

# 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@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

- **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



# 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:** 6.990.000,-

**Omkostninger:** 194.000,-

**Totalpris:** 7.696.500,-

**Kommunale avgifter:** 33.053,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1963

**Soverom:** 4

**BRA:** 223 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 204 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 19 m<sup>2</sup>

**TBA:** 106 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 parterers 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 aluminium. 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 oppbeidert 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

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

### 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:**

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsk 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 tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolte 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	
✈️ 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	
🏃 Åse skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	
🏃 Sprek365 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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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?

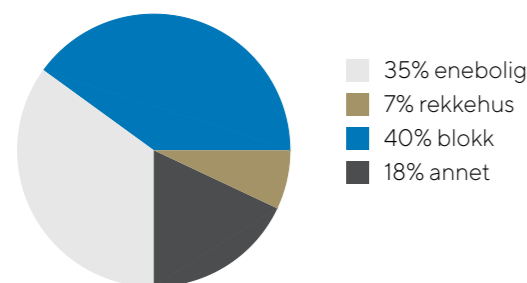
eiendommen langs Borgundvegen. Herfra går det busser til Ålesund sentrum og Moa og fra disse knutepunktene går det offentlig kommunikasjon videre til hele distriktet.

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 tilleggsisolering 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 luftteveranda 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 fukt skjolder i taktro og noe fukt skjolder 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 kontrollert

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: EI-anlegget i huset har varierende alder og ledningsnett og brytere er i hovedsak fra byggeår. Innmat i sikringskap 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 avtrekkløsninger fra kokesonen.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er glippe på laminatgulv ved dobbelbaskbenk. 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 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

1. etasje:

- Totalt BRA: 90 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 90 m<sup>2</sup>

2. etasje:

- Totalt BRA: 65 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

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.

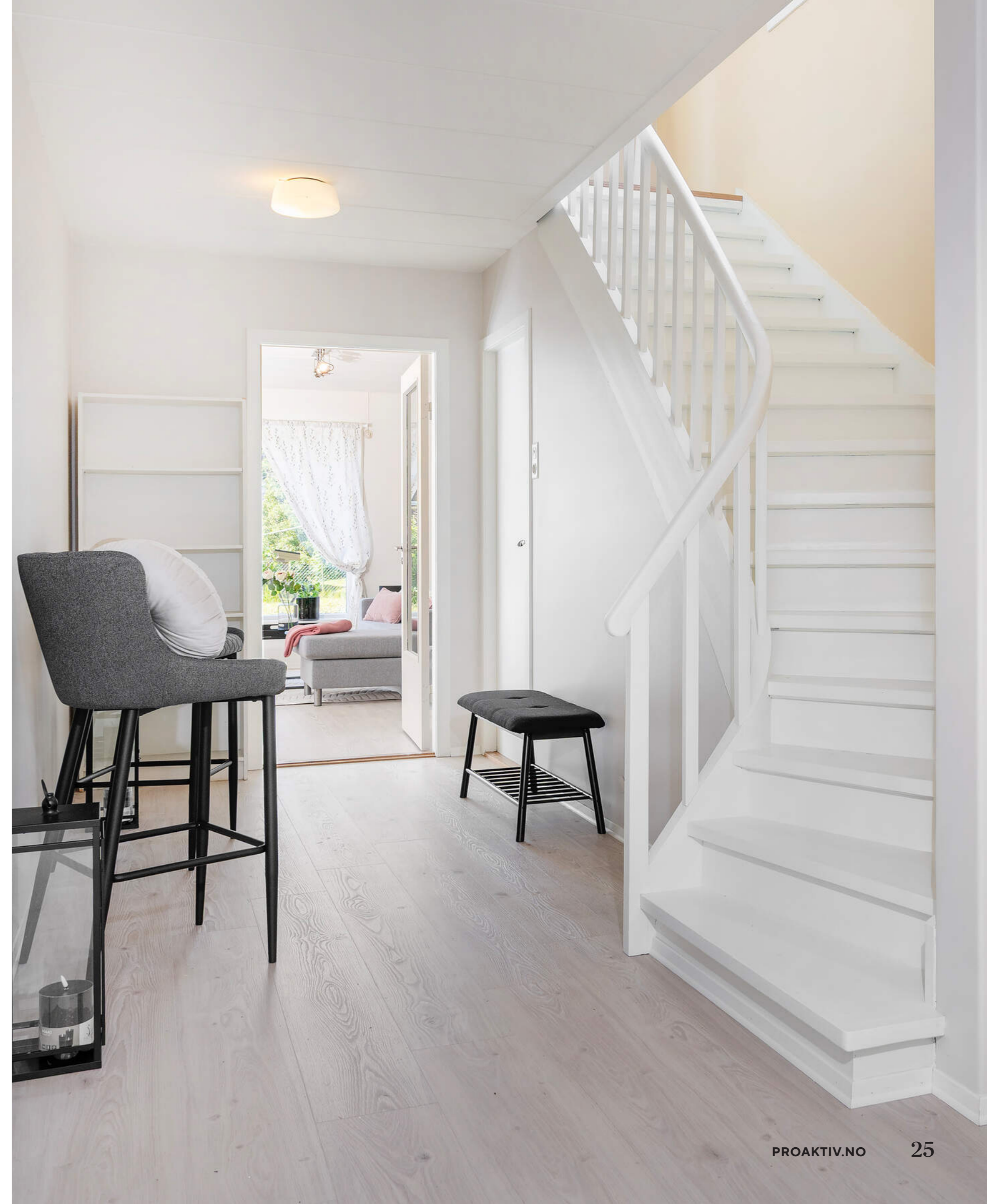
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Velkommen til Borgundvegen 753 - en arkitekttegnet enebolig på unik utiskstomt på Åse.

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

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





vedlikeholdsvennlige kvaliteter.

En kommer opp til inngangspartiet via utvendig trapp opp til oversiden av eiendommen. Her er entré med pass til av- og 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-stue. 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.







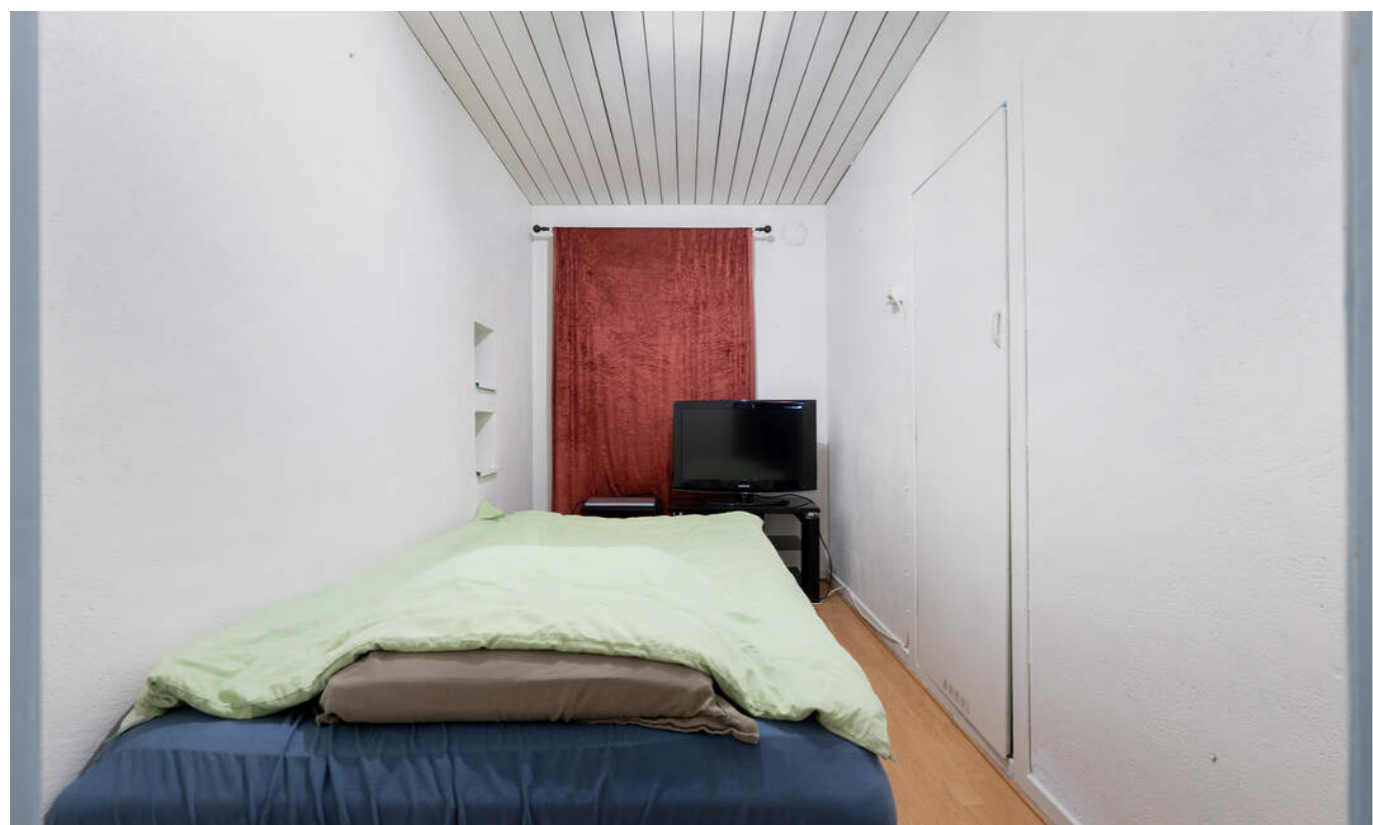






# LEILIGHET I UNDERETASJEN





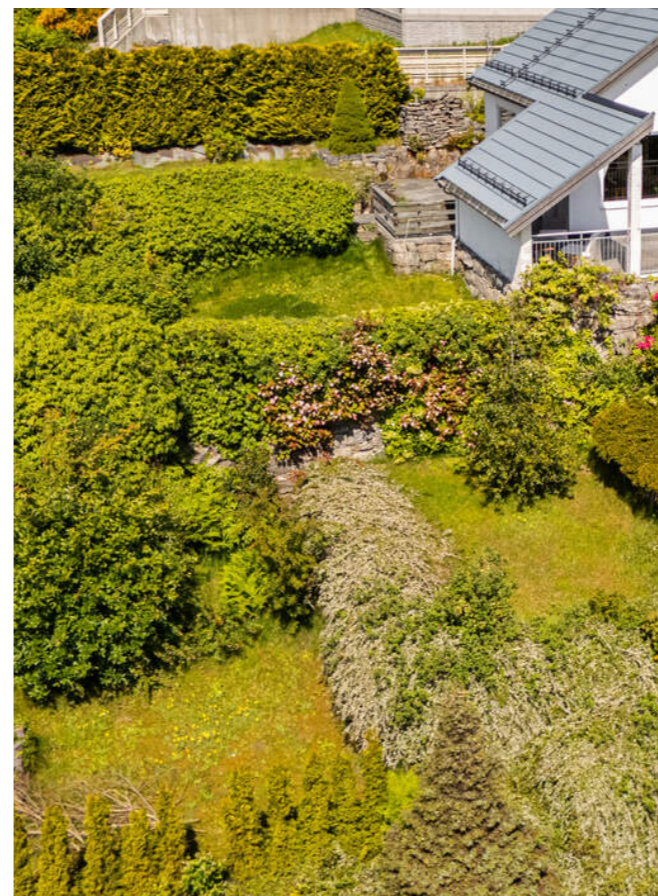
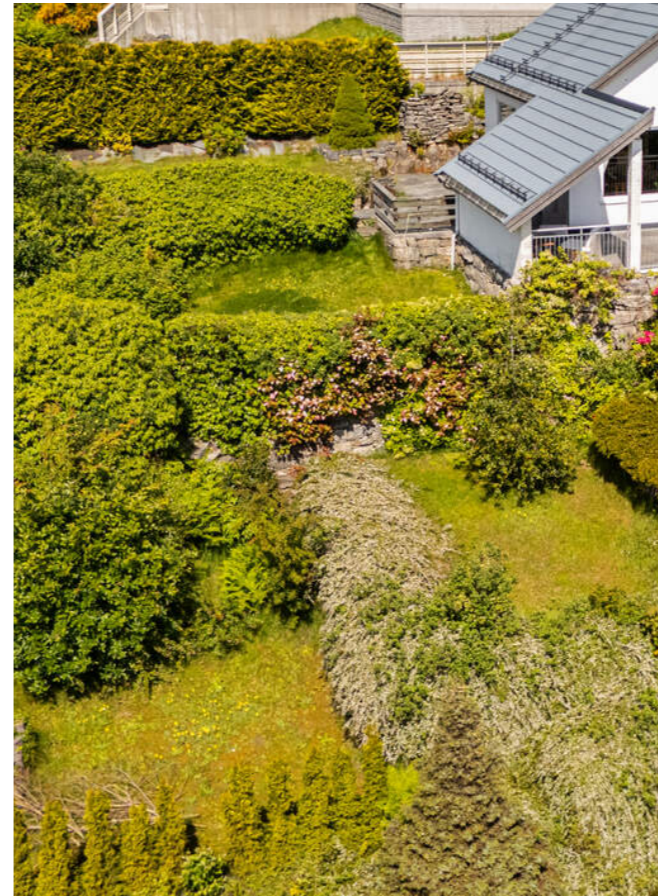


## ENTRÉ OG GANG TIL LEILIGHET.

Se punkt ferdigattest angående lovlighet.

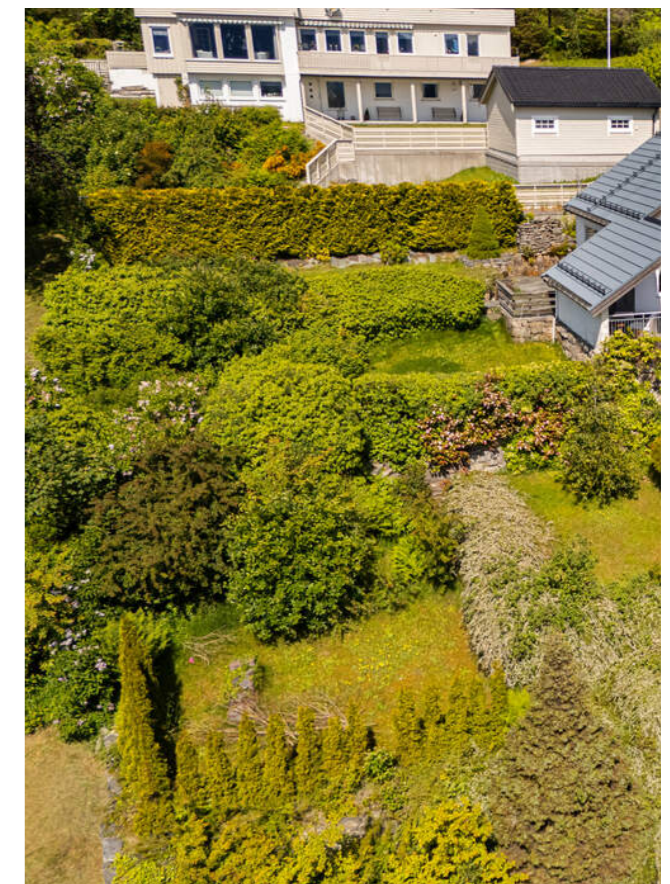


# PLANTEGNINGER



## 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 strømförbruk 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 lovligheit.

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/feierevesen 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 301257 som 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**

6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
 174 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000,-))  
 260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
 545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
 17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

194 000,- (Omkostninger totalt)

7 184 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Oppgjør**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på 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](http://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. Rekvirering 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](http://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](http://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 salgsoppgaven, 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, grunnbokskrifter, 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

## Kjerneinformasjon

mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et 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 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>



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



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkynndige 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. Bygningsakkynndige 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 bygningsakkynndiges 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 bygningsakkynndige 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 fuktspøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

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 undertegnede 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, takleker og ny tekking. (Haderian 6,5 mm tilsvarer ca. 10 cm tilleggisolasjon, og eier opplyser at etter dette ble gjort, ble det vesentligere lavere strømutfgifter til oppvarming.) 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 håndrekk 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 overbygd hagestue. I 2. etg. med utgang fra soverom nordvest er det en trykkimpregnert 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 overbygd 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.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulvoverflater i 1. og 2. etg. er med klikkvinyll 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 dusjsone/hjørne.

Badet har veggsservant, gulvtoalett og dusjhjørne med skyvedørsvegger og forsening i gulv.

Avtrekksventil i vegg tilknyttet 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 med eldre malt våtromsplater. Videre innkasset badekar med flis og uten inspeksjonsmulighet. Avløpt går sannsynlig vis til gulvsluk via annbåring.

Badet har veggsservant, gulvtoalett og badekar.

Avtrekksventil i vegg tilknyttet 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 sikringssskap er skiftet til automatsikringer ble skiftet i 2015 i følge eier.

I bygningen er det montert røykvarslerer 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 rasutsatt 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 forberedt 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 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	223 m <sup>2</sup>
Totalpris	8 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Bygningsstatus: 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.

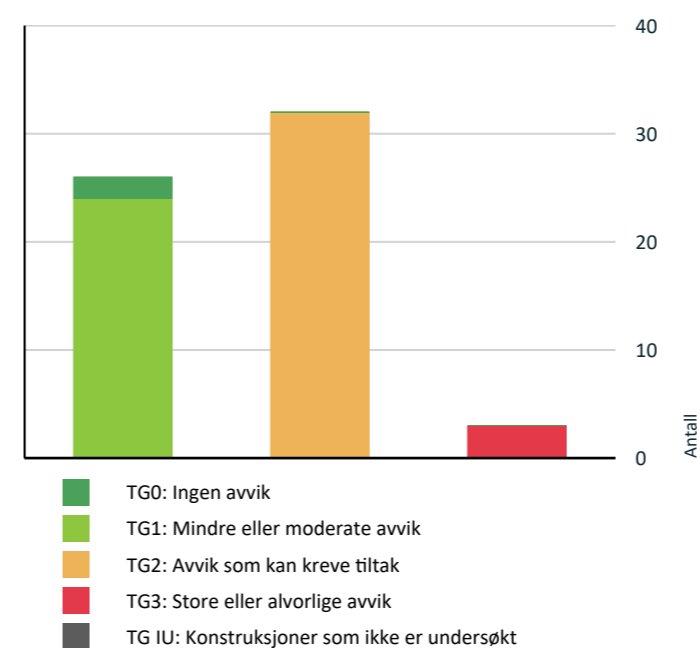
### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

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

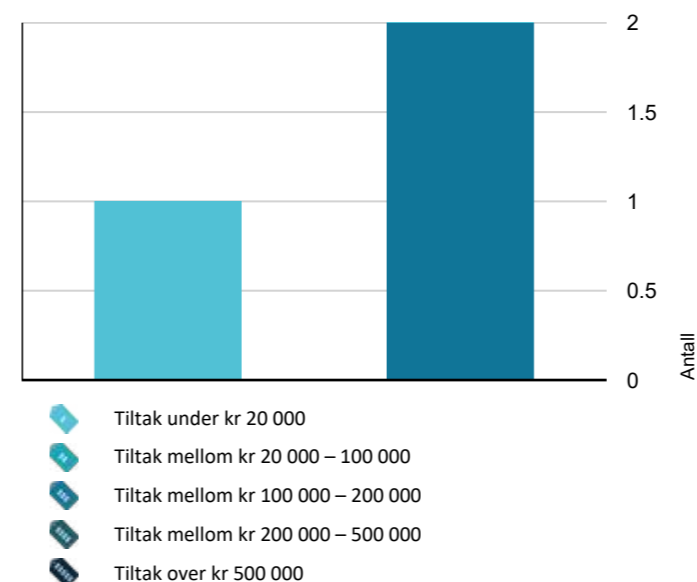
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### 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](#)

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

### 1 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

### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### 1 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.

#### 1 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.

#### 1 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.

#### 1 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.

#### 1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Sprek i trappen fra terrassen og kalkutfelling fra dekket.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Garasjeport er slitt.

#### 1 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.

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

Det er påvist andre avvik:

Dagtank og røropplegg er ikke fjernet.

#### 1 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.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

#### 1 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.

#### 1 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.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### 1 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.

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.

#### 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### 1 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 funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

Det mangler spalteventil på enkelte vinduer.

#### 1 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.

#### 1 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 automatsikringer ble skiftet i 2015 ifølge egenerklæring.

#### 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmur er tilsynelatende i grei stand ut fra byggeår.

#### 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

#### 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er slitte overflater.

#### 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Fuger er slitte

#### 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dusjvegg er slitt.

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Murvegger og maling er slitt.

#### 1 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).

#### 1 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.

#### 1 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.

#### 1 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 [Gå til side](#)

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

### Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1963

**Standard**  
Taktseksjonen 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 ståltrekkverk
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 besikket fra bakkenivå. Det ble lagt 6,5 mm Hadrian Low-E tynn superisolasjon som ble lagt direkte oppå taktrødet som tilleggsisolering og så ble det lagt diffusjonsåpen lett undertak oppå denne, sløyfelekter, taklekter og ny tekking. (Haderian 6,5 mm tilsvarer ca. 10 cm tilleggsisolasjon, og eier opplyser at etter dette ble gjort, ble det vesentligere lavere strømutfgifter til oppvarming. )

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Eier



#### Nedløp og beslag

Oppdragsnr.: 12285-1565

Befaringsdato: 24.10.2025

## 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.

### TO 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.

### TO 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.



### TO 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 taktrodd 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



### TO 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 hybelkjøkkenet 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 tilrå vi at disse byttes.

Basert på at vinduene er gamle og dagslysinnslipp ikke er ivarettatt 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 lovligthet.)

## Tilstandsrapport



### TG 1 Vinduer

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

Årstill: 2012

Kilde: Eier

### TG 1 Dører

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.

### TG 1 Lufteveranda i 2. etg.

I 2. etg. med utgang fra soverom nordvest er det en trykkimpregnert lufteveranda på ca 6 m<sup>2</sup> som ble bygget i ca. 2012.



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til skiferbelagt betongterrasse mot sør, som er sammenhengende med terrassen mot vest og nord bak huset, totalt ca. 100 m<sup>2</sup> med skifer. Nytt aluminiums rekkverk på terrassen og rustfri håndrekk 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 overbygd hagestue.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- 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.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Påregnelig og relegge skifer og legge ny tekking over garasjedelen.



### TG 2 Utvendige trapper

Utvendig terrengtrapp i betong på østsiden av huset. Vider betong svingtrapp ned fra terrassen og til kjellerinngang. Ved garasje overbygd flislagt betongtrapp opp til kjellerinngang.

### Vurdering av avvik:

- 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.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Lokal utbedring/oppgradering av trappene er påregnelig.

# 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 peisinnsetser.

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 Kryp kjeller

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.

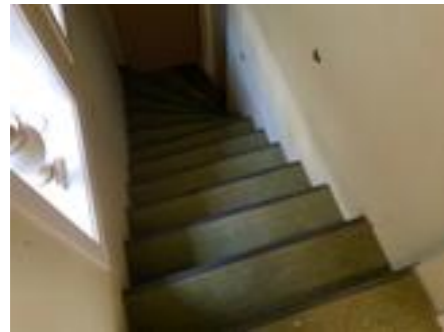
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen i hovedsak de originale finerdørene 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.

Avtrekkventil i vegg tilknytt sentralavtrekket på raftekott.



### KJELLER > BAD

## TG 2 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

## TG 2 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

## TG 3 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 vann tett 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 slukfornyning 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. Avløp går sannsynlig vis til gulvsluk via annbåring.

Badet har veggsevant, gulvtoalett og badekar.

Avtreksventil 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 oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

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

### 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 totalreovering 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, frysenskap, 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 kompensere løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

# Tilstandsrapport

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



### 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El.-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.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

1963 Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

Innmat i sikringsskap ble byttet i 2015.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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 røykvarsler med batteri og det er tilgjengelig pulverapparat.

- 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.**
- Er det skader på brannslukningsutstyr 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.**
  - Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
  - Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- 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**

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening 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 tåneutstyr, 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 avløpsnettet. 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

## Tilstandsrapport

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



## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

1990

**Standard**

Enkel utv. bod

**Vedlikehold**

-

**Kommentar**

Byggeår omtrentlig og er usikkert.

**Beskrivelse**

Ved inngangsparti er det oppført en liten lagerbod mot fjellet i leca og med 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



<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>223 m<sup>2</sup>/204 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 8 000 000</b>
<p><i>Enebolig:</i> Garasje, 3 Bod, 3 Gang, 2 Stuer, 2 Bad, 3 Kott, 2 Trapperom, 2 Kjøkken, Vindfang, Bad/vaskerom, 4 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Bod</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

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

#### 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	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lerstadlia 8B ,6014 ÅLESUND 150 m <sup>2</sup> 2015 5 sov	29-09-2025	5 900 000	<b>6 350 000</b>		6 350 000	<b>42 333</b>
2 Borgundvegen 605 ,6016 ÅLESUND 167 m <sup>2</sup> 1934 5 sov		6 300 000				<b>36 207</b>
3 Furelia 30 ,6017 ÅLESUND 142 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	10-11-2024	4 990 000	<b>4 950 000</b>		4 950 000	<b>32 143</b>
4 Fureåsen 7 ,6017 ÅLESUND 150 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	13-05-2025	5 500 000	<b>5 400 000</b>		5 400 000	<b>31 579</b>
5 Borgundvegen 692 ,6017 ÅLESUND 186 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	03-07-2025	6 290 000	<b>6 005 000</b>		6 005 000	<b>30 795</b>
6 Fureåsen 44 ,6017 ÅLESUND 233 m <sup>2</sup> 1980 5 sov	14-10-2025	8 800 000	<b>8 800 000</b>		8 800 000	<b>30 556</b>
7 Øvre Klasgarden 22 ,6016 ÅLESUND 230 m <sup>2</sup> 1960 4 sov		8 490 000				<b>29 894</b>
8 Martin Døvings veg 10 ,6017 ÅLESUND 202 m <sup>2</sup> 1972 5 sov	03-10-2025	7 000 000	<b>6 400 000</b>		6 400 000	<b>27 234</b>

#### 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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

#### Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2025)	Kr.	32 945
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>33 000</b>

#### Teknisk verdi bygninger

##### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 950 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 100 000</b>

##### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 120 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

#### 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 markdstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
Markdstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 600 000

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
----------------------------	------------	------------------

#### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>9 500 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

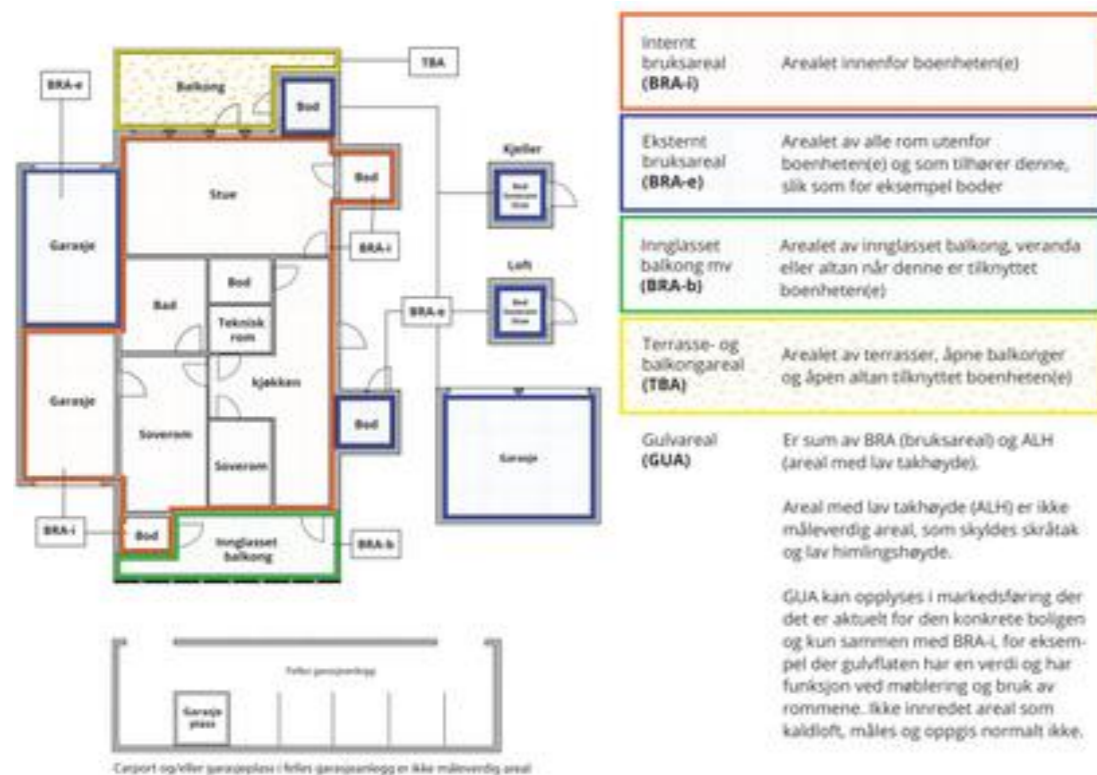
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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
<b>SUM</b>	<b>204</b>	<b>19</b>			<b>106</b>	<b>28</b>	<b>251</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>223</b>						

## 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 m<sup>2</sup> gulvflate, men det er kun ca 15 m<sup>2</sup> av loftet rett over luken som er tilgjengelig lett, da midtbæreevveg i mur deler av over halve loftsrommet og tilgang er kun helt ut mot raftet.

Areal med lav himlingshøyde i kjeller er lagerhems over garasje på ca. 9 m<sup>2</sup> 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.



### 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 stålrekkeverk er montert på terrasse.

### Krav for rom til varig opphold

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje						3	3
<b>SUM</b>						<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>							

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tvilomt 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 takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde

### 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 <sup>2</sup>	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 knekkeheskifer som takteking.

### Tinglyste/andre forhold

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

## 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

## 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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 befaringsstidspunktet. 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangperiode 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Borgundvegen 753, 6017 ÅLESUND

13 Oct 2025

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

## 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.



Etterisolering av tak og skifte av takteking 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/inmmat 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg 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

### Skjevheiter 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?**

BORGUNNVEGEN 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

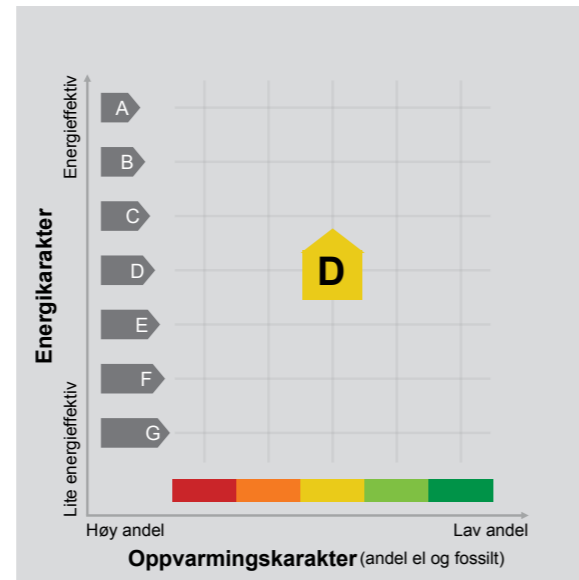
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

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.

**Energi karakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energi karakteren 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.

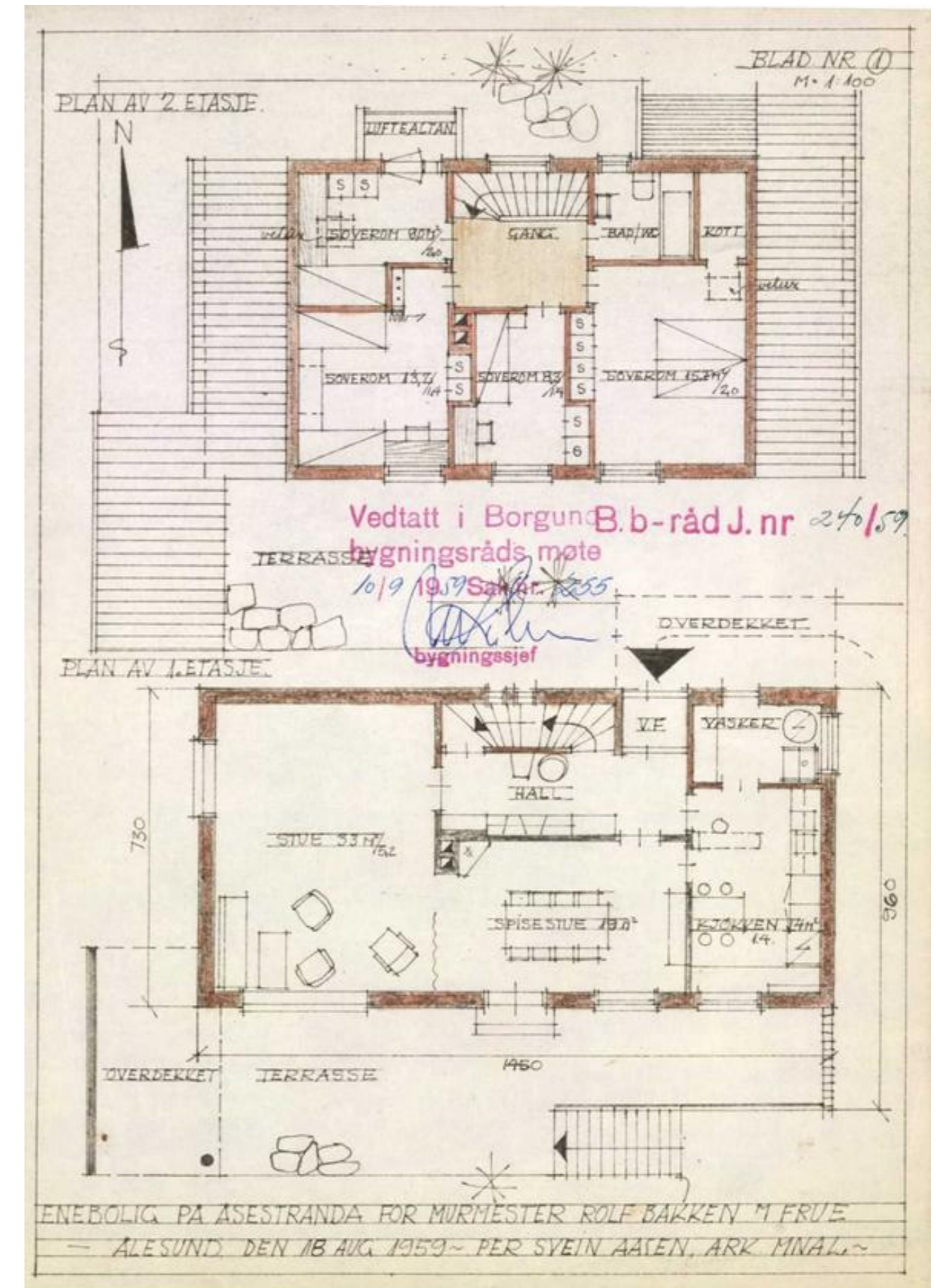
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

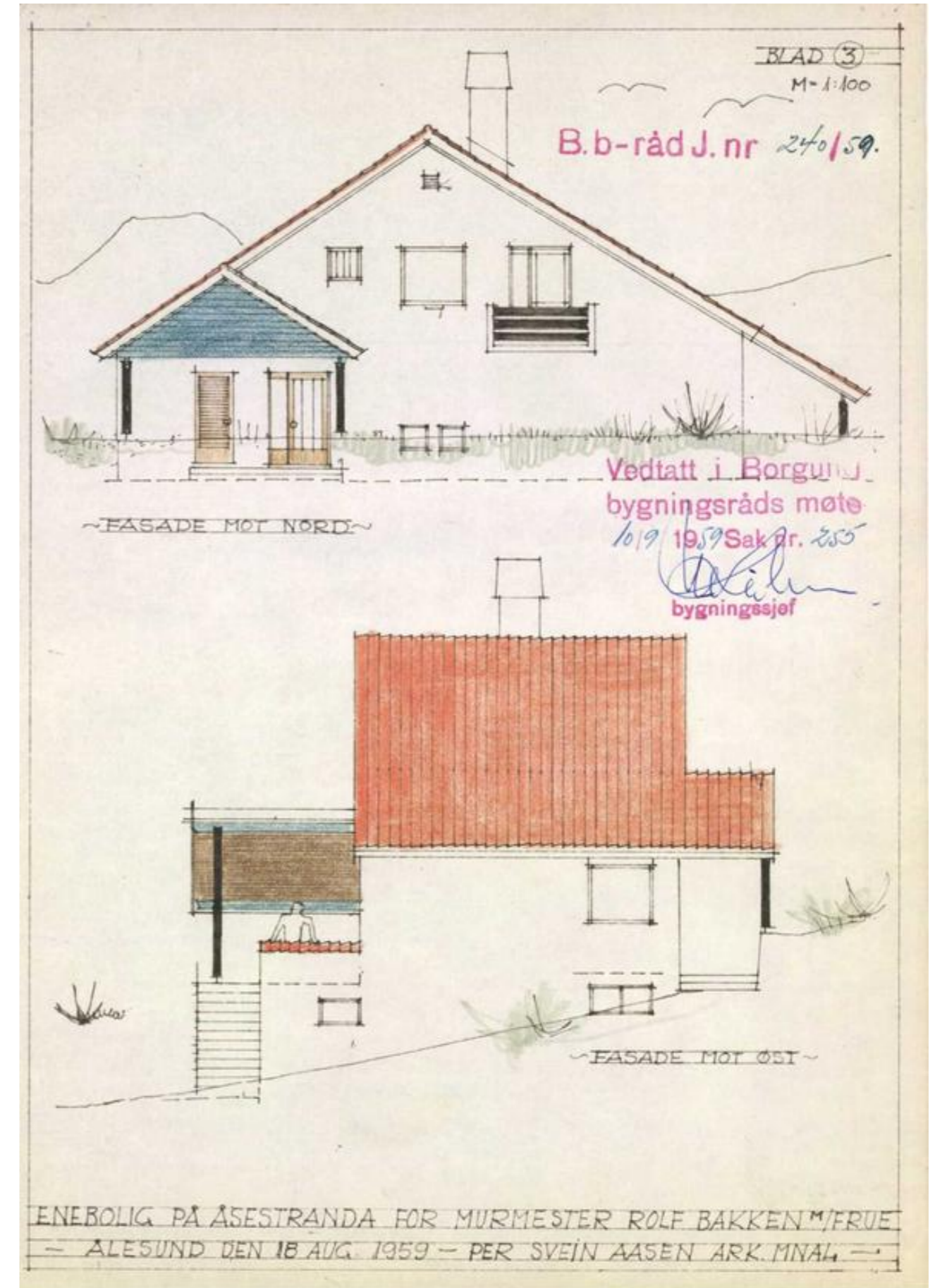
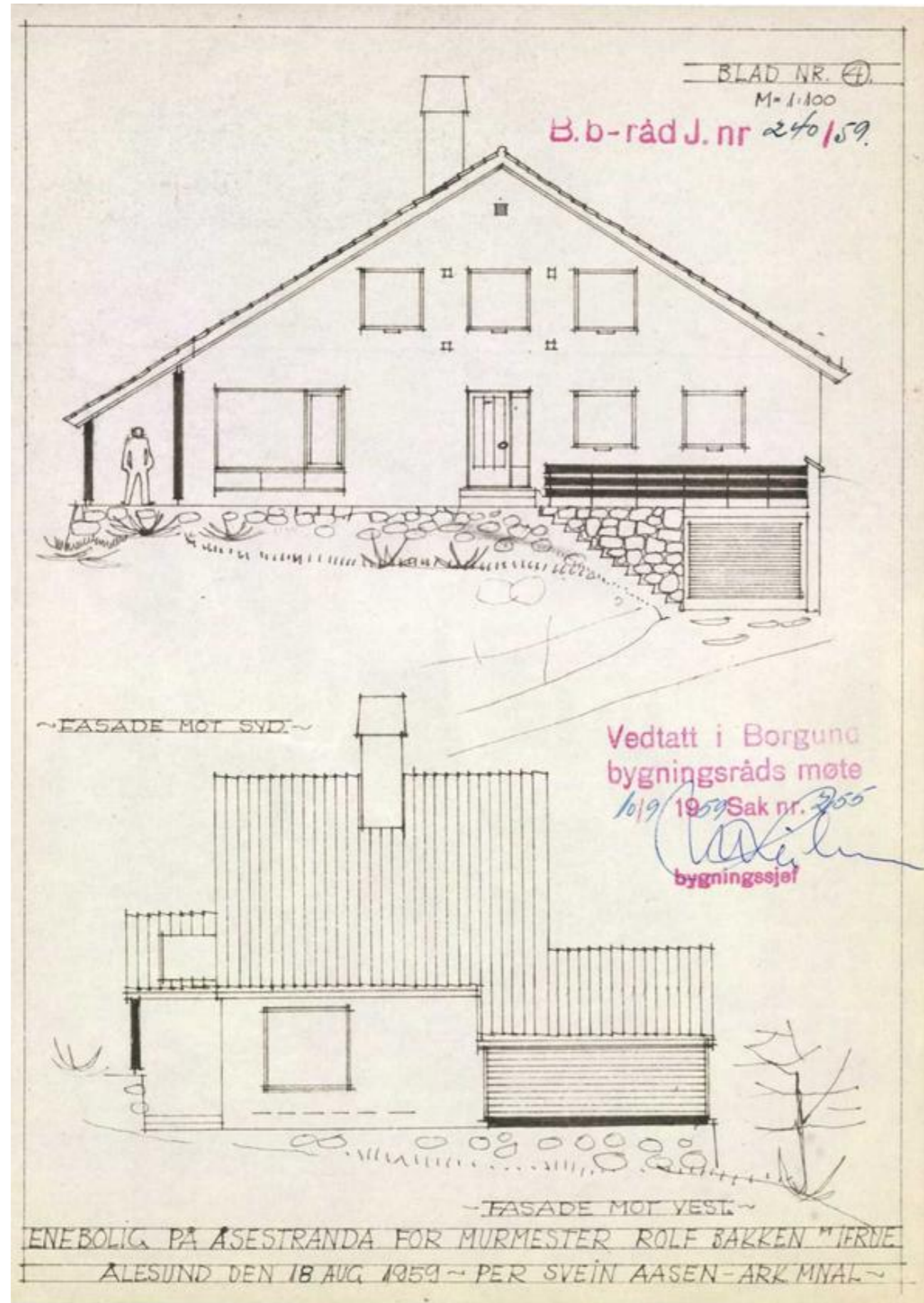
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

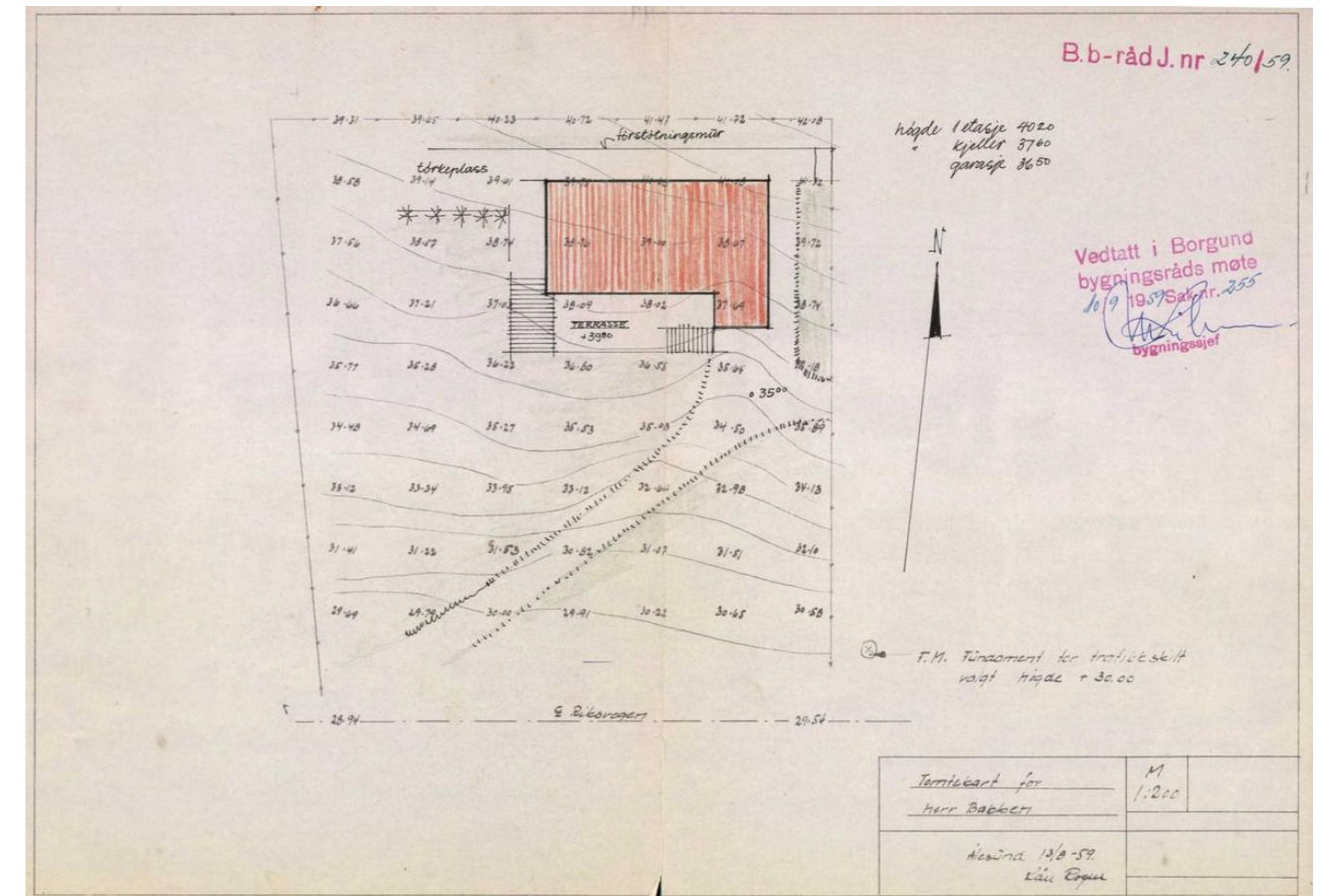
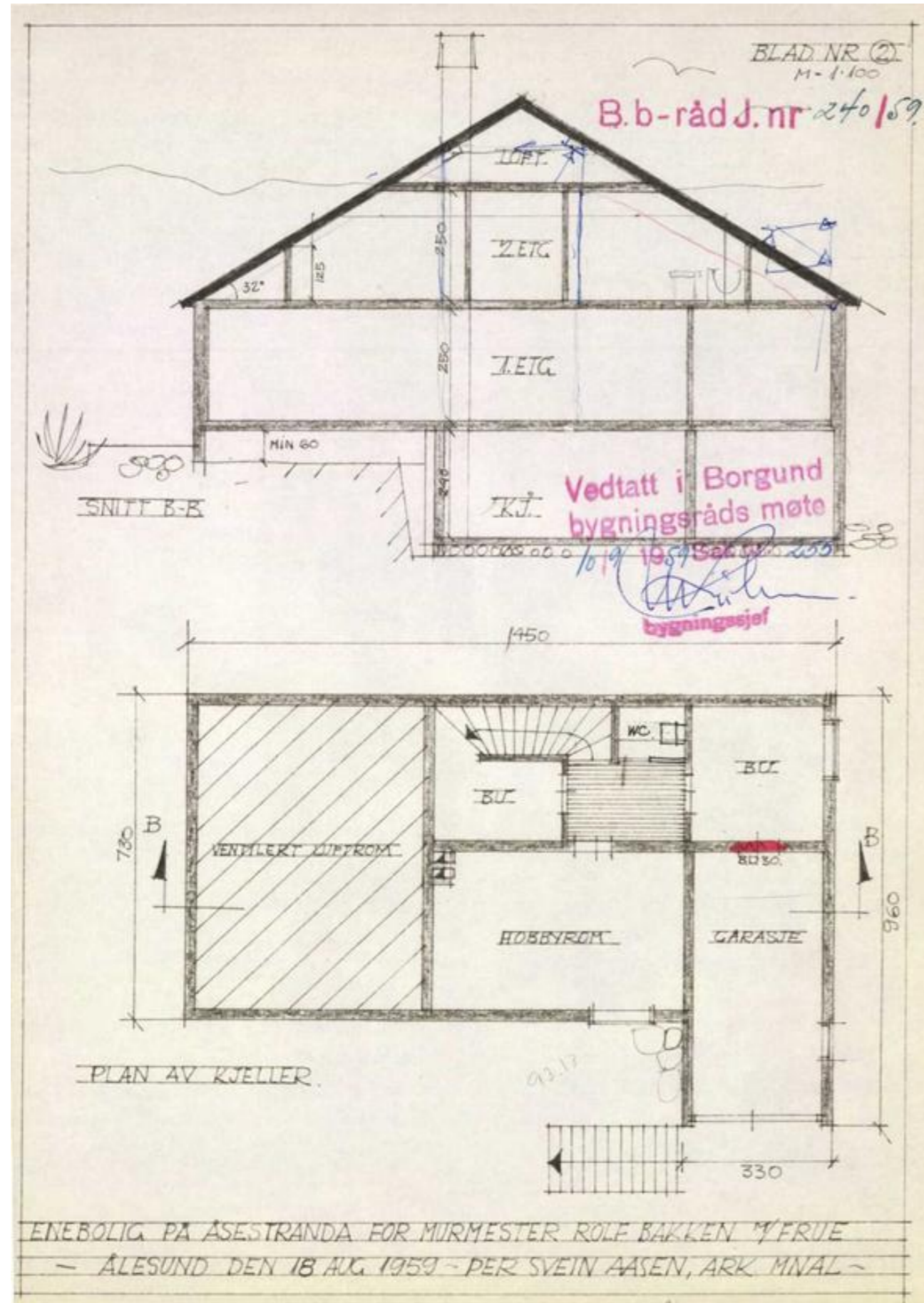
### Målt energibruk 22 650 kWh pr. år

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

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









ARKIV

Ranveig B Stavset og Rolf S Stavset  
Stavset

6260 SKODJE

Saksbehandler  
Ole Andersen  
Tlf. 70162617

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

Deres ref: Vår ref: OA/2002/11032/50/384 200200414 Dato: 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 Norvasund - 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 m<sup>2</sup>. Statens Vegvesen har i brev datert 21.01.02 ingen innvendinger mot oppstillingsplassen, men presiserer avstand på ca. 2,5 m til veikant.

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



Postadresse:  
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 ferdigattest 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

nr	VS: gnr 50 bnr 384	Ålesund kommune
		- 1 MARS 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



03/MAR/2011

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		

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



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

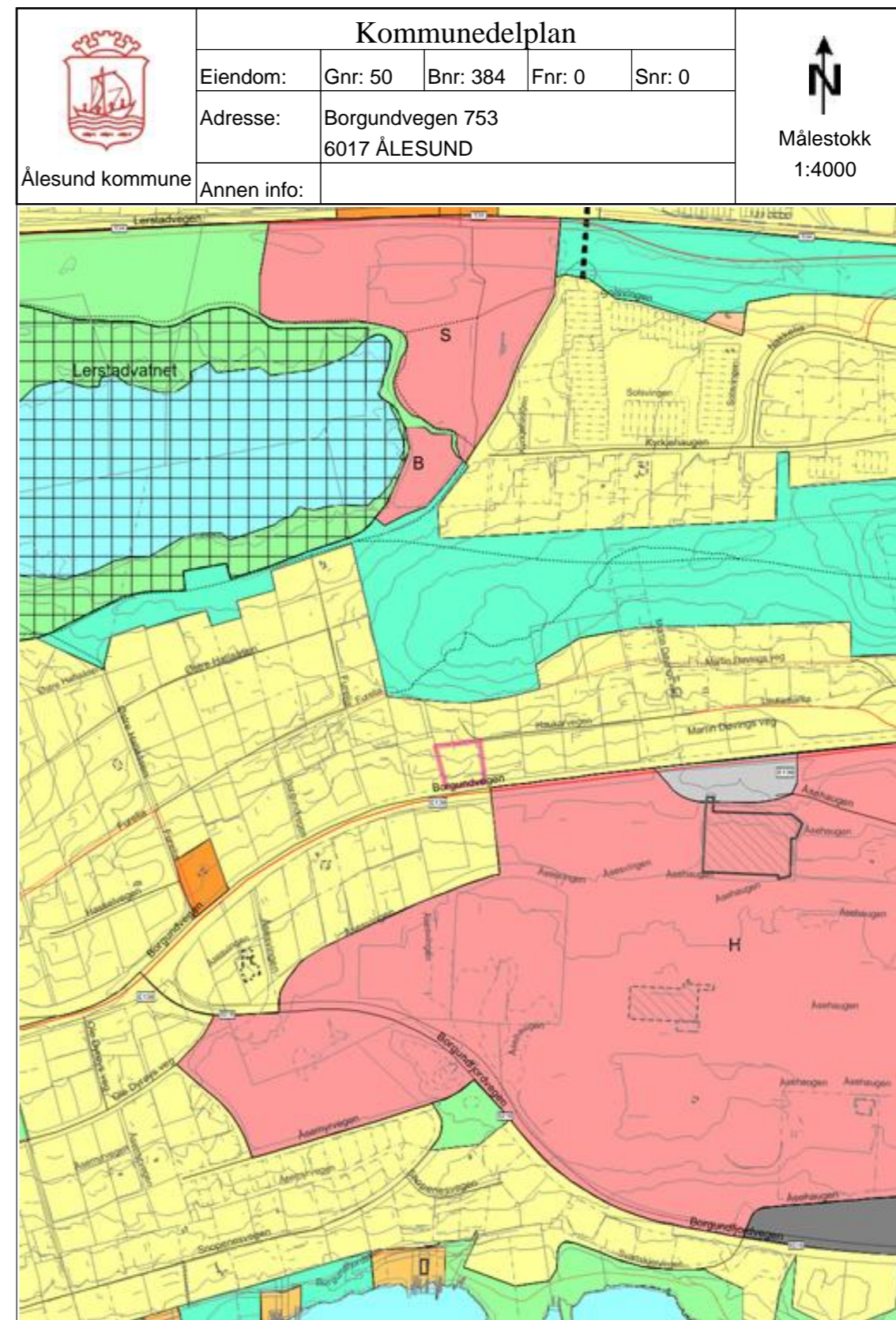
Side 1 av 3

Tegnforklaring		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Europavegboks</li> <li>Privatveg gatenavn.</li> <li>Takkant</li> <li>Trapp inntill bygg</li> <li>Eiendomsgrense_nøyaktigh&lt;1 5</li> <li>Hekk</li> <li>Gjerde</li> <li>Vegbom</li> <li>AnnetVegarealAvgrensning</li> <li>Høydekurve 1m Ålesund</li> <li>Regulert støyskjerm</li> <li>RpStøyGrense</li> <li>Avkjørsel - både inn og utkjøring</li> <li>Planlagt bebyggelse</li> <li>Regulert kant kjørebane</li> <li>Boligområde</li> <li>Kjøreveg</li> <li>Offentlig friområde</li> <li>Rød sone iht. T-1442</li> <li>Veg</li> <li>Gangveg/gangareal/gågate</li> <li>Annen veggrunn - grøntareal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Europaveg gatenavn.</li> <li>Bygningslinje</li> <li>Takoverbyggkant</li> <li>Veranda</li> <li>Eiendomsgrense_nøyaktigh&gt;1 5</li> <li>MurLoddrett</li> <li>Loddrett mur</li> <li>Vegdekkkant</li> <li>Vegdekkkant</li> <li>RpOmråde vedtatt linje - på grunnen</li> <li>RpGrense</li> <li>RpBestemmelseGrense</li> <li>Regulert tomtegrense</li> <li>Regulert senterlinje</li> <li>Regulert støyskjerm</li> <li>Frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>Annen veggrunn</li> <li>Felles avkjørsel</li> <li>Gul sone iht. T-1442</li> <li>Kjøreveg</li> <li>Sykkelanlegg</li> <li>RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommunalveg gatenavn.</li> <li>Mønelinje</li> <li>Taksprang</li> <li>Vegbom</li> <li>VeggFrittstående</li> <li>Steingjerde</li> <li>Annet vegareal avgrensning</li> <li>VegAnnenAvgrensning</li> <li>VegAnnenAvgrensning</li> <li>RpOmråde vedtatt - på grunnen</li> <li>RpFormålgrrense</li> <li>Stengning av avkjørsel</li> <li>Byggegrense</li> <li>Frisiktlinje</li> <li>Måle- og avstandslinje</li> <li>Offentlig bebyggelse</li> <li>Gangveg</li> <li>RpBestemmelseOmråde Midlertidig</li> <li>Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</li> <li>Fortau</li> <li>Annen veggrunn - tekniske anlegg</li> <li>Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)</li> </ul>

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	
	VAPåskrift (1:1.000)
	Hydrant
	Kum
	Pumpestasjon
	Renseanlegg
	Sandfangskum
	Slamavskiller
	Slamavskiller
	Sluk
	Sluk
	Avløp Felles
	Drensledning
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Trekrør
	Vannledning
	Datakabel
	Gassledning
<p>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.</p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p>Ved prosjektering/oppbeidning 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.</p>	
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	



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			

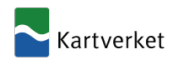
Tegnforklaring Vann og Avløp  
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
Avløp Felles	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  
 Attestingstidspunkt 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. Ålesund, 3.10.08

*Otto S. Grotle*

Otto Grotle

Bnr 127

*Ranveig Bakken Stavset*

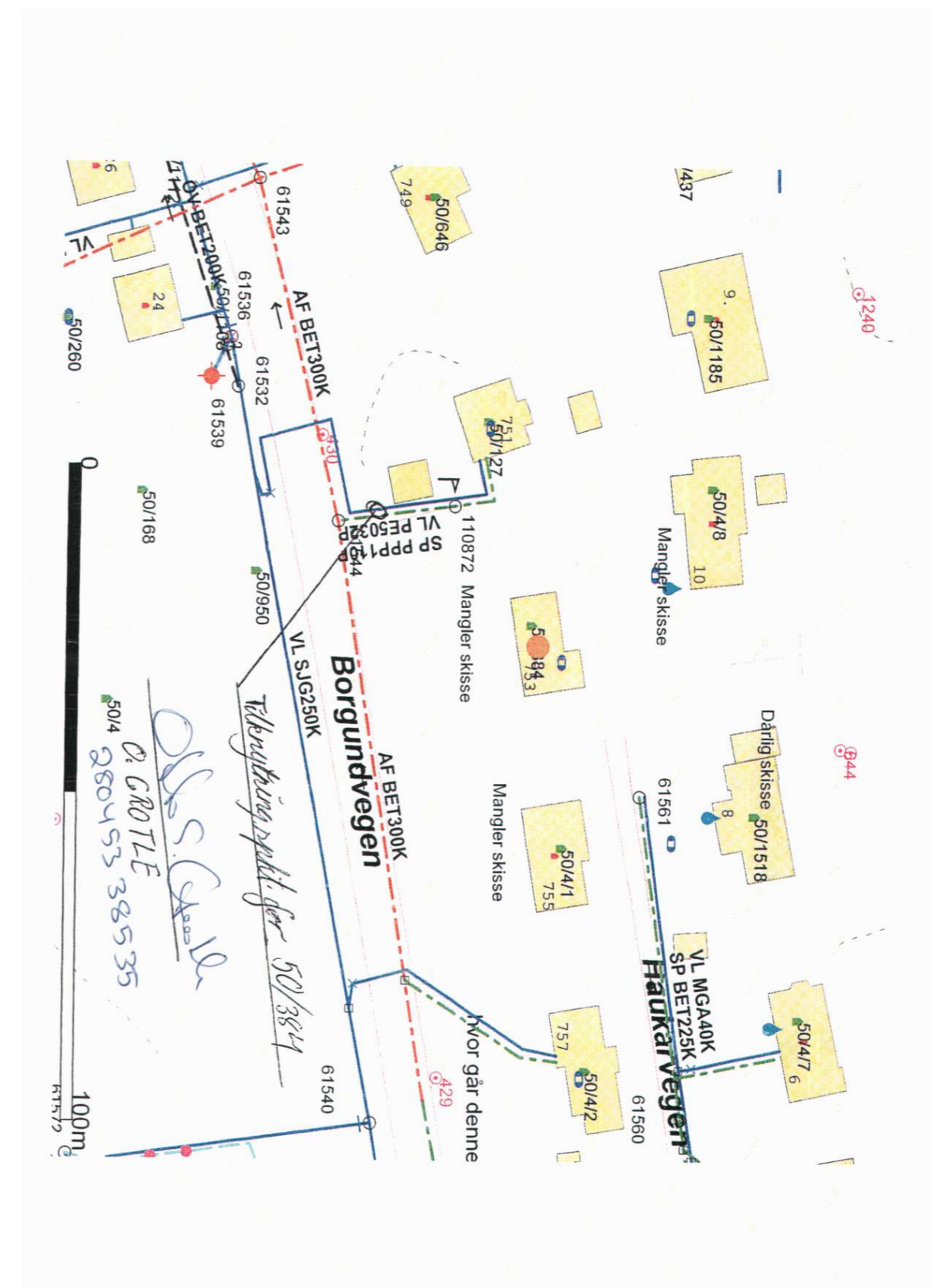
Ranveig Bakken Stavset

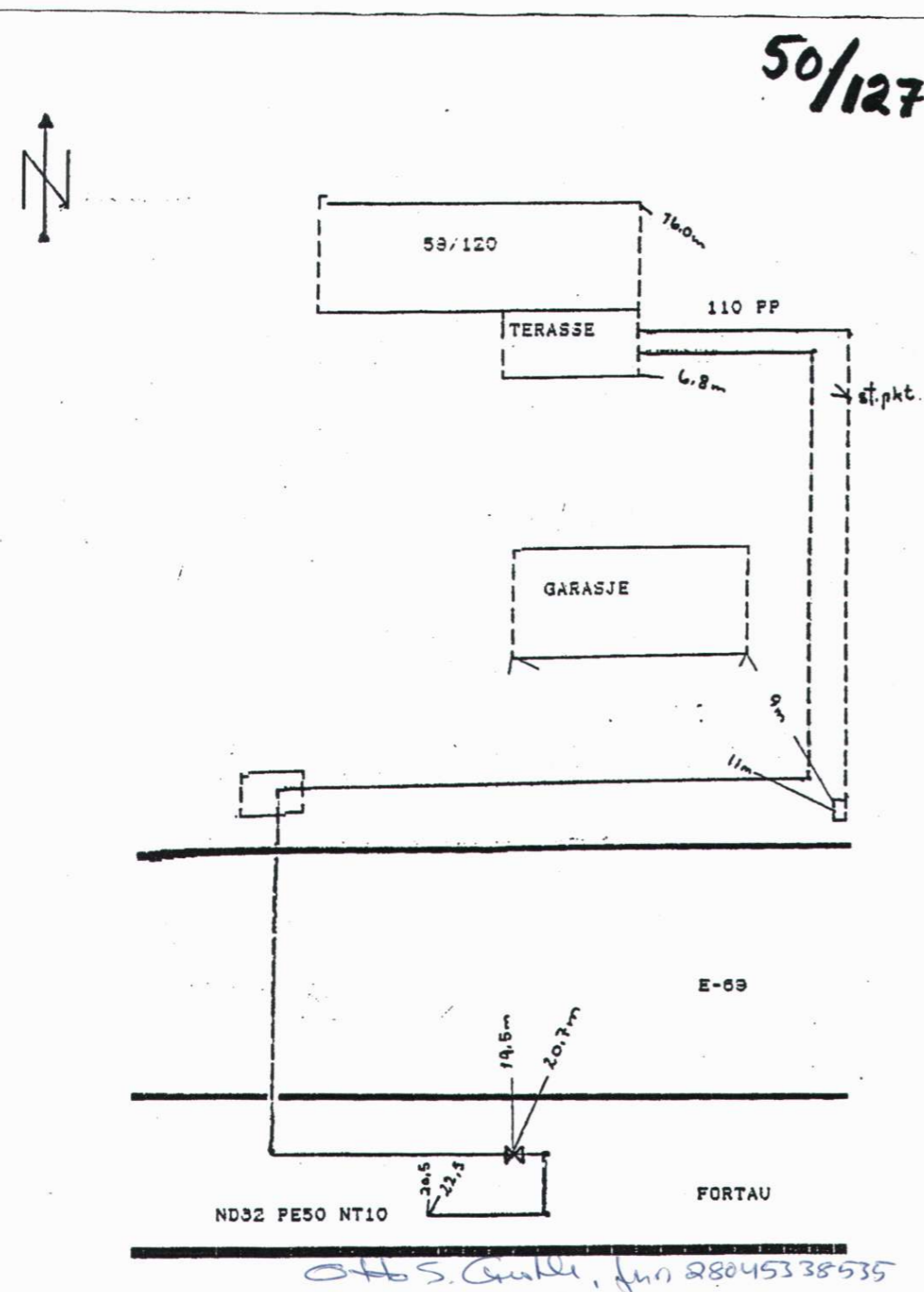
bnr 384



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

Side 2 av 3





## PRINSIPPSKJEMA

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

TEKNISKE ETATER I ÅLESUND  
ANLEGG- OG DRIFTKONTORET  
VILLEGGERARKIVET inv. 198119 97  
Mørkett: 201/198119 97

B.L.J. nr. 10 / 1961 Veg. 30/61 Veg.  
Skjema nr. 66  
Statens vegstall  
**Vass- og kloakkledningar og stikkrenner ved offentlege vegar.**

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

Avskrift av dagbok nr. 1258 19 61  
C. G. W. Nordre Sunnmøre Sakskrivarembete  
M.S.R. VEGKONTOR  
00504 - 2.2.61

## FRÅSEGN

Underskrivne Rolf Bakken søker med dette om løyve

til å leggja vassledning/kloakkledning/stikkrenne<sup>1)</sup> gjennom/løngs med 135 veg

Ålesund-Tjølløvsvei ved (min) eigedom(en)<sup>2)</sup> Bakken

gnr. 50 bnr. 354 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 utbetningsarbeida 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/brukaren<sup>3)</sup> 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.

8<sup>2)</sup> \_\_\_\_\_

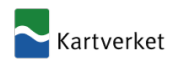
den \_\_\_\_\_

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

den 30/1961

Rolf Bakken

<sup>1)</sup> Stryk det som ikkje høver. <sup>2)</sup> Rom for fleire vilkår. <sup>3)</sup> 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 omstånnde. 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 sorenskrivaren i lensmannen i Borgund  
Løyve som nemnt ovanfor er gitt herfrå 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

- Opphugging av asfaldtekket unngås. Spyling sannsynligvis gjennomferlig. Eventuelle reparasjoner av asfaldtekket betales med kr. 30,- pr. m2.
- Avkjørsel tillates kun med 9" rsr for vannavløp.

Gjenpart for lensmannen  
Gjenpart for søkeren  
Gjenpart for oppsynsmann 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

Private avkøyrslar frå riksvegane.  
Avskrift av dagbok nr. 1257 1961  
Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Geb. bet.

**FRÅSEGN** M. & R. VEGKONTOR  
00905 - 2.2.01

Underskrivne Rolf Bakken eigar av eigedomen  
Bakken gnr. 50 bnr. 384 i Borgund  
Møre og Romsdal fylke

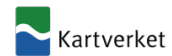
nr. \_\_\_\_\_ vedtar for meg sjølv og seinare eigarar av eigedomen dei vilkåra som er nemnde nedafor og på omstånnde side, jfr. rundskriv frå Vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 med dei brigde som seinare måtte bli fastsette:

- 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.
- Fører 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.
- 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.
- Mogeleg ulempe for avkøyrsla ved vedlikehalds- eller vølingsarbeida til vegstellet, kjem ikkje vegstellet ved.
- 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.
- 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.
- 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.
- Denne fråsegna skal tinglyst på eigaren sin kostnad som hefte på eigedomen.
- Dersom vegstellet krev det, må arbeidet ikkje setjast i gong for fråsegna er tinglyst.

Alesund den 30/1-1961

Til vitne: Rolf Bakken O.N.  
Olander Bakken  
Arvid Juss

1-53. 2000. Standard Boktrykkeri



Vegsjefen i \_\_\_\_\_ fylke. \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Herr **Rolf Bakken,**  
Ålesund

Etter Dykkar søknad av **30. januar 1961** får De med dette løyve til å leggja avkjørsle frå **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 eigedomen — vera innlevert til

**lensmannen i Borgund**

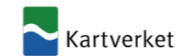
som for Dykkar kostnad syter for å få tinglyst fråsegn og tinglysingsgjenpart sendt vegkontoret.  
For vegsjefen  
*[Signature]*

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 søkjaren.  
Ein skal be Dykk sjå etter at vilkåra blir etterkomne.



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

Henviing:  
J.nr. **135/59**  
Kart \_\_\_\_\_  
Tekst \_\_\_\_\_

**Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.<sup>1)</sup>**

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.<sup>2)</sup>

Forretningen administrertes av oppmålingsjefen i overvær av vitnene \_\_\_\_\_  
**Per Ramnefjell**  
og **Karl O. Emblem.**

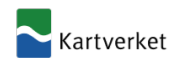
Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:<sup>3)</sup> **Begge.**

Ved forretningen møtte:<sup>4)</sup>  
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:<sup>5)</sup>

<sup>1)</sup> Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 2<sup>1/2</sup> 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.  
<sup>2)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
<sup>3)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 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 skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning."  
den \_\_\_\_\_ N. N.  
<sup>4)</sup> 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.  
<sup>5)</sup> 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 utleg-  
ges 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 parsel-  
ler 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 n fraskilte del ble bestemt til 1. Öre.

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,87 De n 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 (herredskriferen) innen  
3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kart-  
vitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

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

Forretningen sluttet.

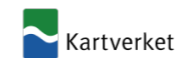
Torbjørn Aasen.

Per Ramnefjell.

Karl O. Emblem.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

<sup>1)</sup> Ufyldes med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.  
<sup>2)</sup> 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 1/2 1923 nr. 2 § 21).



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

Side 3 av 4

Kart i målestokk 1 : 500

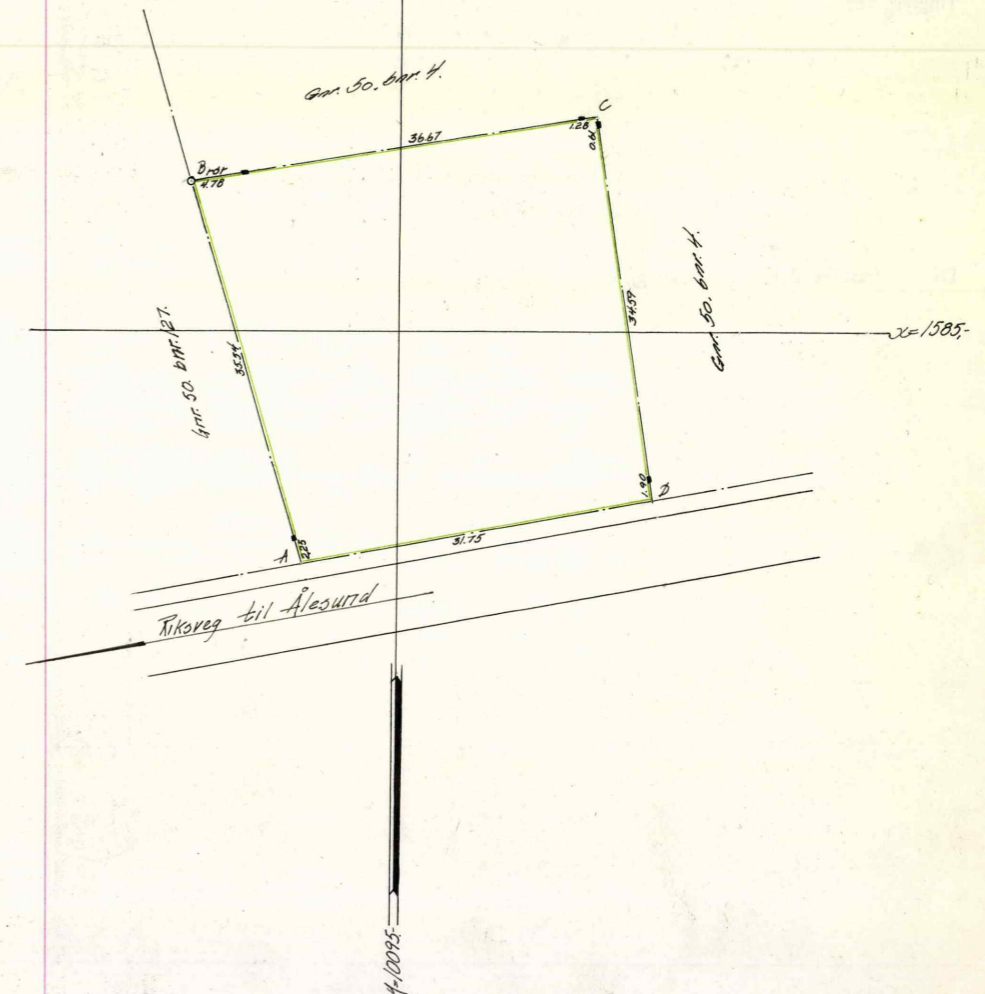
over parsell nr. " Bakken " av gr.nr. 50. br.nr. 4.

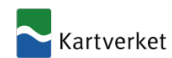
Åse. i Borgund.  
(eiendommens navn)

Parsellens areal : 1195,- m<sup>2</sup>

Koordinater :

Pkt.	Y.	X.
A.	10086,49	1564,32
B.	10076,34	1598,38
C.	10112,54	1604,23
D.	10117,72	1570,03





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  
ARBEIDSR. 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 ÅSE 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 kommunestyre 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 vedtekter 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 gjeapart av dette brev legges ved.

Etter fullmakt

E. Schulze

*M.S.*  
Magne Strøm

Dette gjennomslog av brev til *Kommun. dep.*  
ved sendt *Borgund form. sk.*  
til vilende *14/9-62.*

Møre og Romsdal fylke den 14/9-62.



## 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 budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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

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

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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](https://proaktiv.no)



**Julianne Sørheim**

Eiendomsmegler MNEF /  
Partner / Fagansvarlig  
98 87 06 91  
[julianne@proaktiv.no](mailto:julianne@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund, 91 73 83 52, [jon@proaktiv.no](mailto:jon@proaktiv.no)