 186 1, 187 1, 188 1, 189 1, 190 1, 191 1, 192 1, 193 1, 194 1, 195 1, 196 1, 197 1, 198 1, 199 1, 200 1, 201 1, 202 1, 203 1, 204 1, 205 1, 206 1, 207 1, 208 1, 209 1, 210 1, 211 1, 212 1, 213 1, 214 1, 215 1, 216 1, 217 1, 218 1, 219 1, 220 1, 221 1, 222 1, 223 1, 224 1, 225 1, 226 1, 227 1, 228 1, 229 1, 230 1, 231 1, 232 1, 233 1, 234 1, 235 1, 236 1, 237 1, 238 1, 239 1, 240 1, 241 1, 242 1, 243 1, 244 1, 245 1, 246 1, 247 1, 248 1, 249 1, 250 1, 251 1, 252 1, 253 1, 254 1, 255 1, 256 1, 257 1, 258 1, 259 1, 260 1, 261 1, 262 1, 263 1, 264 1, 265 1, 266 1, 267 1, 268 1, 269 1, 270 1, 271 1, 272 1, 273 1, 274 1, 275 1, 276 1, 277 1, 278 1, 279 1, 280 1, 281 1, 282 1, 283 1, 284 1, 285 1, 286 1, 287 1, 288 1, 289 1, 290 1, 291 1, 292 1, 293 1, 294 1, 295 1, 296 1, 297 1, 298 1, 299 1, 300 1, 301 1, 302 1, 303 1, 304 1, 305 1, 306 1, 307 1, 308 1, 309 1, 310 1, 311 1, 312 1, 313 1, 314 1, 315 1, 316 1, 317 1, 318 1, 319 1, 320 1, 321 1, 322 1, 323 1, 324 1, 325 1, 326 1, 327 1, 328 1, 329 1, 330 1, 331 1, 332 1, 333 1, 334 1, 335 1, 336 1, 337 1, 338 1, 339 1, 340 1, 341 1, 342 1, 343 1, 344 1, 345 1, 346 1, 347 1, 348 1, 349 1, 350 1, 351 1, 352 1, 353 1, 354 1, 355 1, 356 1, 357 1, 358 1, 359 1, 360 1, 361 1, 362 1, 363 1, 364 1, 365 1, 366 1, 367 1, 368 1, 369 1, 370 1, 371 1, 372 1, 373 1, 374 1, 375 1, 376 1, 377 1, 378 1, 379 1, 380 1, 381 1, 382 1, 383 1, 384 1, 385 1, 386 1, 387 1, 388 1, 389 1, 390 1, 391 1, 392 1, 393 1, 394 1, 395 1, 396 1, 397 1, 398 1, 399 1, 400 1, 401 1, 402 1, 403 1, 404 1, 405 1, 406 1, 407 1, 408 1, 409 1, 410 1, 411 1, 412 1, 413 1, 414 1, 415 1, 416 1, 417 1, 418 1, 419 1, 420 1, 421 1, 422 1, 423 1, 424 1, 425 1, 426 1, 427 1, 428 1, 429 1, 430 1, 431 1, 432 1, 433 1, 434 1, 435 1, 436 1, 437 1, 438 1, 439 1, 440 1, 441 1, 442 1, 443 1, 444 1, 445 1, 446 1, 447 1, 448 1, 449 1, 450 1, 451 1, 452 1, 453 1, 454 1, 455 1, 456 1, 457 1, 458 1, 459 1, 460 1, 461 1, 462 1, 463 1, 464 1, 465 1, 466 1, 467 1, 468 1, 469 1, 470 1, 471 1, 472 1, 473 1, 474 1, 475 1, 476 1, 477 1, 478 1, 479 1, 480 1, 481 1, 482 1, 483 1, 484 1, 485 1, 486 1, 487 1, 488 1, 489 1, 490 1, 491 1, 492 1, 493 1, 494 1, 495 1, 496 1, 497 1, 498 1, 499 1, 500 1, 501 1, 502 1, 503 1, 504 1, 505 1, 506 1, 507 1, 508 1, 509 1, 510 1, 511 1, 512 1, 513 1, 514 1, 515 1, 516 1, 517 1, 518 1, 519 1, 520 1, 521 1, 522 1, 523 1, 524 1, 525 1, 526 1, 527 1, 528 1, 529 1, 530 1, 531 1, 532 1, 533 1, 534 1, 535 1, 536 1, 537 1, 538 1, 539 1, 540 1, 541 1, 542 1, 543 1, 544 1, 545 1, 546 1, 547 1, 548 1, 549 1, 550 1, 551 1, 552 1, 553 1, 554 1, 555 1, 556 1, 557 1, 558 1, 559 1, 560 1, 561 1, 562 1, 563 1, 564 1, 565 1, 566 1, 567 1, 568 1, 569 1, 570 1, 571 1, 572 1, 573 1, 574 1, 575 1, 576 1, 577 1, 578 1, 579 1, 580 1, 581 1, 582 1, 583 1, 584 1, 585 1, 586 1, 587 1, 588 1, 589 1, 590 1, 591 1, 592 1, 593 1, 594 1, 595 1, 596 1, 597 1, 598 1, 599 1, 600 1, 601 1, 602 1, 603 1, 604 1, 605 1, 606 1, 607 1, 608 1, 609 1, 610 1, 611 1, 612 1, 613 1, 614 1, 615 1, 616 1, 617 1, 618 1, 619 1, 620 1, 621 1, 622 1, 623 1, 624 1, 625 1, 626 1, 627 1, 628 1, 629 1, 630 1, 631 1, 632 1, 633 1, 634 1, 635 1, 636 1, 637 1, 638 1, 639 1, 640 1, 641 1, 642 1, 643 1, 644 1, 645 1, 646 1, 647 1, 648 1, 649 1, 650 1, 651 1, 652 1, 653 1, 654 1, 655 1, 656 1, 657 1, 658 1, 659 1, 660 1, 661 1, 662 1, 663 1, 664 1, 665 1, 666 1, 667 1, 668 1, 669 1, 670 1, 671 1, 672 1, 673 1, 674 1, 675 1, 676 1, 677 1, 678 1, 679 1, 680 1, 681 1, 682 1, 683 1, 684 1, 685 1, 686 1, 687 1, 688 1, 689 1, 690 1, 691 1, 692 1, 693 1, 694 1, 695 1, 696 1, 697 1, 698 1, 699 1, 700 1, 701 1, 702 1, 703 1, 704 1, 705 1, 706 1, 707 1, 708 1, 709 1, 710 1, 711 1, 712 1, 713 1, 714 1, 715 1, 716 1, 717 1, 718 1, 719 1, 720 1, 721 1, 722 1, 723 1, 724 1, 725 1, 726 1, 727 1, 728 1, 729 1, 730 1, 731 1, 732 1, 733 1, 734 1, 735 1, 736 1, 737 1, 738 1, 739 1, 740 1, 741 1, 742 1, 743 1, 744 1, 745 1, 746 1, 747 1, 748 1, 749 1, 750 1, 751 1, 752 1, 753 1, 754 1, 755 1, 756 1, 757 1, 758 1, 759 1, 760 1, 761 1, 762 1, 763 1, 764 1, 765 1, 766 1, 767 1, 768 1, 769 1, 770 1, 771 1, 772 1, 773 1, 774 1, 775 1, 776 1, 777 1, 778 1, 779 1, 780 1, 781 1, 782 1, 783 1, 784 1, 785 1, 786 1, 787 1, 788 1, 789 1, 790 1, 791 1, 792 1, 793 1, 794 1, 795 1, 796 1, 797 1, 798 1, 799 1, 800 1, 801 1, 802 1, 803 1, 804 1, 805 1, 806 1, 807 1, 808 1, 809 1, 810 1, 811 1, 812 1, 813 1, 814 1, 815 1, 816 1, 817 1, 818 1, 819 1, 820 1, 821 1, 822 1, 823 1, 824 1, 825 1, 826 1, 827 1, 828 1, 829 1, 830 1, 831 1, 832 1, 833 1, 834 1, 835 1, 836 1, 837 1, 838 1, 839 1, 840 1, 841 1, 842 1, 843 1, 844 1, 845 1, 846 1, 847 1, 848 1, 849 1, 850 1, 851 1, 852 1, 853 1, 854 1, 855 1, 856 1, 857 1, 858 1, 859 1, 860 1, 861 1, 862 1, 863 1, 864 1, 865 1, 866 1, 867 1, 868 1, 869 1, 870 1, 871 1, 872 1, 873 1, 874 1, 875 1, 876 1, 877 1, 878 1, 879 1, 880 1, 881 1, 882 1, 883 1, 884 1, 885 1, 886 1, 887 1, 888 1, 889 1, 890 1, 891 1, 892 1, 893 1, 894 1, 895 1, 896 1, 897 1, 898 1, 899 1, 900 1, 901 1, 902 1, 903 1, 904 1, 905 1, 906 1, 907 1, 908 1, 909 1, 910 1, 911 1, 912 1, 913 1, 914 1, 915 1, 916 1, 917 1, 918 1, 919 1, 920 1, 921 1, 922 1, 923 1, 924 1, 925 1, 926 1, 927 1, 928 1, 929 1, 930 1, 931 1, 932 1, 933 1, 934 1, 935 1, 936 1, 937 1, 938 1, 939 1, 940 1, 941 1, 942 1, 943 1, 944 1, 945 1, 946 1, 947 1, 948 1, 949 1, 950 1, 951 1, 952 1, 953 1, 954 1, 955 1, 956 1, 957 1, 958 1, 959 1, 960 1, 961 1, 962 1, 963 1, 964 1, 965 1, 966 1, 967 1, 968 1, 969 1, 970 1, 971 1, 972 1, 973 1, 974 1, 975 1, 976 1, 977 1, 978 1, 979 1, 980 1, 981 1, 982 1, 983 1, 984 1, 985 1, 986 1, 987 1, 988 1, 989 1, 990 1, 991 1, 992 1, 993 1, 994 1, 995 1, 996 1, 997 1, 998 1, 999 1, 1000 1, 1001 1, 1002 1, 1003 1, 1004 1, 1005 1, 1006 1, 1007 1, 1008 1, 1009 1, 1010 1, 1011 1, 1012 1, 1013 1, 1014 1, 1015 1, 1016 1, 1017 1, 1018 1, 1019 1, 1020 1, 1021 1, 1022 1, 1023 1, 1024 1, 1025 1, 1026 1, 1027 1, 1028 1, 1029 1, 1030 1, 1031 1, 1032 1, 1033 1, 1034 1, 1035 1, 1036 1, 1037 1, 1038 1, 1039 1, 1040 1, 1041 1, 1042 1, 1043 1, 1044 1, 1045 1, 1046 1, 1047 1, 1048 1, 1049 1, 1050 1, 1051 1, 1052 1, 1053 1, 1054 1, 1055 1, 1056 1, 1057 1, 1058 1, 1059 1, 1060 1, 1061 1, 1062 1, 1063 1, 1064 1, 1065 1, 1066 1, 1067 1, 1068 1, 1069 1, 1070 1, 1071 1, 1072 1, 1073 1, 1074 1, 1075 1, 1076 1, 1077 1, 1078 1, 1079 1, 1080 1, 1081 1, 1082 1, 1083 1, 1084 1, 1085 1, 1086 1, 1087 1, 1088 1, 1089 1, 1090 1, 1091 1, 1092 1, 1093 1, 1094 1, 1095 1, 1096 1, 1097 1, 1098 1, 1099 1, 1100 1, 1101 1, 1102 1, 1103 1, 1104 1, 1105 1, 1106 1, 1107 1, 1108 1, 1109 1, 1110 1, 1111 1, 1112 1, 1113 1, 1114 1, 1115 1, 1116 1, 1117 1, 1118 1, 1119 1, 1120 1, 1121 1, 1122 1, 1123 1, 1124 1, 1125 1, 1126 1, 1127 1, 1128 1, 1129 1, 1130 1, 1131 1, 1132 1, 1133 1, 1134 1, 1135 1, 1136 1, 1137 1, 1138 1, 1139 1, 1140 1, 1141 1, 1142 1, 1143 1, 1144 1, 1145 1, 1146 1, 1147 1, 1148 1, 1149 1, 1150 1, 1151 1, 1152 1, 1153 1, 1154 1, 1155 1, 1156 1, 1157 1, 1158 1, 1159 1, 1160 1, 1161 1, 1162 1, 1163 1, 1164 1, 1165 1, 1166 1, 1167 1, 1168 1, 1169 1, 1170 1, 1171 1, 1172 1, 1173 1, 1174 1, 1175 1, 1176 1, 1177 1, 1178 1, 1179 1, 1180 1, 1181 1, 1182 1, 1183 1, 1184 1, 1185 1, 1186 1, 1187 1, 1188 1, 1189 1, 1190 1, 1191 1, 1192 1, 1193 1, 1194 1, 1195 1, 1196 1, 1197 1, 1198 1, 1199 1, 1200 1, 1201 1, 1202 1, 1203 1, 1204 1, 1205 1, 1206 1, 1207 1, 1208 1, 1209 1, 1210 1, 1211 1, 1212 1, 1213 1, 1214 1, 1215 1, 1216 1, 1217 1, 1218 1, 1219 1, 1220 1, 1221 1, 1222 1, 1223 1, 1224 1, 1225 1, 1226 1, 1227 1, 1228 1, 1229 1, 1230 1, 1231 1, 1232 1, 1233 1, 1234 1, 1235 1, 1236 1, 1237 1, 1238 1, 1239 1, 1240 1, 1241 1, 1242 1, 1243 1, 1244 1, 1245 1, 1246 1, 1247 1, 1248 1, 1249 1, 1250 1, 1251 1, 1252 1, 1253 1, 1254 1, 1255 1, 1256 1, 1257 1, 1258 1, 1259 1, 1260 1, 1261 1, 1262 1, 1263 1, 1264 1, 1265 1, 1266 1, 1267 1, 1268 1, 1269 1, 1270 1, 1271 1, 1272 1, 1273 1, 1274 1, 1275 1, 1276 1, 1277 1, 1278 1, 1279 1, 1280 1, 1281 1, 1282 1, 1283 1, 1284 1, 1285 1, 1286 1, 1287 1, 1288 1, 1289 1, 1290 1, 1291 1, 1292 1, 1293 1, 1294 1, 1295 1, 1296 1, 1297 1, 1298 1, 1299 1, 1300 1, 1301 1, 1302 1, 1303 1, 1304 1, 1305 1, 1306 1, 1307 1, 1308 1, 1309 1, 1310 1, 1311 1, 1312 1, 1313 1, 1314 1, 1315 1, 1316 1, 1317 1, 1318 1, 1319 1, 1320 1, 1321 1, 1322 1, 1323 1, 1324 1, 1325 1, 1326 1, 1327 1, 1328 1, 1329 1, 1330 1, 1331 1, 1332 1, 1333 1, 1334 1, 1335 1, 1336 1, 1337 1, 1338 1, 1339 1, 1340 1, 1341 1, 1342 1, 1343 1, 1344 1, 1345 1, 1346 1, 1347 1, 1348 1, 1349 1, 1350 1, 1351 1, 1352 1, 1353 1, 1354 1, 1355 1, 1356 1, 1357 1, 1358 1, 1359 1, 1360 1, 1361 1, 1362 1, 1363 1, 1364 1, 1365 1, 1366 1, 1367 1, 1368 1, 1369 1, 1370 1, 1371 1, 1372 1, 1373 1, 1374 1, 1375 1, 1376 1, 1377 1, 1378 1, 1379 1, 1380 1, 1381 1, 1382 1, 1383 1, 1384 1, 1385 1, 1386 1, 1387 1, 1388 1, 1389 1, 1390 1, 1391 1, 1392 1, 1393 1, 1394 1, 1395 1, 1396 1, 1397 1, 1398 1, 1399 1, 1400 1, 1401 1, 1402 1, 1403 1, 1404 1, 1405 1, 1406 1, 1407 1, 1408 1, 1409 1, 1410 1, 1411 1, 1412 1, 1413 1, 1414 1, 1415 1, 1416 1, 1417 1, 1418 1, 1419 1, 1420 1, 1421 1, 1422 1, 1423 1, 1424 1, 1425 1, 1426 1, 1427 1, 1428 1, 1429 1, 1430 1, 1431 1, 1432 1, 1433 1, 1434 1, 1435 1, 1436 1, 1437 1, 1438 1, 1439 1, 1440 1, 1441 1, 1442 1, 1443 1, 1444 1, 1445 1, 1446 1, 1447 1, 1448 1, 1449 1, 1450 1, 1451 1, 1452 1, 1453 1, 1454 1, 1455 1, 1456 1, 1457 1, 1458 1, 1459 1, 1460 1, 1461 1, 1462 1, 1463 1, 1464 1, 1465 1, 1466 1, 1467 1, 1468 1, 1469 1, 1470 1, 1471 1, 1472 1, 1473 1, 1474 1, 1475 1, 1476 1, 1477 1, 1478 1, 1479 1, 1480 1, 1481 1, 1482 1, 1483 1, 1484 1, 1485 1, 1486 1, 1487 1, 1488 1, 1489 1, 1490 1, 1491 1, 1492 1, 1493 1, 1494 1, 1495 1, 1496 1, 1497 1, 1498 1, 1499 1, 1500 1, 1501 1, 1502 1, 1503 1, 1504 1, 1505 1, 1506 1, 1507 1, 1508 1, 1509 1, 1510 1, 1511 1, 1512 1, 1513 1, 1514 1, 1515 1, 1516 1, 1517 1, 1518 1, 1519 1, 1520 1, 1521 1, 1522 1, 1523 1, 1524 1, 1525 1, 1526 1, 1527 1, 1528 1, 1529 1, 1530 1, 1531 1, 1532 1, 1533 1, 1534 1, 1535 1, 1536 1, 1537 1, 1538 1, 1539 1, 1540 1, 1541 1, 1542 1, 1543 1, 1544 1, 1545 1, 1546 1, 1547 1, 1548 1, 1549 1, 1550 1, 1551 1, 1552 1, 1553 1, 1554 1, 1555 1, 1556 1, 1557 1, 1558 1, 1559 1, 1560 1, 1561 1, 1562 1, 1563 1, 1564 1, 1565 1, 1566 1, 1567 1, 1568 1, 1569 1, 1570 1, 1571 1, 1572 1, 1573 1, 1574 1, 1575 1, 1576 1, 1577 1, 1578 1, 1579 1, 1580 1, 1581 1, 1582 1, 1583 1, 1584 1, 1585 1, 1586 1, 1587 1, 1588 1, 1589 1, 1590 1, 1591 1, 1592 1, 1593 1, 1594 1, 1595 1, 1596 1, 1597 1, 1598 1, 1599 1, 1600 1, 1601 1, 1602 1, 1603 1, 1604 1, 1605 1, 1606 1, 1607 1,



Mot nord og øst til hovedbruket med hennelddavis 36,67 m. og 34,59 m. Mot syd til rikstegen. Mot vest til gr. 50. bnr. 127. Gjerdetaket er hovedbruket uvekkende.

Over parsellen langs dennes østre grense skal utlegges en 3,- meter bred fellesvei med halve bredden på parsellen og den andre halvpart av bredden på hovedbruket. Til denne vei skal hovedbruket og ev. senere utskilte parseller ha bruksrett. Ved opparbeidelse av den på nordsiden av parsellen projektørte reguleringsvei skal denne veivest falle bort.

Parsellen, hovedbruket og ev. senere utskilte parseller skal ha kjenslig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

Ladv. Krohn.

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt.
skjeden for dr. H. frakille del ble bestemt til L. Øre.
Hovedboles gjenvarende skyld tugar 0,77 De. N. frakille del er gitt bruknavn: Bakken.

Partene ble gjort kjent med at foreningen kan planke til overskjønn, for så vidt angår skyldsettelsen, og at krav herom må være fremstilt til sakskrivaren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forenings innvilgning.

Vi erklærer at vi har under foreningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvinnens vedkommende i henhold til gitt forskrift.

Vi har bestemt at Oppm. fullm. skal besøge foreningen hvert (sentr) sakskrivaren (herredskriveren) til innvilgning.

Foreningen sluttet.

Per Ramnøfjell. Torbjørn Aasen. Karl O. Emblem.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved. 0N

1) Utylles med: byggetomt, vs. indusieret nyligg. oppdriking eller anner øyennet.
2) Sakskrivaren i dette sakskrivelsen er i henhold til § 10, nr. 1, bokstave a og b, som ikke har rett til de i sakskrivelsen gitt. L. av. 1/2, 1925 nr. 2320.

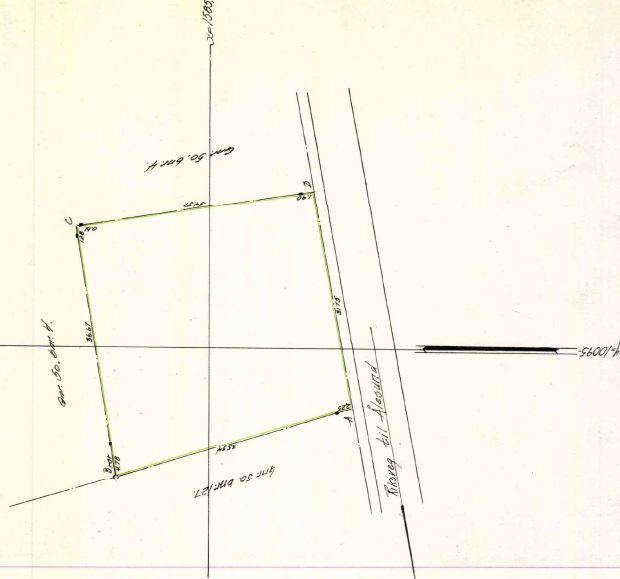


Kart 1 målestokk 1 : 500

over parsell 34 " Bakken " av gr.nr. 50. bnr. 4.
Åse. (eieendoms navn) i Borgund.

Parsellens areal : 119,12 m²

Pkt.	Y.	X.
A.	10036,49	1564,32
B.	10076,34	1598,38
C.	10112,54	1504,23
D.	10117,72	1570,03





Attestert kopi av dok.nr. 1960/301205/58
Attesteringstidspunkt 2025-10-08 09:36

Side 4 av 4

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

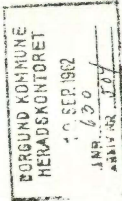
Ansett til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. brnr

160

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET



Herr fylkesmannen i Høre og Romsdal
MOLDE

5109/62 D. MS/IS 12. september 1962

REGULERING AV TOMTEAREAL FOR FYLKESSTYRETS MED FILHØRENDE
TJENSTEBOLIGER SAFT FRIAREAL PÅ ASE I BORGUND
Brev hit av 26. april 1962.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesen av 22. februar
1924 stadfester departementet vedtak av Borgund kommune-
styre i møte den 9. mars 1962 om nevnte regulering.

De vedtatte vedtekter er ikke stadfestet. Vedtektsen passer
ikke til den regulering det her gjelder. En er allerede av den
mening at det ikke skulle være nødvendig med spesielle ved-
tekter i dette tilfelle.

Det stadfestede reguleringskart med påtegning om stadfestingen
sendes i egen ekspedisjon.

Om kunningbring av stadfestet reguleringsplan viser en til
bygninglovens § 27.4, jfr. § 42.5.

En bør kommunen gjort kjent med dette.

En gjenspart av dette brev legges ved.

Efter fullmakt

X. Schulze

M.B.
Magne Strøm

Dette gjensending av brev til kommunen.
Borgund kommune.
Bygningsplan av 1962.

Mors og Romsdal fylke 14/9-62.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligsjakt starter

Får du begynder å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvorvil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktigst for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studentleder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant avvisningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før vissing å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan benytte, ikke legge inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha bakholdet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste foretaks- og sammelar har månedlige fellesutgifter, tillegg kommer eiendoms skatt, kommunale avgifter, forskning, strøm, oppvarming, trykkløse og lignende. En bolig kan også bli på uforsatte utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til dette.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil alle meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligselgerforsikring er dermed, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fjerne sette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokatbistand og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proskiw Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

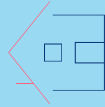
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslags eiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse. SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt: gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilsrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet i/r megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist: på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

FOR EIENDOMMEN:
Borgundvegen 753, 6017 ÅLESUND, Gnr. 50, bnr. 384, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83250165
Mægler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@proaktiv.no

Kjøpesum kr. _____

Beløp med bokstaver kr. _____

+ omkostninger og evt. andel i fellesgjeld iht. opplysninger i selvsoppgave.

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

BUDGIVERE:

Navn: _____
 Fødselsdato: _____
 Adr.: _____
 Postnr.: _____ Sted: _____
 Til arb.: _____ Til privat: _____
 E-post: _____ Arb.: _____
 Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsnæringsgruppen, Eiendoms Norge og Norges Eiendomsnærforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsnæring § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningssøker som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Auslutringsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsegene tilknyttet budgivning. For det legges inn bud på eiendommen oppbroses budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

- 3.** Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/pnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakesseddato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert iær forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med medler før bud avgis.

- 4** Mægler skal lægge til rette for en forsvarlig afvikling af budrunden. I forbrugerforhold (dvs. der opdrags giver forbruger) skal mægleren ikke formidle bud med kortere akseptionsfrist end 12.00 første virkedag efter sidste annoncerede visning. Efter denne fristen bør budgivere ikke sætte en kortere akseptionsfrist end at mægler har mulighed for, så

1. Det eksisterer ingen angrebet ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Næret bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger slik at selger har fått kunnskap om budet, kan i budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til seiserpristress utløp, med mindre budet tør denne tid avlys 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).

- længt det er nødvendigt, å orientere opdragsgiver, bud-
giver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det
er næppe gis bud som diskriminerer eller uretliker det
budgiver. Dermed bud mings med en frist som åpenbar
for kort tid til medlemen kan avklare budrunden på en
forvaldng måte som sikrer opdragsgiver og interessenter
et tilfredsli gnnlag for sine handlngsval, vil medlem
fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Medlemen vil oppfordre gj sin vurdering av det enkelte
bud overfor opdragsgiveren, når budet er gitt innenfor
fristene i punkt 4.

6. Mægleren skal så langt det er nødvendigt og mulig holde budgiverne skriftlig orienteret om nye og høvere bud og eventuelle forhold. Mægler skal så snart som muligt bekræfte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er modtaget.
7. Efter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde afsluttes uden at handel er kommet i stand, kan en budgiver kræve kopi af budjournalen i anonymiseret form.

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

3. **Sælger står frit til** at forkaøte eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpligtet til at akseptere højest bud.
4. **Når en aksept-avtbed har kommet frem** til budgiverinnen akseptionsfristens udløp er det inngitt en bindende avtale.
5. **Husk at også et eventuelt bud fra sælger til kjøper** (såkalte «motbud»), avtaleretliggjør et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Julianne Sørheim

Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Fagansvarlig
98 87 06 91
julianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, jon@proaktiv.no