

PROAKTIV

Enebolig med
fantastisk
utsikt

Bygget med
vedlikeholdsvennlige materialer

BORGUNDSVEGEN 753



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 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. Michelsensgt. 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

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 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

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ÅLESUND-ÅSE

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Borgundvegen 753, 6017
ÅLESUND

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

Prisantydning: 7.490.000,-

Omkostninger: 206.500,-

Totalpris: 7.696.500,-

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.

INNHold

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."

Eiendomsmegler / Partner:
Julianne Sørheim



Julianne Sørheim
Eiendomsmegler / 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 eiendomsmegling 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. Eiendommen ligger høyt og fint i terrenget og har gode sol- og utsiktsforhold.

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

Eiendommen 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

det stue, kjøkken, bad og en bod.

Tomten er pent opparbeidet over flere nivåer med plen, skiferterrasser, beplantning og asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass

Julianne Sørheim

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

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

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:

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

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget 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 lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtosalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



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 lettstelt og har en gjennomtenkt planløsning. Denne eneboligen er en godbit av de sjeldne og søker nå nye eiere.

Om man skal bytte nabolag, skape en ny fremtid, ha barna i ny skolekrets og nyte stillheten mens barna hopper paradiset og sparker fotball er det godt å vite at alt er tilrettelagt for nettopp det. På Åse er dette i absolutt i høysete. Åse barneskole ligger en god kilometer unna eiendommen og betegnes som en av de bedre i Ålesund. Det tar under femten minutter å spasere 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 regnskyll. Det er nylig bygget ut både gang- og sykkelvei forbi eiendommen.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

 AMFI Moa	5 min 
 Sjukehusapoteket Ålesund	8 min 

SPORT

 Lerstad skole	12 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
 Åse skole	16 min 
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km
 Spret365 Lerstad	17 min 
 Family Sports Club Moa	4 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



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, Lykkeliten 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?

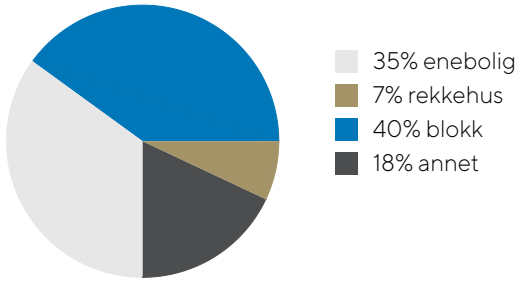
eiendommen langs Borgundvegen. Herfra går det busser til Ålesund sentrum og Moa og fra disse knutepunktene går det offentlig kommunikasjon videre til hele distriktet.

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

I Ålesund sentrum finnes det også flere kjøpesentre og nisjebutikker, sammen med et mekka for bespisning. XL, Zuuma, Sjøbua, Happy Elefante, Nonna Lina, Molo Brew, Bro og Bryt, Anno og Apotekergata no 5 er bare noen av de. Også på Moa er det flere mattilbud, herunder Vest Sushi, Thai Thai, Spisestua, Sabrura 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 turstier mot Ratvika. Flatt og variert terreng på grusstier gjør dette til en flott tur med hunden, en fast joggeløype for å slå nye rekorder eller bare for å få luftet hodet.

BOLIGMASSE



På Geileberga 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 Skiheisa og Høgekubben, 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

Omkringliggende 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 visningsskilt på visningsdagen.

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

Taktekkingen er av Planja stålpanner fra 2017 og er med snøfangere og taustige med tilhørende feieplattform. Det ble lagt 6,5 mm Hadrian Low-E tynn superisolasjon som ble lagt direkte oppå som tilleggisolering og så ble det lagt diffusjonsåpen lett undertak oppå denne, sløyfelekter, taklekter og ny tekking. Takrenner, pipehatt og beslag ble skiftet samtidig med taket i 2017.

Yttervegger over kjelleren er dobbel helmur/betongmurstein med ca. 10 cm steinullisolasjon i midten. Utvendige er murene slemmet med Heydi pustende sementslemming med farge. Sist gang slemmet utvendig i 2017 mot vest, sør og nord. Takkonstruksjonen har isolert sperrekonstruksjon fra byggeår med tretro som undertak. Spesielt for dette taket er at det er bærende ståldragere som sperrer og så er det langsgående bærende sperredragere mellom disse. Utenfor inngangsdør i 1. etasje/på baksiden 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 trevinduer 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 sidefelt i glass i tre fra 2021, PVC kjellerdør med sidefelt 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 aluminiumsrekkverk på terrassen og rustfri håndrekk 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 trykkimpregnert lufteveranda 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 trehimling med tilkomst via takluke. Det er mulig å sette inn større/høyere port om ønskelig.

Takstmannen har befart eiendommen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader:
Tilstandsgrad 3 – Store eller alvorlige avvik:

TEKNISK GJENNOMGANG

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





- Bad (kjeller), sluk/membran/tettesjikt: 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 passert på slukløsningen. Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.
- Bad (kjeller), tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner, da badet er omgitt av murvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, 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 våtsonen. Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsgrad 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag: Ut ifra byggeår, og datidens byggeskikk er det ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: 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. Terrengrapp har en del sprekker 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. Pipet har blitt feiet og ildsteder kontroller

15.08.2024 uten anmerkninger fra feievesen.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Kryp kjeller: Det er manglende fuktsperre 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 trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp til kjeller: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vannrør bad 1. etasje: Det er påvist at evt. 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.
- 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: El-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere er i hovedsak fra byggeår. Innmat i sikringsskap er skiftet til automatsikringer i 2015 ifølge egenerklæringsskjema.
- Fuktsikring 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 i 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 flisfuger har riss/sprekker. Det er slitte overflater.
- Bad (kjeller), overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Fuger er slitte.
- Bad (kjeller), sanitærutstyr og innredning: Dusjvegg er slitt.
- Hybelkjøkken (kjeller), overflater og innredning: Murvegger og maling er slitt.
- Hybelkjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er glippe på laminatgulv ve dobbvaskbenk. Slitt kant på benkeplate.
- Bad/vaskerom (1. etasje), sluk/membran/tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke klemring på den eldre støpejernsluken.
- Bad/vaskerom (1. etasje), tilleggende konstruksjoner våtrom:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det ble målt med overflatemålet 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 indikasjoner på fuktskader. Det ble målt med overflatemålet 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 takteking (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 Leca og med knekkhelseskifer som takteking. Det ble registrert drypplekkasje fra taket. Det er påregnelig med oppgradering og at en går over takteking. Boden er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS3600.

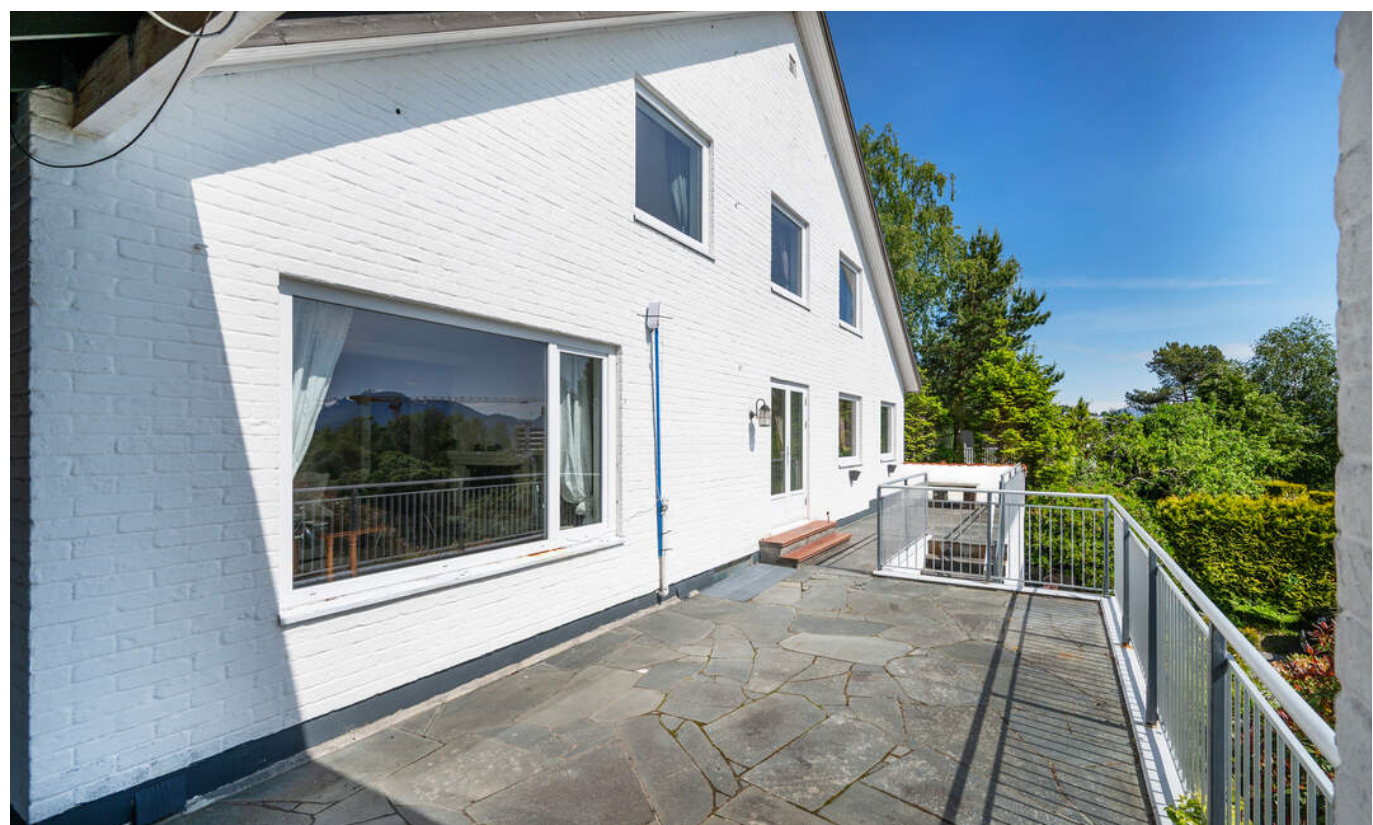




PENT OPPARBEIDET
HAGE SOM STREKKER SEG
OVER FLERE NIVÅ.









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): 106 kvm

Arealet 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 halve loftsrommet og tilgang er kun helt ut mot rafter.

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.

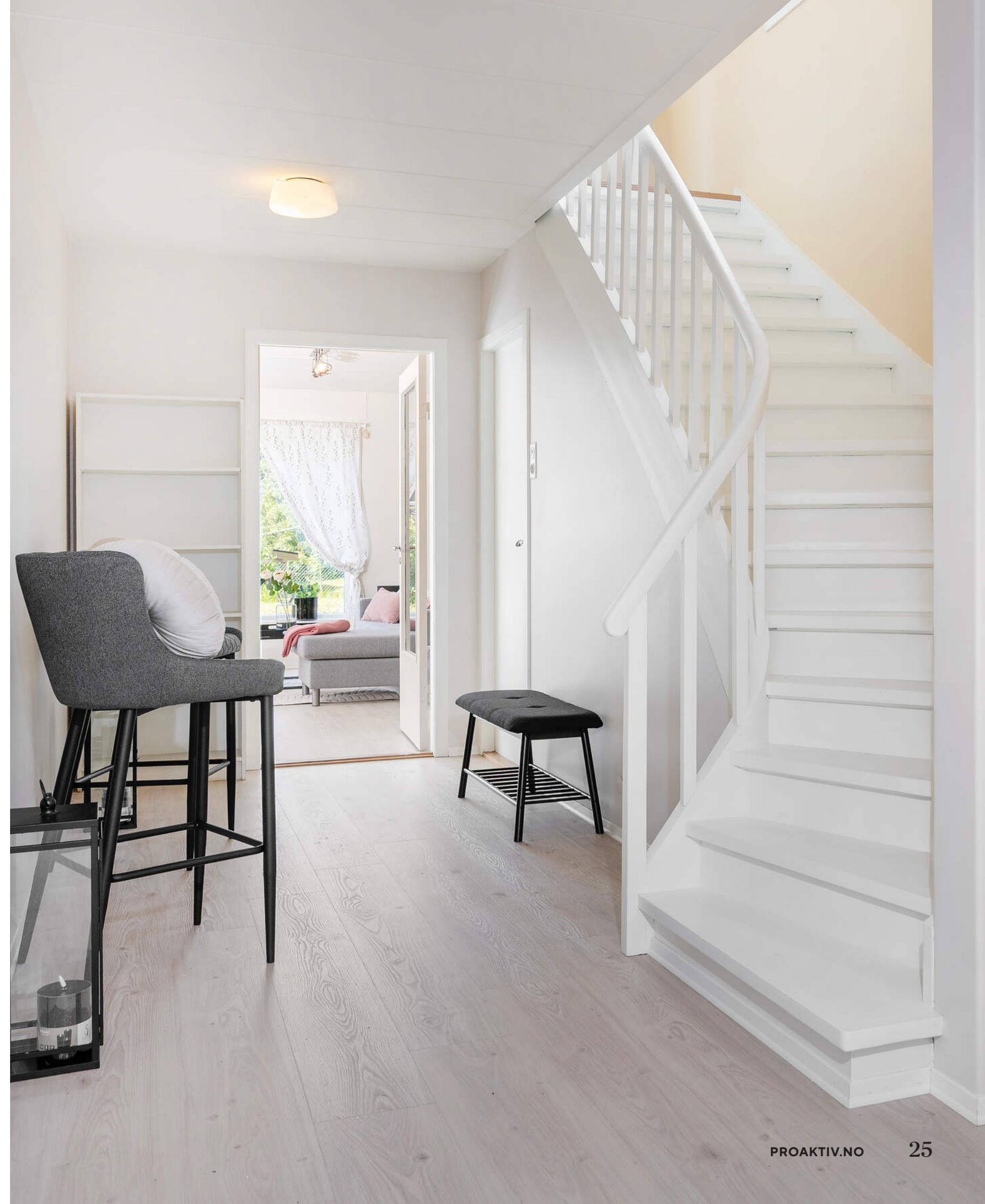
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Borgundvegen 753 - en arkitekttegnet enebolig på unik utisktstomt 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 teknet 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 påkledning. 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 sofagrupper og spise- 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 verandadør 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 hagestue som gjør at utesesongen 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 dusjkabinett, 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 byggeår og har fliser på gulv og delvis på vegg. Her er innefliset badekar, servant og toalett. Fint med et bad på denne etasjen.

I underetasjen er det laget til en sokkelleilighet 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.

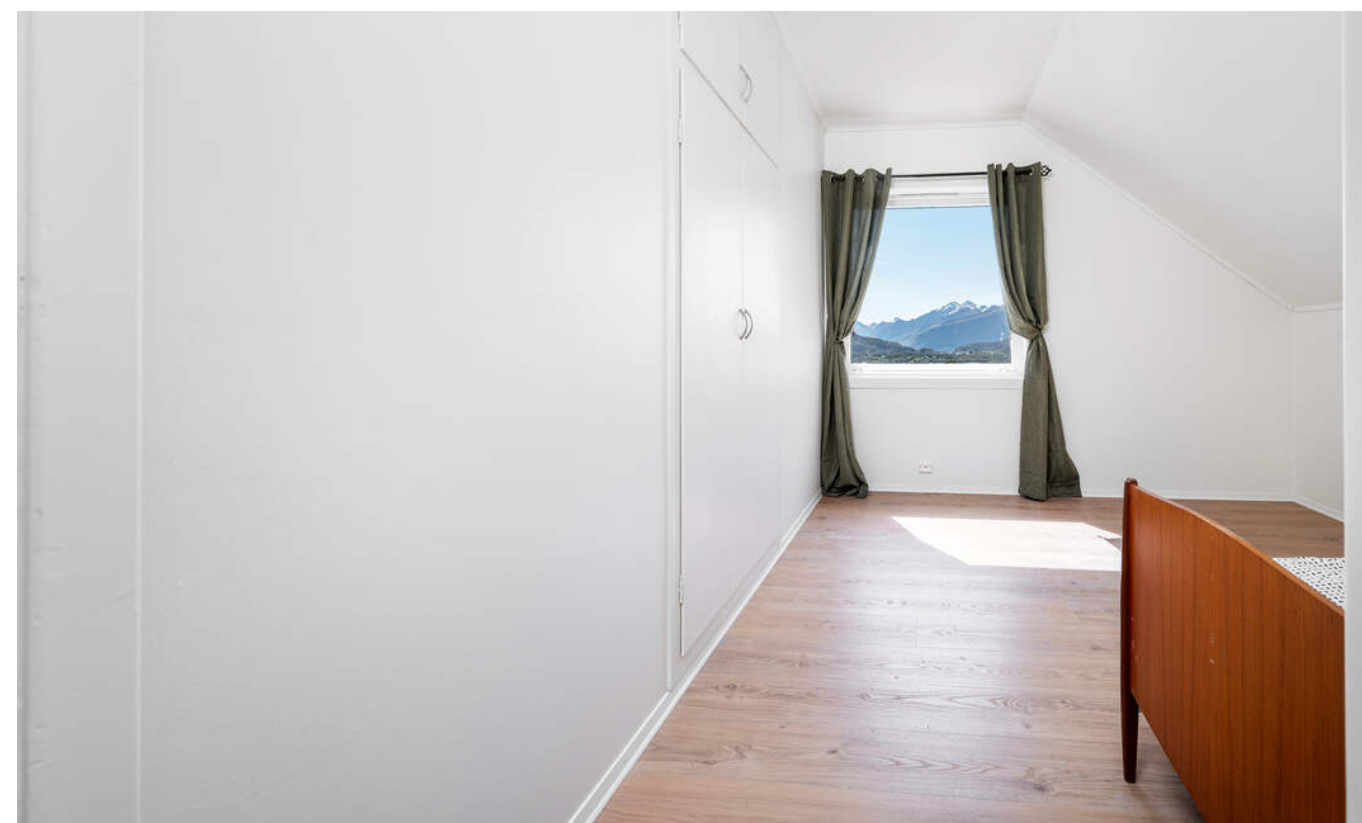
Strømsøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømsøtteordningen Norgespris.

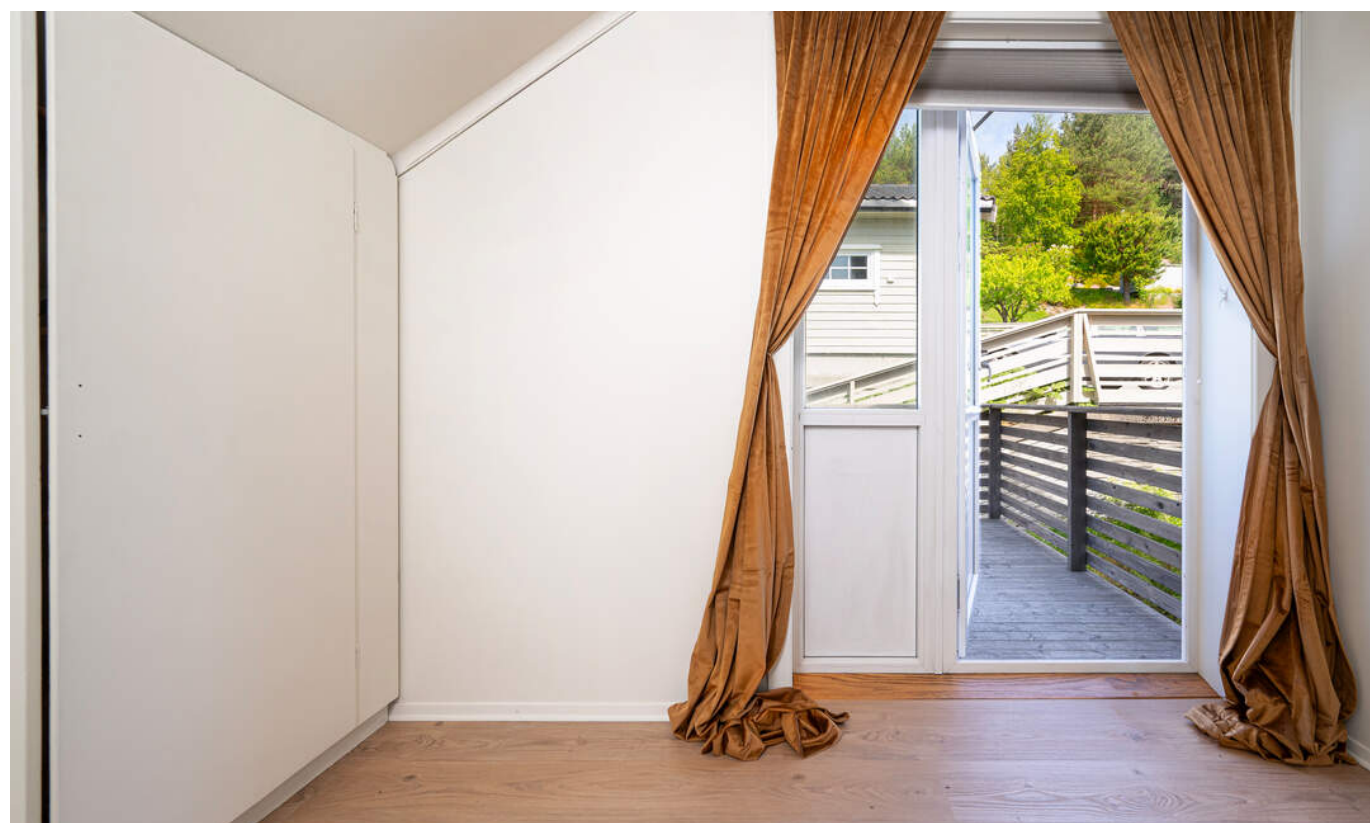






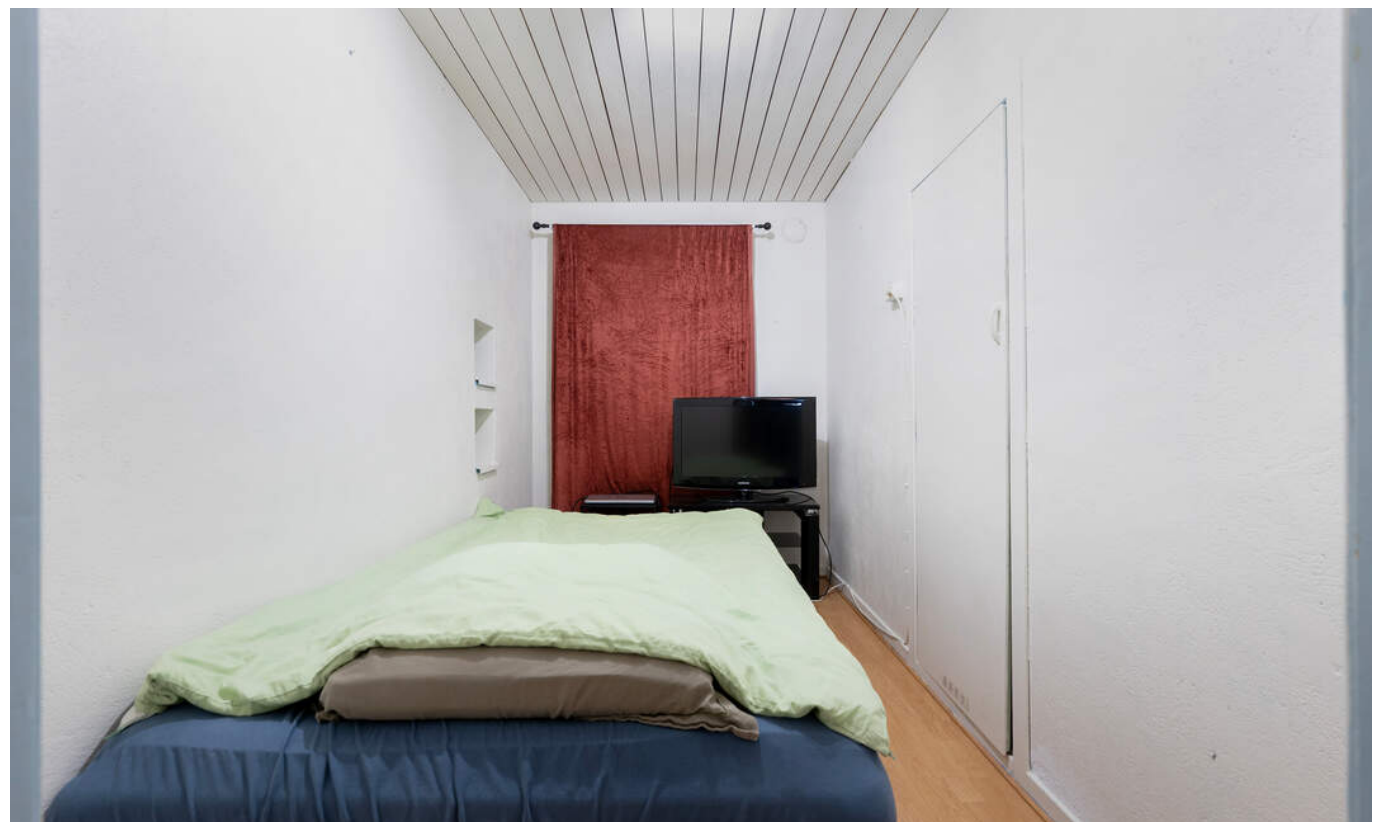






LEILIGHET I UNDERETASJEN







ENTRÉ OG GANG TIL LEILIGHET.

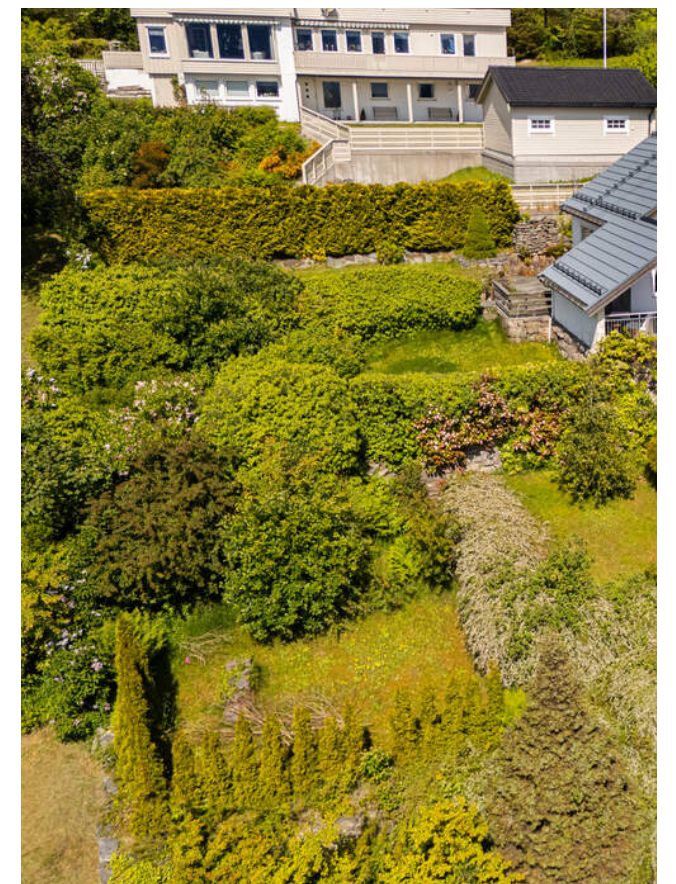
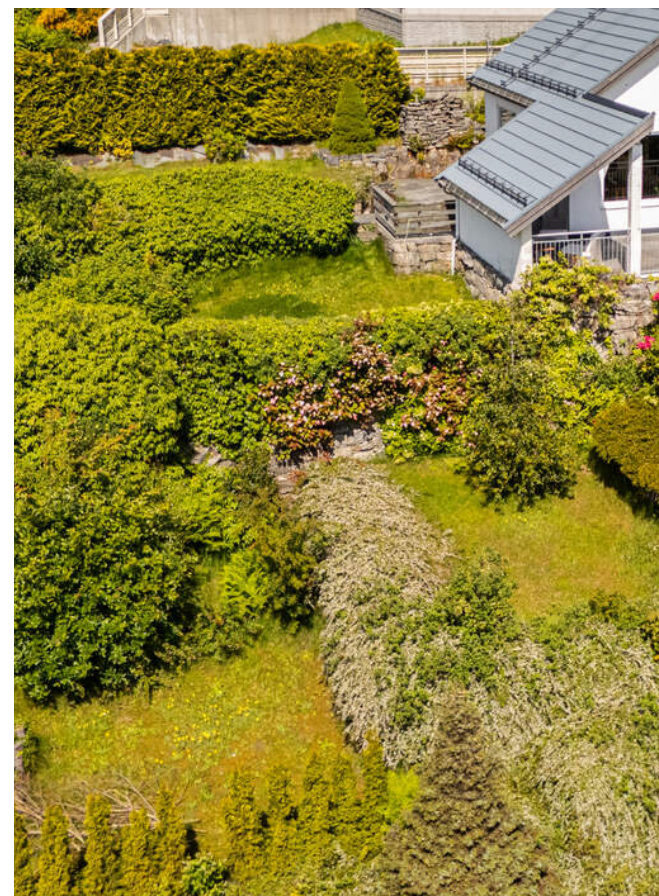
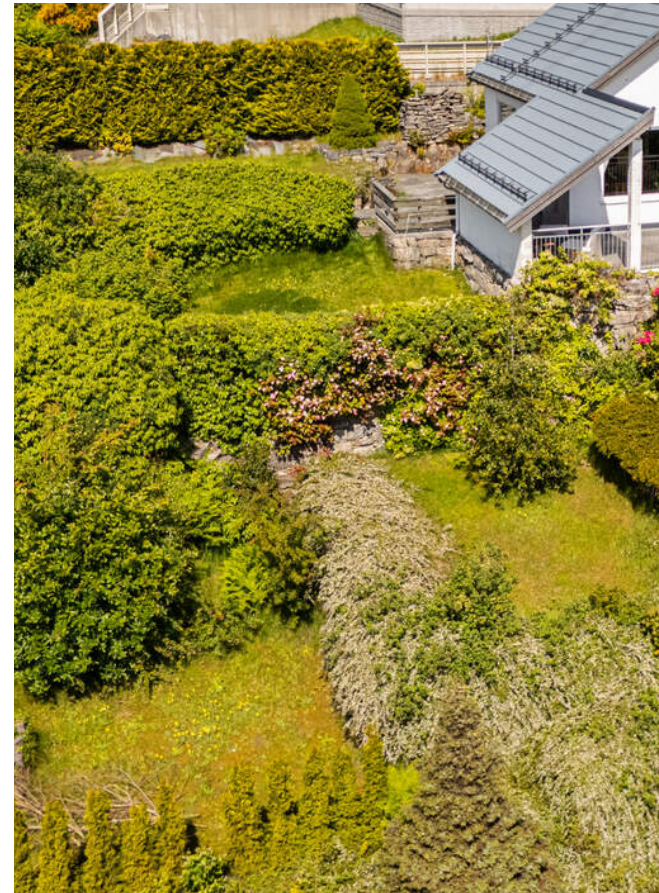
Se punkt ferdigattest angående lovlighet.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Eiendommen har en god planløsning.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1197 kvm, Eierform: Eiet tomt
Boligtomt med flott åpen utsikt over Åse og Borgundfjorden mot Sunnmørsalpane. Tomten er opparbeidet med asfaltert oppkjørsel og parkeringsarealer. Det er en skrånende hage som er opparbeidet med bedd, hekk og beplantning. Ved inngangspartiet er det oppført en liten lagerbod mot fjellet i Leca med knekkhelleskifer som takteking.

Utstyr

- Innvendige vannledninger i hovedsak av kobber.
- Innvendige vannledninger til bad/vaskerom og hybelkjøkken er av plast (2015).
- Avløpsrør over kjellergulv og i grunnen er av støpejern.
- 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 5 199 117 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 33 053 pr. år
Eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr, renovasjon, vann- og avløpsgebyr.

Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til forsikringer, strøm, TV og internett.

Selger opplyser om at de har hatt er årlig strømforbruk på ca. 12.000 kWh. og en årlig kostnad for bygningsforsikring på ca. kr. 12.000,-. De har også betalt kr. 1.000,-/mnd. for RiksTV.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Enebolig med garasje:
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen med garasje. Det foreligger en godkjent anmeldelse av huset fra 10.09.1959. Før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965 var det ikke landsdekkende regler for søknadsplikt og utstedelse av ferdigattester. Det er vanlig at eldre bygg som er oppført før bygningsloven trådte i kraft mangler ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent ved tegninger, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

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 krever søknad om bruksendring. Dette er ikke utført og godkjenning 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. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon. Krav til dagslysinnslipp er ikke ivaretatt i kjellerstue og hybelkjøkken iht. dagens krav. Dette fordi lyset i kjellerstue er fra ett vindu i en lysgrav og via glasset i overbygg 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 bruksendring sette inn et større vindu via en lysgrav). Se mer i tilstandsrapporten side 4. under "Krav for rom til varig opphold".

Forstøtningsmur:
Det ble den 30.04.2002 godkjent søknad om opparbeidelse av biloppstillingsplass på eiendommen, samt oppføring av forstøtningsmur 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. Godkjenning 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 utleid for 7 000,- per mnd. Her er det 3 mnd oppsigelsestid. Se punkt ferdigattest angående lovlighet.

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 kjøpere 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/feiervesen 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 oppmålingsforretning.
- Bestemmelse om veg tinglyst 22.03.1961 med dagboknummer 301257som omhandler privat avkjørsel fra riksveien.
- Bestemmelse om vannledninger tinglyst 22.03.1961 med dagboknummer 301258 som omhandler vass- og kloakkledninger og stikkrenner ved offentlige veier.
- Bestemmelse om vannledninger tinglyst 07.11.2008 med dagboknummer 906268 som omhandler at 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 bak 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 avsatt til boligbebyggelse iht. "Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028" datert 09.03.2017. Se vedlagte kart og bestemmelser bak i salgsoppgaven.

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

Eiendommens betegnelse

Gnr. 50 Bnr. 384 i Ålesund kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
187 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 490 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

206 500,- (Omkostninger totalt)

7 696 500,- (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 meglerforetakets 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.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring 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. eiendomsmeglingsforskriften § 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 tinglysing. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema 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 Söderberg & 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 til kl. 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 forsinkelser 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 inngivelse 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 bolig er:
-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 bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue 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
-TBA: 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 Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget 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 hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak 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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med 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. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7.284,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen 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 forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Kjerneinformasjon

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 salgsoppdrag. 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 Bomega 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



Markedsverdi

8 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 204 m²



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



Norsk takst

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



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

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- 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 verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

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



Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov

Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944

Medansvarlig

Birte Folkestad

Uavhengig Takstingeniør
birtefolkestad@gmail.com
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 (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Denne murhusboligen fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, foruten skifertekking på terrassen som har noe slitt overflater/fuger og har begynt og løsne 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 oppføringstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. 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 svikt 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

UTVENDIG Gå til side
Taktekkingen er av Planja stålpanner fra 2017 og er med snøfangere og takstige med tilhørende feieplattform. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble lagt 6,5 mm Hadrian Low-E tynn superisolasjon som ble lagt direkte oppå taktrodet som tilleggisolering og så ble det lagt diffusjonsåpen lett undertak oppå denne, sløyfelekter, taklekter 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.) 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 slemmet med Heydi pustende sementslemming med farge. Sist gang slemmet utvendig i 2017 mot vest, sør og nord.

Takkonstruksjonen har isolert sperrekonstruksjon fra byggeår med tretrod som undertak. Spesielt for dette taket er at det er bærende ståldragere som sperrer og så er det langsgående bærende sperredragere mellom disse. (Se bilder og taktekking for beskrivelse av tilleggisolering.) Utenfor inngangsdør i 1. etg./på baksiden 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 3-lagsvindu og ble skiftet i 2023. I kjellerstue er det ett eldre trevinduer 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 sidefelt i glass i tre fra 2021, PVC kjellerdør dør med sidefelt i glass fra 2020 og toflya PVC balkongdør fra 2008.

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 håndrekke langs trapp på østsiden av huset ble montert i 2023 (kostet ca. 100.000,-). 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 overbygg hagestue. I 2. etg. med utgang fra soverom nordvest er det en trykkipregnert lufteveranda på ca 6 m2 som ble bygget i ca. 2012.

Utvendig terrengtrapp i betong på østsiden av huset. Vider betong svingtrapp ned fra terrassen og til kjellerinngang. Ved garasje overbygg flislagt betongtrapp opp til kjellerinngang. I kjeller er det en betonggarasje med treleddport med automatisk åpning og lagerhems ca. 9 m2 over trehimling med tilkomst via takluke. Det er mulig og sette inn større/høyere port om ønskelig.

INN VENDIG Gå til side
Gulvoverflater i 1. og 2. etg. er med klikkvinyl fra 2025 i alle oppholdsrom, foruten i kjøkken hvor det ligger laminat med skiferutseenede 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 lydhimling med gips i kjellerstue og forøvrig nedlektet 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.

Etasjeskiller er av Siporex lettbetongelementer i boligdelen av huset, unntatt over garasjen hvor kjøkken og vaskerom ligger, her er det støpt betongdekke. Innstøpte varmekabler i kjellerstue som ble lagt i flytsparkel i gulv på grunn i 2020. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har toløps 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 feing av pipen den 15.08.2024 av Ålesund Brannvesen, uten det ble funnet avvik. Det var lite sot i pipen dengang. I trappegang henger det en dagtank til oljefyr som er tømt.

Bygningen har krypkjeller under siporexdekke under ca. halve boligen. Boligen har malt tretrapp til 2. etg.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har betongtrapp til kjeller. Innvendig har boligen i hovedsak de originale finèrdørene fra byggeår som har blitt malt og byttet handtak på.

VÅTROM Gå til 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/TG3, 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 brystningsflis på murvegger og malt murpuss over dette også i dusjssone/hjørne.

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

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.

Bad/vaskerom i 1. etg. er bygget i regi av innleide firmaer og er med flislagt gulv og våtromsplater 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 soilsluk 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/TG3, da forventet levetid har passert på på eventuell membran/tettesjikt, men ut fra at badet fungerer har takstingenøren 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 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 gulvsluk via annbåring.

Badet har veggservant, gulvtoalett og badekar.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet i 1. etg. er fra ca 1990 har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

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

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til 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 brederkott 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 raftekott fra 2012. Luft til luft varmepumpe 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 sikringsskap er skiftet til automatsikringer ble skiftet i 2015 i følge eier.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side
Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1963. Bygningen har grunnmur i betongstein. Forstøtningsmurer 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 rasutsett 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 lekket og ble da skiftet fra huset og til offentlig nett i grensen mot vest, hvor det ligger en kum. Her er det forberedet for innstikk av tineutstyr, hvis det blir behov for dette.

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.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	223 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m²
Totalpris	8 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger9 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: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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 wc/badet noe større enn omsøkt. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til hybelkjøkken. 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. 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 fyrst då 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 ferdigattest for saker før 01.01.1998. Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

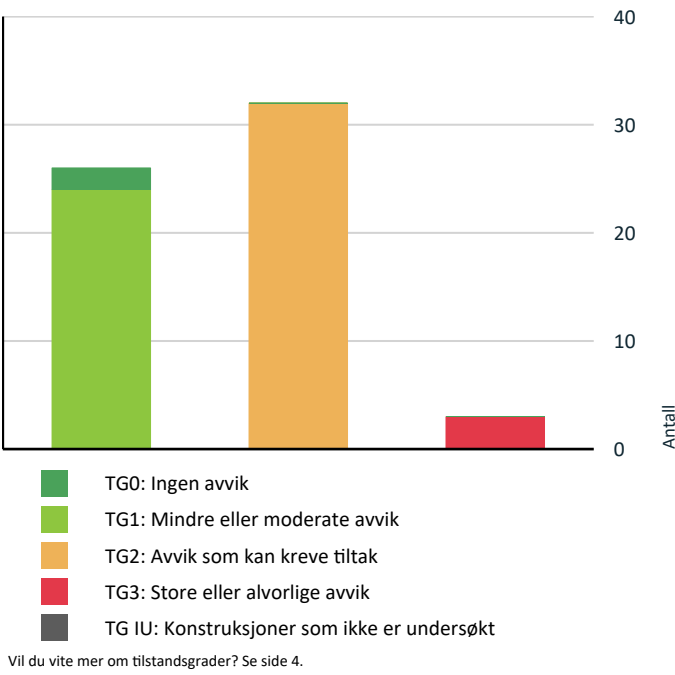
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

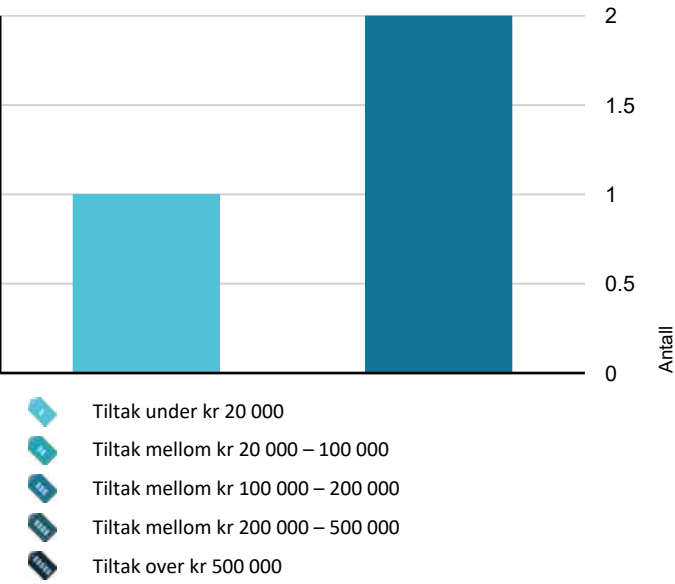
Tvilsomt om det foreligger tegning på denne boden. Uansett under areal på søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig 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 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, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, 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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende 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 tilstøtende romm/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 klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Nedløp og beslag**[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utifra byggeår, og datidens byggeskikk er det ikke tilfredsstillende 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 taktrod 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 bom (hulrom 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.

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

**Utvendig > Andre utvendige forhold**[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Garasjeport er slitt.

**Innvendig > Radon**[Gå til side](#)

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.

**Innvendig > Dagtank til oljefyr**[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dagtank og røropplegg er ikke fjernet.

**Innvendig > Pipe og ildsted**[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen har blitt feiet og ildsteder kontrollert 15.08.2024 uten anmerkninger fra feievesen.

**Innvendig > Rom Under Terreng**[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

**Innvendig > Kryp kjeller**[Gå til side](#)

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

Det er dårlig og manglende musenetting i veggventiler.

**Innvendig > Innvendige trapper**[Gå til side](#)

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.

**Innvendig > Betongtrapp til kjeller**[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Tekniske installasjoner > Vannrør bad 1. etg.**[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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.

**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 at avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis 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.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**[Gå til side](#)

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

Det mangler spalteventil 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](#)

El.-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere etc. er i hovedsak fra byggeår. Innmat i sikringsskap er skiftet til automtsikringer ble skiftet i 2015 ifølge egenerklæring.

**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](#)

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 og legge nytt eget avløpsrør fra huset og ned til offentlig nett ned mot veien.

**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 slitt.

**Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Overflater og innredning**[Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.

Murvegger og maling er slitt.

**Kjøkken > Kjeller > Hybelkjøkken > Avtrekk**[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/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 klemring på den eldre støpejernsluken.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende 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 fikk 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.

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende 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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Standard
Taktsteksjonen 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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utifra byggeår, og datidens byggeskikk er det ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann bør legges i egne rør og ledes bort fra huset og ikke ned på dreneringsrøra eller i massene inntil grunnmur. Konsekvensen av at takvann eventuelt går ned på dreneringen eller bakken ved grunnmur, er at dreneringen raskere får nedsatt kapasitet og mister sin funksjon, slik vann kan trenge inn i kjelleren.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Overbygd inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Utenfor inngangsdør i 1. etg./på baksiden av huset er det et overbygg med lagerloft med tilkomst via luke og stige.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har isolert sperrekonstruksjon fra byggeår med tretrod som undertak. Spesielt for dette taket er at det er bærende ståldragere som sperrer og så er det langsgående bærende sperredragere mellom disse. (Se bilder og taktekking for beskrivelse av tilleggisolering.)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert fuktskjolder i taktrod og noe fuktskjolder på sperrene. Disse stammer fra før taket ble lagt om i 2017.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

På bakgrunn av at taket har blitt lagt om og at det i dag er tett, er det ikke nødvendig med noe ytterligere tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Vindu i kjeller

I kjellerstue er det ett eldre trevinduer med koblet glass. Videre er det to eldre vindu med koblet glass i trapperom og ett oppe på veggen i hybelkjøkkenet.

Årstall: 1963 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene har i kjeller har dårligere isoleringsverdi i forhold til dagens moderne vinduer og med bakgrunn i dette og mindre energibruk til oppvarming tilrår vi at disse byttes.

Basert på at vinduene er gamle og dagslysinnslipp ikke er ivaretatt så bør en se disse forholdene i sammenheng i forbindelse med eventuell utskifting av kjellervinduene og samtidig eventuelt søke om bruksendring, og i den forbindelse gjøre vindusåpning i kjøkken større om dette er teknisk gjennomførbart. (Se lovlighet.)

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

I kjeller er det en betonggarasje med treleddport med automatisk åpning og lagerhems 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

TG 1 Overflater

Gulvoverflater i 1. og 2. etg. er med klikkvinyl fra 2025 i alle oppholdsrom, foruten i kjøkken hvor det ligger laminat med skiferutseenede 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 lydhimling med gips i kjellerstue og førøvrig nedlektet 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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 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 utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene 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

TG 2 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.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har toløps 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 feing 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 ildsteder kontrollert 15.08.2024 uten anmerkninger fra feievesen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ut fra alder på pipe og to åpne peiser gis konstruksjonen TG2. Påregnelig å vurdere innsetting av peisinnsatser.

Ut fra observasjon fra takstmann er det påregnelig å feie det ene pipeløpet snart.

Tilstandsrapport



TG 2

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

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

- Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging 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.



TG 2

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under siporexdekke 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 forsvarlig sikres slik ikke skadedyr kan trenge inn.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon 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.



TG 2

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.



TG 2

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.



Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak de originale finèrdørene 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 utgangspunktet tilstandsgrad 3/TG3, 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 brystningsflis på murvegger og malt murpuss over dette også i dusjssone/hjørne.

Badet har veggservant, gulvtoalett og dusjhjørne med skyvedørsvegger og forsenking i gulv.

Avtrekksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.



KJELLER > BAD

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**
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Påregnelig med renovering av overflater.



KJELLER > BAD

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.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk 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 passert 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 vanntett 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

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



KJELLER > BAD

TG 2 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.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 3 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 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 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

Generell

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er maltbetong.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 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

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er også en eldre soilsluk 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 fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Til Olimb er et firma som kan utføre slukfornyng av støpejernssluker 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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 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 lagt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 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 vannpåvirking, 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 ht. byggeforskrifter fra før 1997, således får dette badet ut fra alder i utgangspunktet tilstandsgrad 3/TG3, da forventet levetid har passert på på eventuell membran/tettesjikt, men ut fra at badet fungerer har takstingenøren 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 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 gulvsluk via annbåring.

Badet har veggservant, gulvtoalett og badekar.

Avtrekkksventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt mosaikkgulv 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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk 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 klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett 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.
- 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

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 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 avveie. Så er dette også ett murbad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > HYBELKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun 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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

TG 1 Avtrekk

Uttrekkbar kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 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 fordelstokk 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.

BORGUNDVEGEN 753

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.



TG 2 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 utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør fra vaskerom

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 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 gis 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 utskiftning 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 utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i hovedsak gjennom spalteventiler på vinduer. I fra våtromma er det sentralavtrekk med motor på raftekott 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 varmegjennvinner i enkelte rom.



TG 2 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.

TG 1 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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter for hovedetasjen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 elektrovirksomhet.

El.-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere etc. er i hovedsak fra byggeår.
Innmat i sikringsskap er skiftet til automtsikringer ble skiftet i 2015 ifølge egenerklæring.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Spørsmål til eier**
 - 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. Innmat i sikringsskap 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
Eksisterer det samsvarserklæring?
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 samsvarserklæring 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 TG2.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Brannvesen anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

TG 2 Fuksikring 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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmur er tilsynelatende i grei 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 tilrår at sprekker kan overvåkes og undersøkes nærmere. om en registrerer utvikling.

TG 1 Forstøtningsmurer

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

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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 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 innstikk av tineutstyr, 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 ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vi tilrår nærmere kontroll av utvendig avløpsrør og bunnledninger med kamerainnspeksjon.



TG 1 Oljetank

Oppdragsnr.: 12285-1565

Befaringsdato: 24.10.2025

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	Kommentar
1990	Byggeår omtrentlig og er usikkert.
Standard	
Enkel utv. bod	
Vedlikehold	
-	

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

Påregnelig med oppgradering og at en går over takteking.

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

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.

Markedsverdi

Kr 8 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

8 000 000

Konklusjon markedsverdi

8 000 000

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet 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	Lerstadlia 8B ,6014 ÅLESUND							
	150 m²	2015	5 sov	29-09-2025	5 900 000	6 350 000		6 350 000
2	Borgundvegen 605 ,6016 ÅLESUND				6 300 000			
	167 m²	1934	5 sov					36 207
3	Furelia 30 ,6017 ÅLESUND			10-11-2024	4 990 000	4 950 000		4 950 000
	142 m²	1967	3 sov					32 143
4	Fureåsen 7 ,6017 ÅLESUND			13-05-2025	5 500 000	5 400 000		5 400 000
	150 m²	1967	4 sov					31 579
5	Borgundvegen 692 ,6017 ÅLESUND			03-07-2025	6 290 000	6 005 000		6 005 000
	186 m²	1954	3 sov					30 795
6	Fureåsen 44 ,6017 ÅLESUND			14-10-2025	8 800 000	8 800 000		8 800 000
	233 m²	1980	5 sov					30 556
7	Øvre Klasgarden 22 ,6016 ÅLESUND				8 490 000			
	230 m²	1960	4 sov					29 894
8	Martin Døvings veg 10 ,6017 ÅLESUND			03-10-2025	7 000 000	6 400 000		6 400 000
	202 m²	1972	5 sov					27 234

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2025)

Kr.

32 945

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr.

33 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr.

8 950 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr.

-

2 850 000

Sum teknisk verdi - Enebolig

Kr.

6 100 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr.

30 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr.

-

10 000

Sum teknisk verdi - Bod

Kr.

20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr.

6 120 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi

Kr.

2 800 000

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet

Kr.

+

600 000

Beregnet tomteverdi

Kr.

3 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr.

9 500 000

PROAKTIV.NO

Oppdragsnr.: 12285-1565

Befaringsdato: 24.10.2025

Side: 38 av 46

91

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

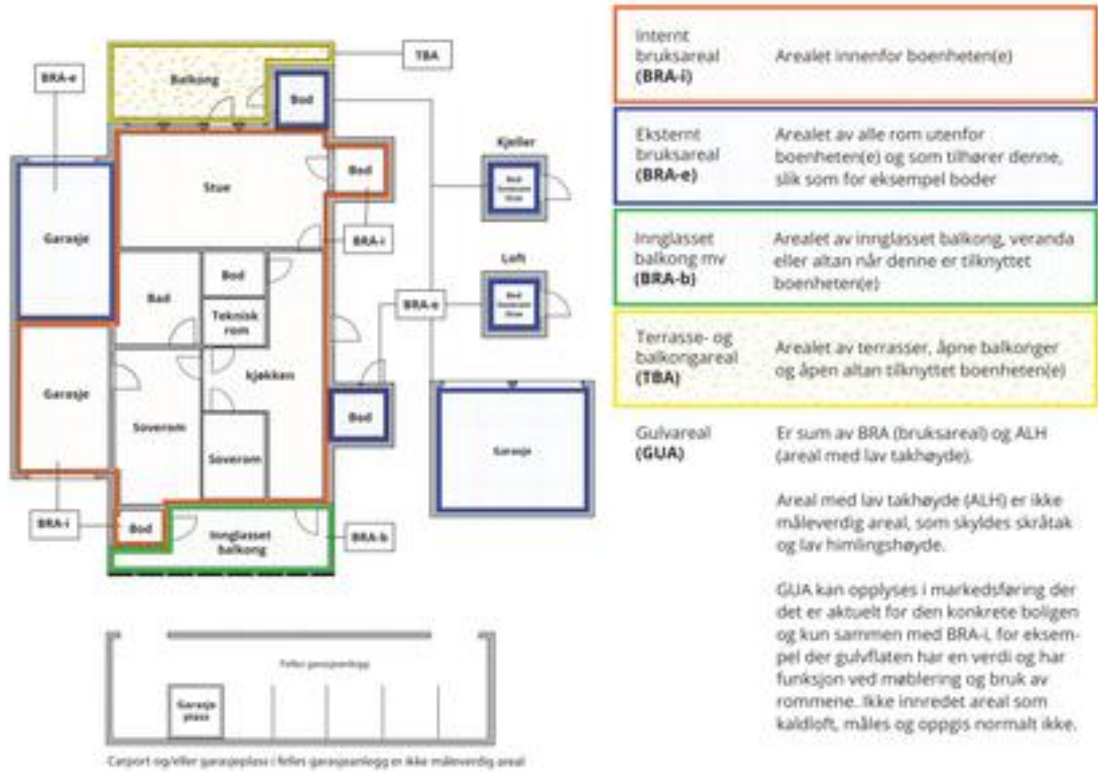
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	49	19		68		9	77
1. Etasje	90			90	100		90
2. Etasje	65			65	6	4	69
Loft						15	15
SUM	204	19			106	28	251
SUM BRA	223						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt 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	Loftsgang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bod, raftekott 2 stk		
Loft			

Kommentar

Loftet er på totalt ca. 40 m2 gulvflate, men det er kun ca 15 m2 av loftet rett over luken som er tilgjengelig lett, da midtbærevegg i mur deler av over halve loftsrommet og tilgang er kun helt ut mot rafter.

Areal med lav himlingshøyde i kjeller er lagerhems 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.

Kommentar: Bygningsstatus: Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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 wc/badet noe større enn omsøkt. Det er ikke søkt om bruksendring fra bod til hybelkjøkken. 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. 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 fyrst då 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 ferdigattest for saker før 01.01.1998. Boliger fra denne perioden er likevel å anse som godkjent for det formålet de har vært nytta til.

Arealer

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring og modernisering, bla er det foretatt oppussing og stålrekkverk er montert på terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Krav til dagslysinnslipp er ikke ivaretatt i kjellerstue og hybelkjøkken, i ht. dagens krav. Dette fordi vinduet i kjellerstue er fra ett vindu i en lysgrav og via glasset i overbygd kjellerdør. Men det er mulig vinduet i kjellerstuene 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 eventuell søknad om bruksendring sette inn ett større vindu via en lysgrav om dette er aktuelt.)

I TEK 17 §1-2 og 8.-ledd er det gitt unntak for § 13-8 krav om utsyn/dagslysinnslipp. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

I veiledningen til TEK 17 2. ledd står det at en preakseptert ytelse er:
« For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.»

Bod							
Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tvilsomt om det foreligger tegning på denne boden. Uansett under areal på søknadspliktig tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Lav tak høyde

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	31
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig S-rom i boligen er 19 m2 garasje og 10 m2 innvendige bodareal i kjeller + 2 m2 bod i 2. etg.

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
24.10.2025	Lars Olav Tvergrov			Takstingeniør			
	Rolf Stavset			Rekvirent			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	384		0	1197.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Borgundvegen 753							
Hjemmelshaver							
Stavset Ranveig Bakken							

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 knekkheleskifer som taktekking.

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, 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. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt 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 bygningssakkyndiges 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KJ1272>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Borgundvegen 753, 6017 ÅLESUND

13 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Borgundvegen 753	Borgundvegen 753	

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 eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren 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 mellomtiden utleid

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-1N

Informasjon om selger

Selger

Stavset, Ranveig Bakken

Selger

Stavset, Rolf Steinar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

BORGUNDSVEGEN 753

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper 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. Baderomsplater. flisarbeid, rørlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Stavset Bygg AS, Urke og Madsen flisarbeid. Fagrør 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

Observert 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



Etterisolering av tak og skifte av taktekking samt nye takrenner. skiftet vinduer og Ytterdører.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stavset 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 faglærte

Nye sikringer/innmat i sikringsskap

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), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern 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 faglærte

nytt røropplegg på bad/vaskerom

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fagrør 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 våtrom

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stavset Bygg AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader 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 steningsskader er registrert kun et lite antall svinnsprekker.

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
fjernet 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 fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

BORGUNDEGEN 753



25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse 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 måleverdiene?
2010, langt innenfor gjeldende krav

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse 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/sykelsti forbi eiendommen.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
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 bør 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

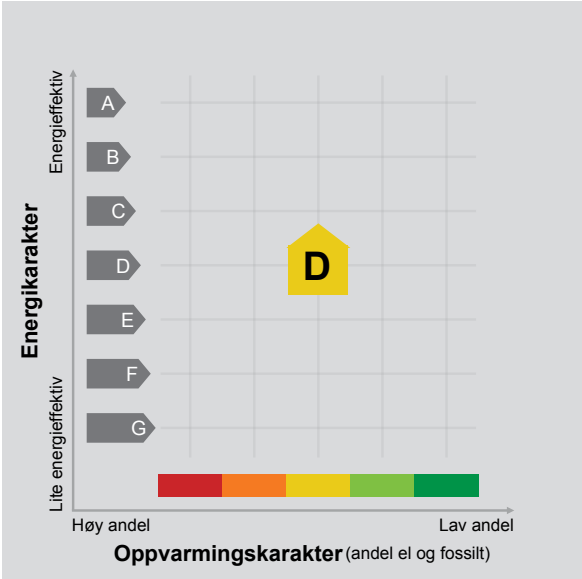
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95434870

ENERGIATTEST

Adresse	Borgundvegen 753
Postnummer	6017
Sted	ALESUND
Kommunenavn	Alesund
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	384
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179001411
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180352
Dato	15.10.2025



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

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

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

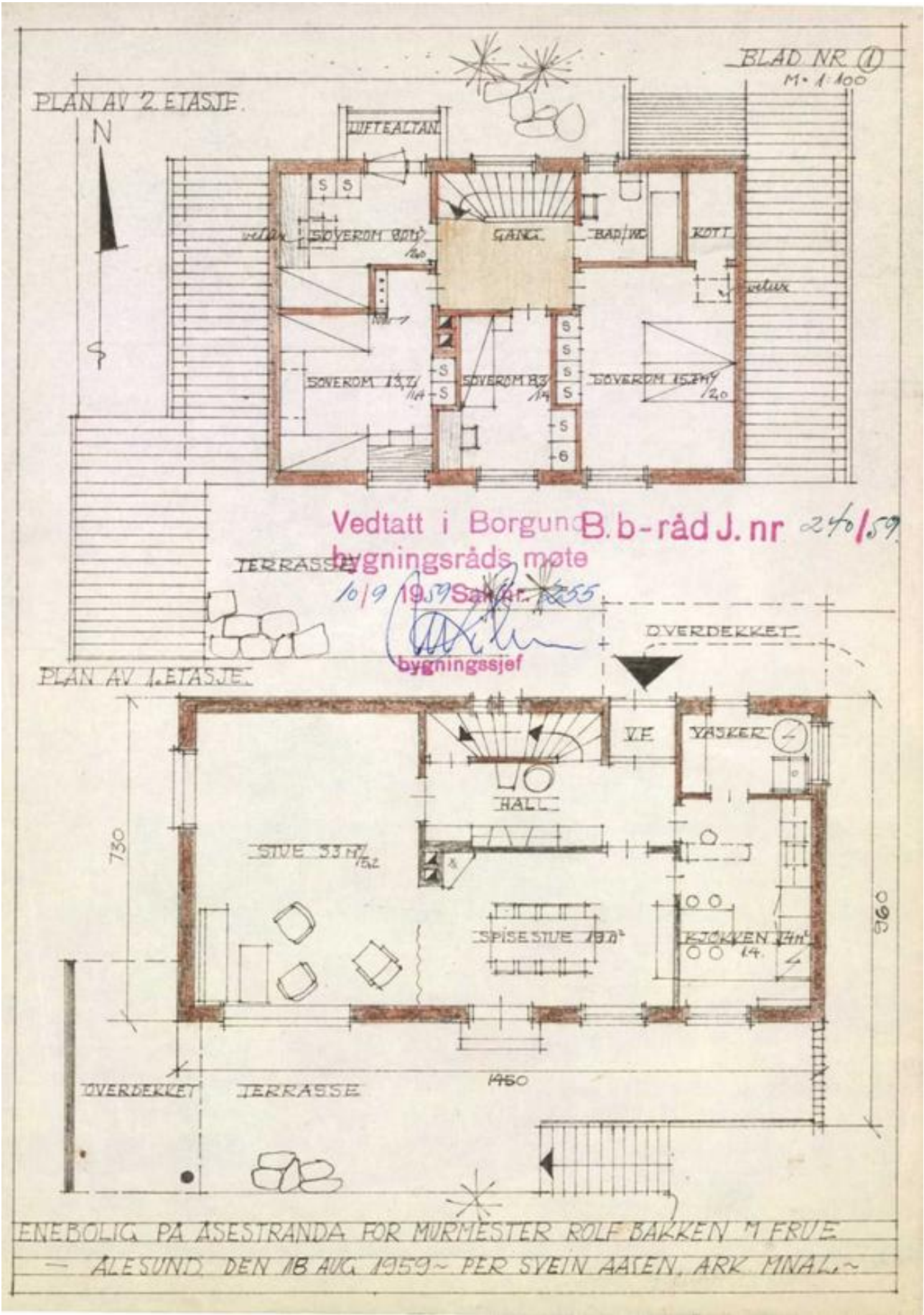
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

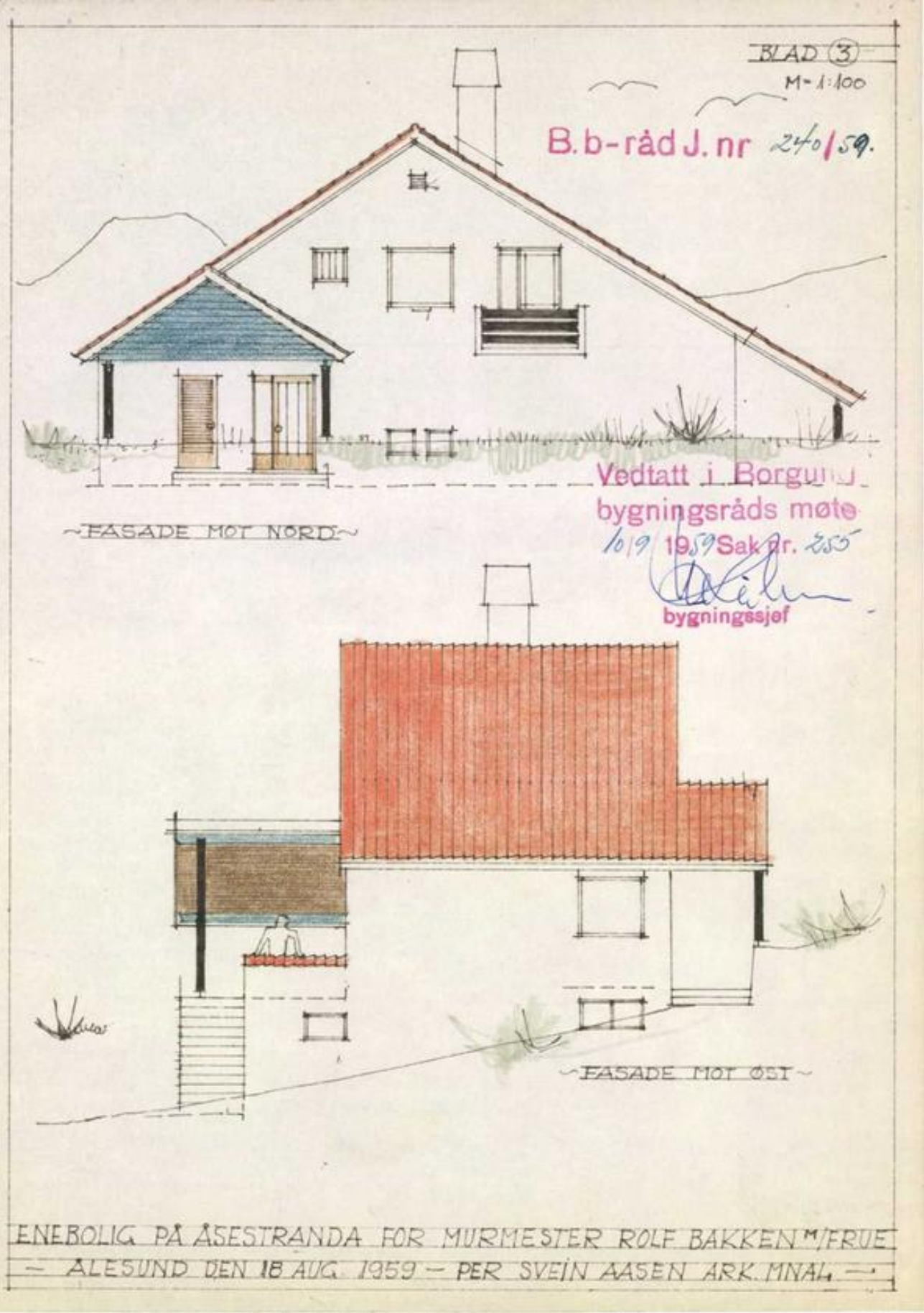
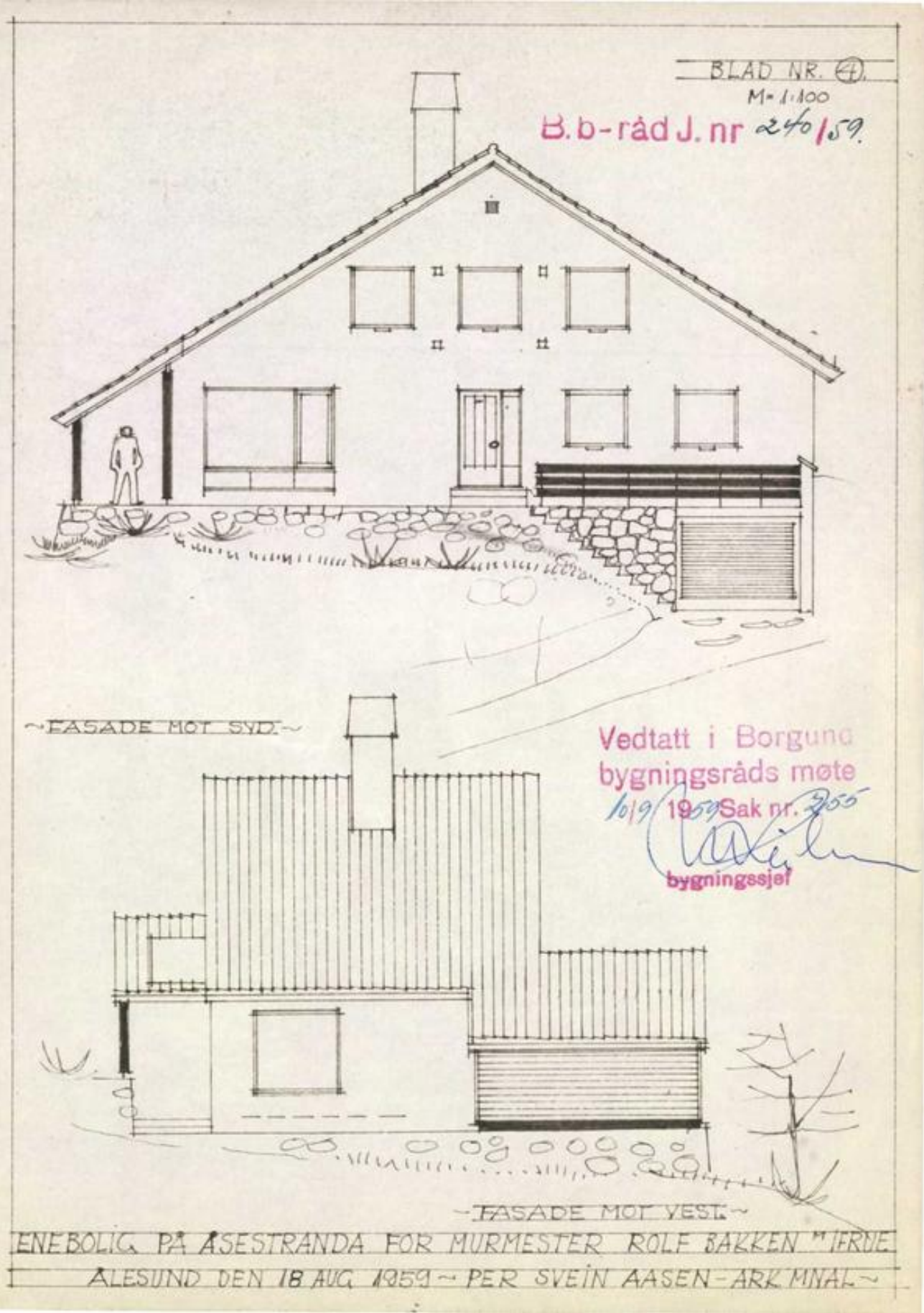
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

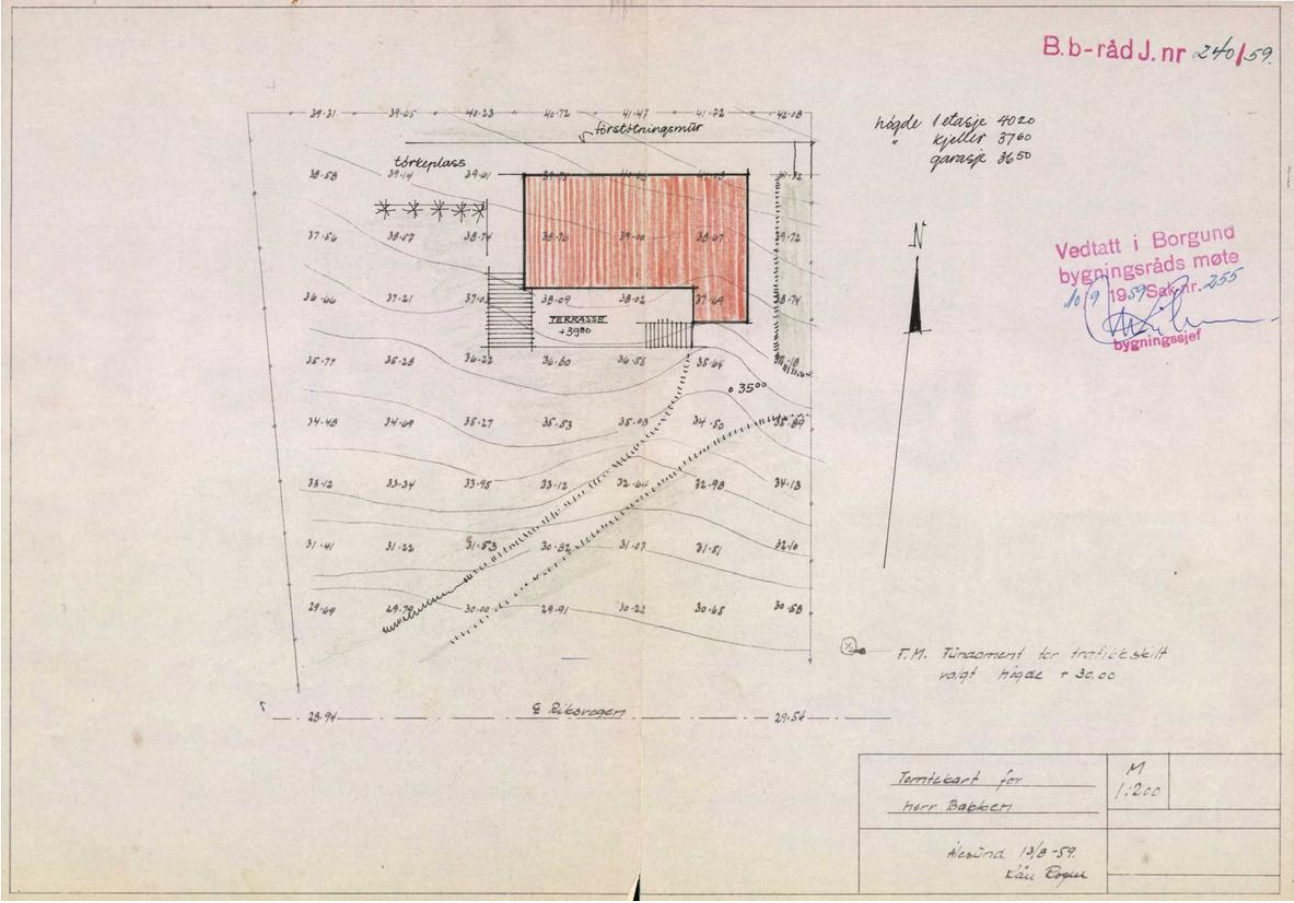
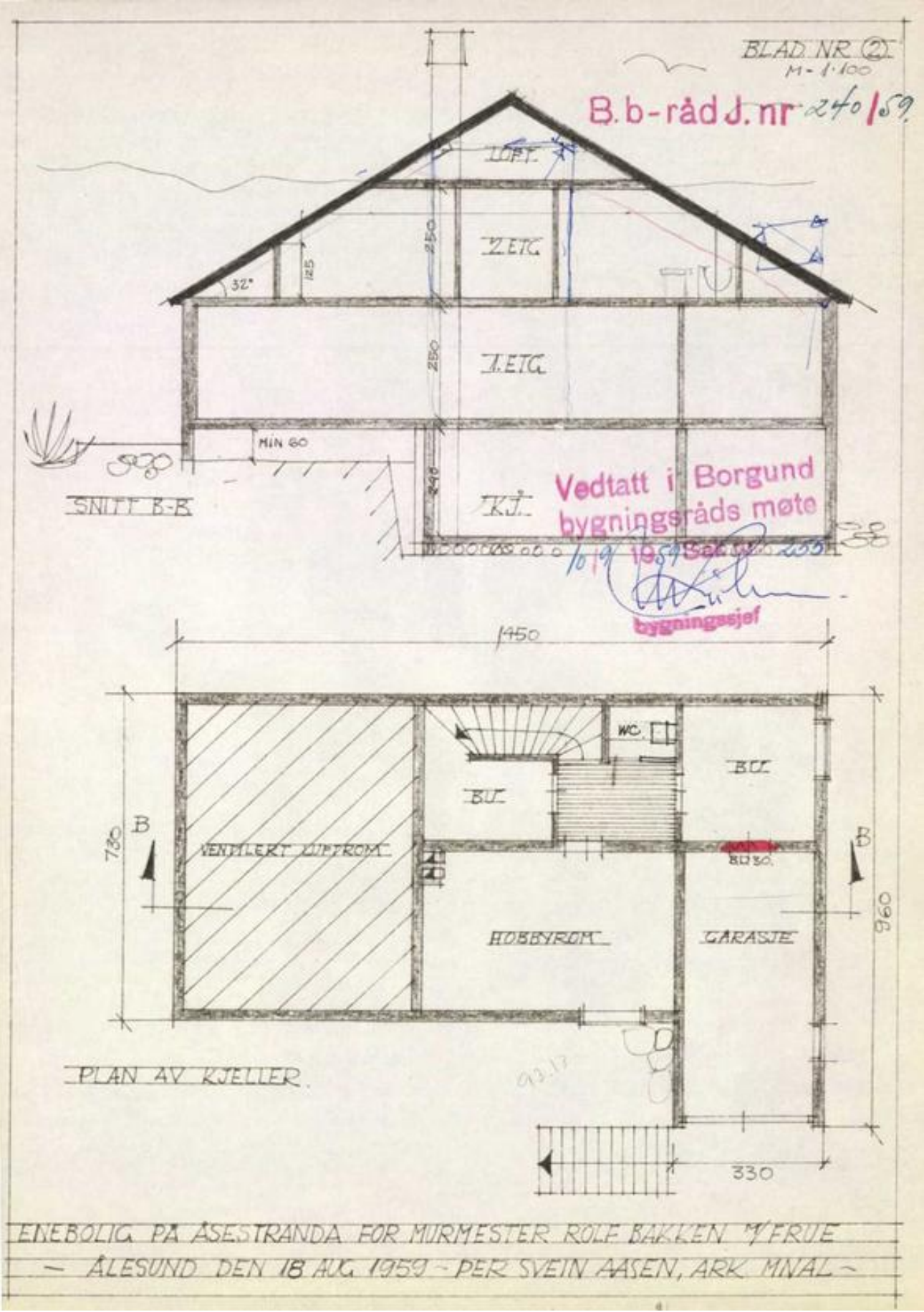
Målt energibruk 22 650 kWh pr. år

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 Sm³ 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:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	30.04.2002	285		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	OA/2002/11032/50/384 200200414	30.04.2002

GNR 50 BNR 384 SØKNAD OM BILOPPSTILLINGSPLASS
TILTAKSHAVER: ROLF STAVSET - ADRESSE: BORGUNDEVN. 753

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 06	Grunnkrets nr.: 0605
Søknad av:	21.01.02	
Tiltakets art:	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 Nørvasund - Spjelkavik behandlet av bystyret 28.11.91. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til Boligformål.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:
Atkomst fra riksvei. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Vurderinger:

Søknaden gjelder opparbeidelse av biloppstillingsplass på eiendommen. Plassen ligger inn mot riksvei med innkjøring via eksisterende atkomst 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 forstøtningsmur langs riksveien (høyde 1,5 - 2 m) og mot



Postadress:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 11 26 34

Del.sak nr.285/02

2

atkomstveien (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.*

Før 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 ferdiggattest 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 før 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 Vartdal
avdelingssjef


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Page 1 of 1

nr	VS: gnr 50 bnr 384	Ålesund kommune
		- 1 MAR 2011
Fra:	Postmottak	Arkivsak ID 04/7750-3
Til:		J post ID 11/16282
Dato:	2/28/2011 11:48	Arkivnr. 50/384
Emne:	VS: gnr 50 bnr 384	

>>> "Ranveig Bakken Stavset" <ranveigb@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 støttemur. Parkeringsplassen er så godt som ferdig. P å 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 tatt av vegvesenet i kantslått ikke lenge etter. Vegvesenet har tatt på seg å besørge nytt merke.

Vi ønsker nå å ferdigstille østre del av parkeringsplassen, ca 1,5 m lengde, samt å sette opp natursteinsmuren mellom parkeringsplass og oppkjørselen til huset.Den var i utgangspunktet tenkt nesten 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

 ÅLESUND KOMMUNE PLAN OG BYGNING	03/MAR/2011 ARKIV
Ranveig og Rolf Stavset Stavset 6260 SKODJE	Saksbehandler Ole Andersen Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref. OA/04/7750-4/ 50/384	Dato: 02.03.2011
------------	----------------------------------	---------------------

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

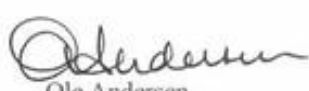
Viser til Deres e-post datert 28.02.2011 vedrørende ovennevnte tiltak.

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 Lundanes fagleder	 Ole Andersen avdelingsingeniør
--	--

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

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:		
Postboks 1521	Tlf 70 16 20 00	Keiser Wilhelmsgate 11	Tlf 70 16 20 00	Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Å.K.org.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no		www.alesund.kommune.no		



08.10.2025 09:49:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3



08.10.2025 09:49:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg	
 Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg	
 Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
A VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kurn  Pumpestasjon  Renseanlegg	
 Sandfangskurn  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk	
 AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkror	
 Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

Kommunedelplan				
Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 753 6017 ÅLESUND			
Ålesund kommune	Annen info:			

Målestokk
1:4000

Tegnforklaring		
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Slipp
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - Tunnel - Nåværende	Gangveg - Bro mv. - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense 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	Friområde	Naturområde
Friluftsområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg	
Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant
Kum	Pumpestasjon
Renseanlegg	
Sandfangskum	Slamavskiller
Slamavskiller	Sluk
Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning
Trekkror	
Vannledning	Datakabel
Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.	
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.	
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Attestert kopi av dok.nr. 2008/906268/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-08 10:56

Side 1 av 3

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. Gable

Otto Grotle

Bnr 127

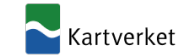
James E. Shurt

Ranveig Bakken Stavset

bnr 384

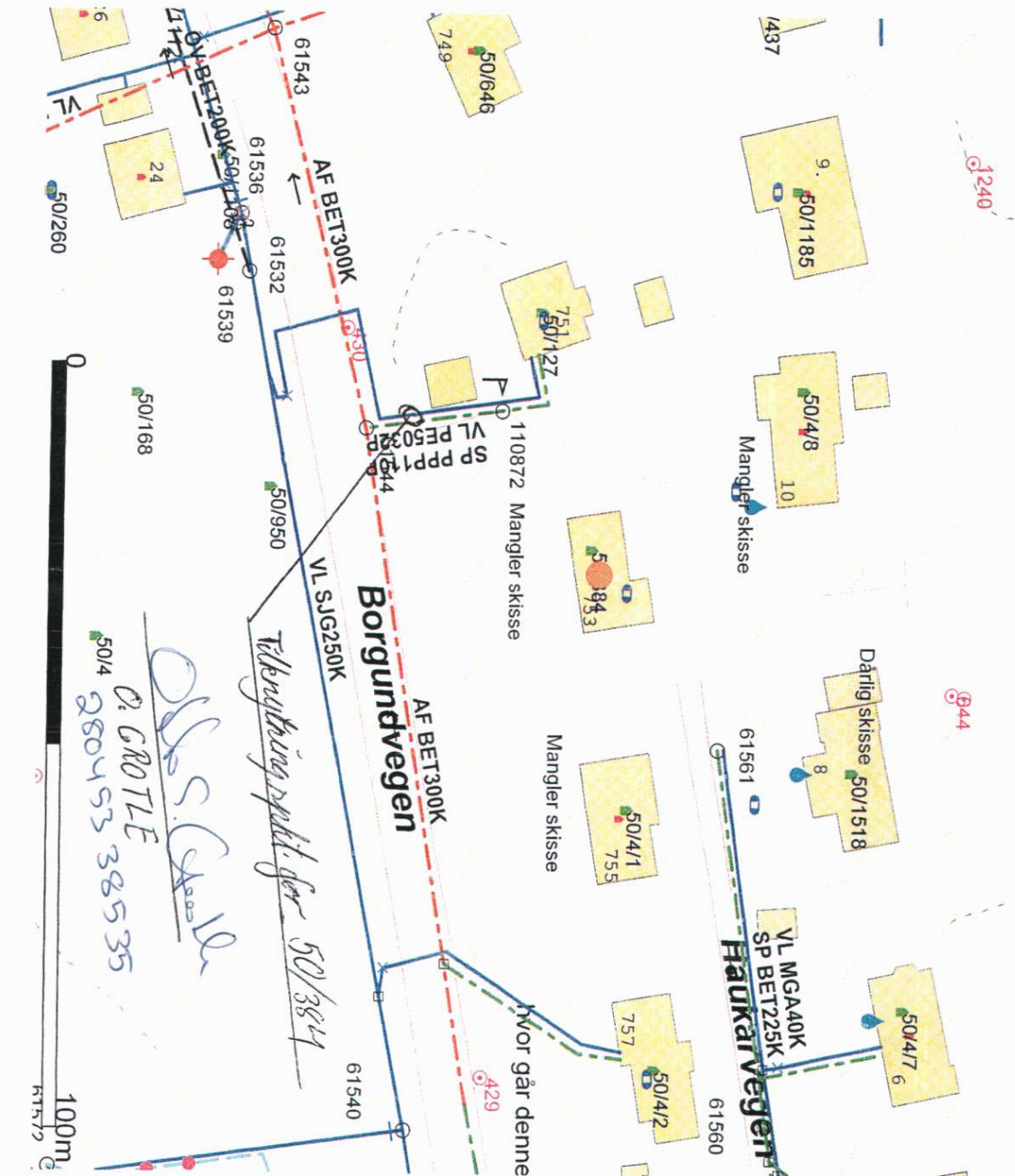


Doknr: 906268 Tinglyst: 07.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2008/906268/200
Attestingstidspunkt 2025-10-08 10:56

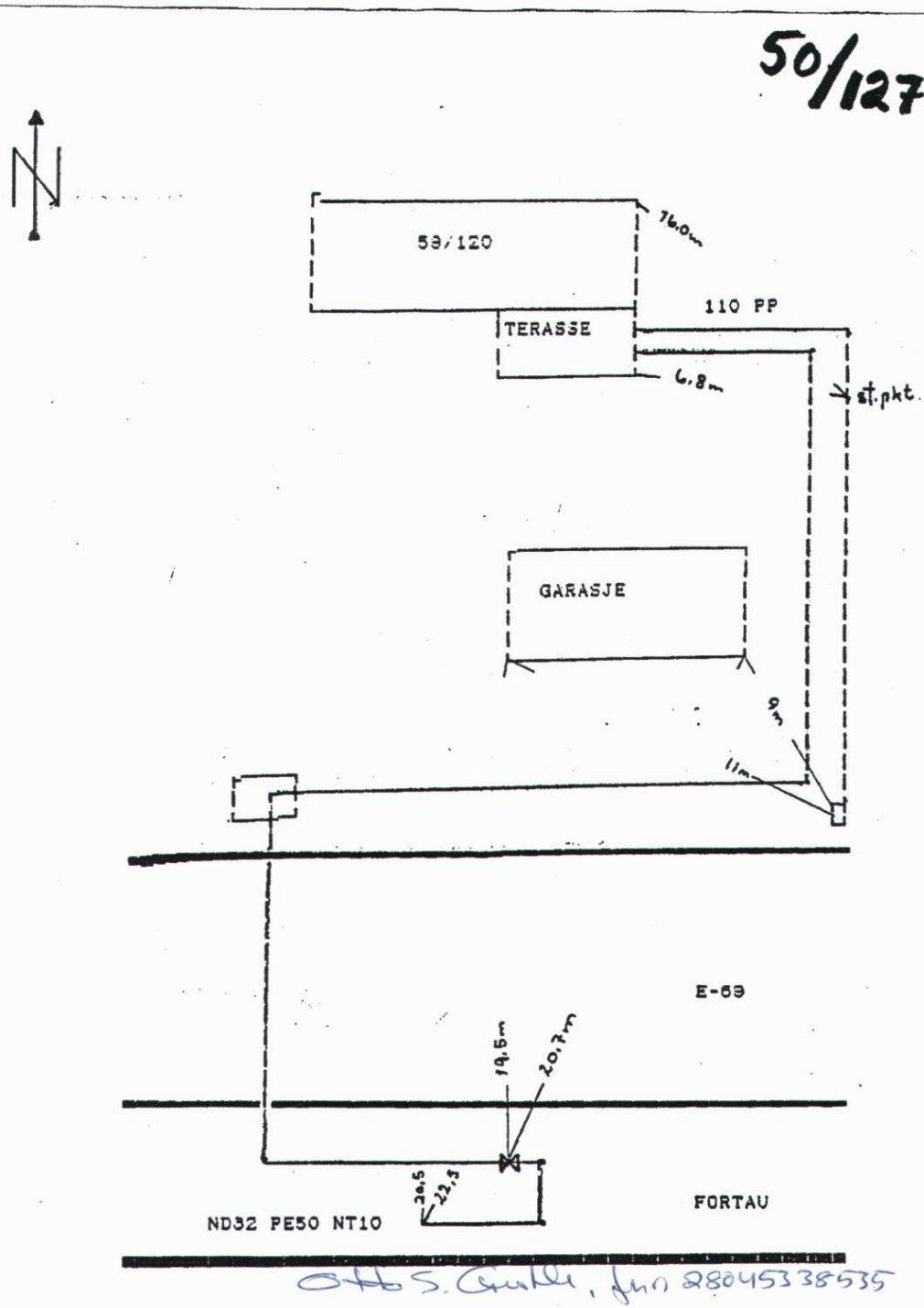
Side 2 av 3





Attestert kopi av dok.nr. 2008/906268/200
Attesteringsstidspunkt 2025-10-08 10:56

Side 3 av 3



PRINSIPPSKJEMA

Målsatt skisse - stikkledninger vann/kloakk
Gr.nr. 50 Br.nr. 127
19.9.-92 K.O. KLEMTSEN

TEKNISKE ETATER I ÅLESUND
ANLEGG- OG DRIFTSKONTORET
VILLEGGERARKIVET
Mottatt: 20.1.1981 97



Attestert kopi av dok.nr. 1961/301258/58
Attesteringsstidspunkt 2025-10-08 10:57

Side 1 av 2

B.L.J. nr. 10 / 1961 Veg. 30/61 Veg.
Vass- og kloakkledninger og stikkrenner ved offentlege vegar.

(Jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935.)

Avskrift av dagbok nr. 1258 19 61
Nordre Sunnmøre Saksbehandlerembete

Skjema nr. 66
Statens vegstell
M.A.R. VEGKONTOR
00504 - 2.2.61

FRÅSEGN

Underskrivne Rolf Bakken søker med dette om løyve

til å leggja vassleidning/kloakkledning/stikkrenne¹⁾ gjennom/løngs med 135 veg

nr. 50 bnr. 127 i Ålesund herad. Eg godtek desse vilkåra

for løyvet som bindande for meg sjølv og seinare eigarar og brukarar av eigedomen:

- Arbeidet må utførast etter tilvising av vegstellet og slik at trafikken ikkje blir stoppa eller unødig hindra. Arbeidsplassen skal vera forsvarleg avsperra og utstyrd med lykter og varselskilt.
- Når arbeidet er ferdig, skal vegen setjast i forsvarleg stand etter tilvising av vegstellet.
- Mogeleg ulempe for ledningane og stikkrennene ved vedlikehalds-, reparasjons- eller utbetringsarbeida til vegstellet, vedkjem ikkje vegstellet.
- All skade som ledningane, stikkrennene eller arbeidet med desse valdar på veg eller for tredjemann svarar eigaren og/eller brukaren for.
- Eigaren og/eller brukaren er tilplikta å gjera dei endringar med ledningane og rennene — i tilfelle ta dei vekk — som vegstellet seinare måtte finna turvande, da løyvet frå vegstellet berre er gjeve mellombels.
- Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren/brukaren¹⁾ sin kostnad som hefte på eigedomen.
- Arbeidet må ikkje setjast i gong før tinglyst fråsegn som nemnd i pkt. 6 ligg føre, medmindre vegsjefen har gjeve lov til å setja arbeidet i gong tidlegare. Under inga tilhøve kan arbeidet setjast i gong før vegoppsynsmannen er varsla.

8²⁾

den

Underskrivne eigar av ovanenmnde eigedom samtykkjer i at fråsegna tinglysast som hefte på eigedomen.³⁾

den 30/1/1961

Rolf Bakken

¹⁾ Stryk det som ikkje høver. ²⁾ Rom for fleire vilkår. ³⁾ Har brukaren ikkje serleg heimel til eigedomen, lyt han få samtykkje frå eigaren.



Attestert kopi av dok.nr. 1961/301258/58
Attesteringstidspunkt 2025-10-08 10:57

Side 2 av 2

Går til herr vegsjefen i Møre og Romsdal
idet ein visar til omståande. Til dekking av tinglysingspengar og porto vert lagt ved kr. likeeins kr. , sjå pkt. i fråsegna (garantisum).

Alesund den 30/1-1961
Rolf Bakken
(Søkjaren si underskrift)

J-nr. 504/61 Arkiv nr. 774.1

Går til herr sorenskriveren i lensmannen i Borgund
Løyve som nemnt ovanfor er gitt herifrå og ein ber om at fråsegna vert tinglyst. Til dekking av tinglysingspengar og returporto legg ein ved kr.

Vegsjefen i Møre og Romsdal,
Molde, den 15.mars 1961
For vegsjefen
Knut Rydland

1. Opphugging av asfaltdekket unngås. Spyling sannsynligvis gjennomførilig. Eventuelle reparasjoner av asfaltdekket betales med kr. 30,- pr. m2.

2. Avkjørsel tillates kun med 9" rsr for vannavløp.

Gjenpart for lensmannen
Gjenpart for søkeren
Gjenpart for oppeynsmann Aarenes

Vert send herr vegtilsynsmann
herr vegoppsynsmann
søkjaren, herr
med vising til ovanstående, idet arbeidet kan setjast igong så snart vegoppsynsmannen er varsla og har gitt rettleiding om utføringa av arbeidet.

d. s.



Attestert kopi av dok.nr. 1961/301257/58
Attesteringstidspunkt 2025-10-08 10:55

Side 1 av 2

B. L. J. nr. 9.21 1961 Org. 31/61 Veg. Skjema nr. 67.
Statens Vegstell

Geib. art. Private avkøyrslar frå riksvegane. Avskrift av dagbok nr. 1254 1961
Nordre Sunnmøre Sorenskriverembete

M.&R.VEGKONTOR
00905 - 2.2.01

FRÅSEGN

Underskrivne Rolf Bakken eigar av eigedomen
Bakken gnr. 60 bnr. 384 i Borgund
Møre og Romsdal fylke

nr. vedtar for meg sjølv og seinare eigarar av eigedomen dei vilkåra som er nemnde nedafor og på omståande side, jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 med dei brigde som seinare måtte bli fastsette:

1. Avkøyrsla må ikkje leggjast høgre enn vegkanten og skal vera horisontal 1,5 m frå vegkanten der ho fører over grøft i skjæring og 0,5 m frå vegkant (planeringskant) der det er fylling. Avkøyrslar som ligg i fall mot den offentlege vegen, må byggjast og haldast ved like slik at det ikkje sig overvatn eller søle inn på den offentlege vegen.

2. Førar avkøyrsla over grøfta til den offentlege vegen, må det byggjast solid stikkrenne av stein, sementrøyr eller plankebru på murvangar under avkøyrsla. Stikkrenner skal ha fullgodt laup og elles vera bygd slik at grøfta ikkje blir skadd og slik at vatnet frå grøfta får fritt laup.

3. Avkøyrslar og stikkrenner som høyrer med til desse, skal anten dei er bygd for rekning av vegstellet eller kosta av grunneigaren sjølv, haldast ved like av den som nyttar avkøyrsla. Tre, kratt o. a. som hindrar oversynet over vegen til båe sidene skal takast bort.

4. Mogeleg ulempe for avkøyrsla ved vedlikehalds- eller vølingsarbeida til vegstellet, kjem ikkje vegstellet ved.

5. Dersom det ved avkøyrslar eller ved stikkrennene deira kjem opp mangler som ikkje blir retta innan ein gjeven frist, har vegstellet rett til å sperra avkøyrsla eller retta manglene på eigaren sin kostnad. Sameleis 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 avkøyrsla som vegstellet finn turvande — um so vert krevd — flytta avkøyrsla til tilvist stad. Blir vegbanen skuld vølingsarbeid hevd eller lågna, lyt eigaren sjølv syta for den naudsynlege tilkopling til vegbanen etter tilvising frå vegstellet.

7. I samband med avkøyrsla må det ikkje utan løyve frå vegstellet byggjast garasjar o. l. slik at køyrety ved ryggjing frå garasjen må ryggja heilt ut på riksvegen.

8. Denne fråsegna skal tinglysast på eigaren sin kostnad som hefte på eigedomen.

9. Dersom vegstellet krev det, må arbeidet ikkje setjast i gong for fråsegna er tinglyst.

Alesund den 30/1-1961
Rolf Bakken

Til vitne: Olander Bakken
 O.N.

1-53. 2000. Standard Boktrykkeri



Attestert kopi av dok.nr. 1961/301257/58
Attesteringstidspunkt 2025-10-08 10:55

Side 2 av 2

Vegsjefen i _____ fylke. _____ den _____

Herr **Rolf Bakken,** _____
_____ Ålesund _____

Etter Dykkar søknad av **30. januar 1961** får De med dette løyve
til å leggja avkøyrslø fra **riksveg 185**

ved _____ i **Borgund** herad.

Løyvet vert gjeve på omståande generelle og desse servilkåra:
**Vegvokter eller oppsynsmann skal varsles før arbeidet
settes i gang og han skal ha tilsyn med arbeidet.
Avkjørsel tillates kun med 9" rør for vannavløp.**

Ein må fylgja arbeidstilvisingane frå vegstellet.
Før arbeidet blir sett i verk, må omståande fråsegn — utfylt, dagsett og
underskrive av den som forpliktar eiendomen — vera innlevert til
lensmannen i Borgund

som for Dykkar kostnad syter for å få tinglyst fråsegn og tinglysingsgjenpart sendt
vegkontoret.
For vegsjefen
[Signature]

Underskrivne tek ved dei servilkåra som er nemnde ovanfor.
_____ den _____

Til vitne: **Gjenpart for lensmannen
Gjenpart for søkeren
Gjenpart for oppsynsmann Aarønes**

Går til vegtilsynsmannen i _____
for vidare ekspedisjon til søkeren.
Ein skal be Dykk sjå etter at vilkåra blir etterkomne.



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

Side 1 av 4

Avskrift av dagbok nr. **1205 1960**
Nordre Sunnmøre Sørenskrivarembete

Henviisning:
J.nr. **135/59**
Kart _____
Tekst _____

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Torsdag den **21. mai** 19**59** ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en
kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over
gården _____ Åse _____ gr.nr. **50** br.nr. **4**
av skyld mark **0.78** i _____ Borgund. _____ herred
Forretningen er forlangt av _____ **Ludvik Krohn**

_____ som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ _____
Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene _____
_____ **Per Ramnefjell**
_____ og **Karl O. Emblem.**

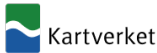
Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt for-
sikring som skjønnsmenn:³⁾ _____ **Begge.**

Ved forretningen møtte:⁴⁾
Av partene: **Selger, Ludvik Krohn.**
Kjøper, Rolf Bakken møtte ikke.
Av naboer: **Tilstøtende nabo var varslet, men møtte ikke.**

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

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan
forretning er en frivillig sak, jfr. L. ²/₂ 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvir-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4-17 § 20 skal vedk. for
forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med
skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvit-
tighetsfullt og etter beste overbevisning."
den _____ N. N., 19 _____
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses,
om det er godtgjort at varslet er gitt dem.
⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til
å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan
administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Nr. 147 a, Lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 7.58.
Finansdepartementets formular



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

Side 2 av 4

Mot nord og øst til hovedbruket med henholdsvis 36,67 m. og 34,59 m. Mot syd til riksvegen. Mot vest til gnr. 50, bnr. 127.
Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende.
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 projekterte reguleringsvei skal denne veirett falle bort.
Parsellen, hovedbruket og ev. senere utskilte parseller skal ha gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

Ludv. Krohn.

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt.
skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1. Öre.
Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0.84 De fraskilte del er gitt bruksnavn: Bakken.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskraveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppm.fullm. skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskraveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Torbjørn Aasen.

Per Ramnefjell.

Karl O. Emblem.

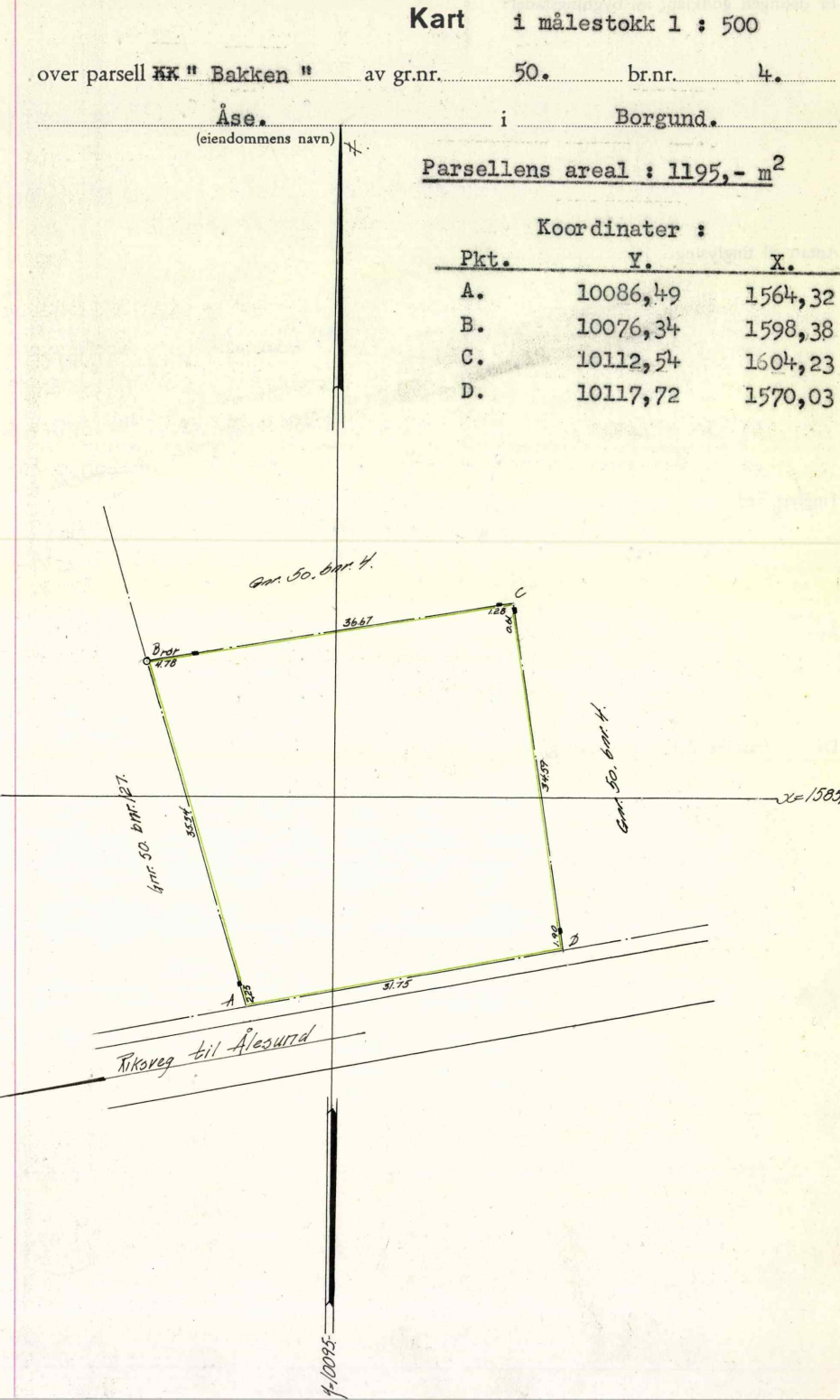
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

1) Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).



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

Side 3 av 4





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

Side 4 av 4

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved

De.....fraskilte del.....har fått gr.nr.....br.nr.....

160

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

BORGUND KOMMUNE
HERADSKONTORET
10. SEP. 1962
JNR. 630
Arkiv nr. 507

Herr fylkesmannen i Møre og Romsdal
MOLDE

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

REGULERING AV TOMTEAREAL FOR FYLKESSYKEHUS MED TILHØRENDE
TJENESTEBOLIGER SAMT FRIAREAL PÅ ASE I BORGUND
Brev hit av 26. april 1962.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet 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. Vedtektene passer
ikke til den regulering det her gjelder. En er ellers 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 kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til
bygningslovens § 27.4, jfr. § 42.5.

En ber kommunen gjort kjent med dette.

En gjenpart av dette brev legges ved.

Etter fullmakt

E. Schulze

Magne Ström

Dette gjennomsig av brev fra Kommun-dept.
Borgund form. sk.
Møre og Romsdal fylke den 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 boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig 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 prioriteringene 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 studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen 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 visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

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 våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette 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, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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.

Borettslagseiendom: 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 budforhøvelser 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 Eiendomsmedling 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 budforhøvelser 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 tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før 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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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